

TE OGH 1992/5/26 50b96/92

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.05.1992

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 Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Eva N*****, 2.) Andrea L*****, und

3.) Dr.Harald H*****, sämtliche Liegenschaftsmiteigentümer, die unter Punkt 1.) genannte Antragstellerin vertreten durch die Immobilienverwaltung Heinz M*****, diese vertreten durch Dr.Helmut Thomich, Rechtsanwalt in Graz, wider die Antragsgegner

1.)

Wilhelm N*****, 2.) Oliver L*****, 3.) Dipl.Ing.Paul N*****,

4.)

Juliana R*****, die Viertantragsgegnerin vertreten durch Dr.Walter Poschinger, Rechtsanwalt in Graz, wegen Abrechnung des erhöhten Zinses nach § 19 Abs 3 MRG und Widerruf der Mietzinserhöhung gemäß § 19 Abs 2 MRG infolge Revisionsrekurses der Viertantragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für ZRS Graz als Rekursgericht vom 30.September 1991, GZ 3 R 267/91-19, womit infolge Rekurses der Antragsteller sowie der Viertantragsgegnerin der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 6.Juni 1991, GZ 6 Msch 46/89-10, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem außerordentlichen Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben. Der Antrag der Rechtsmittelwerberin auf Zuspruch von Kosten des Revisionsrekursverfahrens wird abgewiesen.

Text

Begründung:

Mit Beschluß des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 2.Oktober 1985, 6 Msch 20/85-6, wurde den damaligen Eigentümern des Hauses Graz, F*****straße 31, für die Zeit vom 1.9.1985 bis 30.8.1995 die Anhebung der Hauptmietzinse hinsichtlich sämtlicher Mietgegenstände auf im einzelnen angeführte Beträge bewilligt. Gleichzeitig erhielten die Vermieter gemäß § 19 Abs 2 MRG den Auftrag, die im Gutachten des dem Schlichtungsverfahren beigezogenen Sachverständigen angeführten Erhaltungsarbeiten mit einem Gesamtkostenaufwand von 941.274,20 S

innerhalb eines Jahres ab Zuzählung der finanziellen Mittel durchzuführen. Diese Entscheidung war ergangen, weil die nunmehrige Viertantragsgegnerin sich mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle des Magistrates der Stadt Graz vom 2.7.1985, GZ A 21/II-K-237c/1984, nicht zufriedengegeben hatte.

Mit ihrem am 8.5.1988 an die Schlichtungsstelle des Magistrates Graz gerichteten und zum Akt A 21/II-K-237c/84 genommenen Antrag begehrte die nunmehrige Viertantragsgegnerin "die Überprüfung durch den Sachverständigen gemäß § 19 Abs 3 MRG", weil die Arbeiten noch nicht durchgeführt worden seien. In dem hierauf von der Schlichtungsstelle durchgeführten Verfahren begehrte die "Immobilienkanzlei S*****, Inhaber Heinz M*****" als Hausverwalter (nunmehr Immobilienverwaltung Heinz M*****) die "Endabrechnung" der mit einem Kostenaufwand von bloß 421.424,40 S durchgeführten, im einzelnen näher bezeichneten Erhaltungsarbeiten. Die Reparaturkosten seien von den Hauseigentümern vorfinanziert worden, weshalb eine entsprechende Verzinsung und Geldbeschaffungskosten zu berücksichtigen seien (Schlichtungsakt S 192 verso). Dr. Harald H***** gab der Schlichtungsstelle bekannt, daß er mit der Rückzahlung des "Überschreitungsbetrages" an die (Viert-)Antragsgegnerin R***** einverstanden sei. Die Viertantragsgegnerin brachte im Schlichtungsstellenverfahren noch vor, daß die bewilligten Erhaltungsarbeiten aufgrund von Rechtsstreitigkeiten zwischen den Hauseigentümern unterblieben seien und daher die Durchführung der Arbeiten als unmöglich im Sinne des § 19 Abs 2 MRG anzusehen sei. Es sei daher der "seinerzeitige § 18-MRG-Bescheid" gemäß § 19 Abs 2 MRG zu widerrufen und den Hauseigentümern die Rückzahlung der aufgrund des Mietzinserhöhungsbescheides vereinnahmten Mietzinse aufzuerlegen.

