jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/12/17 5Ob112/91 (5Ob113/91)

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.12.1991

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 Rechtssachen der Antragstellerin W***** GESELLSCHAFT ***** MBH, ***** Graz, H*****gasse 6, vertreten durch Dr. Reinhard Hohenberg, Rechtsanwalt in Graz, wider die Antragsgegner 1. Renate K*****, Gastwirtin, ***** Graz, L*****platz 43, vertreten durch Dr. Hans Günther Medwed, Rechtsanwalt in Graz, und 2. Firma K*****, ***** Graz, L*****platz 43, vertreten durch deren Angestellten Hugo Z*****, wegen Erhöhung der Hauptmietzinse

(§ 37 Abs.1 Z 10 MRG iVm §§ 18 ff MRG), infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin und der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgerichtes vom 2. August 1991, GZ 3 R 164/91-36, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 15. Februar 1991, GZ 8 Msch 36, 37/89-32, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin wird zurückgewiesen. Dem Revisionsrekurs der Antragstellerin wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ ***** KG L***** mit dem Wohnhaus L*****platz 43. Mit Bescheiden des Baupolizeiamtes des Magistrates Graz vom 4. 8. 1986 und 6. 4. 1990, A 10/3-K II/22582/1986, wurde ihr die Bewilligung zum Einbau von sechs Kleinwohneinheiten im Obergeschoß, zum Einbau einer Wohneinheit im Dachgeschoß, zur Errichtung eines neuen Stiegenhauses vom Erdgeschoß bis ins Dachgeschoß, zum Einbau von Dachflächenfenstern sowie zur Vornahme diverser Abbrucharbeiten erteilt. Daneben erwirkte die Antragstellerin die Erlassung eines auf Vermehrung der Wohnungen gegründeten "Interessenbescheides" im Sinne des § 30 Abs.2 Z 15 MRG. Die diesbezüglich ergangenen behördlichen Entscheidungen wurden von der Erstantragsgegnerin mit Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof bekämpft.

Mit ihrem an die Gemeindeschlichtungsstelle gerichteten Antrag vom 16. 2. 1989 begehrte die Antragstellerin unter Bezugnahme auf ein Anbot des Bauunternehmers Dipl.-Ing. Fritz W***** vom 22. 12. 1988 und schließlich auf das im

Verfahren erstattete Gutachten des Amtssachverständigen die Erhöhung der Hauptmietzinse. Die Gesamtnutzfläche des sieben Mietgegenstände umfassenden Hauses wurde mit 418 m2 angegeben, der bei einem behaupteten Abgang aus der Hauptmietzinsabrechnung durch die anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse nicht gedeckte Teil des Deckungserfordernisses mit S 36.344,06 und die bei einem zehnjährigen Aufteilungszeitraum daraus resultierende Erhöhung der Hauptmietzinse (nach § 18 Abs.3 MRG) mit S 87,16 je m2 Nutzfläche.

Die beiden Antragsgegner bestritten die Preisangemessenheit der vom Amtssachverständigen ermittelten Kosten, die Notwendigkeit der Dachsanierung und die Berechnung der Mietzinsreserve; über die Ausstattungskategorien der Mietobjekte herrschte dagegen Einvernehmen.

Mit Entscheidung vom 4. 12. 1989, A 21/II-K10-57/1989, bewilligte die Schlichtungsstelle für die Zeit vom 1. 1. 1990 bis 31. 12. 1999 "gemäß § 18a Abs.2 MRG" eine Anhebung der Hauptmietzinse auf die Kategoriemietzinse und "gemäß § 18 Abs.3 MRG" die weitere Erhöhung der Hauptmietzinse im Ausmaß von S 71,52 je m2 Nutzfläche. Die Überprüfung der Mietzinsreserve und die Entscheidung über die Ausstattungskategorien wurden gemäß § 19 Abs.3 MRG vorbehalten. An die Antragstellerin erging gemäß § 19 Abs.2 MRG der Auftrag, die der Entscheidung zugrundeliegenden Erhaltungsarbeiten binnen Jahresfrist vorzunehmen.

Die Antragstellerin und die Erstantragsgegnerin riefen das Gericht an. Die Antragstellerin behauptete die wirtschaftliche Unvermietbarkeit der von der Mietzinserhöhung betroffenen Wohnungen, sodaß das monatliche Deckungserfordernis durch die erzielbaren Mieten nicht aufgebracht werden könnte, was wiederum eine Erhaltung des Bestandobjektes unmöglich mache; die Erstantragsgegnerin berief sich auf ihre bisherigen Einwendungen.

Konkret vertritt die Antragstellerin den Standpunkt, daß die seit Jahren unvermieteten Wohnungen Nr. 3 bis 6 sowie die von der Erstantragsgegnerin gemietete Wohnung Nr. 7 im Gegensatz zu den beiden (von den Antragsgegnern gemieteten) Geschäftslokalen im Erdgeschoß zu den erhöhten Mietzinsen nicht mehr vermietet werden könnten und demnach bei der Aufteilung des nicht gedeckten Teils des Erfordernisses außer Betracht zu bleiben hätten. Die Kosten der Erhaltungsarbeiten seien ausschließlich von den Antragsgegnern als Mietern der beiden Geschäftslokale mit einer Gesamtnutzfläche von 152,11 m2 zu tragen.

