jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1993/3/9 5Ob19/93

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.03.1993

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in den zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Mietrechtssachen der Antragsteller 1.) Ö***** Gesellschaft mbH, ***** und 2.) R*****gesellschaft mbH, ***** beide vertreten durch Mag.Dr.Karlheinz Klema, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Georg S*****, und 2.) Rosina S*****, beide Hauseigentümer, ***** beide vertreten durch Dr.Eva Maria Barki, Rechtsanwältin in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 13.Oktober 1992, GZ 41 R 622/92-27, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Favoriten vom 4.April 1992, GZ 7 Msch 37/90-23, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Der Beschluß des Rekursgerichtes wird teilweise dahin abgeändert, daß Punkt 2 Satz 1 des erstgerichtlichen Sachbeschlusses (Feststellung der Überschreitung des zulässigen Mietzinses um insgesamt S 92.054,16 durch rückwirkende Vorschreibung eines monatlichen Wertsicherungsbetrages von S 13.947,60 für Juli 1990 bis Dezember 1990) als Teilsachbeschluß wiederhergestellt wird.

Im übrigen wird dem Revisionsrekurs nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind auf Grund des Mietvertrages vom 29.12.1982 Mieter von zu Geschäftszwecken benützten Teilen des Hauses sowie der Hoffläche der Liegenschaft Wien 10, ***** deren Eigentümer die Antragsgegner sind. Im Mietvertrag wurde ein wertgesicherter Hauptmietzins von monatlich S 210.000,- vereinbart.

***** begehren - nach vorausgegangenem Verfahren vor der Schlichtungsstelle - bezüglich der Zeiträume April 1987 bis März 1990 (7 Msch 37/90) und April 1990 bis Dezember 1990 (verbundenes Verfahren 7 Msch 22/91)

1.) die Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs 1 MRG mit monatlich S 185.000,- zuzüglich Umsatzsteuer;

2.) die Feststellung, daß die Antragsgegner durch Vorschreibung (in den Anträgen je Monat ziffernmäßig bestimmt genannter) höherer Hauptmietzinse (zum Teil durch Berufung auf die vereinbarte Wertsicherung) das zulässige

Zinsausmaß um die (gleichfalls pro Monat ziffernmäßig bestimmt angeführten) Differenzbeträge überschritten hätten, und

3.) die Schaffung eines Rückforderungstitels im Sinne des§ 37 Abs 4 MRG über die zuviel bezahlten Beträge samt 5 % Zinsen und 10 % Umsatzsteuer aus den Zinsen.

Die Antragsgegner wendeten im wesentlichen folgendes ein (ON 4):

Das Bestandobjekt sei von den Großeltern des Erstantragsgegners in der Zeit um 1910 als Papierfabrik gebaut worden. Das darin betriebene Unternehmen sei immer im Familienbesitz gewesen, wobei die beiden Antragsgegner bis 29.12.1982 Gesellschafter der Zweitantragstellerin gewesen seien. Im Zusammenhang mit dem Verkauf des Betriebes an die Erstantragstellerin sei im Zuge der Abtretung der Gesellschaftsanteile an die Zweitantragstellerin und als ausdrückliche Bedingung hiefür der Abschluß des gegenständlichen Mietvertrages vorgesehen gewesen. Die Abtretung der Gesellschaftsanteile und der Abschluß des Mietvertrages über das Betriebsobjekt seien eine wirtschaftliche Einheit gewesen. Es sei in diesem Zusammenhang ein Gesamtentgelt vereinbart worden. Wäre damals ein niedrigerer Mietzins vereinbart worden, so wäre eben der Abtretungspreis für die Gesellschaftsanteile entsprechend höher gewesen. Beiden Vertragsteilen seien aber sowohl ein höheres laufendes Einkommen bzw. höhere laufende Betriebsausgaben lieber gewesen als ein höherer Kaufpreis. Die Angemessenheit des Mietzinses sei daher im Hinblick auf diesen Parteiwillen nicht zu prüfen. Würde der Mietzins herabgesetzt, so müßten die Antragsgegner den Abtretungsvertrag über die Gesellschaftsanteile anfechten und die Ergänzung des Kaufpreises begehren.

Die Anfechtung der Höhe des Mietzinses sei von den Antragstellern erstmals zur Sprache gebracht worden, als Verhandlungen über eine Verlängerung der Geschäftsführerfunktion der Zweitantragsgegnerin gescheitert gewesen wären.

In der vorbehaltlosen Zahlung des vereinbarten Mietzinses durch mehr als 9 Jahre liege ein schlüssiges Anerkenntnis selbst eines unangemessen hohen Mietzinses und jedenfalls ein schlüssiger Verzicht auf einen Herabsetzungsanspruch.

