jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/2/26 5Ob96/90

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.02.1991

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 Rechtssache des Antragstellers Dr. Kurt P*****, wider die Antragsgegner 1. Verlassenschaft nach Dipl.-Ing. Alexander L*****, top 6, 2. Helene P*****, top 8, 3. Erika B*****, top 9,

4.

Theresia I*****, top 10, 5. Leopoldine P*****, top 12,

6.

Sylvia L*****, top 15, 7. Franziska P*****, top 16, 8. Margarete R*****, top 17/18, alle Mieter im Haus *****, Zweit- bis Achtantragsgegner vertreten durch Karl Capek, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, wegen § 37 Abs 1 Z 10 MRG, infolge Revisionsrekurses der 2. bis 7. Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 19. Juni 1990, GZ 41 R 388/90-37, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Döbling vom 11. Oktober 1989, GZ 5 Msch 31/88-24 in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 13. Dezember 1989, GZ 5 Msch 31/88-26, bestätigt wurde, folgenden

Spruch

Sachbeschluß

gefaßt:

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller, Eigentümer des im Kopf dieser Entscheidung genannten Hauses, begehrt - nach vorausgegangenem Verfahren bei der Schlichtungsstelle - zur Deckung der Kosten größerer Erhaltungsarbeiten die Erhöhung der Hauptmietzinse der Antragsgegner, der Mieter in dem genannten Haus. Im Zuge des Verfahrens stellte er den Antrag auf Erlassung einer Grundsatzentscheidung (§ 18 a Abs 1 MRG) und auf Ausspruch, daß eine vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses zulässig sei (§ 18 a Abs 2 MRG).

Die Antragsgegner erhoben Einwendungen gegen das Ausmaß der beabsichtigten Erhaltungsarbeiten und brachten vor, daß ein Finanzierungsplan und Finanzierungszusagen nicht vorlägen.

Das Erstgericht sprach aus, daß

a) im einzelnen bezeichnete notwendige Erhaltungsarbeiten im Gesamtausmaß von S 2,049.939,35 dem Grunde nach eine Erhöhung der Hauptmietzinse für die Dauer von 10 Jahren rechtfertigen, und

b) dem Antragsteller, der sich verpflichtete, die Arbeiten am 1. April 1990 zu beginnen, zügig fortzusetzen und per 30. September 1991 zu beenden, die Einhebung eines vorläufig erhöhten Hauptmietzinses für die Zeit vom 1. April 1990 bis 30. September 1991 gemäß der im Spruch der erstgerichtlichen Entscheidung enthaltenen Tabelle bewilligt werde (S 8.776,47 gemäß § 18 Abs 2 MRG und S 12.763,28 gemäß § 18 Abs 3 MRG, insgesamt also S 21.539,75 pro Monat).

Das Erstgericht legte seiner Entscheidung bezüglich des Ausmaßes der Erhaltungsarbeiten die Ergebnisse des ergänzenden Gutachtens der Magistratsabteilung 25 zugrunde, bezüglich Ausstattungskategorie und Flächenausmaß der Wohnungen sowie bezüglich der Hauptmietzinsreserve die in der mündlichen Verhandlung vom 4. Oktober 1989 (ON 23) außer Streit gestellten Werte und schließlich bezüglich Bauüberwachung, Geldbeschaffungskosten und Finanzierung (Darlehenslaufzeit und Verzinsung) die in derselben Tagsatzung auf Grundlage des Vorbringens des Antragstellers erörterten Tatsachen, gegen die von den Antragsgegnern nichts mehr vorgebracht wurde.

Das Rekursgericht bestätigte diesen erstgerichtlichen Sachbeschluß und sprach die Zulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses aus.

Es erachtete die in dem von einem Teil der Antragsgegner (selbst, also nicht durch ihren Vertreter in erster Instanz) erhobenen Rekurs angeführten Argumente bezüglich des Ausmaßes der durchzuführenden Erhaltungsarbeiten nicht für berechtigt und führte weiter aus:

Zutreffend habe das Erstgericht die Geldbeschaffungskosten dem Erfordernis hinzugerechnet und auf Grund der sich daraus ergebenden Gesamtsumme eine vorläufige Erhöhung festgelegt. Da in einer Entscheidung nach § 18 a Abs 1 MRG nicht darüber abzusprechen sei, wie das Erfordernis aufzubringen und vorläufig zu finanzieren sei, sondern nur, in welchem Umfang es die Erhöhung rechtfertige, sei für die Fällung der Grundsatzentscheidung die Vorlage eines Finanzierungsplanes samt Kreditzusage (§ 19 Abs 1 Z 5 MRG) nicht erforderlich. Aus der Grundsatzentscheidung solle nur der ungefähre Kapitalbedarf ermittelt werden können.

Auch die Bewilligung der vorläufigen Erhöhung des Hauptmietzinses nach § 18 a Abs 2 MRG bedürfe der Vorlage eines Finanzierungsplanes nicht, weil im Falle der Nichtdurchführung der Arbeiten trotz der vom Antragsteller hiezu übernommenen Verpflichtung die Mieter einen Anspruch auf Rückzahlung der zuviel bezahlten Beträge samt angemessener

Verzinsung - unbeschadet ihrer Rechte nach § 6 MRG - hätten.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage fehle, ob die Vorlage von Finanzierungsplan und Kreditzusage notwendige Voraussetzung einer Grundsatzentscheidung nach § 18 a MRG sei.

Gegen diesen Sachbeschluß richtet sich der Revisionsrekurs der

2. bis 7. Antragsgegner mit dem erschließbaren Begehren, den Anträgen des Antragstellers mangels Vorlage von Finanzierungsplan und Kreditzusage nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Antragsteller erstattete keine Gegenschrift.

