jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1999/11/23 5Ob95/99b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.11.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerinnen 1. Helga L*****, 2. Traude Z*****, beide vertreten durch Gertrud und Karl Radunsky, Immobilienverwalter, Florianigasse 44, 1080 Wien, wider die Antragsgegner 1. Julia S*****, Top 1 und 3, 2. Dkfm Peter S*****, Top 4, 3. Franz F*****, Top 5, 4. Josef W*****, Top 6, 5. Margarete W*****, Top 6, 6. Dr. Hubert P*****, Top 7, 7. Anita D*****, Top 8,

8 . Manfred G*****, Top 10 und 11, alle *****, Erstantragsgegnerin vertreten durch Mag. Nadja Horvath, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratstraße 15, 1010 Wien, Viert- und Fünftantragsgegner vertreten durch Michaela Schinnagl, Mietervereinigung Österreichs, Wiedner Hauptstraße 60b, 1040 Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 10 MRG (§ 18a Abs 1 und 2 MRG), infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Dezember 1998, GZ 418. Manfred G*****, Top 10 und 11, alle *****, Erstantragsgegnerin vertreten durch Mag. Nadja Horvath, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratstraße 15, 1010 Wien, Viert- und Fünftantragsgegner vertreten durch Michaela Schinnagl, Mietervereinigung Österreichs, Wiedner Hauptstraße 60b, 1040 Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 10, MRG (Paragraph 18 a, Absatz eins und 2 MRG), infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Dezember 1998, GZ 41

R 43/98x-47, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 2. September 1997, GZ 20 Msch 24/96y-40, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerinnen sind Eigentümerinnen des Hauses***** in*****, die Antragsgegner sind Mieter in diesem Haus.

Mit dem im Dezember 1993, sohin vor Inkrafttreten des 3. WÄG bei der MA 50-Zentrale Schlichtungsstelle eingebrachten Antrag begehrten die Antragsteller unter gleichzeitiger Inanspruchnahme von Förderungsmitteln nach dem WWFSG 1994, die Erhöhung der Hauptmietzinse im Haus ***** gemäß § 18 MRG zu bewilligen. In der Folge wurde - jedenfalls zumindest vor Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz - ein Antrag nach § 18a MRG auf Grundsatzentscheidung und vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse gestellt, wobei sich die Antragsteller

verpflichteten, die genannten Erhaltungsarbeiten innerhalb der Frist eines Jahres in Angriff zu nehmen und durchzuführen.Mit dem im Dezember 1993, sohin vor Inkrafttreten des 3. WÄG bei der MA 50-Zentrale Schlichtungsstelle eingebrachten Antrag begehrten die Antragsteller unter gleichzeitiger Inanspruchnahme von Förderungsmitteln nach dem WWFSG 1994, die Erhöhung der Hauptmietzinse im Haus ***** gemäß Paragraph 18, MRG zu bewilligen. In der Folge wurde - jedenfalls zumindest vor Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz - ein Antrag nach Paragraph 18 a, MRG auf Grundsatzentscheidung und vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse gestellt, wobei sich die Antragsteller verpflichteten, die genannten Erhaltungsarbeiten innerhalb der Frist eines Jahres in Angriff zu nehmen und durchzuführen.

Das Erstgericht bewilligte die beantragte vorläufige Erhöhung für näher bezeichnete Erhaltungsarbeiten und erklärte im Zeitraum 1. 11. 1997 bis 31. 10. 1999 die vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse für zulässig. Der Berechnung der Mietzinserhöhung legte das Erstgericht angemessene Kosten der Erhaltungsarbeiten von S 2,686.743,69 zuzüglich 10 % dieser Kosten für Bauüberwachung, Geldbeschaffung und Zwischenzinsen sowie einen Mietzinsabgang per 30. 4. 1997 von S 148.242,27 zugrunde. Daraus ergab sich ein Gesamterfordernis von S 3,103.660,33. Unter Zugrundelegung der Laufzeit des Darlehens von 10 Jahren, halbjährlichen Raten und einer 7,26 %igen dekursiven Verzinsung errechnete das Erstgericht eine monatliche Annuitätenkomponente von S 37.011,15. Abzüglich eines monatlichen Annuitätenzuschusses gemäß § 2 WWFSG-VO 1994 von S 10.793,48, zuzüglich eines Pauschalbetrags in Höhe von S 2.238,39 errechnete das Erstgericht unter Berücksichtigung der Summe der Richtwerte von S 21.081,18 ein monatliches Deckungserfordernis von S 7.374,88, welches nach dem Verhältnis der Nutzflächen aufzuteilen sei und zu einer weiteren Erhöhung von S 11,76 pro m**2 führt.Das Erstgericht bewilligte die beantragte vorläufige Erhöhung für näher bezeichnete Erhaltungsarbeiten und erklärte im Zeitraum 1. 11. 1997 bis 31. 10. 1999 die vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse für zulässig. Der Berechnung der Mietzinserhöhung legte das Erstgericht angemessene Kosten der Erhaltungsarbeiten von S 2,686.743,69 zuzüglich 10 % dieser Kosten für Bauüberwachung, Geldbeschaffung und Zwischenzinsen sowie einen Mietzinsabgang per 30. 4. 1997 von S 148.242,27 zugrunde. Daraus ergab sich ein Gesamterfordernis von S 3,103.660,33. Unter Zugrundelegung der Laufzeit des Darlehens von 10 Jahren, halbjährlichen Raten und einer 7,26 %igen dekursiven Verzinsung errechnete das Erstgericht eine monatliche Annuitätenkomponente von S 37.011,15. Abzüglich eines monatlichen Annuitätenzuschusses gemäß Paragraph 2, WWFSG-VO 1994 von S 10.793,48, zuzüglich eines Pauschalbetrags in Höhe von S 2.238,39 errechnete das Erstgericht unter Berücksichtigung der Summe der Richtwerte von S 21.081,18 ein monatliches Deckungserfordernis von S 7.374,88, welches nach dem Verhältnis der Nutzflächen aufzuteilen sei und zu einer weiteren Erhöhung von S 11,76 pro m**2 führt.

