jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1993/2/16 5Ob145/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.02.1993

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 der Mietrechtssache der Antragstellerin V*****, vertreten durch die Gemeinnützige *****Aktiengesellschaft, ***** diese vertretn durch Dr.Robert Obermann, Rechtsanwalt in Kapfenberg, wider die Antragsgegner A) 1.) Helfried G*****, 2.) Günther G*****, 3.) Georg O*****, 4.) Manfred S*****, 5.) Friedrich L***** und B) 1.) Beate K*****, 2.) Johann T*****, 3.) Rudolf S*****, 4.) Dipl.Ing.Helmut F*****, 5.) Mag.Felix M*****, und 6.) Roland S***** alle - außer die unter A) 3.) und 5.) genannten Antragsgegner - vertreten durch Mag.Max Klöckl und andere Funktionäre der Mietervereinigung Österreichs, Lokalorganisation Graz, Südtirolerplatz 13, 8020 Graz, wegen § 18 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Kreisgerichtes Leoben als Rekursgerichtes vom 25.Juni 1992, GZ R 261/92-11, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Judenburg vom 23. Dezember 1991, GZ Msch 12/91-7, teilweise bestätigt und teilweise aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird, soweit er sich gegen die Kostenentscheidung des Rekursgerichtes richtet, zurückgewiesen.

Im übrigen wird dem Revisionsrekurs nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ ***** des Grundbuches *****, auf der sich das Wohnhaus ***** befindet (Erteilung der Baubewilligung im Jahre 1925, der Benützungsbewilligung im Jahre 1927). Die Antragstellerin übertrug die Verwaltung dieser Liegenschaft der im Kopf dieser Entscheidung genannten gemeinnützigen Bauvereinigung. Die Mietzinsbildung unterlag bis 31.12.1981 dem Zinsstoppgesetz und unterliegt seit 1.1.1982 dem Mietrechtsgesetz.

Die Antragstellerin begehrt die Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß § 18 MRG, wobei in dem zur Begründung geltend gemachten Gesamterfordernis die allein für das Revisionsrekursverfahren noch bedeutsamen Beträge für technische Büroleistungen nach der GOA von S 171.669,82 (neben 5 % Bauüberwachungskosten), Geldbeschaffungskosten von S 355.038,98 und Kosten für die Errichtung einer Heizung in vier Wohnungen von insgesamt S 318.198,90 (davon entfallend auf die Wohnung des unter A) 2) genannten Antragsgegners S 86.559,05)

enthalten sind (ON 1). Sollte es jedoch "zu einem Rechtsstreit über

die Höhe der Heizungskosten ..... im Betrag von S 86.559,05

kommen", so stellte die Antragstellerin den Antrag, diese Kosten von der Erhöhungsberechnung für die betroffene Wohnung bis zu einer rechtskräftigen Entscheidung herauszunehmen und die Erhöhung der übrigen Kosten für diese Wohnung antragsgemäß zu beschließen (ON 4). Konkretes Sachvorbringen samt Beweisanbot darüber, aus welchen Gründen die Kosten der Errichtung der Heizung in dieser Wohnung über den unbestritten gebliebenen Teil hinaus trotz der erfolgten Bestreitung eine geeignete Grundlage für die Erhöhung des Hauptmietzinses in dieser Wohnung bilden sollten, wurde nicht erstattet.

Die Antragsgegner - ausgenommen die unter A) 3) und 5) genannten Antragsgegner, die sich am Verfahren nicht beteiligten - wendeten ein, daß bei der Erhöhung der Hauptmietzinse die Kosten für technische Büroleistungen laut GOA, erbracht von der die Hausverwaltung führenden gemeinnützigen Bauvereinigung, als im Gesetz nicht vorgesehen, die Geldbeschaffungskosten mit Ausnahme des zugestandenen Betrages von 4 % (= S 185.897,52) als nicht nachgewiesen und Kosten für die Heizung in der Wohnung des unter A)

2) bezeichneten Antragsgegners mit dem S 60.000,- übersteigenden Betrag (mangels dezidierter Auftragserteilung durch diesen Antragsgegner) nicht zu berücksichtigen seien (ON 3 und 6).

