jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/9/17 5Ob64/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.09.1991

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 der Mietrechtssache der Antragstellerin A*****GESELLSCHAFT MBH & CO***** KG, vertreten durch Dr. Reinhard Hohenberg, Rechtsanwalt, 8010 Graz, Hartenaugasse 6, wider die Antragsgegner

1.)

Margit K*****, 2.) Harald S*****, 3.) Marianne A*****,

4.)

Mariana O*****, 5.) Michael B*****, 6.) Günther L*****/Heidemarie Z*****, 7.) Harald L*****, 8.) Gabriele S*****,

9.)

Peter H*****, 10.) Erna G*****, 11.) Michael S*****,

12.)

Berta D*****, 13.) Sylvia G*****, 14.) Anna K*****,

15.)

Inge H*****, 16.) Marianne H*****, 17.) Johann T*****,

18.)

Heribert B*****/Heidemarie K*****, 19.) Maria H*****,

20.)

Hermann und Erna K*****, 21.) Agnes P*****, 22.) Siegfried P*****, 23.) Sabine S*****, 24.) Gertrude R*****, 25.) Ulrike K*****, 26.) Ivanka S*****, 27.) Antjelka M*****, 28.) Eveline O*****, 29.) Renate R*****, 30.) Gerald D*****, alle 8020 Graz, F*****platz 3, 1., 6. (Z***** Heidemarie), 7., 8., 10., 12., 13., 14., 15., 16., 18., 20. (K***** Hermann), 21., 22., 23., 26. und 29. Antragsgegner vertreten durch Zweitantragsgegner Harald S***** und Sechstantragsgegner Günther L*****, Zweitantragsgegner Harald S***** vertreten durch Lydia Stockner, Sekretärin des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesorganisation Steiermark, 8010 Graz, Sparbersbachgasse 61, und 19. Antragsgegnerin Maria H*****, vertreten durch Mag. Max Klöckl, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Lokalorganisation Graz, 8020 Graz, Südtirolerplatz 13, wegen Erhöhung der Hauptmietzinse (§ 18 MRG) infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 14. Februar 1991, GZ 3 R 373/90-12, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 17. Juli 1990, GZ 8 Msch 10/90-6, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Hauses 8020 Graz, F*****platz 3, die Antragsgegner sind die derzeitigen Hauptmieter der insgesamt 36 (teils leerstehenden, teils zusammengelegten) Wohnungen. Bezüglich dieses Hauses wurden von April 1988 bis Mai 1989 mehrere (einander ergänzende) Mietzinserhöhungsanträge bei der Gemeindeschlichtungsstelle eingebracht, die sich unbestrittenermaßen auf § 18 MRG stützen und der Antragstellerin zuzurechnen sind. Am 16. 3. 1990 bewilligte die Schlichtungsstelle für die Zeit vom 1. 1. 1990 bis zum 30. 9. 1998 eine Anhebung der monatlichen Hauptmietzinse gemäß § 18 Abs 2 MRG auf die Kategoriemietzinse sowie gemäß § 18 Abs 3 MRG um weitere S 42,11 pro m2 Nutzfläche. Diese Entscheidung berücksichtigte alle zuvor beschlossenen Mietzinserhöhungen und ging von einem monatlichen Deckungserfordernis von S 88.752,61 aus, das noch um die vom Land Steiermark zugesicherten Annuitätenzuschüsse (halbjährlich S 64.424,-, monatlich S 10.737,33) auf S 78.015,28 vermindert wurde. Die endgültige Überprüfung der Mietzinsreserveberechnung blieb einer Entscheidung nach § 19 Abs 3 MRG vorbehalten.