Überdies sei der vereinbarte Mietzins ohnedies angemessen.

Das Erstgericht ließ Punkt 1. des Antrages der Antragsteller - in der Folge ungerügt - unerledigt und sprach im übrigen aus, die Antragsgegner hätten gegenüber den Antragstellern das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten:

1) a) von April 1987 bis Juli 1988 durch Vorschreibung von monatlich

S 233.224,60 um monatlich S 50.297,06;

b) von August 1988 bis Dezember 1990 durch Vorschreibung von monatlich S 246.425,10 um monatlich S 56.567,61;

2.) durch rückwirkende Vorschreibung eines monatlichen Wertsicherungsbetrages von S 13.947,60 für Juli 1990 bis Dezember 1990 um insgesamt S 92.054,16 (Satz 1); schließlich verurteilte es die Antragsgegner zur Rückzahlung von insgesamt S 2,537.267,81 samt 4 % stufenweisen Zinsen (Satz 2) sowie zum Kostenersatz (Satz 3).

Das Erstgericht stellte neben einer detaillierten Beschreibung der einzelnen Teile des Bestandobjektes und seiner Lage u.a. folgenden Sachverhalt fest:

Mit Mietvertrag vom 29.12.1982 mieteten die Antragsteller Teile der eingangs genannten Liegenschaft ab 1.1.1983 zum Betrieb einer Fabrik um einen monatlichen Mietzins von S 210.000,-, wertgesichert nach dem Index der Verbraucherpreise 1976, Ausgangsbasis die für Jänner 1983 verlautbarte Indexzahl, wobei eine (volle) Neuberechnung des Mietzinses erst nach einer Indexänderung von jeweils mehr als 5 % erfolgen sollte.

Es war eine halbjährliche Abrechnung vorgesehen.

Die Mieter verpflichteten sich - unter Ausschluß der Bestimmung des§ 1096 ABGB -, das Objekt in gebrauchsfähigem Zustand (vom Standpunkt der heutigen Verwendung aus gesehen) zu erhalten. Die Verpflichtung zur Instandsetzung erstreckt sich auch auf Dach, Fenster, Türen, Wasserzu- und -ableitungen, Aufzug, Toilettanlagen usw.

Die Antragsteller wurden durch den Mietvertrag berechtigt, das Bestandobjekt aus- und umzugestalten sowie bauliche Veränderungen auf ihre Kosten nach vorheriger einvernehmlicher Festlegung und schriftlicher Bestätigung durch die Vermieter durchzuführen. Die Vermieter verpflichteten sich, die Zustimmung zu erteilen, wenn die beabsichtigte bauliche Veränderung für den Mieter betriebsbedingt ist.

Adaptierungen und Investitionen sollten bei Beendigung des Bestandverhältnisses entschädigungslos in das Eigentum der Vermieter übergehen.

Die Antragsteller verpflichteten sich ferner zur Reinigung des Mietobjektes, wozu auch Schneeräumung und Streuung der Gehsteige und des Hofes gehören.

Während das Bürogebäude nach dem Bau- und Erhaltungszustand als durchschnittlich gut erhalten bezeichnet werden kann, ist das Fabriksgebäude zwar benützbar, jedoch dem Erbauungsalter entsprechend abgenützt und in einem mittelguten bis schlechten Erhaltungszustand. Es weist starke Zeitschäden auf.

Das Fabriksgebäude umfaßt 844,88 m2 Gesamtfläche Keller, 944,35 m2 Gesamtfläche Erdgeschoß, 972,44 m2 Nutzfläche im ersten Stock, 970,45 m2 Fläche im zweiten und 975,99 m2 Gesamtfläche im dritten Stock.

Die Hoffläche beträgt 716,05 m2 sowie 22 m2 für die bereits erwähnten zwei PKW-Stellplätze im Freien.

Die Nutzfläche des Öllagers/Pumpraums beträgt 51,41 m2.

Die Gesamtfläche des Verwaltungsgebäudes (Büro) beträgt 163,66 m2.

Der angemessene (monatliche) Mietzins für das Gesamtbestandobjekt betrug zum Stichtag 1.4.1987 S 187.500,-, im August 1988 S 195.000,-, im Juli 1990 S 205.000,- und im September 1991 S 213.000,-.

Der den Antragstellern vorgeschriebene und von diesen bezahlte Hauptmietzins betrug von April 1987 bis Juli 1988 je S 233.224,60, von August 1988 bis Dezember 1990 je S 246.425,10.