In der Verhandlung am 29. 11. 1990 "schränkte" dann die Antragstellerin ihren Mietzinserhöhungsantrag auf Erlassung einer Grundsatzentscheidung und Festsetzung einer vorläufigen Erhöhung "ein". Eine Mietzinsreserve sei vorläufig nicht zu berücksichtigen, zumal aus der gutachtlichen Anerkennung von Erhaltungsarbeiten zur Brauchbarmachung der unvermieteten Wohnungen ohnehin auf deren bisherige Unbrauchbarkeit geschlossen werden könne. Gleichzeitig erklärte sich die Antragstellerin bereit, die in der Grundsatzentscheidung zu bezeichnenden Arbeiten innerhalb einer Frist von einem Jahr in Angriff zu nehmen und durchzuführen.

Das Erstgericht folgte im wesentlichen der Argumentation der Antragstellerin. Es entschied mit Sachbeschluß vom 15. 2. 1991, daß die geltend gemachten Erhaltungsarbeiten mit einem (geringfügig korrigierten) Kostenaufwand von S 2,952.610,30 gemäß § 18a Abs.1 MRG die Erhöhung der Hauptmietzinse für die Dauer von 10 Jahren rechtfertigen (Punkt 1) und sprach gemäß § 18a Abs.2 MRG weiters aus, daß für die Mietgegenstände top Nr. 1, 2 und 7 für die Dauer von 10 Jahren ab Rechtskraft der Entscheidung eine vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse zulässig sei, und zwar für die beiden Geschäftslokale mit der (vorläufigen) Ausstattungskategorie A (top Nr. 1 und 2) im Umfang von S 19.632,37 bzw. S 20.005,- zusätzlich zu den gemäß § 18 Abs.1 Z 6 lit.b MRG ermittelten Kategoriemietzinsen, wogegen es bei der Wohnung Nr. 7 mit der Ausstattungskategorie D bei der Anhebung auf den Kategoriemietzins gemäß § 18 Abs.1 Z 6 lit.a MRG iVm § 16 Abs.2 Z 4 MRG (S 328,64 monatlich) zu bleiben habe. Dieser Entscheidung liegt - kurz gefaßt - folgender Sachverhalt zugrunde:

Das Wohn- und Geschäftsgebäude L*****platz 43 umfaßt auf einer Nutzfläche von 417,56 m2 sieben Mietgegenstände, von denen die der Ausstattungskategorie D unterliegenden Wohnungen Nr. 3 bis 6 nicht vermietet sind und schon seit Jahren leerstehen. Zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Hauses sind die im Gutachten des Gerichtssachverständigen ON 21 angeführten Arbeiten mit dem jeweils angegebenen Kostenaufwand notwendig.

Die für die Mietobjekte 1, 2 und 7 im Zeitraum 1981 bis Februar 1991 vereinnahmten Hauptmietzinse betragen insgesamt S 339.782,04 (im angefochtenen Beschluß unrichtig S 356.428,44), die anrechenbaren Ausgaben S 136.497,-. Unter Zugrundelegung einer fiktiven Mietzinsreserve von S 200.000,- sowie unter Berücksichtigung von Bauüberwachungs- und Geldbeschaffungskosten beträgt das aus den künftigen Hauptmietzinseinnahmen zu deckende Gesamterfordernis S 3,170.240,82; hieraus errechnet sich unter der Annahme einer Verzinsung von 10,75 %

dekursiv und eines Verteilungszeitraumes von 10 Jahren ein monatliches Deckungserfordernis von S 44.057,77. Die gemäß § 18 Abs.1 Z 6 MRG anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse betragen unter Berücksichtigung des Umstandes, daß die Wohnungen Nr. 3 bis 6 mit einer Nutzfläche von insgesamt 216,40 m2 zufolge ihrer Unbenützbarkeit und Unvermietbarkeit außer Betracht zu bleiben haben, S 4.420,40.

Die im Jahr 1990 in Graz am freien Wohnungsmarkt entrichteten Hauptmietzinse betrugen je nach Lage, Größe und Ausstattung zwischen S 25,- und S 100 je m2 Nutzfläche.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahingehend, daß die Wohnungen Nr. 3 bis 6 zufolge ihrer Unvermietbarkeit sowohl bei der Ermittlung der anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse als auch bei der Aufteilung des nicht gedeckten Teiles des Deckungserfordernisses außer Betracht zu bleiben hätten. Da die Wohnung Nr. 7 zum erhöhten Mietzins von S 203,74 je m2 Nutzfläche nicht vermietet werden könne, sei sie zwar in die Anhebung der Hauptmietzinse auf die jeweiligen Kategoriemietzinse gem. § 18 Abs.2 MRG einzubeziehen, nicht jedoch in die weitere Hauptmietzinsanhebung gem. § 18 Abs.3 MRG. Die gesamten Erhaltungskosten seien daher bis zur Erreichung der Kategoriemietzinse auf die Mieter der derzeit vermieteten Objekte zu überwälzen, darüber hinaus nur mehr auf die Mieter der beiden Geschäftslokale, für die sich eine weitere Hauptmietzinserhöhung (über den Kategoriemietzins hinaus) von S 260,58 je m2 Nutzfläche errechne.