Einem dagegen von der Erstantragsgegnerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. In Erledigung einer entspechenden Beweisrüge übernahm das Rekursgericht die erstgerichtlichen Feststellungen über Umfang und Notwendigkeit der durchzuführenden Erhaltungsarbeiten und legte sie seiner Entscheidung zugrunde. Unter Darlegung des Zwecks einer Grundsatzentscheidung nach § 18a MRG führte das Rekursgericht ständiger Rechtsprechung folgend aus, dass die Richtigkeit einer Hauptmietzinsabrechnung nur so weit geprüft werden müsse, als dies zur Beurteilung der Frage nötig sei, ob überhaupt eine Erhöhung zulässig sei oder mit den voraussichtlichen Eingängen während der Dauer der Arbeiten das Auslangen gefunden werden könne. Auch ein Nutzflächenstreit sowie Einzelheiten der Berechnung des Deckungserfordernisses seien im Verfahren zur vorläufigen Festsetzung des erhöhten Hauptmietzinses nicht zu entscheiden. Eine von der Rekurswerberin vermisste Verpflichtung zur Durchführung der Arbeiten sei im erstinstanzlichen Verfahren unstrittig gewesen. Im Gegensatz zur endgültigen Erhöhung sei die Aufnahme eines Auftrags zur Durchführung von Arbeiten in die Entscheidung gemäß § 18a MRG nicht vorgesehen.Einem dagegen von der Erstantragsgegnerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. In Erledigung einer entspechenden Beweisrüge übernahm das Rekursgericht die erstgerichtlichen Feststellungen über Umfang und Notwendigkeit der durchzuführenden Erhaltungsarbeiten und legte sie seiner Entscheidung zugrunde. Unter Darlegung des Zwecks einer Grundsatzentscheidung nach Paragraph 18 a, MRG führte das Rekursgericht ständiger Rechtsprechung folgend aus, dass die Richtigkeit einer Hauptmietzinsabrechnung nur so weit geprüft werden müsse, als dies zur Beurteilung der Frage nötig sei, ob überhaupt eine Erhöhung zulässig sei oder mit den voraussichtlichen Eingängen während der Dauer der Arbeiten das Auslangen gefunden werden könne. Auch ein Nutzflächenstreit sowie Einzelheiten der Berechnung des Deckungserfordernisses seien im Verfahren zur vorläufigen Festsetzung des erhöhten Hauptmietzinses nicht zu entscheiden. Eine von der Rekurswerberin vermisste

Verpflichtung zur Durchführung der Arbeiten sei im erstinstanzlichen Verfahren unstrittig gewesen. Im Gegensatz zur endgültigen Erhöhung sei die Aufnahme eines Auftrags zur Durchführung von Arbeiten in die Entscheidung gemäß Paragraph 18 a, MRG nicht vorgesehen.

Den ordentlichen Revisionsrekurs erklärte das Rekursgericht für nicht zulässig.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin mit dem Antrag auf Abänderung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses, in eventu, Aufhebung und Zurückverweisung an das Gericht erster Instanz.