Zum 1.Juli 1990 hatte die Änderung des Verbraucherpreisindex 1976 (abermals?) die im Vertrag vereinbarte 5 %-Grenze überschritten. Die Antragsgegner machten die Indexschwankung allerdings erst mit Schreiben vom 14.12.1990 für die Zeit von August 1990 bis Dezember 1990 geltend. Mit Schreiben vom 19.2.1991 begehrten die Antragsgegner auch die sich auf Grund der Wertsicherung ergebende Erhöhung des Mietzinses für Juli 1990. Den insgesamt für Juli 1990 bis Dezember 1990 auf Grund der Wertsicherung begehrten Differenzbetrag von S 92.054,16 bezahlten die Antragsgegner am 21.3.1991, hatten aber schon mit Schreiben vom 19.3.1991 die rückwirkende Geltendmachung von Wertsicherungsbeträgen als unzulässig gerügt.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt wie folgt:

Mangels gegenteiliger Behauptung sei davon auszugehen, daß dieses Mietverhältnis den Bestimmungen des MRG unterliegt.

Da das Gesetz jedwede rückwirkende Geltendmachung einer vereinbarten Wertsicherung ausschließe (MietSlg 40.363 ua), sei der erst nachträglich auf Grund der vereinbarten Wertsicherung vorgeschriebene Betrag von S 92.054,16 als unzulässig begehrt anzusehen und daher rückforderbar.

Da im Sachverständigengutachten auf die in § 16 Abs 1 MRG genannten Bewertungskriterien im einzelnen Bezug genommen worden sei, sei der solcherart als angemessen ermittelte Hauptmietzins der Entscheidung zugrunde zu legen gewesen. Es sei unerheblich, welchen Erhaltungsaufwand die Antragsteller für das Bestandobjekt getätigt hätten.

Die Differenzbeträge zwischen der Vorschreibung (und Zahlung) einerseits und dem zu den einzelnen Zinsterminen festgestellten angemessenen Hauptmietzins andererseits seien daher als unzulässig festzustellen und gemäß § 37 Abs 4 MRG den Antragsgegnern zur Rückzahlung aufzutragen gewesen.

Das Rekursgericht hob den Sachbeschluß des Erstgerichtes auf, trug diesem eine neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei.

Das Rekursgericht führte im wesentlichen folgendes aus:

Der Sachverständige habe für die ihm obliegende Ermittlung des für das Mietobjekt zu erwartenden üblichen Mietzinses die Flächen von Stiegen und Podesten außer Ansatz gelassen. Diese von ihm als "nutzlose Flächen" bezeichneten Verkehrsflächen seien dann, wenn das Mietobjekt ganze Etagen oder gar Bauwerke umfasse, notgedrungen vorhanden. Die Methode, derartige Verkehrsflächen als Voraussetzung etwa der Büroflächen bereits bei diesen mitzuberücksichtigen, gehöre zu der vom Sachverständigen zu liefernden Grundlage der Ermittlung des in einem Gesamtbetrag sodann ziffernmäßig genannten, zu erwartenden ortsüblichen Mietzinses für das Objekt, wobei

dieses zweifellos sämtliche Nebenflächen umfaßt. Obgleich dieser Berechnungsmethode beigetreten werden könne, sei die ziffernmäßig korrekte Ermittlung der Nutzfläche dann erforderlich, wenn der Vergleichszins durch Multiplikation mit verschiedenen Mietzinsen pro Quadratmeter ermittelt werde. Dies werde noch nachzuholen sein.

Ob der Mietvertrag wegen oder anläßlich der Veräußerung von Geschäftsanteilen oder auch nur wegen Eintritts eines zweiten Mieters abgeschlossen wurde, sei nicht erheblich, weil es sich in beiden Fällen um einen selbständigen, insbesondere nach § 16 Abs 1 Z 1 MRG zu beurteilenden Mietvertragsabschluß handle. Übersteige der vereinbarte Hauptmietzins den nach dieser Gesetzesstelle zulässigen, so sei die Mietzinsvereinbarung insoweit unwirksam. Daraus folge für den konkreten Fall, daß der im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses (29.12.1982) angemessene Hauptmietzins zu ermitteln sei. Die Tatsache, daß der nun zu überprüfende Hauptmietzins jahrelang von den Antragstellern bezahlt worden sei, sei nicht von Bedeutung, weil einerseits "die Konkludenz der Zahlung für den die Angemessenheit selbst noch im nunmehrigen Verfahren ins Treffen führenden Zahlungsempfänger nicht die nun vorgebrachte sein konnte" und andererseits selbst eine neuerliche Zinsvereinbarung im Sinne des § 16 Abs 1 Z 7 MRG wieder nur bis zur Angemessenheitsgrenze gültig und wirksam wäre.

