

# TE OGH 1989/4/11 5Ob99/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.04.1989

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Zehetner, Dr.Klinger und Dr.Schwarz als Richter in der Mietrechtssache der antragstellenden Vermieter 1. Franz H\*\*\*, Hauseigentümer, und

2. Johanna G\*\*\*, Hauseigentümerin, beide Wolfsaugasse 3, 1200 Wien, und vertreten durch Dr.Friedrich Doschek, Rechtsanwalt in Wien, wider die Hauptmieter des Hauses Wolfsaugasse 3, 1200 Wien,

1. N. H\*\*\*, 2. Wilhelm S\*\*\*, 3. Sidonie J\*\*\*, 4. Friederike R\*\*\*-S\*\*\*, 5. Alfred H\*\*\*, 6. Renate H\*\*\*, 7. N.

W\*\*\*, 8. Josef R\*\*\*, 9. N. T\*\*\*, 10. N. G\*\*\*,

11.

Christian B\*\*\*, 12. N. M\*\*\*, 13. Viktor W\*\*\*,

14.

Manfred R\*\*\*, 15. Emmerich W\*\*\*, dieser vertreten durch Dr.Helmut Winkler, Rechtsanwalt in Wien, 16. N. H\*\*\*, 17. N. B\*\*\*, 18. N. O\*\*\*, 19. N. P\*\*\*, 20. Gerhard K\*\*\*, 21. Waltraud K\*\*\*, wegen Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 37 Abs 1 Z 10 MRG iVm §§ 18 und 19 MRG, infolge Rekurses der Vermieter gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26.Jänner 1988, GZ 41 R 570/87-40, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Floridsdorf vom 5.März 1987, GZ 7 Msch 10/86-23, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Rekurs an den Obersten Gerichtshof wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Im Haus Wolfsaugasse 20, 1200 Wien, der Vermieter waren zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Mietshauses Auslagen erforderlich, die durch Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 7 Abs 1 MG gedeckt wurden. Die Gemeinde hatte am 8.September 1978 zu Schli 1/78 entschieden, daß in Ausführung der Entscheidungen Schli 3/69 vom 21.August 1969, Schli 4/69 vom 13.März 1970 des Magistratischen Bezirksamtes für den

20. Bezirk sowie 45 Msch 3/75 vom 23.Oktober 1975 des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien die Einhebung eines Hauptmietzinsvielfachen von S 9,50 (einschließlich S 1,40 für kleinere Ausgaben) für die Zeit vom 1.Oktober 1978 bis

zum 30.Juni 1987 und von S 5,- (darin S 1,56 für kleinere Ausgaben) pro Friedenskrone für die Zeit vom 1.Juli 1987 bis zum 30.September 1988 für zulässig erklärt wird. In der Begründung hieß es, daß die Arbeiten im Rahmen der Grundsatzentscheidung ausgeführt wurden und das Gesamterfordernis einschließlich des Passivums aus der Hauptmietzinsabrechnung von S 593.679,44 durch zwei Darlehen mit Laufzeiten bis 30.Juni 1987 und 30.September 1988 abgedeckt wird, woraus sich bei insgesamt 11.861 Friedenskronen im Jahr ein Erfordernis der Erhöhung von S 4,66 und S 3,44 pro Friedenskrone und ein Zuschlag für Umsatzsteuer und kleinere Ausgaben von S 1,40 bzw S 1,56 pro Friedenskrone ergebe. Eine Anrufung des Gerichtes ist nicht aktenkundig.

Am 27.September 1984 brachten die durch den Hausverwalter vertretenen Vermieter bei der Gemeinde zu Schli 4/84 ihren "Antrag nach § 18 Abs 3 MRG" ein, wonach die Hauptmietzinse für Dachdeckerarbeiten um S 102.860,07 und Spenglerarbeiten um S 113.714,25 sowie 5 % Bauüberwachungskosten von S 10.828,72 und 9 % Geldbeschaffungskosten von S 20.466,28 mit einer monatlichen Annuität von S 3.230,- anzuheben seien, weil die "Erhaltungsarbeiten nach § 7 MG begonnen wurden und nach § 18 MRG abgerechnet werden."