Auf Grund eines Rekurses der Erstantragsgegnerin änderte das Gericht zweiter Instanz diesen Sachbeschluß dahingehend ab, daß es auch die Mietobjekte 3 bis 7 voll in die zweistufige Anhebung der Hauptmietzinse einbezog. Es sprach aus, daß die im Gutachten des gerichtlichen Sachverständigen ON 21 näher umschriebenen Erhaltungsarbeiten mit einem Kostenaufwand von insgesamt S 2,952.610,30 netto eine Erhöhung der von den Mietern des Hauses *****platz 43 zu entrichtenden Hauptmietzinse rechtfertigen und erklärte für einen Zeitraum von 10 Jahren ab dem auf die Rechtskraft seines Sachbeschlusses folgenden Monatsersten im nachstehenden Ausmaß eine vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse für zulässig:

Mietgegenstand	Kat	Nutzfl.	Kat MZ.	§ 18 Abs.3 MRG	erhöhter HMZ gesamt
1 Erstantrags-gegnerin	A	75,34	S 2.026,65	S 6.890,13	S 8.916,78
2 Zweitantrags-gegnerin	A	76,77	S 2.065,11	S 7.020,91	S 9.086,02
3 leer	D	41,85	S 280,40	S 3.827,34	S 4.107,74
4 "	D	95,78	S 641,73	S 8.759,45	S 9.401,18
5 "	D	39,95	S 267,67	S 3.653,58	S 3.921,25
6 "	D	38,82	S 260,09	S 3.550,25	S 3.810,34
7 Erstantrags-gegnerin	D	49,05	S 328,64	S 4.485,82	S 4.814,46
		417,56	S 5.870,29	S 38.187,48	S 44.057,77

In rechtlicher Hinsicht ging das Rekursgericht zunächst davon aus, daß die Antragstellerin mit der Einschränkung ihres Begehrens auf Fällung einer Grundsatzentscheidung gemäß § 18a Abs.1 MRG und vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß § 18a Abs.2 MRG ihren Hauptantrag auf endgültige Mietzinserhöhung gemäß §§ 18, 19 MRG keineswegs fallen lassen wollte. Richtig habe daher das Erstgericht im Rahmen eines von der Schlichtungsstelle abgezogenen und weiterhin anhängigen Verfahrens zur Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß § 18, 19 MRG entschieden.

Da es bei einer Grundsatzentscheidung im Sinne des § 18a Abs.1 MRG nur darum gehe, die einzelnen

Erhaltungsarbeiten sowie den Verteilungszeitraum festzulegen, seien die Kosten und die Richtigkeit der Hauptmietzinsabrechnung nur soweit zu prüfen, als dies zur Beurteilung der Frage nötig ist, ob es überhaupt zu einer Erhöhung der Hauptmietzinse kommen muß oder ob nicht ohnehin mit den voraussichtlichen Eingängen während der Bestanddauer der Arbeiten (höchstens 10 Jahre) das Auslangen gefunden werden kann. Der wesentliche Sinn der Grundsatzentscheidung liege darin, endgültig klarzustellen, bei welchen der beantragten Arbeiten es sich um Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 MRG handelt, deren Kosten die Mieter im Wege der Erhöhung des Hauptmietzinses zu tragen haben (vgl. Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 17 zu § 18 MRG; MietSlg. 39.366/58).

Für die nur im Zusammenhang mit einer Grundsatzentscheidung vorzunehmende vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse bedürfe es mit Rücksicht auf die provisoriale Wirkung dieser Entscheidung keiner zusätzlichen Beweisaufnahme; sie habe sich vielmehr nach den vorliegenden Verfahrensergebnissen zu richten und sei so zu bemessen, daß sie das voraussichtliche Ausmaß der endgültigen Erhöhung nicht übersteigt. Eine Überprüfung der Abrechnung der Mietzinse für den verrechnungspflichtigen Zeitraum sei nur dann erforderlich, wenn die Kosten für die durchzuführenden Arbeiten in einer vorhandenen Hauptmietzinsreserve und den während der Bestanddauer der Arbeiten eingehenden Hauptmietzinsen möglicherweise Deckung finden. Sei dies nicht der Fall, so seien Feststellungen in dieser Richtung entbehrlich (vgl. Würth-Zingher aaO, Rz 18 zu § 18 MRG; MietSlg. 39.366/58 ua).