Mit Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 16.10.1989, GZ A 21/II-K-237c/1984, wurde rückwirkend für die Zeit vom 1.9.1985 bis 30.6.1989 die Anhebung der Hauptmietzinse auf ein näher bezeichnetes Ausmaß bewilligt. Dieser Entscheidung lagen mit einem Kostenaufwand von 410.016,47 S durchgeführte Erhaltungsarbeiten zugrunde. Zuzüglich 5 % Bauüberwachungskosten, abzüglich einer Mietzinsreserve per 31.8.1985 von 88.771,83 S und zuzüglich 10 % Geldbeschaffungskosten errechnete sie einen Fehlbetrag von 351.997,83 S. Hieraus ergab sich für einen Verteilungszeitraum von 46 Monaten ein monatliches Deckungserfordernis von 10.231,18 S. Durch Gegenüberstellung mit den anrechenbaren Kategoriemietzinsen von 14.130,45 S wurde ein Faktor von rund 0,72 errechnet, um den die Kategoriemietzinse herabgesetzt wurden. Aus der Differenz zwischen diesen verminderten Kategoriemietzinsen und den vom Erstgericht erhöhten Hauptmietzinsen errechnete die Schlichtungsstelle für jeden Mietgegenstand näher bezeichnete Beträge, deren Rückzahlung sie im Sinne des § 19 Abs 3 MRG den Vermietern auftrag (an die Viertantragsgegnerin im Betrag von 39.825,19 S).

Juliana R***** gab sich mit dieser Entscheidung nicht zufrieden, rief rechtzeitig das Gericht an und stellte den Antrag, die im Verfahren 6 Msch 20/85 des Erstgerichtes bewilligte Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses zu widerrufen und den Antragstellern die Rückerstattung der aufgrund der widerrufenen Entscheidung entrichteten Hauptmietzinse zuzüglich einer angemessenen Verzinsung aufzutragen; hilfsweise beantragte sie, im Rahmen einer Abrechnung gemäß § 19 Abs 3 MRG den Gesamtverteilungszeitraum von 10 Jahren aufrecht zu erhalten und die Antragsteller zur Rückerstattung der bis zum jetzigen Zeitpunkt vereinnahmten Mietzinsüberschüsse samt Umsatzsteuer und angemessener Verzinsung zu verhalten.

Der Hausverwalter und der Drittantragsteller beantragten die Abweisung des von der Viertantragsgegnerin gestellten Antrages auf Rückerstattung von Zinsbeträgen, weil im Außerstreitverfahren dafür kein Raum sei. Anlässlich verschiedener Verhandlungen im Schlichtungsverfahren sei zwischen Antragstellern und Antragsgegnern vereinbart worden, daß eine Abrechnung der durchgeführten Erhaltungsarbeiten unter Heranziehung einer vereinbarten Laufzeit bis Juni 1989 erfolge. Die Schlichtungsstelle habe daher mit Recht die Anhebung des Mietzinses für die Zeit vom 1.9.1985 bis 30.6.1989 ausgesprochen. Die Viertantragsgegnerin bestritt demgegenüber das Zustandekommen einer wahren Willensübereinstimmung. Die bewilligten Erhaltungsarbeiten hätten nicht durchgeführt werden können, weil sich Miteigentümer unter Berufung auf die aus dem Miteigentum erfließenden Rechte gegen die Durchführung dieser Arbeiten gestellt hätten. Es sei somit eine rechtliche Unmöglichkeit der Durchführung der Arbeiten eingetreten, sodaß die Viertantragsgegnerin den Anspruch auf Widerruf der ausgesprochenen Mietzinserhöhung gemäß § 19 Abs 2 MRG habe. Eine Verpflichtung zur Durchsetzung der bewilligten Arbeiten mit Zwangsmaßnahmen gemäß § 6 MRG bestehe für sie nicht.