Im Verfahren vor der Gemeinde schritt als "Vertreter der Hauptmieter" der Sekretär der Mietervereinigung Österreichs Leopold Z\*\*\* ein, ohne daß seine Vollmacht urkundlich dargetan worden wäre. In einem gemeinsamen Schriftsatz vom 17.Dezember 1985 wurde das monatliche Erfordernis zur Abdeckung der weiteren Arbeiten und des "Hauptmietzinsabganges" mit S 302.951,85 und der Annuitäten für ein mit 10,5 % zu verzinsendes Darlehen I für die Zeit vom 1.Jänner 1986 bis 31.Dezember 1993 mit S 3.138,25 und für ein mit 8,5 % zu verzinsendes Darlehen II für die Zeit vom 1.Jänner 1986 bis 31. Dezember 1995 mit S 1.174,99 bekanntgegeben.

Die Entscheidung der Gemeinde vom 28.Jänner 1986, womit Hauptmietzinserhöhungen nach § 18 MRG bewilligt wurden, trat nach § 40 Abs 1 MRG außer Kraft, als der Hauptmieter der Wohnung 16 Emmerich W\*\*\* die Sache rechtzeitig bei Gericht anhängig machte. Der antragstellende Mieter wandte sich vor allem gegen die angenommenen Finanzierungs- und Bauüberwachungskosten. Das Erstgericht gab dem Antrag auf Erhöhung der Hauptmietzinse statt. Es trug den Vermietern die Fertigstellung der (im Mai 1983 begonnenen) Dachdecker- und Spenglerarbeiten bis längstens 31.Mai 1986 auf und bewilligte die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses während der Verteilungszeiträume vom 1.Jänner 1986 bis 30.Juni 1987 (Auslaufen des früheren Darlehens I), vom 1.Juli 1987 bis 30. September 1988 (Auslaufen des früheren Darlehens II), vom 1. Oktober 1988 bis 31.Dezember 1993 (Auslaufen des neuen Darlehens I) und vom 1.Jänner 1994 bis 31.Dezember 1995 (Auslaufen des neuen Darlehens II) in der Weise, daß es ausgehend von der Wohnungsausstattungskategorie C der Wohnung 15 und D aller anderen Bestandobjekte die Anhebung des anrechenbaren Hauptmietzinses nach § 18 Abs 1 Z 6 MRG vorsah, zu den für die einzelnen Bestandgegenstände so ermittelten Monatsbeträgen die in der seinerzeitigen Entscheidung vervielfachten Hauptmietzinse (§ 7 MG) dazuschlug und so die für die ersten beiden Zeiträume, die sich mit dem Verteilungszeitraum der früheren Erhöhungsentscheidung überdecken, zulässigen erhöhten Hauptmietzinse durch Zusammenrechnung der neu ermittelten das Deckungserfordernis von monatlich S 4.313,24 sicherstellenden den Kategoriemietzins nicht voll ausschöpfenden Beträge und der durch Vervielfachung des Friedenskronenzinses entstandenen erhöhten Mietzinse nach § 7 MG (die zusammen monatlich S 9.390,42 bis 30.Juni 1987 und S 4.942,- bis 30.September 1988) ergeben, zugrunde legte. Das Erstgericht ging davon aus, daß die Kosten der Bauverwaltung und der Bauüberwachung, soweit sie 5 % der Aufwendungen nicht übersteigen, nach § 18 Abs 1 Z 2 MRG einzubeziehen seien und daß die Verzinsung der neu aufgenommenen Darlehen mit 10,5 % und 8,5 % dem Markt entspreche und günstigere Finanzierungsmöglichkeiten ausschieden.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Hauptmieters Emmerich W\*\*\* Folge. Es hob den erstgerichtlichen Sachbeschluß auf und verwies die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht. Zugleich sprach es aus, daß erst nach dem Eintritt der Rechtskraft mit dem Vollzuge des der ersten Instanz erteilten Auftrages vorzugehen ist (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG und § 527 Abs 2 ZPO). Das Rekursgericht führte im wesentlichen zu den auftretenden Rechtsfragen aus:

Auch wenn von einer erfolgten Fremdfinanzierung des Aufwandes für die Anlaß der erneuten Erhöhung der Hauptmietzinse bildenden notwendigen Dachdecker- und Spenglerarbeiten ausgegangen werde, sei zur Beurteilung der Angemessenheit der Verzinsung der in Anspruch genommenen Darlehen die Feststellung des Zeitpunktes der Darlehensaufnahme und des vereinbarten Zinssatzes erforderlich. Auch die von den Vermietern behaupteten Geldbeschaffungskosten von S 21.303,- (9 % von S 236.700,-) und S 8.755,48 (10 % von S 87.554,58) seien ungeprüft geblieben. Eine Pauschalierung sei bei Darlehensinanspruchnahme nicht zulässig. Nur die tatsächlich aufgelaufenen

Kosten der Geldbeschaffung seien abzudecken. Nur dann, wenn die Darlehensaufnahme erst in der Zukunft erfolgen solle, sei auf eine paschale Annahme der zu erwartenden Geldbeschaffungskosten von etwa 9 % zurückzugreifen (Würth in Rummel, ABGB, Rz 5 zu § 18 MRG). Die angemessenen Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung könnten nur soweit berücksichtigt werden, als sie 5 % der Baukosten nicht übersteigen, doch sei auch hier der Nachweis zu fordern, daß solche Kosten aufgelaufen und angemessen sind. Es seien daher vom Erstgericht Feststellungen nachzuholen, wonach sich die Angemessenheit der Verzinsung der beanspruchten Darlehen, die Geldbeschaffungskosten und die Kosten der Bauüberwachung und Bauverwaltung und deren Angemessenheit beurteilen lassen. Bei der Entscheidung über die Erhöhung der Hauptmietzinse werde so vorzugehen sein, daß die unter Beachtung der Anhebungsstufen nach § 18 Abs 2 und Abs 3 MRG ermittelten Erhöhungsbeträge in dem Zeitraum auf den schon nach § 7 MG erhöhten Mietzins "aufzustülpen" sind, in welchem sich die neue Erhöhung mit der schon nach § 7 MG erfolgten Anhebung überschneidet. Dabei seien die folgenden Möglichkeiten denkbar: Wenn bei sämtlichen Bestandobjekten der nach § 7 MG angehobene Hauptmietzins unter dem nach § 18 Abs 1 Z 6 MRG maßgebenden Kategoriemietzins liegt, habe eine Anhebung des Hauptmietzinses auf den fiktiven Kategoriemietzins (§ 18 Abs 2 MRG) und sodann nach dem Verhältnis der Nutzflächen der Bestandobjekte bis zur Deckung des Erfordernisses stattzufinden (§ 18 Abs 3 MRG). Liegt der nach § 7 MG erhöhte Hauptmietzins bei sämtlichen Bestandobjekten im Haus über dem fiktiven Kategoriemietzins nach § 18 Abs 1 Z 6 MRG, entfalle die erste Stufe der Anhebung, es sei dem erhöhten Hauptmietzins (§ 7 MG) der nach dem Verhältnis der Nutzflächen iSd § 18 Abs 3 MRG ermittelte weitere Erhöhungsbetrag hinzuzuzählen. Ergebe sich, daß der nach § 7 MG erhöhte Hauptmietzins bei einem Teil der Bestandobjekte unter, bei einem Teil aber über dem nach § 18 Abs 1 Z 6 MRG maßgebenden fiktiven Kategoriemietzins liege, müsse zu einer Mischvariante gegriffen werden: Bei den erstgenannten Bestandobjekten sei eine Anhebung des Hauptmietzinses nach der jeweiligen Ausstattungskategorie iSd § 18 Abs 2 MRG durchzuführen, die Gesamtsumme der auf die Kategoriemietzinse fehlenden Unterschiedsbeträge zu ermitteln und diese von dem nach § 18 Abs 3 MRG nach der Nutzfläche zu ermittelnden Deckungserfordernis in Abzug zu bringen, also zunächst die Auffüllung der Kategoriemietzinse und die entsprechende Verminderung des Resterfordernisses vorzunehmen, das dann nach dem Nutzflächenschlüssel auf alle Bestandobjekte zu verteilen sei. Hingegen sei bei den Bestandobjekten, deren nach § 7 MG erhöhter Hauptmietzins den fiktiven Kategoriemietzins überschreite, der die fiktive Kategoriemietzinsobergrenze übersteigende Teil zu dem auf das jeweilige Bestandobjekt nach § 18 Abs 3 MRG entfallenden Erhöhungsbetrag hinzuzuschlagen. In dieser Anhebungsphase finde eine Zusammenrechnung des erhöhten Hauptmietzinses nach § 7 MG, soweit er über der fiktiven Obergrenze liegt, mit dem auf das Objekt nach § 18 Abs 3 MRG entfallenden Erhöhungsbetrag statt. Das Erstgericht habe die Erhöhung für den Zeitraum bis zum 30. September 1988 nicht dieser Rechtsansicht entsprechend ermittelt, wenn es nur die Anhebung nach § 18 Abs 2 MRG zur Deckung des monatlichen Erfordernisses von S 4.313,24 vornahm und dazu den nach § 7 MG erhöhten Hauptmietzins hinzuzählte.