Der Sachverständige habe wegen der im Mietvertrag durch die Antragsteller übernommenen Verpflichtung zur Instandsetzung des Gebäudes den von ihm dem Gericht als Entscheidungsgrundlage zu liefernden ortsüblichen Vergleichszins um S 12,- pro Quadratmeter niedriger angesetzt, wegen der übernommenen Verpflichtung zur Schneeräumung und Streuung der Gehsteige um S 1,- pro Quadratmeter, und zwar für eine Nutzfläche von 4.400,- m2, obgleich er andererseits in seinem Gutachten von einer Nutzfläche von zusammen 5.303,24 m2 (nach Abrechnung der "nutzlosen Flächen") ausgegangen sei. Auf die fiktiven Instandsetzungskosten komme es nicht an, weil die dem Vermieter nach § 3 MRG obliegende Instandhaltungspflicht nicht abbedungen werden könne. Die Übernahme derartiger Instandhaltungsarbeiten durch den Mieter führe daher zu keiner Änderung des in Geld auszudrückenden angemessenen Hauptmietzinses, sondern gegebenenfalls nach Durchführung derartiger Arbeiten durch den Mieter zu Kompensationsansprüchen gegenüber dem Vermieter. Gleiches gelte auch für die vom Mieter erklärte Bereitschaft zur Schneeräumung. Neben einem gerade noch angemessenen Hauptmietzins könne keine sonstige Hauptleistungsverpflichtung des Mieters aus dem Mietvertrag bestehen. Umsoweniger könne sie neben einer bereits zu hoch und damit teilunwirksam vereinbarten Zinszahlungsverpflichtung bestehen.

Die Nachverrechnung der Zinserhöhung auf Grund der Wertsicherungsvereinbarung verstoße zwar grundsätzlich gegen die Vorschrift des § 16 Abs 6 MRG, doch sei dies dann nicht der Fall, wenn die Zinsvereinbarung bereits in einer die Wertsicherungserhöhung übersteigenden Höhe getroffen wurde, möge sie auch wegen des Verstoßes gegen die Zinsobergrenzen teilunwirksam sein. Es fehle in einem solchen Fall am Überraschungseffekt, dem das Verbot der Nachverrechnung entgegentreten wolle. § 16 Abs 6 MRG hindere im konkreten Fall die Bedachtnahme auf die inzwischen eingetretenen, vereinbarungsgemäß zu berücksichtigenden Geldwertänderungen nicht. Sollte der angemessene Mietzins, also derjenige ohne Beachtung von sonstigen Leistungsversprechen des Mieters, im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses niedriger als der vereinbarte Mietzins gewesen sein, so werde das Erstgericht daher zu den jeweils relevanten Terminen der 5 % Indexsteigerung diese Erhöhung vorzunehmen haben, sofern der dann angemessene Hauptmietzins nicht niedriger war. Zur Ermittlung der jeweiligen Angemessenheitsgrenze bestünden allerdings keine Bedenken dagegen, derzeitige Vergleichswerte auf den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zurückzurechnen, wenn geeignete Vergleichswerte für die damalige Zeit nicht mehr zur Verfügung stünden (WoBl 1991/142).

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage der Berücksichtigung von sonstigen Leistungen des Mieters bei Ermittlung des angemessenen Mietzinses ebensowenig vorliege wie zur Frage, ob § 16 Abs 6 MRG die Zinserhöhung zu den jeweiligen Terminen der relevanten Indexveränderung hindere, auch wenn die Zinsvereinbarung (teilunwirksam) mit einem höheren Betrag getroffen worden sei.

Gegen den Beschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag, die Sachbeschlüsse des Erstgerichtes wiederherzustellen; hilfweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegner begehren, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist teilweise berechtigt.