Das Erstgericht wies die Anträge der Antragsteller und der Viertantragsgegnerin auf Neufestsetzung des erhöhten Hauptmietzinses für die Mietgegenstände in dem genannten Haus nach § 19 Abs 3 MRG als verfrüht zurück und den Antrag der Viertantragsgegnerin auf Widerruf der Erhöhung und Rückerstattung der geleisteten Erhöhungsbeträge als

"unzulässig" ab. Ausgehend von der unbestrittenen Tatsache, daß die Erhaltungsarbeiten wegen Streitigkeiten zwischen den Hauseigentümern nur teilweise durchgeführt worden sind, gelangte das Erstgericht zu der Ansicht, daß die Erhaltungsarbeiten nicht "undurchführbar" im Sinne des § 19 Abs 2 MRG seien, zumal gemäß § 6 MRG nicht nur die Mehrheit der Eigentümer, sondern auch jeder einzelne Hauptmieter die Durchführung der Arbeiten im Exekutionsweg erzwingen könne. Auch der Antrag nach § 19 Abs 3 MRG sei nicht berechtigt, weil eine Kostenänderung im Sinne dieser Bestimmung weder behauptet worden noch aus der Abrechnung der Schlichtungsstelle ersichtlich sei. Die annähernde Halbierung der veranschlagten Kosten resultiere lediglich aus der Tatsache, daß erst rund die Hälfte der bewilligten Arbeiten ausgeführt worden sei, keinesfalls aber aus einer wesentlichen Verringerung der Kosten. Da sich aus dem Akt "A 21/II-Kc/1984" des Magistrates Graz ergebe, daß die notwendigen Erhaltungsarbeiten demnächst durchgeführt würden, könne im gegenständlichen Fall weder von einem Abschluß der Erhaltungsarbeiten noch von deren Undurchführbarkeit ausgegangen werden.

Dieser Beschluß des Erstgerichtes wurde sowohl von der Viertantragsgegnerin als auch vom Hausverwalter bekämpft. Während die rechtsmittelwerbende Mieterin die Abänderung des erstgerichtlichen Beschlusses im Sinne des Widerrufs der bewilligten Mietzinserhöhung und hilfsweise im Sinne einer Abrechnung gemäß § 19 Abs 3 MRG unter Berücksichtigung des Gesamtverteilungszeitraumes von 10 Jahren sowie der Verpflichtung der Antragsteller zur Rückzahlung der vereinnahmten Mietzinsüberschüsse beehrte, beantragte der Hausverwalter die Abänderung des erstgerichtlichen Beschlusses im Sinne der ergangenen Entscheidung der Schlichtungsstelle.

Das Gericht zweiter Instanz gab beiden Rekursen nicht Folge und bestätigte die erstgerichtliche Entscheidung mit der Maßgabe, daß auch die im ersten Absatz des Spruches bezeichneten Anträge statt zurück- abgewiesen werden, wobei das Rekursgericht aussprach, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei.

Gemäß § 19 Abs 2 MRG sei über Antrag eines Mieters die ausgesprochene Erhöhung zu widerrufen, wenn sich nach Ablauf der für die Arbeiten gesetzten Frist herausstelle, daß diese überhaupt (also nicht bloß in der gesetzten Frist) undurchführbar seien. Mit dem Widerruf sei der Vermieter zu