Gegen diesen Aufhebungsbeschluß unter Rechtskraftvorbehalt wenden sich die Vermieter mit ihrem nach der Bewilligung der Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gegen die Versäumung der Rechtsmittelfrist rechtzeitigen Rekurs an den Obersten Gerichtshof. Sie streben im Ergebnis die Bestätigung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses an und wenden sich gegen die dem Aufhebungsbeschluß zugrunde gelegten Rechtsmeinungen.

Der Hauptmieter Emmerich W\*\*\* beantragt, diesem Rekurs nicht Folge zu geben und den Aufhebungsbeschluß zu bestätigen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Rekurs ist zulässig (MietSlg 38.563), aber nicht berechtigt. Die Vermieter wenden sich zunächst gegen den Auftrag des Rekursgerichtes zu ergänzenden Feststellungen. Sie meinen, daß der Hauptmieter Emmerich W\*\*\* schon gar nicht berechtigt war, die Entscheidung der Gemeinde durch Anrufung des Gerichtes außer Kraft zu setzen, weil der auch ihn vertretende Sekretär der Mietervereinigung Leopold Z\*\*\* den gemeinsamen Schriftsatz vom 17. Dezember 1985 mitgefertigt und damit alle Anspruchsgrundlagen gebilligt habe.

Soweit die Vermieter damit geltend machen, die Tatumstände, die festzustellen das Rekursgericht dem Erstgericht auftrag, seien nicht streitig, verkennen sie nicht nur, daß im Verfahren vor der Gemeinde der urkundlich zu erbringende Nachweis einer Vertretung des Emmerich W\*\*\* nicht aktenkundig ist (in den Akten findet sich keine Vollmachtsurkunde), sondern auch, daß selbst eine Außerstreitstellung widerruflich wäre (vgl Fasching III 247) und der Anrufung des Gerichtes nach § 40 Abs 1 MRG nicht entgegensteht. Da im Rechtsmittelverfahren nach § 37 Abs 3 Z 16

MRG das Neuerungsverbot gilt (5 Ob 19/88 ua), kann auf die erst mit dem Rekurs vorgelegten Schuldscheine vom 14. Dezember 1982 und vom 30. April 1986 nicht Rücksicht genommen werden. Die Vermieter werden aber den versäumten Nachweis der Darlehensaufnahme und der Zinsenhöhe im fortgesetzten Verfahren vor dem Erstgericht nachtragen können.