Die Antragsteller machen in ihrem Revisionsrekurs im wesentlichen folgendes geltend:

a) Nichtigkeit der Entscheidung des Rekursgerichtes insofern, als dieses in Überschreitung des Anfechtungsumfanges auch den erstgerichtlichen Sachbeschluß betreffend die rückwirkende Vorschreibung von Wertsicherungsbeträgen in der Höhe von S 92.054,16 aufhob;

b) die vom Rekursgericht monierten Unstimmigkeiten bei den dem Sachverständigengutachten zugrundeliegenden Nutzflächen seien in Wahrheit nicht gegeben;

c) auf die Antragsteller sei die Erhaltungspflicht für ein aus einem ganzen Gebäude bestehendes Mietobjekt in Abweichung von der Regelung des § 3 MRG überwälzt worden. § 3 MRG sei aber nicht in der Weise zwingend, daß dem Mieter nicht einmal ein Wahlrecht zustehe, ob er dennoch die Erhaltungspflicht übernehme (bzw. schon wahrgenommen habe) und im Gegenzug infolge des Schutzcharakters des § 3 Abs 1 MRG zugunsten des Mieters die Berücksichtigung der Aufwendungen für diese Arbeiten bei Ermittlung des angemessenen Mietzinses zu erfolgen habe. Letztere sei auch deswegen erforderlich, damit der Mieter nicht gezwungen sei, einen erhaltungsunwilligen Vermieter zwangsweise zur Durchführung von Arbeiten zu verhalten oder schon getätigte Aufwendungen periodisch gemäß § 1097 ABGB zurückzufordern; sollte jedoch der Oberste Gerichtshof die Ansicht des Rekursgerichtes teilen, dann sei bei Ermittlung des angemessenen Mietzinses auf den Urzustand des Mietobjektes im Zeitpunkt der Vemietung abzustellen;

d) wenn es der Vermieter überhaupt unterlassen habe, ein "Wertsicherungsbegehren" rechtzeitig zu stellen, dann könne er auch nicht noch contra legem dafür belohnt werden, daß er sich vorher einen unangemessenen Mietzins ausbedungen habe. Für Mietzinsperioden, denen eine ordnungsgemäße Ankündigung eines "Wertsicherungsbegehrens" im Sinne des § 16 Abs 6 MRG nicht vorangegangen sei, dürfe das Gericht eine derartige Wertsicherung auch nicht im Zusammenhang mit der Angemessenheitsprüfung automatisch vornehmen.

Zu diesen Rechtsproblemen hat der Oberste Gerichtshof folgendes erwogen:

a) Zur behaupteten Nichtigkeit:

Der Rekursantrag der Antragsgegner gebrauchte zwar den Ausdruck "Sachbeschluß", obgleich die Entscheidung des Erstgerichtes - offenbar wegen der Verbindung zweier Verfahren zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung - mit "Sachbeschlüsse" überschrieben war. Die Diktion des Rekursantrages im Zusammenhang mit der Rekurserklärung, in welcher unter anderem der gesamte den Antragsgegnern zur Rückzahlung auferlegte Betrag (einschließlich S 92.054,16 für nachträglich vorgeschriebene Wertsicherungsbeträge für die Zeit von Juli 1990 bis Dezember 1990) genannt wurde (nicht aber der die letztgenannten Wertsicherungsbeträge betreffende, die Zinsüberschreitung feststellende Teil), ließ es zumindest im Zweifel geboten erscheinen, die gesamte Entscheidung des Erstgerichtes als angefochten zu behandeln.

Die Antragsteller selbst können ihren gegenteiligen Standpunkt nur damit begründen, den Antragsgegnern sei bei der Formulierung des Einleitungssatzes zur eigentlichen (nicht näher spezifizierten) Anfechtungserklärung insofern ein Rechenfehler unterlaufen, als sie den Betrag von S 92.054,16 nicht vom Gesamtbetrag abzogen. Die Annahme eines solchen Rechenfehlers ist jedoch willkürlich und darf nicht zum Nachteil der Antragsgegner getroffen werden.

Das Rekursgericht ging daher zutreffend davon aus, daß die Antragsgegner mit ihrem Rekurs die gesamte Entscheidung des Erstgerichtes anfochten, und zwar ungeachtet des Umstandes, daß sie in den Rekursgründen nicht zu allen Punkten Stellung nahmen.

b) Zum Erfordernis genauerer Feststellungen betreffend die der Mietzinsermittlung zugrundezulegenden Flächen:

Das Erstgericht traf Feststellungen über die Größe der das

einheitliche Bestandobjekt bildenden Gebäude und Flächen. Es

gebrauchte dabei die Ausdrücke Gesamtfläche, Nutzfläche und Fläche,

ohne zum Ausdruck zu bringen, ob es diese Begriffe synonym

verwendet oder worin gegebenenfalls der Unterschied besteht. Es

stellte auch die Höhe des angemessenen Mietzinses für verschiedene

Zeitpunkte fest, wobei die einzelnen Beträge auf den vom

Sachverständigen angestellten Berechnungen beruhen, die ihrerseits

auf verschiedenen angemessenen Mietzinsen pro Quadratmeter für die

einzelnen Teilbereiche des Bestandgegenstandes basieren. Dabei hat

der Sachverständige - wie ein Vergleich der im Gutachten

angeführten Flächen mit den in den zugrundeliegenden Aufstellungen

(Gutachten des Architekten A*****) aufgelisteten Flächen ergibt -

gewisse, von ihm als nutzlos angesehene Flächen (Stiegen, Gänge,

Podeste, Traforäume, Aufzugsschacht etc.) unberücksichtigt gelassen, ohne daß dies detailliert in die erstgerichtlichen Feststellungen Eingang gefunden hätte.