verpflichten, - nur - die eingehobenen Erhöhungsbeträge, also nicht die "erhöhten Mietzinse" einschließlich des ohne Erhöhung gebührenden Teiles, samt angemessener Verzinsung den Mietern rückzuerstatten. Hingegen stelle die bloße Unterlassung der Durchführung der Arbeiten keinen Widerrufsgrund dar; die Mieter könnten nur nach § 6 Abs 2 MRG die Vollstreckung des Auftrages erwirken (Würth in Korinek-Krejci, HdB, 378). Da im gegebenen Fall feststehe, daß die der Mietzinserhöhung zugrundeliegenden Erhaltungsarbeiten weder tatsächlich noch rechtlich undurchführbar seien, sondern bloß wegen Uneinigkeit der Vermieter nicht zur Gänze durchgeführt worden seien, lägen die Voraussetzungen für einen Widerruf der Erhöhung bereits aus diesem Grund nicht vor. Es könne daher dahingestellt bleiben, in welcher Form die Fristberechnung vorzunehmen wäre, wenn wie hier der Beginn der Frist mit dem Zeitpunkt "der Zuzählung der finanziellen Mittel" bestimmt und Fremdkapital tatsächlich nicht in Anspruch genommen worden sei. § 19 Abs 3 MRG sehe eine Neuberechnung der zulässigen Erhöhung des Hauptmietzinses unter anderem für die Fälle vor, daß sich während oder nach der Durchführung der aufgetragenen Erhaltungsarbeiten herausstellt, daß sich die veranschlagten Kosten geändert hätten und daß daher die zur Finanzierung des Deckungserfordernisses bewilligte Einhebung des erhöhten Hauptmietzinses nicht ausreiche oder überhöht sei. Von einer "Änderung der veranschlagten Kosten" könne allerdings nicht gesprochen werden, wenn sie darauf zurückzuführen sei, daß von den bewilligten Arbeiten nur ein Teil verrichtet worden sei und wenn dieser Umstand ausschließlich auf Gründe zurückzuführen sei, die in den Verantwortungsbereich der Vermieter fielen. Hier handle es sich in Wahrheit nicht um eine Änderung der Kosten, sondern um die Nichterfüllung des dem Vermieter gemäß § 19 Abs 2 MRG erteilten Auftrages. Dieser Sachlage könne vom Vermieter durch Verrichtung der ausstehenden Arbeiten und von der Gemeinde sowie von jedem Hauptmieter durch Ergreifung von Zwangsmaßnahmen im Sinne des § 6 MRG begegnet werden.

Schließlich verwies das Rekursgericht noch darauf, daß sowohl die Neuberechnung des erhöhten Mietzinses als auch der Widerruf der bewilligten Erhöhung (§ 19 Abs 2 und 3 MRG) lediglich als Fortsetzung des seinerzeit gemäß § 18 MRG eingeleiteten Verfahrens anzusehen seien. Das bedeute, daß die Entscheidung dann - ohne vorangegangenes diesbezügliches Verfahren bei der Schlichtungsstelle - vom Gericht zu treffen sei, wenn das Gericht die Entscheidung nach § 19 Abs 1 MRG getroffen hätte (vgl. WoBl 1991/106). Aus diesen Gründen sei den Rekursen ein Erfolg zu versagen gewesen. Im Hinblick auf die sachliche Erledigung sämtlicher Anträge der Viertantragsgegnerin habe es der Maßgabe bedürft, daß auch die im ersten Absatz des Spruches der angefochtenen Entscheidung bezeichneten Anträge abzuweisen seien.

Den Ausspruch über die Unzulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses begründete das Rekursgericht mit dem Mangel des Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage.