Auf zutreffender rechtlicher Beurteilung beruhen aber die Aufträge zur Feststellung der Notwendigkeit und der Angemessenheit der von den Vermietern behaupteten Geldbeschaffungskosten, der Angemessenheit der Verzinsung der Fremdmittel zur Abdeckung des Erhaltungsaufwandes sowie der geltend gemachten Bauverwaltungs- und Bauüberwachungskosten. Das monatliche Deckungserfordernis besteht aus der Annuitätenkomponente nach § 18 Abs 1 Z 4 MRG zur Finanzierung des eigentlichen Erhaltungsaufwandes und dem Pauschalbetrag nach § 18 Abs 1 Z 5 MRG. Zu den Kosten der erforderlichen Erhaltungsarbeiten kann der Vermieter bis zu 5 % für Bauüberwachung und Bauverwaltung verrechnen und im Falle der Fremdfinanzierung die "Geldbeschaffungskosten", die mit der Darlehensaufnahme verbunden sind. Die Kosten der Bauverwaltung (also auch der Tätigkeit des Immobilienmaklers) und der Bauüberwachung dürfen zusammen 5 % der gesamten Kosten nicht übersteigen (Würth-Zingher, MRG 2 89 Anm 7 zu § 18), doch befreit dies nicht vom Nachweis des Entstehens solcher Kosten. Es bleibt nämlich bis zu der im § 18 Abs 1 Z 2 MRG normierten Obergrenze des Prozentsatzes zu entscheiden, ob und bejahendenfalls in welcher Höhe die Berücksichtigung notwendiger und nachgewiesener Bauverwaltungs- und Bauüberwachungskosten als Bestandteil der Kosten zur Erhaltung angemessen ist (vgl die eingehende Begründung in MietSlg 37.691/40). Gleiches gilt für die mit der bereits erfolgten Aufnahme von Fremdkapital verbundenen notwendigen Kosten (Würth in Rummel, ABGB, Rz 5 zu § 18 MRG) und die Verzinsung, die einer zumutbaren günstigen Möglichkeit der Fremdfinanzierung entsprechen muß. Eine paschale Veranschlagung der Geldbeschaffungskosten, die überdies allenfalls einer Korrektur nach § 19 Abs 3 MRG zugänglich ist, wird nur dann zulässig sein, wenn sich die erst in Zukunft vorgesehene Darlehensaufnahme noch nicht verlässlich abschätzen läßt und daher ihre Bedingungen und ihre Kosten nur prognostizieren lassen (vgl Würth in Rummel, ABGB, Rz 5 zu § 18 MRG). Da die Vermieter selbst darauf verweisen, daß die Darlehen längst in Anspruch genommen wurden, wird ein ziffernmäßiger Nachweis zu erbringen sein (so schon MietSlg 5690 ua).

Zu Unrecht wenden sich die Vermieter schließlich gegen Ausführungen zur Ermittlung der auf die einzelnen Bestandobjekte im Haus entfallenden erhöhten Hauptmietzinsträge mit dem Hinweis, daß der Hauptmieter mit seinem Rekurs die Berechnungen nicht angefochten habe. Auch ohne ausdrückliche Rüge mußte das Rekursgericht wegen des untrennbaren rechtlichen Zusammenhanges wahrnehmen, daß die dem Vorschlag der Vermieter folgende Berechnung der Erhöhungsbeträge nicht den Vorschriften der §§ 18 und 19 MRG entspricht, soweit es sich um die Überschneidungszeiträume der vorangegangenen Mietzinserhöhung (noch nach § 7 MG) und der neuen Erhöhung handelt, also um die Zeit bis zum 30. September 1988. In der restlichen Verteilungszeit vom 1. Oktober 1988 bis zum 31. Dezember 1995 wurden die Hauptmietzinse nur auf die nach § 18 Abs 1 Z 6 MRG für die Mietgegenstände ausgewiesenen Beträge bzw seit dem 1. November 1988 auf darunter bleibende erhöhte Beträge angehoben.