Wenn das Rekursgericht genauere Feststellungen über die unberücksichtigt gelassenen Flächen zur abschließenden rechtlichen Beurteilung für erforderlich hält, so kann dem der Oberste Gerichtshof, der selbst nicht Tatsacheninstanz ist, nicht entgegentreten. Richtig ist jedenfalls, daß erst dann, wenn sowohl festgestellt wurde, welche der Gesamtflächen der Mietzinsermittlung zugrundegelegt wurden, als auch, welche Flächen dabei aus welchen Gründen nicht berücksichtigt wurden, im Wege der rechtlichen Beurteilung vom Gericht der angemessene Mietzins ermittelt werden kann.

Der vom Rekursgericht - offenbar in der zusammenfassenden Übersicht des Architekten A***** - monierte Additionsfehler läßt sich allerdings leicht aufklären:

Die Kellerflächen machen zusammen nicht 844,18 m2, sondern lediglich 840,75 m2 aus. Berücksichtigt man die darin gelegene Differenz von 4,13 m2, so ergibt die Addition der in der Zeile "Fabrik" angeführten Flächen ebenso 4.755,39 m2 wie die in der Spalte Gesamtfläche angeführten Teilflächen.

c) Zur Berücksichtigung der von den Antragstellern übernommenen Erhaltungspflicht bei Ermittlung des angemessenen Mietzinses:

Gemäß § 16 Abs 1 Z 1 MRG sind Vereinbarungen zwischen dem Mieter und dem Vermieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen nicht zu Wohnzwecken verwendeten Mietgegenstand bis zu dem für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig.

Im Hinblick auf den Abschluß des Mietvertrages am 29.12.1982 und den Beginn des Mietverhältnisses am 1.1.1983 sind daher für die Zulässigkeit des vereinbarten Mietzinses (hier: S 210.000,- pro Monat wertgesichert) die den aufgezählten Beurteilungskriterien entsprechenden tatsächlichen Verhältnisse im Dezember 1982 maßgebend, insbesondere also auch der damals gegebene Erhaltungs- und Ausstattungszustand.

Obgleich § 16 MRG vom Bestandzins als von einem Betrag spricht, könnte der Bestandzins als Entgelt für die Gebrauchsüberlassung auch in anderen geldwerten Leistungen, insbesondere auch in der Übernahme der laufenden Erhaltung der Bestandsache bestehen (Würth in Rummel, ABGB2, Rz 17 zu den §§ 1092 bis 1094). Ob dies auch für die nach § 3 MRG zwingend dem Vermieter obliegenden Erhaltungsarbeiten gilt, muß in dieser Rechtssache wegen der speziellen Vertragsgestaltung nicht näher untersucht werden. Im Mietvertrag Beilage A wurde nämlich ein bestimmter Mietzins (genauer: Hauptmietzins) vereinbart (Punkt V), ferner die Zahlung von Umsatzsteuer und Betriebskosten durch die Mieter (Punkt VI) sowie die Berechtigung der Vermieter zur Pauschalvorschreibung der Betriebskosten (Punkt VII) und schließlich daneben die Übernahme von Erhaltungsarbeiten durch die Mieter (Punkt VIII), nämlich das Bestandobjekt auf eigene Kosten in einem gebrauchsfähigen Zustand vom Standpunkt der heutigen Verwendung aus zu erhalten (Punkt VIII Abs 1), wobei sich diese Verpflichtung auch auf jene Instandsetzungen erstrecke, die das Bestandobjekt als Bestandteil des Gebäudes betreffen, wie Dach, Fenster, Türen, Fußböden, Wasserzu- und -ableitungen, Aufzug, Toiletteanlagen usw. (Punkt VIII Abs 2). Diese Vertragsgestaltung bedeutet, daß die Übernahme der Instandsetzungspflichten nicht als Mietzins, sondern unabhängig von dem vereinbarten Mietzins zusätzlich erfolgte.