Voraussetzung für eine vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse sei unter anderem die Verpflichtungserklärung des Vermieters, die in der Grundsatzentscheidung genannten Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen Frist in Angriff zu nehmen und durchzuführen. Demnach habe sich die Fristbenennung sowohl auf den Beginn als auch auf den Endzeitpunkt der Arbeiten zu beziehen, um die vom Gericht festzusetzende Dauer der vorläufigen Mietzinserhöhung in einen zeitlichen Zusammenhang mit der Dauer der Arbeiten zu bringen (vgl. MietSlg. 27.491/10). Die Verpflichtungserklärung der Antragstellerin entspreche diesen Anforderungen; eine gerichtliche Fristsetzung sei - entgegen der Rechtsansicht der Rekurswerberin - ebensowenig notwendig wie die Wiedergabe der Verpflichtungserklärung im Spruch der Entscheidung oder ein gerichtlicher Auftrag zur Durchführung der Arbeiten, weil sich die Sanktionen für die nicht zeitgerechte Durchführung der Arbeiten ohnehin aus dem Gesetz (§ 18a Abs.2 MRG) ergäben.

Unzutreffend habe allerdings das Erstgericht den durch die anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse nicht gedeckten Teil des Deckungserfordernisses nicht auf alle Mietobjekte des Hauses überwälzt.

Nach der zu § 4 MG ergangenen und wohl auch für§ 17 MRG heranzuziehenden Rechtsprechung (MietSlg. 31.289/13) sei die für das Vorliegen des Kündigungsgrundes des § 30 Abs.2 Z 14 MRG maßgebliche wirtschaftliche Abbruchreife (MietSlg. 27.354) kein Kriterium für die Nichtberücksichtigung des betroffenen Mietgegenstandes im Rahmen der Verteilung der Gesamtkosten (§ 17 MRG). Es bedürfe vielmehr des Vorliegens weiterer Umstände, um von objektiver Unbenützbarkeit und Unvermietbarkeit im Sinne des § 17 Abs.1 MRG sprechen zu können. Davon könne nur ausgegangen werden, wenn der Mietgegenstand wegen technischer Baufälligkeit schlechthin unbenützbar ist oder nicht einmal zu einem gerade noch als Entgelt im Sinne des § 1090 ABGB anzusehenden Betrag vermietet werden kann. Auf die allenfalls zu stellende Frage der Erhaltungspflicht des Vermieters im Sinne des § 3 MRG komme es im gegenständlichen Fall nicht an. Auch wenn nämlich das Erstgericht die Unbenützbarkeit der Mietgegenstände Nr. 3 bis 6 feststellte, sei nach Art und Umfang der vom Sachverständigen zur Erhaltung der Bausubstanz und zur Gewährleistung der sicheren und gesunden Nutzung der Mietobjekte als erforderlich erachteten Erhaltungsarbeiten (desgleichen nach dem von der Antragstellerin selbst erstatteten Vorbringen auf AS 130) davon auszugehen, daß die bewilligten Erhaltungsarbeiten auch der Brauchbarmachung der derzeit unbenützbaren Mietgegenstände dienen. Jedenfalls dann, wenn der Vermieter auch diese Kosten zum Gegenstand seines Mietzinserhöhungsantrages macht, sei eine Nichtberücksichtigung der hievon betroffenen Mietgegenstände bei der Aufteilung des Deckungserfordernisses im Sinne des § 18 Abs.3 MRG (wohl auch nach § 18 Abs 2 MRG) nicht gerechtfertigt.

Der solcherart ermittelte Erhöhungsbetrag von S 91,45 je m2 Nutzfläche (zusätzlich zum Kategoriemietzins) könne von der Antragstellerin hinsichtlich sämtlicher Mietgegenstände ihres Hauses (§ 17 Abs.1 MRG) entsprechend der jeweiligen Nutzfläche während eines Zeitraums von 10 Jahren ab Rechtskraft des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses begehrt werden. Wenngleich wegen der für die Durchführung der Arbeiten gesetzten Frist und auch im Hinblick auf die mögliche Dauer des zur endgültigen Mietzinserhöhung führenden Verfahrens die Festlegung eines kürzeren Einhebungszeitraumes - allerdings unter Zugrundelegung einer Verteilung der Kostenbelastung auf 10 Jahre - angemessen wäre (vgl. MietSlg. 27.491/10), habe es mangels diesbezüglicher Anfechtung bei dem vom Erstgericht

festgesetzten Einhebungszeitraum zu bleiben.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß zur Frage der Vermietbarkeit von Wohnungen oder sonstigen Mietgegenständen im Sinne des § 17 Abs.1 MRG - soweit erkennbar - keine gesicherte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege, jedenfalls nicht in bezug auf ein Mietzinserhöhungsverfahren.

