

TE OGH 1992/12/22 5Ob154/92

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.12.1992

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***** AG, ***** vertreten durch die Gemeinnützige M*****-Aktiengesellschaft, ***** als Hausverwalterin, diese vertreten durch Dr.Robert Obermann, Rechtsanwalt in Kapfenberg, wider die Antragsgegner 1.) Franziska W*****, 2.) Anneliese U***** - nunmehr neuer Mieter: Erich K*****, 3.) Paula S*****, 4.) Anna S*****, 5.) Martha K*****, 6.) Johann H***** - nunmehr: Elisabeth H*****, 7.) Florentina L*****, 8.) Johann L*****, 9.) Erwin P*****, 10.) Ing.Alois V*****, 11.) Viktor S*****, 12.) Simone B*****, sämtliche wohnhaft ***** sowie 13.) Birgit B***** - nunmehr neuer Mieter:

Friedrich F*****, 14.) Johann R***** - nunmehr: Mathilde R*****, 15.) Wilfried S*****, 16.) Justina R*****, 17.) Sybille Z*****, 18.) Josef G*****, 19.) Peter M*****, 20.) Maria H*****, 21.) Oswald R*****, - nunmehr: Maria R*****, 22.) Alois S*****, 23.) Oswald R*****, - nunmehr: Gerald R*****, 24.) Friedrich F*****, - nunmehr: Gerald R*****, sämtliche wohnhaft ***** , alle vertreten durch Mag.Max Klöckl, Funktionär der Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Steiermark, Südtirolerplatz 13, 8020 Graz, wegen § 18 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Kreisgerichtes Leoben als Rekursgericht vom 26.Juni 1992, GZ R 1103/91-29, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Judenburg vom 20.September 1991, GZ Msch 19/90-11, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ ***** KG J*****, auf der sich unter anderem die Wohnhäuser F*****gasse 26 und 28, ***** , befinden. Die Verwaltung dieser beiden Häuser erfolgt durch die Gemeinnützige M*****-Aktiengesellschaft. Die Antragsgegner sind Mieter von Wohnungen in diesen Häusern. Es ist in erster Instanz nicht strittig gewesen, daß die Wohnungen in diesen Häusern hinsichtlich der Mietzinsbildung dem MRG unterliegen.

Mit dem am 6.8.1990 erstmals erhobenen und am 25.3.1991 modifizierten Antrag begehrte die Antragstellerin ausdrücklich, gestützt auf § 28 MRG, festzustellen, 1.) daß im einzelnen angeführte Arbeiten zur ordnungsgemäßen Erhaltung und Verbesserung der Häuser F*****gasse 26 und 28 erforderlich gewesen seien und 2.) die zur

Finanzierung dieser Arbeiten erforderlichen Mietzinse für die Häuser F****gasse 26 und 28 S 15,64 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche (S 6,70 + S 8,94) und Monat, beginnend ab 1.10.1990 bis 30.9.2000 betragen. Aus der von der Antragstellerin zur Darstellung gebrachten Abrechnung ergibt sich, daß in dem der Berechnung des erforderlichen Mietzinses zugrunde gelegten Gesamterfordernis Kosten für "Bauverwaltung" im Betrag von S 118.070,01 = 5 % der Baukosten von S 2,361.400,03 (vgl AS 49) und Kosten für "Planung und Bauaufsicht" in der Höhe von S 50.000,- enthalten sind. Hinsichtlich der letztgenannten Kosten wurde behauptet, die Zahlung dieses Pauschalbetrages sei vereinbart worden.

Die Antragsgegner stellten alle Positionen des Deckungserfordernisses - ausgenommen die begehrten Kosten von S 50.000,- für Planung und Bauaufsicht, außer Streit. Der Antrag sei auf § 18 MRG gegründet worden und nach dessen Abs. 1 Z 2 dürften maximal 5 von 100 der Baukosten als angemessene Kosten für Bauüberwachung und Bauverwaltung verrechnet werden.