Der Rechtsansicht des Rekursgerichtes, ge die Ermittlung der neu zu erhöhenden Hauptmietzinse erfolgen muß, wenn der Verteilungszeitraum einer früheren Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 7 MG (oder nach den §§ 18 und 19 MRG) noch nicht abgelaufen ist, weitere Erhaltungsarbeiten aber die erneute Erhöhung der Hauptmietzinse rechtfertigen, kann allerdings nicht beigetreten werden.

Sicher gilt zunächst, daß die Rechtskraft der früheren Entscheidung über die Zulässigkeit der Einhebung erhöhter Hauptmietzinse zu wahren ist. Sie hindert allerdings in Fällen, in denen das Gesetz keine weitere Beschränkung der Zulässigkeit der Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses vorsieht, im Rahmen der gesetzlichen Schranken weder eine Zinsvereinbarung, wonach ein über dem zulässigen erhöhten Hauptmietzins liegender Bestandzins geleistet wird, also etwa Vereinbarungen im Rahmen des § 16 Abs 1 MG oder des § 16 Abs 1 MRG, und schon gar nicht Vereinbarungen, wonach ein niedrigerer Hauptmietzins entrichtet wird, als der in der Entscheidung zugelassene. Wie die tatsächlich vereinbarten Mietzinse bei der Anhebung nach § 18 Abs 2 bzw Abs 3 MRG außer Betracht bleiben, so ist auch der mittels Entscheidung bewilligte erhöhte Hauptmietzins vorerst nicht Ausgangspunkt der neuen Mietzinsanhebung. Sie ist vielmehr nach dem Wortlaut und dem Zweck der neuen Regelung über die Erhöhung der Hauptmietzinse ohne Berücksichtigung der früheren Anhebung allein nach den neuen Grundsätzen abzuwickeln. Doch ist darauf Bedacht zu nehmen, daß das auf den überschneidenden Rest des Verteilungszeitraumes entfallende Deckungserfordernis auch für die schon der früheren Mietzinserhöhung zugrunde liegenden Erhaltungsarbeiten aufgebracht werden muß. Nun sieht § 18 Abs 1 Z 5 MRG ausdrücklich vor, daß zu dem nach freier Überzeugung § 273

ZPO) festzusetzenden Pauschalbetrag zur Deckung der Kosten von laufend wiederkehrenden Erhaltungsarbeiten und der laufend fällig werdenden Aufwendungen für die mit dem Eigentum verbundene Vermögenssteuer samt Zuschlägen auch ein allfälliger Betrag einzurechnen ist, der zur Tilgung und Verzinsung einer nach § 3 Abs 3 Z 1 MRG finanzierten früheren Erhaltungsarbeit je Kalendermonat aufgebracht werden muß. Nach § 3 Abs 3 Z 1 MRG sind zur Bedeckung der Kosten einer Erhaltungsarbeit auch die während des Zeitraumes, in dem sich solche oder ähnliche Arbeiten unter Zugrundelegung regelmäßiger Bestandsdauer erfahrungsgemäß wiederholen, zu erwartenden oder anrechenbaren Hauptmietzinse, somit einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Aufwandes zulässigen Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses, für alle vermieteten, vermietbaren oder vom Vermieter benützten Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten des Hauses heranzuziehen.