Die Antragstellerin hat sich mit dieser Entscheidung nicht zufrieden gegeben und fristgerecht das Gericht angerufen. Sie bemängelte, daß die Förderungsmittel schon jetzt in voller Höhe berücksichtigt wurden, statt auf die Endabrechnung der Landesregierung zu warten und sodann in einem Verfahren gemäß § 19 Abs 3 MRG endgültig über das Ausmaß der Mietzinsstützung zu entscheiden. Die Zusicherung der Förderungsmittel sei nämlich mit der Maßgabe erfolgt, daß sie für umfassende Sanierungsmaßnahmen iS des § 24 WBFG 1989 Verwendung finden könnten. Inwieweit nach Durchführung solcher Maßnahmen noch eine Stützung der Mietzinse im Rahmen des § 18 MRG möglich sei, hänge von der Endabrechnung der Förderungsbehörde ab. Ohne Berücksichtigung der Annuitätenzuschüsse seien die monatlichen Hauptmietzinse über die Kategoriemietzinse hinaus um S 49,35 pro m2 zu erhöhen.

Die Antragsgegner beharrten vor Gericht darauf, daß die Entscheidung der Schlichtungsstelle richtig sei. Im gerichtlichen Verfahren sollte daher nur über die Einrechnung der öffentlichen Förderungsmittel in das sonst richtig ermittelte Deckungserfordernis entschieden werden; die Umlegung des Erhöhungsbetrages auf die einzelnen Hauptmieter nach Ausstattungskategorie und Nutzflächenschlüssel war für die Beteiligten kein Streitpunkt.

Das Erstgericht entschied iS des Begehrens der Antragstellerin, legte also der Mietzinserhöhung ein monatliches Deckungserfordernis von S 88.752,61 (ohne Abzug der Annuitätenzuschüsse) zugrunde. Über den Verwendungszweck der öffentlichen Förderungsmittel wurde dabei folgendes festgestellt:

In der Zusicherung vom 10. 4. 1989 wurden folgende Maßnahmen als förderungswürdig erkannt: Blitzschutzanlage, Elektroinstallation, Feuchtigkeitsschutz, Fassadeninstandsetzung, Dachinstandsetzung, Fußbodeninstandsetzung, Malerarbeiten, Türeninstandsetzung und Schlosserarbeiten. Diese Maßnahmen betreffen alle Mietobjekte des gegenständlichen Hauses; auf sie entfallen die eingangs erwähnten Annuitätenzuschüsse von halbjährlich S 64.424,-.

Am 18. 5. 1989 richtete die Antragstellerin ein Schreiben an die Förderungsbehörde, in dem sie ersuchte, die widmungsgemäße Verwendung der gewährten Förderung im Umfang von S 948.400,- für Baumaßnahmen im Sinne des Umweltschutzgedankens anzuerkennen. Wie sich aus dem Akt der Schlichtungsstelle ergibt (Band II 176), ging es dabei um die Herstellung eines Fernwärmeanschlusses, um die Adaptierung eines Kinderwagen-, Fahrradabstell- und Trockenraums, um die Dämmung der Dachgeschoßdecke, eine Klingel- und Sprechanlage sowie um die Erneuerung und Verstärkung der Stromsteigleitung.

Am 9. 10. 1989 hat die Förderungsbehörde unter Bezugnahme auf ein nicht näher bezeichnetes Ansuchen der Antragstellerin weitere Maßnahmen als förderungswürdig erkannt, und zwar Gegensprechanlage, Kinderwagen-, Fahrrad- und Trockenraum, Fernwärme, Eletroinstallation und Wärmedämmung. An Kosten hiefür wurden S 811.000,- vorläufig anerkannt, als Förderung ein 30 %iger Annuitätenzuschuß in Aussicht gestellt.

Der Mietzinserhöhung liegen die in der Förderungszusicherung vom 10. 4. 1989 angeführten Maßnahmen zugrunde; zu einem geringen Teil sind sie (gemeint sind offensichtlich die förderungswürdigen Maßnahmen laut Zusicherung vom 10. 4. 1989) auch unter den nunmehr neuen Erhaltungsarbeiten.

In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht den Standpunkt, daß erst nach der Endabrechnung der Förderungsbehörde gesagt werden könne, welcher Teil der Förderungsmittel auf Sanierungsmaßnahmen und welcher Teil auf Erhaltungsarbeiten entfalle. Nur der auf Erhaltungsarbeiten entfallende Teil sei den Mietern weiterzugeben. Die genaue Zuordnung der Elektroinstallationsarbeiten zu den Erhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen sei außerdem noch nicht möglich.