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Nach § 18 a Abs 1 MRG hat das Gericht, wenn vor der Durchführung einer Erhaltungsarbeit eine Erhöhung der Hauptmietzinse begehrt wird, auf Antrag zunächst dem Grunde nach zu entscheiden, ob und inwieweit die bestimmt bezeichneten Erhaltungsarbeiten die Erhöhung der Hauptmietzinse rechtfertigen und innerhalb welches Zeitraumes, der 10 Jahre nicht übersteigen darf, die dafür erforderlichen Kosten aus den Hauptmietzinsen zu decken sind.

Nach diesem klaren Gesetzeswortlaut besteht der Inhalt der Grundsatzentscheidung - wie die Vorinstanzen zutreffend ausführten - nur in der Festlegung der einzelnen Arbeiten nach Art und Umfang und des Verteilungszeitraumes der hiefür notwendigen Kosten.

Dementsprechend müssen deren Kosten und die Richtigkeit der Hauptmietzinsabrechnung nur soweit geprüft werden, als dies zur Beurteilung der Frage nötig ist, ob überhaupt eine Erhöhung erforderlich ist und ob nicht mit den voraussichtlichen Eingängen während der Bestanddauer der Arbeiten (höchstens von 10 Jahren) das Auslangen gefunden werden kann (Würth-Zingher, Wohnrecht19 § 18 MRG Rz 17).

Für die Grundsatzentscheidung ist daher die Vorlage eines Finanzierungsplanes oder einer Kreditzusage im Sinne des § 19 Abs 1 Z 5 MRG nicht erforderlich, jedenfalls nicht in solchen Fällen, in denen - wie hier - die Notwendigkeit einer Hauptmietzinserhöhung schon auf Grund des Umfanges der Arbeiten (unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Hauptmietzinsabrechnung) ohne Berücksichtigung der Verzinsung des einzusetzenden Kapitals feststeht.

Anders verhält es sich allerdings bei der Entscheidung nach § 18 a Abs 2 MRG über die vorläufige Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses. Nach der genannten Gesetzesstelle sind Beginn und Ausmaß dieser vorläufigen Erhöhung unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Verfahrensergebnisse so festzusetzen, daß sie das in der endgültigen Erhöhung voraussichtlich ergebende Ausmaß nicht übersteigen.

Für die Bewilligung einer vorläufigen Erhöhung des Hauptmietzinses unter Berücksichtigung der Verzinsung eines aufzunehmenden Darlehens müssen daher Verfahrensergebnisse vorliegen, die das aufzunehmende Darlehen und dessen Verzinsung bescheinigen. Dies kann gewiß durch Vorlage eines Finanzierungsplanes einschließlich allfälliger Kreditzusagen (§ 19 Abs 1 Z 5 MRG) geschehen, aber auch auf andere Weise. In der hier zu beurteilenden Rechtssache brachte der Vermieter bereits in seinem bei der Schlichtungsstelle eingebrachten Antrag zum Ausdruck, daß er zur Finanzierung des Deckungserfordernisses ein mit 9,5 % Zinsen halbjährlich antizipativ verzinsliches Darlehen mit 10-jähriger Laufzeit aufzunehmen beabsichtigt. Damit ist der Vorlage eines Finanzierungsplanes Genüge getan.

Eine Kreditzusage selbst ist nicht unabdingbares Erfordernis für die Bewilligung der Hauptmietzinserhöhung, weil das Gesetz selbst durch Gebrauch des Wortes "allfällig" zum Ausdruck bringt, daß es von der Vorlage einer solchen Kreditzusage nur dann ausgeht, wenn eine solche bereits besteht. Dazu kommt, daß es sich bei der vom Antragsteller gewählten Finanzierungsform um eine bei Durchführung von Arbeiten nach den §§ 18 ff MRG durchaus übliche Vorgangsweise handelt. Die im Verfahren erster Instanz sachkundig vertretenen Rechtsmittelwerber haben bei Erörterung dieses Tatsachenkomplexes gegen die vom Gericht zum Ausdruck gebrachte Absicht, seiner Entscheidung ein mit 8,75 % verzinsliches Darlehen mit 10-jähriger Laufzeit zugrundezulegen, woraus sich ein Monatserfordernis von S 21.542,08 ergebe, nichts mehr vorgebracht. Die Verfahrensergebnisse rechtfertigen daher auch den Sachbeschluß der Vorinstanzen nach § 18 a Abs 2 MRG.

Schließlich sei noch bemerkt, daß die Rechtsmittelwerber schon ihren Rekurs gegen den erstgerichtlichen Sachbeschluß nach § 18 a Abs 2 MRG im wesentlichen darauf stützten, daß eine Darlehensaufnahme wegen der bereits bestehenden Vorbelastung unwahrscheinlich sei. Sie brachten dabei aber selbst vor, daß von dem seinerzeit aufgenommenen Darlehen von S 2,000.000,-- damals nur noch S 311.625,-- aushafteten. Dieser Umstand vermag bei realistischer Betrachtung die Gewährung eines weiteren Darlehens nicht für so unwahrscheinlich erscheinen zu lassen, daß die Verfahrensergebnisse eine vorläufige Hauptmietzinserhöhung unter Berücksichtigung der Finanzierung des Deckungserfordernisses durch ein aufzunehmendes Darlehen nicht rechtfertigten.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E25461

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00096.9.0226.000

Dokumentnummer

JJT_19910226_OGH0002_0050OB00096_9000000_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