Die genannte Vertragsbestimmung regelt also die Übernahme von Pflichten neben dem vereinbarten Mietzins, die unwirksam ist, soweit sie den zwingenden Bestimmungen des § 3 MRG widerspricht (s. Krejci

in Krejci, HBzMRG 179; Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19 § 3

MRG Rz 1 mwN), sonst aber nur die vertragliche Übernahme von

solchen Pflichten neben dem vereinbarten Hauptmietzins darstellt, die den Mieter schon kraft Gesetzes treffen (§ 8 Abs 1 MRG): Die Unterlassung der Erhaltung des Mietgegenstandes - abgesehen von ernsten Schäden des Hauses - in dem übernommenen Ausmaß, sodaß das als Papierfabrik errichtete und gemietete Gebäude nicht mehr für diesen Zweck verwendbar wäre, stellte nämlich jedenfalls einen Nachteil des Vermieters dar, auf den § 8 Abs 1 MRG abstellt.

Die Antragsteller sind nicht berechtigt, bloß neben dem vereinbarten Mietzins übernommene Verpflichtungen eigenmächtig als Mietzins umzudeuten und sodann unter dem Gesichtspunkt der behaupteten Unangemessenheit des so gebildeten Gesamtmietzinses eine Reduzierung bloß des in Geld bestehenden Mietzinsteiles zu begehren. Gegenstand der Prüfung der Angemessenheit ist hier vielmehr im Hinblick auf die dargestellte besondere Vertragsgestaltung lediglich die Angemessenheit des in Punkt V des Mietvertrages vereinbarten Hauptmietzinses, wogegen die Zulässigkeit der anderen Vertragsbestimmungen nach den entsprechenden Bestimmungen des MRG unabhängig vom vereinbarten Hauptmietzins zu beurteilen ist.

Die in Punkt X des Mietvertrages von den Mietern übernommene Verpflichtung zur Reinigung des Mietobjektes sowie zur Schneeräumung und Streuung der Gehsteige stellt - soweit sie sich nicht ohnedies auf die Reinigung der gemieteten Räumlichkeiten selbst bezieht und daher ohnedies in den Pflichtenkreis des Mieters fällt - die Übernahme der Erbringung von Naturalleistungen anstelle der sonst dem Vermieter nach § 21 Abs 1 Z 8 MRG neben dem Hauptmietzins unter dem Titel aufgewendeter Betriebskosten zu ersetzenden Beträge dar (WoBl 1993, 31/23). Behauptungen in der Richtung, daß durch die Bestimmung des Punktes X des Mietvertrages den Antragstellern höhere Kosten als die genannten Betriebskosten verursacht würden, wurden nicht aufgestellt.

Den Ausführungen des Rekursgerichtes über die Unabhängigkeit der

Zulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses von der allenfalls

gleichzeitig erfolgten Veräußerung von Gesellschaftsanteilen, ferner

betreffend das Nichtzustandekommen einer neuerlichen Zinsvereinbarung

im Sinne des § 16 Abs 1 Z 7 MRG durch mehrjährige Zahlung des

vereinbarten Mietzinses sowie schließlich über die Verweisung der

Antragsteller auf die einschlägigen Bestimmungen des MRG für den Fall

der Notwendigkeit der Durchsetzung von Instandsetzungsarbeiten durch

die Vermieter bzw. auf die Möglichkeit der Aufrechnung gegenüber

Mietzinsforderungen der Antragsgegner, falls die Antragsteller bei

Leistungsverzug der Vermieter diesen obliegende Erhaltungsarbeiten

selbst durchgeführt hätten, ist prinzipiell nichts hinzuzufügen (§ 37

Abs 3 Z 16 MRG und § 528 a ZPO iVm§ 510 Abs 3 ZPO). Allerdings ist

zu beachten, daß Kompensation vertraglich ausgeschlossen sein kann

(MGA ABGB33 § 1438/E 54).

d) Zur Geltendmachung von Wertsicherungsbeträgen:

§ 16 Abs 6 MRG schließt die rückwirkende Geltendmachung von Wertsicherungsbeträgen generell aus, und zwar selbst dann, wenn eine solche Vorgangsweise im Vertrag selbst bedungen wurde (MietSlg 40.363). Daraus folgt, daß durch die Vorschreibung von Wertsicherungsbeträgen im Dezember 1990 und Feber 1991 für die Monate Juli 1990 bis Dezember 1990 (insgesamt S 92.054,16) das zulässige Zinsausmaß überschritten wurde. Insofern war daher der erstgerichtliche Sachbeschluß (Punkt 2 erster Satz) als Teilsachbeschluß wiederherzustellen. Ein Rückzahlungstitel war diesbezüglich nicht zu schaffen, weil die Antragsteller im Revisionsrekurs offensichtlich einen solchen nicht mehr begehren, behaupten sie doch die bereits erfolgte Rückzahlung dieses Betrages (AS 197).