Das Erstgericht sprach eine ziffernmäßig bestimmte Erhöhung der einzelnen Hauptmietzinse aus, wies jedoch das darüber hinausgehende Begehren der Antragstellerin insoweit ab, als dadurch auch die Kosten für Büroleistungen laut GOA (S 171.669,82), Geldbeschaffungskosten von mehr als S 113.204,18 (= 3 % der Bemessungsgrundlage, ein von einer bestimmten Bemessungsgrundlage zeitunabhängig berechneter Fixbetrag - der vom Rekursgericht bei Behandlung dieses Betrages gebrauchte Zusatz "p.a." dürfte auf einem Mißverständnis beruhen, wie sich aus der in diesem Zusammenhang gebrauchten Argumentation mit der Höhe des Zinssatzes für das aufgenommene Darlehen ergibt) und mehr als die anerkannten S 60.000,- für die Heizung des unter A) 2) genannten Antragsgegners gedeckt werden sollten.

Nach § 18 Abs 1 Z 2 MRG dürften die angemessenen Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung 5 v.H. der Baukosten nicht überschreiten. Neben dem von der Antragstellerin unter diesem Titel begehrten und bei der Entscheidung berücksichtigten Betrag sei für Kosten für Büroleistungen laut GOA, erbracht von der gemeinnützigen Bauvereinigung als Verwalterin, kein Raum.

Die Geldbeschaffungskosten seien mit 3 % angemessen.

Nützliche Verbesserungen innerhalb eines Mietgegenstandes bedürften der Zustimmung des Hauptmieters. Eine solche sei für den S 60.000,-

übersteigenden Betrag hinsichtlich der in der Wohnung des unter A) 2) genannten Antragsgegners errichteten Heizung nicht nachgewiesen worden.

Das Rekursgericht hat über Rekurs der Antragstellerin

a) den Sachbeschluß des Erstgerichtes bezüglich der Nichtberücksichtigung der geltend gemachten Kosten für Büroleistungen

laut GOA und der S 60.000,- übersteigenden Kosten des Einbaues der Heizung in die Wohnung des unter A) 2) genannten Antragsgegners bestätigt;

b) den Sachbeschluß des Erstgericht hinsichtlich der Abweisung des Begehrens auf Hauptmietzinserhöhung zur Deckung der geltend gemachten

S 113.204,18 übersteigenden Geldbeschaffungskosten aufgehoben und die Rechtssache insoweit an das Erstgericht zur neuen Entscheidung nach Verfahrensergänzung zurückgewiesen, und

c) ausgesprochen, daß der ordentliche Revisionsrekurs gegen diese Entscheidung zulässig sei.

Das Rekursgericht führte rechtlich im wesentlichen folgendes aus:

Nach § 18 Abs 1 Z 2 MRG seien für die Festsetzung des erhöhten Hauptmietzinses die angemessenen Kosten der durch einen Kostenvoranschlag umschriebenen unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeiten einschließlich der angemessenen Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung, soweit diese zusammen 5 v.H. der Baukosten nicht überschreiten, maßgebend. Für eine Berücksichtigung

der Kosten technischer Büroleistungen der verwaltenden gemeinnützigen Bauvereinigung beim Deckungsfehlbetrag

bleibe daher kein Raum. Im Gegensatz zum WGG sei dem MRG eine Verpflichtung fremd, kostendeckende Mietzinse zu vereinbaren. Auch die Befassung einer gemeinnützigen Bauvereinigung mit der Verwaltung des Hauses ändere nichts zugunsten des Standpunktes der Antragstellerin. Die Verpflichtung gemeinnütziger Bauvereinigungen, auch bei Fremdverwaltung die in den Bestimmungen der Gebarungsrichtlinienverordnung und Entgeltrichtlinienverordnung genannten Obergrenzen zu beachten, führe hier, wo der gemeinnützige Bauträger gar nicht im eigenen Namen auftrete, zu keiner gesonderten Berücksichtigung der Büroleistungen gemäß GOA, soweit sie über die Bauverwaltungskosten nach § 18 Abs 1 Z 2 MRG hinausgehen. Die im Anwendungsbereich des WGG von der Rechtsprechung (5 Ob 91/91 ua) vorgenommene Abgrenzung der Kostenbereiche Planung und örtliche Bauaufsicht und Bauverwaltungskosten voneinander sowie von den Büroleistungen im Sinne der GOA sei für die hier zu beurteilende Problemstellung - Verhältnis des die Hauptmietzinserhöhung begehrenden, nicht zum Kreis der gemeinnützigen Bauträger gehörenden Vermieters gegenüber den Mietern, wobei dieses Rechtsverhältnis dem MRG unterliege - nicht relevant.