Gegen diese Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Viertantragsgegnerin mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinne des Widerrufs der bewilligten Mietzinserhöhung gemäß § 19 Abs 2 MRG und des Auftrages an die Antragsteller zum Rückersatz des vereinnahmten erhöhten Mietzinstes abzuändern; hilfsweise wird die Abänderung der Entscheidung im Sinne einer Abrechnung gemäß § 19 Abs 3 MRG unter Berücksichtigung des Gesamtverteilungszeitraumes von 10 Jahren und eines entsprechenden Auftrages zur Rückerstattung der vereinnahmten Mietzinsüberschüsse beantragt und letztlich ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Hausverwalter machte namens der Antragsteller von der ihm eingeräumten Möglichkeit, eine Rechtsmittelbeantwortung zu erstatten, Gebrauch und beantragte darin, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist entgegen der nicht näher begründeten Ansicht des Rekursgerichtes zulässig, weil zu der für die vorliegende Entscheidung erheblichen Frage, ob die Unterlassung der Durchführung von Arbeiten, die dem Vermieter gemäß § 19 Abs 2 MRG aufgetragen wurden, wegen Uneinigkeit der Liegenschaftsmiteigentümer als "Undurchführbarkeit" der Arbeiten im Sinne des § 19 Abs 2 2.Satz MRG anzusehen sei, eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs fehlt. Der Revisionsrekurs ist aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionsrekurswerberin erachtet sich in ihrem Rechtsmittel in erster Linie durch die Ablehnung des Vorliegens der Voraussetzungen für einen Widerruf der bewilligten Mietzinserhöhung nach § 19 Abs 2 MRG durch die Vorinstanzen beschwert. Weder aus der Bestimmung des § 19 Abs 2 MRG noch aus jenen des § 6 Abs 3 MRG ergebe sich ein Hinweis darauf, daß eine Uneinigkeit der Vermieter nicht einen wesentlichen Hinderungsgrund betreffend die Durchführung der Erhaltungsarbeiten darstellen könne; es bedürfe nur des Hinweises auf die Rechtsbehelfe aus dem gemeinsamen Miteigentum, die jedem Miteigentümer die Möglichkeit gäben, die Durchführung von Arbeiten an der gemeinsamen Liegenschaft zu untersagen. Dem kann nicht gefolgt werden.

Der im § 19 Abs 2 2.Satz MRG normierte Anspruch eines Mieters auf Widerruf der Bewilligung der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses hat nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes zur Voraussetzung, daß sich nach dem Ablauf der für die Durchführung der Erhaltungsarbeiten gesetzten Frist die Undurchführbarkeit der aufgetragenen Arbeiten herausstellt. Die Undurchführbarkeit der hier unterbliebenen Arbeiten begründete die Viertantragsgegnerin damit, daß sich Miteigentümer unter Berufung auf die aus dem Miteigentum erfließenden Rechte gegen die Durchführung der Arbeiten gestellt hätten. Nähere Ausführungen dazu, insbesondere darüber, ob es sich dabei um die Mehrheitseigentümerin oder Minderheitseigentümer gehandelt hat, und über die von den Miteigentümern gegen die Durchführung der Arbeiten ins Treffen geführten Gründe sowie allenfalls über die Frage der Einschaltung des Außerstreitrichters wurden von der Viertantragsgegnerin nicht erstattet. Der auch im Revisionsrekurs wiederholte bloß allgemeine Hinweis auf die "aus dem Miteigentum erfließenden Rechte" von Miteigentümern schlechthin stellt kein ausreichendes sachliches Substrat für die Annahme dar, daß die aufgetragenen Arbeiten "nicht durchführbar" sind. Die bloße Unterlassung der Durchführung der Arbeiten bildet aber - wie die Vorinstanzen unter Hinweis auf Würth in Korinek-Krejci, HBzMRG, 378, zutreffend ausführten - keinen Widerrufsgrund im Sinne der Bestimmung des § 19 Abs 2 2.Satz MRG, die den Widerruf der Erhöhung eben von der Undurchführbarkeit der Arbeiten und nicht bloß von deren Unterbleiben abhängig macht.

Die Viertantragsgegnerin macht in ihrem Revisionsrekurs sowohl unter dem Anfechtungsgrund der Mangelhaftigkeit des Verfahrens als auch in ihrer Rechtsrüge weiters geltend, die Vorinstanzen hätten die Abrechnung der bisher durchgeführten Arbeiten gemäß § 19 Abs 3 MRG durchführen müssen, weil dies schon aufgrund der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung über die Abrechnung überhaupt als zulässig zu betrachten sei. Die genannte Bestimmung sei zwar im Hinblick auf Kostenänderungen konzipiert worden, es könnten jedoch auch zusätzlich erforderliche Erhaltungsarbeiten in die Endabrechnung mit einbezogen werden; dasselbe müsse auch für Arbeiten gelten, die aufgrund gegebener Umstände in Wegfall gelangten. Auch hier kann der Revisionsrekurswerberin nicht gefolgt werden.