Das Rekursgericht teilte hingegen den Rechtsstandpunkt der Antragsgegner. Es gelangte unter Berücksichtigung der am 10. 4. 1989 zugesicherten Förderungsmittel zu einem monatlichen Deckungserfordernis von S 78.015,28 und bewilligte - mit dem Auftrag, die betreffenden Erhaltungsarbeiten binnen Jahresfrist durchzuführen - die Anhebung der monatlichen Hauptmietzinse über den Kategoriemietzins hinaus um S 42,11 pro m2.

Da der Nachweis fehle, daß dem Ansuchen der Antragstellerin vom 18. 5. 1989 entsprochen wurde, die zugesicherten Förderungsmittel für andere als die ursprünglich eingereichten Erhaltungsarbeiten verwenden zu dürfen, sei davon auszugehen, daß sie den Zinsendienst für jenes Darlehen verringern, das für eben diese Erhaltungsarbeiten aufgenommen wurde. Allgemein sei es ein in der Rechtsprechung entwickelter Grundsatz, daß die Überwälzung von Erhaltungsauslagen auf die Mieter nur in der Weise erfolgen dürfe, daß eine die Mieter am wenigsten belastende Art der Kapitalverzinsung und -abstattung gewählt wird (vgl MietSlg 10.938, 28.237, 36.581). Wenn der Vermieter durch die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel eine Verminderung der Darlehenskosten erwirke, sei dies daher bei Berechnung der Annuitätenkomponente entsprechend zu berücksichtigen.

Die Auffassung des Erstgerichtes, wonach erst mit der Endabrechnung iS des § 37 WSG feststehen werde, welche Mittel für Erhaltungs- und welche für Verbesserungsarbeiten zu verwenden seien, sei im Gesetz nicht gedeckt. Der gegenteiligen Argumentation der Antragstellerin, die sich auf Bestimmungen des Steiermärkischen WBFG 1989 beruft, sei entgegenzuhalten, daß gemäß § 55 dieses Gesetzes weiterhin das WSG anzuwenden sei, wenn es um Bauvorhaben und Maßnahmen gehe, für die bereits eine schriftliche Zusicherung (von Förderungsmitteln) nach dem WSG vorliege. Das WSG aber biete keinen Anhaltspunkt dafür, daß die vom Förderungswerber nach Abschluß der Bauführung zu legende Endabrechnung eine Umwidmung der in Anspruch genommenen Förderungsmittel zulasse.

Die Berücksichtigung von Förderungsmitteln im Erhöhungsverfahren sei erst denkbar, wenn der Umfang der Förderung feststeht. Wenn sich wie hier die Notwendigkeit ergebe, wegen einer nachträglichen Erhöhung der für Erhaltungsarbeiten veranschlagten Kosten eine Änderung herbeizuführen, sei es daher im Rahmen einer Neuberechnung der insgesamt erforderlichen Hauptmietzinserhöhung zweckmäßig und auch geboten, die Annuitätenkomponente um die aus öffentlichen Mitteln gewidmet gewährten, der Höhe nach feststehenden Annuitätenzuschüsse zu vermindern.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Er wurde damit begründet, daß zu den maßgeblichen Rechtsfragen keine ausreichende Judikatur des Obersten Gerichtshofes vorliege.

In ihrem wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobenen Revisionsrekurs vertritt die Antragstellerin weiterhin den Standpunkt, daß über die Verwendung der Förderungsmittel und folglich auch über ihre Berücksichtigung bei der Mietzinserhöhung erst nach der Endabrechnung durch die Förderungsbehörde gemäß § 37 WSG Klarheit gewonnen werden könne. Es gehe um die Grundsatzentscheidung, ob unter diesen Umständen bereits im Verfahren nach § 18 MRG über die Auswirkungen einer nach dem WSG zugesicherten Förderung auf die anzuhebenden Hauptmietzinse zu befinden sei oder erst in einem Verfahren nach § 19 Abs 3 MRG, wenn die Endabrechnung der Förderungsbehörde vorliegt. Für das Zuwarten spreche die dem WSG innewohnende Zweckbestimmung, nicht nur Erhaltungsarbeiten iS des MRG, sondern auch - und sogar vorwiegend - Verbesserungsarbeiten zu fördern (§§ 11 und 12 WSG). Es sei daher abzuwarten, ob dem Umwidmungsansuchen der Antragstellerin (vom 18. 5. 1989) entsprochen wird; nur jene Förderungsmittel, die nicht für eine Verbesserung der Bausubstanz verwendet werden, könnten dann bei der Berechnung der erhöhten Hauptmietzinse Berücksichtigung finden. Das WSG erwähne zwar die Möglichkeit einer Umwidmung zugesicherter Förderungsmittel nicht, schließe sie aber auch nicht aus. Daß die noch vorzunehmenden