Hinsichtlich des Ausmaßes der zu berücksichtigenden Geldbeschaffungskosten sei das Verfahren mangelhaft geblieben, weil das Erstgericht als Folge des Untersuchungsgrundsatzes verhalten gewesen wäre, von der Antragstellerin die Vorlage weiterer, ihr an sich schlüssiges Begehren beweisender Urkunden zu verlangen. Gleichzeitig überband das Rekursgericht eine die Obergrenze der Geldbeschaffungskosten bei Beanspruchung von Eigenkapital der fremdverwaltenden gemeinnützigen Bauvereinigung oder von Fremdkapital betreffende Rechtsansicht.

Das Begehren der Antragstellerin auf Berücksichtigung der S 60.000,-

übersteigenden Kosten des Heizungseinbaues in die Wohnung des bereits mehrfach genannten Antragsgegners sei nicht Verfahrensgegenstand geblieben, weil sie es nach dem Inhalt ihrer oben wiedergegebenen Erklärung (ON 4) zurückgezogen habe.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage der Relevanz der in den Entscheidungen 5 Ob 91/91 ua angestellten Erwägungen für den Fall, daß eine gemeinnützige Bauvereinigung bloß als Fremdverwalter tätig werde, fehle.

Gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin, und zwar - versteht man die Rechtsmittelausführungen richtig, daß der aufhebende Teil nicht angefochten werde (AS 73 und 83) und daß die Aufhebung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses bezüglich der Geldbeschaffungskosten wegen Verfahrensmängeln zu Recht erfolgt sei und daß die Antragstellerin nur aus Vorsichtsgründen sich abermals gegen den Nichtzuspruch aller geltend gemachten Geldbeschaffungskosten ausspreche - nur insoweit, als der abweisende Teil des erstgerichtlichen Sachbeschlusses (Nichtberücksichtigung der Büroleistungen laut GOA und der S 60.000,- übersteigenden Kosten der Errichtung einer Heizanlage) bestätigt wurde, ferner im Kostenpunkt, mit dem Antrag, die Hauptmietzinserhöhung auch unter

Berücksichtigung der beiden letztgenannten Beträge auszusprechen.

Die von Funktionären der Mietervereinigung Österreichs vertretenen Antragsgegner begehren, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist, soweit er die Kostenentscheidung des Rekursgerichtes betrifft, unzulässig, im übrigen nicht berechtigt.

a) Zur Anfechtung der Kostenentscheidung:

Gemäß § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 528 Abs 2 Z 3 ZPO ist der Revisionsrekurs über die Entscheidung im Kostenpunkt jedenfalls unzulässig. Insoweit war daher das dennoch erhobene Rechtsmittel der Antragstellerin zurückzuweisen.

b) Zur Hauptsache:

Die Erhöhung des Hauptmietzinses durch rechtsgestaltende Entscheidung

des Gerichtes ist nach den §§ 18 ff MRG im Rechtsverhältnis zwischen

Mieter und Vermieter zulässig, wenn dieses den Bestimmungen des MRG

unterliegt. Die Rechtsstellung des Liegenschaftsverwalters - sei es

ein privater Gelegenheitsverwalter, ein gewerblicher Immobilienverwalter oder eine gemeinnützige Bauvereinigung, zu deren Geschäftskreis gemäß § 7 Abs 2 WGG die Verwaltung von Häusern wie das der Antragstellerin gehören kann -, zu dem die Mieter in keinem Rechtsverhältnis stehen, ist auf die Hauptmietzinserhöhung nicht von Einfluß. Der Vertragspartner der Mieter, die Antragstellerin darf gemäß § 18 Abs 1 Z 2 MRG lediglich begehren, daß bei Festsetzung des erhöhten Hauptmietzinses an angemessenen (und tatsächlich aufgewendeten) Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung nicht mehr als 5 v.H. der Baukosten berücksichtigt werden, auch wenn der Vermieter selbst (z.B. auf Grund vertraglicher Vereinbarung mit dem Erbringer dieser Leistungen) mehr aufwenden muß. Bedient sich also der Vermieter zur Bauverwaltung und Bauüberwachung einer gemeinnützigen Bauvereinigung, die möglicherweise auf Grund des für sie geltenden Kostendeckungsprinzips mehr als 5 v.H. der Bausumme, nämlich auch die Honorierung von Büroleistungen nach der GOA, mit ihrem Vertragspartner vereinbaren darf oder muß, so ist dies ohne Einfluß auf den Anspruch des Vermieters gegenüber seinen Vertragspartnern, den Mietern. Überdies steht es sowohl dem Vermieter frei, sich eines anderen Verwalters zu bedienen, wie es auch der gemeinnützigen Bauvereinigung freisteht, die Übernahme von Aufgaben abzulehnen, wenn ihr Vertragspartner die Vereinbarung eines Honorars ablehnt, das sie nach den für sie geltenden Vorschriften glaubt vereinbaren zu müssen.

Aus den dargelegten Gründen besteht daher kein Anlaß, die Bestimmungen des WGG auf ein dem MRG unterliegendes Mietverhältnis anzuwenden, wenn bloß die Verwaltung von einer gemeinnützigen Bauvereinigung geführt wird.

Zutreffend wiesen daher die Vorinstanzen das Hauptmietzinserhöhungsbegehren der Antragstellerin insoweit ab, als es außer auf die in § 18 Abs 1 Z 2 MRG limitierten Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung auch noch auf vom Gebäudeverwalter erbrachte Büroleistungen, die er nach der GOA honoriert wissen will,

gestützt wurde.

Auch die Abweisung des Begehrens auf Berücksichtigung von mehr als S 60.000,- an Kosten für die Heizung in der Wohnung des unter A) 2) genannten Antragsgegners erfolgte aus folgenden Gründen zutreffend:

Die bei der Darstellung des Akteninhaltes eingangs wiedergegebene Erklärung der Antragstellerin (ON 4) bedeutet zwar entgegen der Meinung des Rekursgerichtes keine Zurückziehung dieses Antrages, sondern lediglich den Wunsch, mit der Entscheidung darüber bis zur Rechtskraft der Entscheidung über das durch andere Behauptungen gestützte Erhöhungsbegehren zuzuwarten. Da aber die Antragstellerin zur Begründung des bestrittenen Teiles ihres Begehrens kein schlüssiges Tatsachenvorbringen (samt Beweisanbot) erstattete, könnte in der Abweisung dieses Teiles des Begehrens ohne vorhergehendem Versuch, im Wege der richterlichen Verfahrensleitung eine Ergänzung des Vorbringens und Beweisanbotes zu erreichen, nur ein Verfahrensmangel gelegen sein. Ein solcher wurde aber von der Antragstellerin niemals, vor allem nicht im Rekurs gegen den Sachbeschluß des Erstgerichtes, gerügt. Auf ihn ist daher bei der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes nicht Bedacht zu nehmen. Demnach wurde dieser Teil des Begehrens von den Vorinstanzen zutreffend mangels Schlüssigkeit abgewiesen.

Der Antragstellerin steht es frei, einen schlüssigen Antrag betreffend die weiteren Kosten der Errichtung der Heizung in der Wohnung des unter A) 2) genannten Antragsgegners beim Erstgericht einzubringen, über den gegebenenfalls nach Verbindung mit dem betreffend die Geldbeschaffungskosten noch fortzusetzenden Verfahren unter einem entschieden werden kann.

Anmerkung

E34222

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1993:0050OB00145.92.0216.000

Dokumentnummer

JJT_19930216_OGH0002_0050OB00145_9200000_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