Im übrigen gilt bezüglich der Geltendmachung von Wertsicherungsbeträgen folgendes:

Maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit des Hauptmietzinses ist stets der Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19 § 16 MRG Rz 5 mwN). Wird also ein bestimmter - mangels Wertsicherung fester - Betrag als Hauptmietzins vereinbart, so bleibt dieser von nachträglichen Änderungen der nach § 16 Abs 1 MRG bedeutsamen Beurteilungskriterien - unbeschadet einer allfälligen Zinsminderung nach § 1096 ABGB oder dem hier nicht gegebenen Fall einer aufschiebend bedingten Vereinbarung (SZ 34/80) - unberührt (s Würth in ImmZ 1983, 206 ff).

Für den Fall der Wertsicherung des vereinbarten Hauptmietzinses hingegen traf der Gesetzgeber folgende Regelung (§ 16 Abs 6 MRG):

Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins als nach § 16 Abs 1 bis 5 MRG zulässig ist, so ist der übersteigende Teil unwirksam. Berechtigt eine solche Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung (§ 16 Abs 4 dritter Satz MRG, wonach die jeweiligen neuen Beträge ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch das Österreichische Statistische Zentralamt folgenden übernächsten Monatsersten gelten) folgenden Zinstermin zu entrichten, wenn der Vermieter dem Hauptmieter in einem nach Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tagen vor dem Termin, sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt. Daraus folgt zunächst, daß nicht die Vereinbarung der Wertsicherung an sich, sondern nur der durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung sich ergebende Betrag in dem Maß unwirksam ist, in dem ein höherer als der nach § 16 Abs 1 bis 5 MRG zulässige Mietzins gefordert wird.

Damit kommt es für die Zulässigkeit der Mietzinserhöhung auf den Zinstermin an, zu dem das Erhöhungsbegehren nach dem zweiten Satz des § 16 Abs 6 MRG wirksam wird (Würth in ImmZ 1983, 208).

Es ist daher zunächst zu prüfen, wann jeweils eine Mietzinserhöhung

auf Grund einer den Vorschriften des § 16 Abs 6 MRG entsprechenden

Geltendmachung wirksam werden konnte. Dies ist der Fall, wenn der

Vermieter dem Mieter mittels eines Schreibens, das frühestens nach

Wirksamwerden der Indexveränderung (hier: übernächster Monatserster

nach Verlautbarung derjenigen Indexveränderung, durch die der

vereinbarte Schwellenwert überschritten wurde) und spätestens 14

Tagen vor dem Zinstermin, zu dem die Erhöhung eintreten sollte, das

Erhöhungsbegehren bekanntgab.

Abgestellt auf diesen Termin ist sodann der angemessene Mietzins im Sinne des § 16 Abs 1 Einleitungssatz MRG zu ermitteln, um sodann zu prüfen, ob durch die Mietzinserhöhung - nicht auch durch den ursprünglich vereinbarten angemessenen oder auf das angemessene Maß herabgesetzten Mietzins - der nun (= im Zeitpunkt des Wirskamwerdens des Erhöhungsbegehrens) angemessene Mietzins überschritten wird. Nur das Ausmaß dieser Überschreitung würde eine Vorschreibung unzulässigen Hauptmietzinses darstellen.

Wurde der ursprünglich vereinbarte Hauptmietzins als unzulässig auf das nach § 16 Abs 1 Z 1 MRG angemessene Maß herabgesetzt, so bezieht sich die vereinbarte Wertsicherung in der Folge nur noch auf den herabgesetzten Betrag. Unter der im vorigen Absatz dieser Begründung genannten Mietzinserhöhung ist daher in einem solchen Fall diejenige Erhöhung zu verstehen, die sich auf Grund der Anwendung der vereinbarten Wertsicherung auf den herabgesetzten Betrag ergibt.

Eine Geltendmachung der Wertsicherung liegt auch dann vor, wenn sie auf Basis eines höheren als des zulässigen Hauptmietzinses erfolgte, weil die Geltendmachung einer Wertsicherung im höheren unzulässigen Ausmaß denknotwendig eine solche im zulässigen geringeren Ausmaß einschließt.

Das Erstgericht wird daher nach Ergänzung des Verfahrens im Sinne der dargelegten Rechtsansichten neu zu entscheiden haben.

Anmerkung

E34038

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1993:0050OB00019.93.0309.000

Dokumentnummer

JJT_19930309_OGH0002_0050OB00019_9300000_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