Eine Änderung des Ausspruches über die Mietzinserhöhung sieht § 19 Abs 3 MRG nur für solche Verfahren vor, bei welchen die Überprüfung der Einwendungen gegen die Hauptmietzinsabrechnung vorbehalten wurde, oder wenn sich

während oder nach der Durchführung der aufgetragenen Erhaltungsarbeiten herausstellt, daß eine Änderung der veranschlagten Kosten und damit des Deckungserfordernisses eingetreten ist. Für andere Änderungen des Sachverhaltes ist eine Neuberechnung im Gesetz nicht vorgesehen. Zusätzliche Arbeiten sind in einem neuen Verfahren geltend zu machen (vgl Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht¹⁹, Rz 22 f zu § 18 MRG). Der Ansicht, daß der "aufgrund gegebener Umstände" erfolgte "Wegfall von Arbeiten" der Bestimmung des § 19 Abs 3 MRG zu unterstellen sei, kann somit nicht gefolgt werden. Insoweit die Rechtsmittelwerberin aber meint, im vorliegenden Fall sei von einem "einvernehmlichen Abgehen der Parteien" von dem seinerzeitigen Erhaltungsumfang auszugehen, und sie dies aus dem Umstand ableiten möchte, daß sämtliche Hausbewohner "mit einbezogen" worden seien und die weiteren Antragsgegner gegen die Entscheidung der Schlichtungsstelle auch nicht aufgetreten seien, somit als zustimmend anzusehen wären, ist ihr entgegenzuhalten, daß die Entscheidung der Schlichtungsstelle außer Kraft getreten ist, ihr somit keine rechtliche Bedeutung mehr zukommt und aus der Unterlassung von Mietern, sich am Schlichtungsstellenverfahren oder an dem gerichtlichen besonderen Verfahren nach dem MRG zu beteiligen, noch nicht auf deren Zustimmung zu Verfahrensanträgen geschlossen werden kann, denn bloßes Stillschweigen kann nur unter besonderen Umständen die Bedeutung einer Zustimmung gewinnen, nämlich dann, wenn der Erklärungsempfänger unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles dem Schweigen seines Partners keine andere Bedeutung als jene der Zustimmung beilegen kann. In Ermangelung eines Vorbringens über weitere für die Annahme einer konkludenten Zustimmung bedeutsame Umstände (§ 863 ABGB) bildet das Unterbleiben einer Verfahrensbeteiligung der anderen Mieter des Hauses kein ausreichendes Substrat für die von der Rechtsmittelwerberin gewünschte Annahme einer Zustimmung aller Beteiligten zu einer Abrechnung allein der bisher durchgeführten Erhaltungsarbeiten. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob im Schlichtungsstellenverfahren zwischen den Personen, die sich am Verfahren tatsächlich beteiligt haben, eine entsprechende Einigung zustandegekommen ist.

In der Ablehnung des Vorliegens der Voraussetzungen sowohl für den Widerruf der Erhöhung der bewilligten Mietzinserhöhung als auch für eine Änderung des Ausspruches über die Mietzinserhöhung im Sinne des § 19 Abs 3 MRG durch die Vorinstanzen kann daher kein Rechtsirrtum erblickt werden.

Dem Revisionsrekurs mußte somit ein Erfolg versagt bleiben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG Barauslagen wurden nicht verzeichnet.

Anmerkung

E28906

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00096.92.0526.000

Dokumentnummer

JJT_19920526_OGH0002_0050OB00096_9200000_000

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at