Die Antragstellerin brachte dazu ergänzend vor, daß die Bauaufsicht von ihrem Büro durchgeführt worden sei. Dort seien vier Bautechniker und fünf Sekretärinnen, davon eine als technische Zeichnerin, beschäftigt (vgl AS 65).

Das Erstgericht erklärte mit Sachbeschluß "die Erhöhung des bisher eingehobenen Betrages von S 6,70 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche zur Finanzierung der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten für die Dauer von 10 Jahren, und zwar ab 1.Oktober 1990 bis 30.September 2000 um S 8,54 pro Quadratmeter Wohnungsnutzfläche im Monat für zulässig" und wies "das Mehrbegehren um eine weitere Erhöhung von S 0,44 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche im Monat" ab.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem auf Bewilligung einer weiteren Erhöhung von S 0,44 je Quadratmeter Wohnnutzfläche gerichteten Rekurs der Antragstellerin nicht Folge und sprach aus, daß der Revisionsrekurs zulässig sei.

Zufolge § 1 Abs. 3 MRG gelten diverse Bestimmungen des MRG, darunter auch § 18, nicht für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet worden seien und im Eigentum einer gemeinnützigen Bau- oder Verwaltungsvereinigung stünden. Da der Antragstellerin als Eigentümerin der in den beiden Häusern gelegenen Wohnungen - die Errichtung durch eine gemeinnützige Bauvereinigung sei niemals behauptet worden - dieser Status nicht zukomme und lediglich die Verwaltung der Wohnungen durch eine gemeinnützige Bauvereinigung erfolge, könne diese Ausnahmeregelung im konkreten Fall nicht zum Tragen kommen. Der vorliegende Antrag sei daher zu Recht auf § 18 MRG gestützt und von den Antragsgegnern die Anwendung dieser Norm auch außer Streit gestellt worden. Wenn daher im Rechtsmittel erstmals die Anwendung des § 14 Abs. 2 WGG auch im vorliegenden Fall verlangt werde, könne dem schon aus diesen Gründen nicht nähergetreten werden.

Nach § 18 Abs. 1 Z 2 MRG zählen zu den in die Mietzinserhöhung einzubeziehenden Gesamtkosten auch "die angemessenen Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung, soweit diese zusammen 5 von 100 der Baukosten nicht überschreiten". Schon auf Grund der klaren Textierung dieser Bestimmung sei somit diese Obergrenze gegeben und deren Überschreiten ausgeschlossen.

Was die Behauptung anlange, bezüglich der Kosten für Planung und Bauaufsicht sei ein Pauschale von S 50.000,- zwischen Antragstellerin und Antragsgegnern vereinbart worden, so sei dem zu erwidern, daß eine solche nie verbindlich zustande gekommen sei. Außer Streit gestellt seien lediglich alle übrigen Positionen des Antrages. Das Pauschale sei immer bestritten worden. Wiederum erstmals im Rekurs werde eine Ablichtung eines Protokolles über eine "Besprechung" vorgelegt, die vor allem kein Datum trage, in der vereinbarten Rücksprache mit den Antragsgegnern hätten diese die Zahlung des Pauschales abgelehnt.

Dem Rekurs sei daher ein Erfolg zu versagen.

Den Ausspruch über die Zulässigkeit des (ordentlichen) Rekurses an den Obersten Gerichtshof begründete das Rekursgericht mit dem Fehlen einer veröffentlichten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes aus jüngerer Zeit zur Frage der in 5 Ob 91/91, 5 Ob 93/91 ua angestellten Erwägungen für den Fall, daß eine gemeinnützige Bauvereinigung bloß als Fremdverwalter tätig werde.

Gegen diesen Sachbeschluß des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, die Beschlüsse der Vorinstanzen im Sinne der Stattgebung auch des Mehrbegehrens (Erhöhung um weitere S 0,44 je qm Wohnnutzfläche) abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegner beantragten in ihrer Rechtsmittelgegenschrift, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist unzulässig.

Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 37 Abs. 3 Z 18 MRG iVm § 528 Abs. 1 ZPO ist der Revisionsrekurs gegen einen Sachbeschluß des Gerichtes zweiter Instanz nur dann zulässig, wenn die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt. Bei Prüfung der Zulässigkeit eines Revisionsrekurses ist der Oberste Gerichtshof an den diesbezüglichen Ausspruch des Rekursgerichtes nicht gebunden (§ 37 Abs. 3 Z 16 MRG, § 526 Abs. 2 Satz 2 ZPO). Die vom Rekursgericht für die Zulassung des Revisionsrekurses als bedeutsam erachtete Frage stellt sich hier im Hinblick auf die eindeutige Gesetzeslage nicht.

Die Antragstellerin vertritt in ihrer Rechtsrüge die Ansicht, die Vorinstanzen hätten das Pauschale von S 50.000,-- für Planung und Bauaufsicht zu Unrecht nicht berücksichtigt, weil die Parteien laut einem im Akt erliegenden Besprechungsvermerk hinsichtlich dieser Kosten eine anderslautende Vereinbarung getroffen hätten, § 18 Abs. 1 Z 2 MRG somit nicht maßgeblich sei; außerdem hätte im gegenständlichen Fall eine Abrechnung nach § 14 Abs. 2 WGG zu erfolgen gehabt, da die Anwendung des § 18 Abs. 1 Z 2 MRG im gegenständlichen Fall offenbar unbillig sei und zu rechtlich nicht gewollten Ergebnissen habe führen müssen. Die von den Vorinstanzen vertretene Auffassung verstoße gegen das in § 13 Abs. 1 WGG normierte Kostendeckungsprinzip, "an welches gemeinnützige Bauvereinigungen wie die Antragstellerin" gebunden seien, und das "ungeachtet der hier etwas anders gegebenen Rechtslage" per analogiam auf den gegenständlichen Rechtsfall angewendet werden müßte. Die vom Rekursgericht zu § 1 Abs. 3 MRG vertretene Ansicht sei zwar formell richtig, im gegenständlichen Falle sei aber die gemeinnützige Bauvereinigung als Fremdverwalter tätig, sie übe aber ihre Tätigkeit vollkommen ident und in ganz gleicher Weise aus, als ob sie selbst Errichter und Eigentümer des Gebäudes wäre. Es wäre daher völlig unbillig und auch sachlich nicht gerechtfertigt, im gegenständlichen Fall nur aus dem Grunde der Bestimmung des § 1 Abs. 3 MRG, also aus rein formaljuristischen Gründen, die Bestimmungen des WGG im Wege der Analogie nicht zur Anwendung kommen zu lassen, zumal die gemeinnützige Bauvereinigung auch als Verwalterin der gegenständlichen Häuser wegen ihrer Struktur und der Kontrollinstanzen gar nicht anders als nach den im WGG normierten Bestimmungen vorgehen könnte.

Mit diesen Ausführungen zeigt die Antragstellerin aber keine erhebliche Rechtsfrage iS des § 528 Abs. 1 ZPO auf, von deren Lösung die vorliegende Entscheidung abhinge.

Die in der Entscheidung des Rekursgerichtes zum Ausdruck kommende Rechtsansicht, der gegenständliche Streitfall sei nach den Bestimmungen des MRG in der Fassung vor dem 2.WÄG zu beurteilen, ist durch die Übergangsregelung des Art V Abs. 3 Z 3 des 2.WÄG eindeutig gedeckt. Mit dieser Übergangsbestimmung wollte der Gesetzgeber sicherstellen, daß die neuen Rechtsvorschriften auf die am 1.März 1991 bereits anhängigen Verfahren nicht zurückwirken. Er nahm sich dabei § 48 MRG zum Vorbild, der von der Rechtsprechung so interpretiert wurde, daß unter den weiterhin anzuwendenden Vorschriften nicht nur die Verfahrensvorschriften zu verstehen sind, sondern auch die materiellrechtlichen Normen (siehe dazu die Gesetzesmaterialien bei Würth-Zingher, Wohnrecht 91, 178; Würth-Zingher, MRG2, Anm 3 zu § 48 mit dem Hinweis auf MietSlg 34.357 ff, 36.566 ua; 5 Ob 117/92).