Rechtliche Beurteilung

Gegen diesen Sachbeschluß haben sowohl die Antragstellerin als auch die Erstantragsgegnerin fristgerecht Revisionsrekurs erhoben. Während die Antragstellerin auf ihrem Standpunkt beharrt, daß in die Aufteilung des monatlichen Deckungserfordernisses nach § 18 Abs.1 Z 6 MRG iVm Abs.2 und 3 leg cit nur jene Objekte einzubeziehen seien, die auch nach der Hauptmietzinserhöhung vermietbar bleiben, und dementsprechend die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses begehrt (allenfalls die Aufhebung des angefochtenen Sachbeschlusses und die Rückverweisung der Rechtssache an das Rekursgericht zum Zweck der neuerlichen Entscheidung), beschwert sich die Erstantragsgegnerin gegen die ihrer Meinung nach zu gering veranschlagte, fiktive Mietzinsreserve, gegen die Höhe der mit 10,75 % dekursiv p.a. angenommenen Verzinsung des Fremdkapitals und schließlich noch wegen vermeintlicher Auslassungen im Spruch der rekursgerichtlichen Entscheidung. Ihr Rechtsmittelantrag geht dahin, den Sachbeschluß des Rekursgerichtes so abzuändern bzw. zu ergänzen, daß die Höhe der anrechenbaren Mietzinsreserven mit S 500.000,- festgesetzt und eine Verzinsung des Fremdkapitals von bloß 9,5 % antizipativ angenommen wird, um sodann diese Prämissen der Berechnung der vorläufigen Erhöhung der Hauptmietzinse zugrundezulegen, daneben aber auch die Vorbehalte der endgültigen Entscheidung über die Ausstattungskategorien der gegenständlichen Objekte und über die tatsächliche Höhe der Mietzinsreserve in den Spruch aufzunehmen; allenfalls sei die rekursgerichtliche Entscheidung aufzuheben und die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an die erste Instanz zurückzuverweisen. In einem Nachsatz hat die Erstantragsgegnerin schließlich noch darauf hingewiesen, daß die Antragstellerin eine Abbruchsbewilligung für das gegenständliche Haus erwirkte, so daß ihr jegliches Rechtsschutzinteresse an der begehrten Hauptmietzinserhöhung fehle. Ein besonderes Begehren ist jedoch mit diesem Vorbringen, das in ähnlicher Form bereits das Erstgericht beschäftigt hatte, nicht verbunden, sodaß sich eine vorweggenommene Stellungnahme zu diesem Vorbringen mit der Wiederholung des erstgerichtlichen Arguments begnügen kann, daß eine Bau- oder Abbruchsbewilligung lediglich die Voraussetzungen für entsprechende Baumaßnahmen schafft, im Gegensatz zu einem behördlichen Auftrag jedoch keine Verpflichtung begründet. Ein Interesse der Antragstellerin an der Durchführung der verfahrensgegenständlichen Erhaltungsarbeiten kann daher sehr wohl bestehen.

Rekursbeantwortungen liegen von beiden Rechtsmittelwerbern vor.

1. Zum Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin:

Er behandelt keine im Sinne des § 37 Abs.3 Z 16 und 18 MRG iVm

§ 528 Abs.1 ZPO erhebliche Rechtsfrage und ist daher unzulässig.

Ein Beschwerdepunkt ist die von den Vorinstanzen in Anlehnung an

§ 18 Abs.4 MRG gemäß § 273 ZPO vorläufig mit S 200.000,-

angenommene Höhe der anrechenbaren Mietzinsreserven. Nach Meinung der Revisionsrekurswerberin seien hiefür S 500.000,- anzusetzen, weil die jetzt leerstehenden Wohnungen vermietbar gewesen wären und die Mietzinseinnahmen für die vermieteten Objekte 1 und 7 zu gering angesetzt worden seine. Die diesbezüglichen Rechtsmittelausführungen können jedoch eine Überprüfung der angefochtenen Entscheidung durch den Obersten Gerichtshof nicht begründen.

Gemäß § 37 Abs.3 Z 16 MRG iVm § 528 Abs.1 ZPO können nur solche Rechtsfragen des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts an den Obersten Gerichtshof herangetragen werden, denen zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt. Die hier zu lösenden Rechtsfragen beschränken sich darauf, ob § 273 ZPO überhaupt angewendet werden durfte und ob der dort eingeräumte Ermessensspielraum überschritten wurde. Das erste war eine rein verfahrensrechtliche Entscheidung, deren Unrichtigkeit mit einer Mängelrüge hätte bekämpft werden müssen, das zweite ein Akt der rechtlichen Beurteilung, dessen Überprüfung eine dem Gesetz entsprechend ausgeführte Rechtsrüge voraussetzt und in dritter Instanz den

Schranken des § 528 Abs.1 ZPO (§ 502 Abs.1 ZPO) unterliegt (vgl. Fasching III 284 f; derselbe in ZPR2, Rz 871).