Die Antragsteller und die übrigen Antragsgegner haben von der ihnen eingeräumten Möglichkeit, sich am Revisionsrekursverfahren zu beteiligen, nicht Gebrauch gemacht.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin ist zulässig, weil zur Frage, ob es in einem Verfahren nach§ 18a MRG zwingend eines Auftrags gemäß § 19 Abs 2 MRG bedarf, bisher keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliegt. Das Rechtsmittel ist aber nicht berechtigt.Der Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin ist zulässig, weil zur Frage, ob es in einem Verfahren nach Paragraph 18 a, MRG zwingend eines Auftrags gemäß Paragraph 19, Absatz 2, MRG bedarf, bisher keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliegt. Das Rechtsmittel ist aber nicht berechtigt.

Die Bestimmung des § 18a Abs 1 und 2 MRG ist jener des § 28 MG nachgebildet, sodass im Zweifel die dazu ergangene Rechtsprechung heranzuziehen ist. Weitgehend besteht sogar wörtliche Übereinstimmung der jeweiligen Regelungen. § 18a Abs 2 MRG sieht als Voraussetzung dafür, dass das Gericht eine vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse anordnet, nur die Verpflichtung des Vermieters vor, die in der Grundsatzentscheidung des Abs 1 genannten Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen Frist in Angriff zu nehmen und durchzuführen. Anders als in § 19 Abs 2 MRG ist ein Auftrag zur Vornahme der der Entscheidung zugrundeliegenden Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen, ein Jahr nicht übersteigenden Frist nicht vorgesehen. Dass § 18a Abs 2 letzter Satz MRG auf die Bestimmung des § 6 MRG verweist, bedeutet noch nicht, dass ein nach§ 6 Abs 2 MRG vollstreckbarer Exekutionstitel zu schaffen wäre. Darin unterscheidet sich das Verfahren nach § 18a Abs 2 MRG, das nur vorläufigen Charakter hat (vgl WoBl 1992, 155) von einem Verfahren nach §§ 18, 19 MRG, in dem der Auftrag an den Vermieter, die Erhaltungsarbeiten durchzuführen, zwingender Bestandteil der Entscheidung über die zulässige Erhöhung der Hauptmietzinse ist (MietSlg 46.231; Würth-Zingher20 Rz 21 und 23 zu § 18 MRG). Nach § 18a Abs 2 MRG ist also kein Auftrag, der nach § 6 Abs 2 vollstreckbar wäre, vorgesehen.Die Bestimmung des Paragraph 18 a, Absatz eins und 2 MRG ist jener des Paragraph 28, MG nachgebildet, sodass im Zweifel die dazu ergangene Rechtsprechung heranzuziehen ist. Weitgehend besteht sogar wörtliche Übereinstimmung der jeweiligen Regelungen. Paragraph 18 a, Absatz 2, MRG sieht als Voraussetzung dafür, dass das Gericht eine vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse anordnet, nur die Verpflichtung des Vermieters vor, die in der Grundsatzentscheidung des Absatz eins, genannten Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen Frist in Angriff zu nehmen und durchzuführen. Anders als in Paragraph 19, Absatz 2, MRG ist ein Auftrag zur Vornahme der der Entscheidung zugrundeliegenden Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen, ein Jahr nicht übersteigenden Frist nicht vorgesehen. Dass Paragraph 18 a, Absatz 2, letzter Satz MRG auf die Bestimmung des Paragraph 6, MRG verweist, bedeutet noch nicht, dass ein nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG vollstreckbarer Exekutionstitel zu schaffen wäre. Darin unterscheidet sich das Verfahren nach Paragraph 18 a, Absatz 2, MRG, das nur vorläufigen Charakter hat vergleiche WoBl 1992, 155) von einem Verfahren nach Paragraphen 18,, 19 MRG, in dem der Auftrag an den Vermieter, die Erhaltungsarbeiten durchzuführen, zwingender Bestandteil der Entscheidung über die zulässige Erhöhung der Hauptmietzinse ist (MietSlg 46.231; Würth-Zingher20 Rz 21 und 23 zu Paragraph 18, MRG). Nach Paragraph 18 a, Absatz 2, MRG ist also kein Auftrag, der nach Paragraph 6, Absatz 2, vollstreckbar wäre, vorgesehen.