Sanierungsmaßnahmen nicht zum Gegenstand eines Antrages nach § 18 b MRG gemacht wurden, könne vernachlässigt werden, weil der den Mietern zugedachte Schutz auch durch die Kontrolle und Endabrechnung der Förderungsbehörde erreicht werde.

Das Begehren der Revisionsrekurswerberin geht dahin, der Erhöhung der Hauptmietzinse in Abänderung des angefochtenen Sachbeschlusses - vorbehaltlich der Endabrechnung nach § 19 Abs 3 MRG - ein monatliches Deckungserfordernis von S 88.752,61 zugrundezulegen; in eventu sei der angefochtene Beschluß aufzuheben und die Rechtssache zur allfälligen Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an das Rekursgericht zurückzuverweisen.

Die Antragsgegner haben sich dazu nicht mehr geäußert.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist wegen der dort angesprochenen Rechtsfrage zulässig; er ist jedoch nicht begründet.

Schon das Rekursgericht hat zutreffend darauf hingewiesen, daß der Vermieter zur Fremdfinanzierung eines sonst nicht gedeckten Erhaltungsaufwandes die günstigste ihm zumutbare Variante wählen muß, sich daher auch um eine mögliche Förderung aus öffentlichen Mitteln zu bemühen hat (vgl Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 3 zu § 18 MRG). Daraus folgt - was die Antragstellerin ja auch gar nicht bestreitet - die Berücksichtigung gewährter Förderungsmittel bei der Berechnung des monatlichen Deckungserfordernisses: Die Annuitätenkomponente zur Finanzierung des eigentlichen Erhaltungsaufwandes ist mit jenem Betrag anzusetzen, der bei widmungsgemäßem Einsatz der Förderungsmittel tatsächlich aufzubringen ist (vgl § 18 Abs 1 Z 1 MRG).

Ebenso eindeutig ist, daß in einem Mietzinserhöhungsverfahren nach § 18 MRG so bald wie möglich Klarheit über das Ausmaß und die Dauer der Mietzinserhöhung geschaffen werden soll. Diesem Ziel dient die genaue Erfassung des Erhaltungsaufwandes (§ 18 Abs 1 Z 2 MRG) und der Finanzierungsmöglichkeiten (§ 18 Abs 1 Z 1, 4 und 6 MRG), daneben aber auch die Festsetzung eines Pauschalbetrages als Reserve für laufend wiederkehrende Erhaltungsarbeiten und sonstige kaum kalkulierbare Kostenfaktoren. Schon in der Entscheidung über den Mietzinserhöhungsantrag sind daher - soweit das Gesetz nicht selbst eine Ausnahme macht (§ 18 Abs 4 MRG) - alle dafür maßgeblichen Umstände zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit einer Neuberechnung der Hauptmietzinse, die sich etwa bei einer Änderung der veranschlagten Kosten für die Erhaltungsarbeiten oder die Geldbeschaffung ergibt (vgl WoBl 1989, 96 und 5 Ob 6/91), wurde dabei bewußt in Kauf genommen. § 19 Abs 3 MRG sieht hiefür die Möglichkeit einer Nachjustierung vor.