Im konkreten Fall geht es nur um die Überprüfung der Ermessensentscheidung, da die von den Vorinstanzen in Anlehnung an § 18 Abs.4 MRG bejahte Anwendbarkeit des § 273 ZPO nie in Zweifel gezogen wurde. Auch im materiellrechtlichen Bereich der Anwendung des richterlichen Ermessens wäre jedoch die Entscheidung der Vorinstanzen nicht mehr zu korrigieren, weil Ermessensentscheidungen grundsätzlich nicht revisibel sind (vgl. 5 Ob 22/90; 8 Ob 1524/91; 5 Ob 1036/91 uva). Lediglich gravierende, an die Grenzen des Mißbrauchs gehende Fehler bei der Anwendung des richterlichen Ermessens könnten gemäß § 528 Abs.1 ZPO (oder gemäß § 502 Abs.1 ZPO, § 14 Abs.1 AußStrG) an den Obersten Gerichtshof herangetragen werden, wofür jedoch im gegenständlichen Fall keinerlei Anhaltspunkte zu finden sind. Die schon bei der Anfechtung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses vorgetragenen und auch jetzt wiederholten Argumente der Rechtsmittelwerberin zielen vielmehr auf eine Verbreiterung der Entscheidungsgrundlagen durch zusätzliche Beweisaufnahmen ab, die bei einer vorläufigen Betragsfestsetzung gemäß § 273 ZPO gerade vermieden werden sollen. Der gesetzliche Auftrag, die vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse mit der voraussichtlichen definitiven Erhöhung zu begrenzen (§ 18a Abs.2 MRG), kann nicht so verstanden werden, daß die Entscheidungsgrundlagen für eine vorläufige Mietzinserhöhung annähernd gleich vollständig und verläßlich sein müssen wie für die endgültige. Bei der in § 18a Abs.2 MRG vorgesehenen Entscheidung soll vielmehr prinzipiell mit den bereits vorliegenden Verfahrensergebnissen das Auslangen gefunden werden.

Ähnliche Erwägungen gelten für die von der Rechtsmittelwerberin bekämpfte Höhe der Darlehenszinsen. Sie sind durch eine dem Gericht vorliegende Bankpromesse (Beilage G) belegt und bei den derzeitigen Kapitalmarktverhältnissen mit 10,75 % p.a. dekursiv auch keineswegs ungewöhnlich hoch. Für eine spätere Anpassung der Fremdfinanzierungskosten (etwa auch unter Berücksichtigung von öffentlichen Mitteln zur Wohnhaussanierung) wäre sogar noch im Fall einer "endgültigen" Erhöhung der Hauptmietzinse Vorsorge in § 19 Abs.3 MRG getroffen (vgl. WoBl 1991, 173). Damit reduziert sich das von der Rechtsmittelwerberin aufgezeigte Problem auch in diesem Punkt auf vermeintliche Stoffsammlungsmängel, die keine grundsätzlichen Verfahrensfragen betreffen (vgl. 5 Ob 1532, 1533/91 ua). Eine im Sinne des § 528 Abs.1 ZPO erhebliche Rechtsfrage ist nicht zu erkennen.

Schließlich bekämpft die Rechtsmittelwerberin noch die Vorgangsweise des Rekursgerichtes, die Ermessensentscheidung über die Höhe der anrechenbaren Mietzinsreserven und Mietzinsabgänge sowie den Vorbehalt einer endgültigen Beschlußfassung über die Ausstattungskategorien und die tatsächliche Höhe der Mietzinsreserve nicht in den Spruch aufzunehmen, sondern nur in den Entscheidungsgründen zu behandeln. Alle diese Aussprüche und Vorbehalte sind jedoch integrierender Bestandteil der gemäß § 18a Abs.1 und 2 MRG ergangenen Beschlüsse, sodaß keine weitere Klarstellung im Spruch erforderlich scheint. Der von Würth in Rummel II, Rz 10 zu §§ 18, 19 MRG als notwendiger Bestandteil des Spruchs erachtete Vorbehalt einer weiteren Überprüfung der Hauptmietzinsabrechnung bezog sich auf eine endgültige Mietzinserhöhung und ist daher für die durch die MRG-Novelle 1985 neu geschaffene Möglichkeit einer Grundsatzentscheidung und vorläufigen Mietzinserhöhung bedeutungslos. Mit letzterer wird auch - wie sich aus § 18a Abs.2 dritter Satz MRG ergibt - nicht bindend über die Ausstattungskategorien der einzelnen Mietgegenstände abgesprochen (vgl. Würth, Die MRG-Novelle 1985, 35 ff), sodaß sich der von der Rechtsmittelwerberin geforderte Vorbehalt erübrigt. Diese Gesetzeslage ist so eindeutig, daß sich die Rechtsfrage, ob die Entscheidungen der Vorinstanzen im Interesse der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung nicht doch im gewünschten Sinn ergänzt werden sollten, gar nicht stellt. Auch in diesem Punkt fehlt es daher an den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 528 Abs.1 ZPO für den Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin (vgl. WoBl 1991, 211 und dazu Würth, Der "Revisionsrekurs" in den Verfahren nach § 37 MRG, § 22 WGG und § 26 WEG, WoBl 1991, 207).