Auch die demnach anzuwendende Bestimmung des § 1 Abs. 3 aF MRG wurde vom Rekursgericht richtig interpretiert. Um hier die relevante Bestimmung des § 18 MRG außer Acht lassen zu können, müßten die verfahrensgegenständlichen Häuser von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet worden sein und im Eigentum einer solchen Bauvereinigung stehen. Daß die erste Voraussetzung gegeben wäre, wurde nicht behauptet. Daß der Antragstellerin der Status einer gemeinnützigen Bauvereinigung nicht zukommt, hat das Rekursgericht - der Aktenlage entsprechend - zum Ausdruck gebracht. Wenn die Revisionsrekurswerberin in einem Nebensatz zum Ausdruck bringt, gemeinnützige Bauvereinigungen, "wie die Antragstellerin" seien an das Kostendeckungsprinzip gebunden, so beruht dies vermutlich auf einer Verwechslung der Antragstellerin mit deren Verwalterin, ein sachliches Substrat liegt dem jedenfalls nicht zugrunde. Fehlt auch nur eine dieser Voraussetzungen, so liegt dieser Ausnahmetatbestand nicht vor und das MRG ist voll anzuwenden (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht 19, Rz 44 zu § 1 MRG). Für die von der Antragstellerin gewünschte Anwendung von Bestimmungen des WGG anstelle jener des § 18 Abs. 1 Z 2 MRG im Wege der Analogie besteht unter den gegebenen Umständen keine Möglichkeit, weil die ergänzende Rechtsfindung durch Analogieschluß das Vorliegen einer Gesetzeslücke, also einer planwidrigen Unvollständigkeit, einer ungewollten Lücke des Gesetzes zur Voraussetzung hat (vgl Bydlinski in Rummel, ABGB2, Rz 2 zu § 7), wovon aber nach dem klaren

Gesetzestext keine Rede sein kann. Ist aber § 18 Abs. 1 Z 2 MRG hier anzuwenden, besteht auch keine Veranlassung, in die Rechtsprechung zur Erhöhung der Hauptmietzinse nach dem MRG Überlegungen einzubringen, die für den vom Kostendeckungsprinzip beherrschten Bereich des WGG angestellt wurden.

Insoweit die Revisionsrekurswerberin die gewünschte Berücksichtigung pauschalierter Kosten von S 50.000,-- für Planung und Bauaufsicht auf eine Vereinbarung zwischen der Mietervereinigung Österreichs und der Vertreterin der Antragstellerin zu stützen versucht, übersieht sie, daß sie dazu im Verfahren erster Instanz kein näheres Vorbringen erstattet und keine Beweise angeboten hat. Sie zeigt somit auch hier keine erhebliche Rechtsfrage iS des § 528 Abs. 1 ZPO auf, von deren Lösung die vorliegende Entscheidung abhinge.

Mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 528 Abs. 1 ZPO iVm § 37 Abs. 3 Z 16 MRG mußte der Revisionsrekurs ungeachtet seiner Zulassung durch das Rekursgericht als unzulässig zurückgewiesen werden.

Eine Kostenentscheidung hatte zu entfallen, weil von den Antragsgegnern keine Kosten (Barauslagen) verzeichnet wurden.

Anmerkung

E34078

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00154.92.1222.000

Dokumentnummer

JJT_19921222_OGH0002_0050OB00154_9200000_000

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at