Demnach könnte auch die von der Antragstellerin angestrebte Umwidmung der Förderungsmittel von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen zu einer Korrektur der Mietzinserhöhung iS des § 19 Abs 3 MRG führen; daß über die tatsächliche Verwendung der Förderungsmittel erst mit der Endabrechnung der Förderungsbehörde entschieden wird, ist jedoch kein Grund, sie im laufenden Verfahren über die Mietzinserhöhung gemäß § 18 MRG nicht zu berücksichtigen. § 39 Abs 2 WSG idF des BGBl 1985/559 schreibt vielmehr vor, (schon) bei einer Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß den §§ 18 ff MRG in sinngemäßer Anwendung des § 18 Abs 1 Z 5 MRG auf die aus der Förderung resultierenden Darlehensrückzahlungen Bedacht zu nehmen. Dies soll, wie der Hinweis auf § 18 Abs 1 Z 5 MRG besagt, nach freier Überzeugung iS des § 273 ZPO geschehen, also ohne strikten Nachweis der den Hauptmietern tatsächlich zukommenden Entlastung (der wohl erst im Zuge der Endabrechnung durch die Förderungsbehörde zu erbringen wäre und von deren Entscheidung über die Widmung der Förderungsmittel abhinge), aber doch unter Auswertung der dem Gericht bekannten oder ohne besonderen Aufwand feststellbaren Bemessungsgrundlagen.

Im konreten Fall bestehen die dem Gericht vorliegenden Entscheidungsgrundlagen darin, daß der Antragstellerin von der Förderungsbehörde am 10. 4. 1989 schriftlich zugesichert wurde, für "Blitzschutzanlage, Elektroinstallation, Feuchtigkeitsschutz, Fassadeninstandsetzung, Dachinstandsetzung, Fußbodeninstandsetzung, Malerarbeiten, Türinstandsetzung und Schlosserarbeiten" eine Förderung in der Form zu gewähren, daß für die in Aussicht genommene Fremdfinanzierung ein Annuitätenzuschuß von halbjährlich S 64.424,- geleistet wird. Alle diese Maßnahmen waren als Erhaltungsarbeiten zugunsten der 35 Hauptmieter deklariert und wurden als solche auch zum Gegenstand des Mietzinserhöhungsverfahrens gemacht. Bezüglich weiterer Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten wurde am 9. 10. 1989 eine zusätzliche Förderung in Aussicht gestellt, doch sind diese Arbeiten vom Mietzinserhöhungsantrag nicht erfaßt. Ob dem Wunsch der Antragstellerin entsprochen wird, die am 10. 4. 1989 deklarierte Widmung der Förderungsmittel zu ändern, um sie überwiegend für Verbesserungsarbeiten verwenden zu

können, ist offen. Nach der gemäß § 273 ZPO zu beurteilenden Sachlage ist daher davon auszugehen, daß die zugesicherten Annuitätenzuschüsse die Finanzierung jenes Erhaltungsaufwandes erleichtern sollen, den die Antragstellerin auf die Hauptmieter überwälzen will. Sollte sich - wie das Erstgericht meint - die Förderung der Elektroinstallationsarbeiten wirklich zu einem Teil auf Sanierungsmaßnahmen beziehen, wäre dieser Umstand zu vernachlässigen, weil ja nur ein Richtwert für die Auswirkungen des Einsatzes öffentlicher Mittel auf das monatliche Deckungserfordernis gefunden werden soll und es durchaus vertretbar erscheint, eine von der Förderungsbehörde zur Gänze Erhaltungsarbeiten gewidmete Unterstützung auch zur Gänze in die Deckung des Erhaltungsaufwandes einzurechnen. Im übrigen haben die Parteien die Qualifikation der verfahrensgegenständlichen Elektroinstallationsarbeiten als Erhaltungsaufwand gar nicht in Frage gestellt.

Im Ergebnis zutreffend hat daher das Rekursgericht das monatliche Deckungserfordernis um die gesamten Annuitätenzuschüsse der öffentlichen Hand laut schriftlicher Zusicherung vom 10. 4. 1989 reduziert. Sollte sich daran im Zuge der Endabrechnung etwas ändern, wird nach § 19 Abs 3 MRG vorzugehen sein.

Anmerkung

E26595

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00064.91.0917.000

Dokumentnummer

JJT_19910917_OGH0002_0050OB00064_9100000_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