Der in § 18a Abs 2 letzter Satz MRG enthaltene Verweis auf§ 6 MRG bedeutet also nur einen Verweis auf§ 6 Abs 1 MRG. In einem solchen Verfahren ist es erst möglich, einen vollstreckbaren Exekutionstitel auf Durchführung der Arbeiten zu schaffen, wobei die nach § 18a Abs 1 MRG ergangene Grundsatzentscheidung die Vorfrage dafür darstellt. Das entsprach bereits der Rechtsprechung zu §§ 8 und 28 Abs 2 MG. Auch nach dieser Gesetzesstelle musste sich der Vermieter den Mietern gegenüber nur verpflichten, die Arbeiten in einer bestimmten, vom Gericht als angemessen zu beurteilenden Frist in Angriff zu nehmen und durchzuführen. Damit waren für die Antragstellung nach § 8 MG und die Rückforderung die zeitlichen Voraussetzungen dargetan (vgl MietSlg 27/10). Ein Auftrag an den Vermieter, die Arbeiten

durchzuführen, war nach § 28 Abs 2 MG nicht vorgesehen (vgl LGZ Wien MietSlg 31.496, 31.499/48).Der in Paragraph 18 a, Absatz 2, letzter Satz MRG enthaltene Verweis auf Paragraph 6, MRG bedeutet also nur einen Verweis auf Paragraph 6, Absatz eins, MRG. In einem solchen Verfahren ist es erst möglich, einen vollstreckbaren Exekutionstitel auf Durchführung der Arbeiten zu schaffen, wobei die nach Paragraph 18 a, Absatz eins, MRG ergangene Grundsatzentscheidung die Vorfrage dafür darstellt. Das entsprach bereits der Rechtsprechung zu Paragraphen 8 und 28 Absatz 2, MG. Auch nach dieser Gesetzesstelle musste sich der Vermieter den Mietern gegenüber nur verpflichten, die Arbeiten in einer bestimmten, vom Gericht als angemessen zu beurteilenden Frist in Angriff zu nehmen und durchzuführen. Damit waren für die Antragstellung nach Paragraph 8, MG und die Rückforderung die zeitlichen Voraussetzungen dargetan vergleiche MietSlg 27/10). Ein Auftrag an den Vermieter, die Arbeiten durchzuführen, war nach Paragraph 28, Absatz 2, MG nicht vorgesehen vergleiche LGZ Wien MietSlg 31.496, 31.499/48).

Auch die Möglichkeit, die sich aus der vorläufigen Erhöhung ergebenden Mehrbeträge samt angemessenen Zinsen zurückzufordern, wenn der Vermieter die der vorläufigen Erhöhung zugrunde gelegten Arbeiten nicht fristgerecht durchführt, wird durch das Unterlassen eines Auftrags zur Durchführung der Arbeiten nicht berührt.

Auf die weiteren Ausführungen des Revisionsrekurses einzugehen erübrigt sich, weil damit bloß Feststellungen über die Notwendigkeit von Erhaltungsarbeiten und den Kostenaufwand der Arbeiten bekämpft werden, die für den Obersten Gerichtshof, der nicht Tatsacheninstanz ist, bindend gelöst wurden.

Darauf, dass im Verfahren zur vorläufigen Erhöhung weder Fragen der Hauptmietzinsabrechnung noch der Kategorieeinstufung oder Nutzflächenstreitigkeiten zu lösen sind, ist das Rekursgericht bereits zutreffend eingegangen.

Die Geltendmachung des Umstandes, dass die "anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse" für vor dem 3. WÄG eingeleitete Verfahren nach § 18 Abs 1 Z 6 aF die fiktiven Kategoriemietzinse nach der Urkategorie, nicht aber die Richtwertmietzinse waren (vgl Würth-Zingher Miet- und WohnR20 Rz 8 zu § 18 MRG), kann im Revisionsrekursverfahren mangels Ausführung dieses Punktes der Rechtsrüge im Rekursverfahren nicht mehr eingegangen werden. Wurde nämlich die Entscheidung erster Instanz nur in einem bestimmten Punkt wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung angefochten, dann können andere Punkte in der Rechtsrüge in der Revision nicht mehr geltend gemacht werden (EvBl 1985/154; MR 1987, 221; MR 1989, 52; ÖBl 1991, 108; Kodek in Rechberger Rz 5 zu § 503 ZPO).Die Geltendmachung des Umstandes, dass die "anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse" für vor dem 3. WÄG eingeleitete Verfahren nach Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 6, aF die fiktiven Kategoriemietzinse nach der Urkategorie, nicht aber die Richtwertmietzinse waren vergleiche Würth-Zingher Miet- und WohnR20 Rz 8 zu Paragraph 18, MRG), kann im Revisionsrekursverfahren mangels Ausführung dieses Punktes der Rechtsrüge im Rekursverfahren nicht mehr eingegangen werden. Wurde nämlich die Entscheidung erster Instanz nur in einem bestimmten Punkt wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung angefochten, dann können andere Punkte in der Rechtsrüge in der Revision nicht mehr geltend gemacht werden (EvBl 1985/154; MR 1987, 221; MR 1989, 52; ÖBl 1991, 108; Kodek in Rechberger Rz 5 zu Paragraph 503, ZPO).

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E56105 05AA0959

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00095.99B.1123.000

Dokumentnummer

JJT_19991123_OGH0002_0050OB00095_99B0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at