2. Zum Revisionsrekurs der Antragstellerin:

Er ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Die für die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses ins Treffen geführten Argumente der Rechtsmittelwerberin lassen sich kurz so zusammenfassen, daß sich der in § 17 Abs.1 MRG und § 20 Abs.1 Z 1 lit.c MRG verwendete Begriff der Vermietbarkeit nicht mit jenem des § 18 Abs.1 Z 6 lit.c MRG decke. Wenn es um die Erhöhung von Hauptmietzinsen zur Finanzierung unmittelbar heranstehender größerer Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 MRG geht (§§ 18 ff MRG), sei die Unvermietbarkeit eines Objektes vielmehr im Sinne der wirtschaftlichen Abbruchreife zu verstehen, wie sie in § 30 Abs.2 Z 14 MRG ihren Niederschlag gefunden hat. Sie setze voraus, daß die voraussichtlichen

Reparaturkosten durch die zu erzielenden Mietzinse nicht gedeckt werden können. Demnach habe der Vermieter die sich für die einzelnen Mietgegenstände nach §§ 18, 19 MRG ergebenden erhöhten Mietzinse den Erfahrungswerten über die Grenzen der dauernden Vermietbarkeit gegenüberzustellen. Würden dadurch (nur) einzelne Objekte unvermietbar, sei der Reparaturaufwand auf die verbleibenden Mietgegenstände aufzuteilen. Die Gegenüberstellung müsse sich zunächst auf das ganze "Haus" beziehen, um sodann bei Unvermietbarkeit einzelner Objekte das monatliche Deckungserfordernis auf die restlichen Mietobjekte zu verteilen. Dann sei wiederum die Frage allfälliger Unvermietbarkeit einzelner Objekte zu prüfen und der Rechenvorgang so lange fortzusetzen, bis entweder das Deckungserfordernis aus den verbleibenden Mietgegenständen "erwirtschaftet" werden kann, widrigenfalls für das ganze Haus wirtschaftliche Abbruchreife anzunehmen sei. Im gegenständlichen Fall führe die drohende Unvermietbarkeit der Wohnungen bei gleichzeitig fortbestehender Vermietbarkeit der Geschäftslokale dazu, daß der durch die anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse nicht gedeckte Teil des Deckungserfordernisses ausschließlich auf die Mieter der Geschäftslokale zu überwälzen sei. Allfällige Einnahmen aus der späteren Vermietung der brauchbar gemachten Wohnungen hätten wegen der Einstellung in die neue Mietzinsreserve außer Betracht zu bleiben, desgleichen aber auch Mietzinsbeihilfen nach § 107 EStG, weil diese von neuen Mietern gar nicht in Anspruch genommen werden könnten.

Der Revisionsrekurswerberin ist zuzugeben, daß die Gleichsetzung des in § 18 Abs.1 Z 6 lit.c MRG verwendeten Begriffs der Vermietbarkeit einer Wohnung oder eines sonstigen Mietobjekts mit jenem des § 17 Abs.1 MRG einer gewichtigen Lehrmeinung widerspricht. Diese gegenteilige Lehrmeinung (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 3 zu § 17 MRG) erachtet es wegen des Fehlens einer gesetzlichen Mietzinsuntergrenze als durchaus sachgerecht, von der (fiktiven) Kostenbelastung nur jene Objekte auszunehmen, für die nicht einmal ein gerade noch als Entgelt iSd § 1090 ABGB anzusehender Hauptmietzins erzielt werden kann, nimmt jedoch im Fall einer Hauptmietzinserhöhung nach §§ 18, 19 MRG die Unvermietbarkeit eines Objektes schon dann an, wenn die erhöhten Hauptmietzinse nicht erzielbar sind, weil es sich dabei um einen gesetzlichen Mietzins handle. Einer Stellungnahme zu dieser Streitfrage und allen ihren Konsequenzen für die Aufteilung der Kosten einer größeren Erhaltungsarbeit im Rahmen eines Mietzinserhöhungsverfahrens nach §§ 18, 19 MRG bedarf es allerdings hier nicht, weil dem Revisionsrekurs der Antragstellerin aus anderen Gründen ein Erfolg zu versagen ist.

§ 18 MRG ermöglicht die Erhöhung der Hauptmietzinse zur Deckung der Kosten einer vom Vermieter durchzuführenden, unmittelbar heranstehenden größeren Erhaltungsarbeit, verweist also deutlich erkennbar auf den Erhaltungsbegriff des § 3 MRG. Dort ist die Erhaltungspflicht des Vermieters "nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten" definiert. Hier sind vor allem die wirtschaftlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten von Bedeutung, weil die Antragstellerin das Argument der wirtschaftlichen Abbruchreife einzelner (leerstehender) Wohnungen ins Treffen führt, um zu erreichen, daß diese Wohnungen nicht in die Aufteilung des Deckungserfordernisses einbezogen werden. Unter diesem Gesichtspunkt hätten aber jene Arbeiten, die zur Erhaltung der ohnehin nicht mehr vermietbaren Wohnungen durchgeführt werden sollen (sie beschränken sich gemäß § 3 Abs.2 Z 2 MRG auf die Brauchbarmachung der Mietgegenstände und auf die Behebung ernster Schäden des Hauses), aus dem die Mietzinserhöhung rechtfertigenden Erhaltungsaufwand herausgenommen werden müssen. Dies ist nicht geschehen; die Antragstellerin besteht vielmehr jetzt noch darauf, es bei jener erstgerichtlichen Grundsatzentscheidung und vorläufigen Erhöhung der Hauptmietzinse zu belassen, die nach ihrem eigenen Vorbringen (AS 130) und dem festgestellten Sachverhalt (S 11 der rekursgerichtlichen Entscheidung einen Erhaltungsaufwand zur Brauchbarmachung der derzeit leerstehenden Wohnungen berücksichtigen.

Ein gleichfalls im Vorbringen der Revisionsrekurswerberin vernachlässigter Umstand liegt darin, daß sich die Frage der Vermietbarkeit oder Unvermietbarkeit eines Objektes mit den sich daran knüpfenden Konsequenzen bei der Überwälzung des Erhaltungsaufwandes im Zuge eines Verfahrens nach §§ 18, 19 MRG überhaupt nur dann stellen kann, wenn das betreffende Objekt im maßgeblichen Zeitpunkt leersteht. Vermietete Objekte - hier etwa die Wohnung Nr. 7 - sind daher in die Aufteilung des Deckungserfordernisses einzubeziehen, und zwar nicht nur bis zum Erreichen des Kategoriemietzinses gemäß § 18 Abs.2 MRG, sondern gemäß § 18 Abs.3 MRG auch darüber hinaus, weil das Gesetz insoweit keine Unterscheidung trifft und § 18 Abs.3 MRG schlechthin "jeden" Hauptmieter in die Aufteilung des nach Ausschöpfung der anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse noch immer nicht gedeckten Teils des Deckungserfordernisses einbezieht.

Nun läßt § 3 Abs.2 Z 2 MRG die Brauchbarmachung einzelner Mietgegenstände nur dann als eine dem Vermieter

obliegende und damit die Hauptmietzinserhöhung rechtfertigende Erhaltungsarbeit gelten, wenn sie zum Zweck der Vermietung erfolgt. Die zitierte Gesetzesbestimmung verknüpft nämlich diesen Erhaltungsaufwand ausdrücklich mit dem Erfordernis, einen "zu vermietenden Gegenstand" in brauchbarem Zustand übergeben zu können. Fließen in die Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß §§ 18, 19 MRG auch Kosten der Brauchbarmachung einzelner Mietgegenstände ein, ist daher die Vermietbarkeit der betreffenden Mietobjekte zu unterstellen. Die im Falle der gesetzmäßigen Erhöhung der Hauptmietzinse drohende Unvermietbarkeit hätte dazu führen müssen, derart unwirtschaftliche Arbeiten aus dem die Mietzinserhöhung rechtfertigenden Erhaltungsaufwand auszuscheiden.

Für den konkreten Streitfall ist aus all dem der Schluß zu ziehen, daß die von der Antragstellerin geltend gemachte Unvermietbarkeit der derzeit leerstehenden Wohnungen bei anteiliger Überwälzung des Deckungserfordernisses gemäß § 18 Abs.2 und 3 MRG, aber auch der Wohnung Nr. 7, sollte die mietzinserhöhung über den Kategoriemietzins hinausgehen, unbeachtlich ist. So wie sich ein Vermieter, der die Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß §§ 18, 19 MRG anstrebt, in diesem Verfahren nicht auf die Unwirtschaftlichkeit infolge Unvermietbarkeit des ganzen Hauses berufen kann (vgl. Würth in Rummel II, Rz 13 zu §§ 18, 19 MRG), kann derjenige, der (auch) für die Brauchbarmachung einzelner leerstehender Mietobjekte die gesetzliche Mietzinserhöhung beansprucht, gegen die Einbeziehung dieser Mietgegenstände in die Aufteilung des Deckungserfordernisses nicht einwenden, es drohe ihre Unvermietbarkeit. Die Antragstellerin, die selbst die Kosten der Brauchbarmachung leerstehender Wohnungen in den Erhaltungsaufwand einrechnet, den sie über eine Erhöhung der Hauptmietzinse wieder hereinbringen will, hat damit die Absicht bekundet, diese Wohnungen zu vermieten, kann also nicht gleichzeitig deren Unvermietbarkeit geltend machen.

Aus diesem schon vom Rekursgericht erkannten Grund hat es bei der formal und inhaltlich nicht weiter in Zweifel gezogenen zweitinstanzlichen Entscheidung zu bleiben.

Anmerkung

E27911

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00112.91.1217.000

Dokumentnummer

JJT_19911217_OGH0002_0050OB00112_9100000_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