Daraus ergibt sich, daß der Gesetzgeber im Interesse einer einheitlichen Entscheidung über die Zulässigkeit der Einhebung des für den einzelnen Bestandgegenstand ziffernmäßig festgesetzten erhöhten Hauptmietzinses innerhalb des Verteilungszeitraumes in Kauf nimmt, daß noch nicht durch die vorangegangene Hauptmietzinserhöhung abgedeckte Kosten der früheren Erhaltungsarbeit gleich vom Vermieter eigenverantwortlich in Anspruch genommenen Instandhaltungsdarlehen in den Pauschalbetrag einzubeziehen sind, auch wenn sich zwischenzeitig das System der Verteilung geändert hat, also etwa gegenüber der Vervielfachung des Friedenskronenmietzinses die Anhebung in den Stufen des § 18 Abs 2 MRG auf die fiktiven Kategorieobergrenzen und des § 18 Abs 3 MRG auf den Betrag, der sich durch die nach Nutzflächen verhältnismäßig verteilten Beträge des restlichen Deckungserfordernisses errechnet, aber auch in aufeinanderfolgenden Phasen mit Überschneidung der Erhöhung nach den §§ 18 und 19 MRG durch Änderungen der Ausstattungskategorien oder der Nutzflächen.

Das Erstgericht wird daher die noch nicht abgedeckten monatlichen Erfordernisse aus der früheren Erhaltungsarbeit unter Ausschluß der enthaltenen Beträge für kleinere Ausgaben für die Zeiträume der Laufzeiten der alten Darlehen I und II bis zum 30.Juni 1986 und bis zum 30.September 1988 in den Pauschalbetrag einzurechnen haben und so das Deckungserfordernis erlangen, das die Anhebung in den Stufen des § 18 Abs 2 und Abs 3 MRG rechtfertigt. Damit ist sichergestellt, daß sowohl die Kosten der früheren Erhaltungsarbeit als auch die der neuen Erhaltungsarbeit dadurch abgedeckt werden können, daß die Vermieter ermächtigt werden, zur Finanzierung der Arbeiten innerhalb des Verteilungszeitraumes den erhöhten Hauptmietzins einzuheben.

Sollte in Ausnahmefällen der danach auf den Bestandgegenstand entfallende erhöhte Hauptmietzins den Betrag der früher bewilligten Erhöhung unterschreiten, so bewirkt die Rechtskraft der früheren Entscheidung, daß zulässig der höhere Betrag eingehoben werden darf, der ebenso wie ein frei vereinbarter höherer Hauptmietzins in die Mietzinsreserve einfließt. Die Rechtskraft der früheren Entscheidung besagt, daß der Vermieter im Verteilungszeitraum zur Einhebung eines bestimmten - gegenüber einem darunter vereinbarten - erhöhten Hauptmietzinses ermächtigt wird. Die auch auf vor dem Inkrafttreten des MRG abgeschlossene Mietverträge eintretende Rückwirkung des neuen Gesetzes (§ 43 Abs 1 MRG) läßt im Bereich des MRG nur mehr die zweistufige Anhebung nach § 18 Abs 2 und Abs 3 MRG zu, weil sich der Aufteilungsvorgang nach dem alten und dem neuen System nicht rein additiv vereinbaren läßt. Die Einrechnung der noch nicht aufgebrachten Annuitäten in den dann eben demgemäß höheren Pauschalbetrag entspricht der Bestimmung des § 18 Abs 1 Z 5 MRG und den nun maßgebenden Anliegen der gerechten Anhebung der Hauptmietzinse bei Unterdeckung der Erhaltungskosten und verstößt nach dem Vorgesagten auch nicht gegen den Grundsatz der Rechtskraft der Entscheidung über die vorangegangene Ermächtigung zur Einhebung erhöhter Hauptmietzinse.

Schließlich wird das Erstgericht bei der neuen Berechnung auch noch darauf Bedacht nehmen müssen, daß mit dem 1.November 1988 infolge der Dynamisierung der Sätze des § 16 Abs 2 MRG nach § 16 Abs 4 MRG die Obergrenzen der Kategoriemietzinse erhöht wurden und dadurch im Bereich der ersten Anhebungsstufe nach § 18 Abs 2 MRG der maßgebende Betrag nach § 18 Abs 1 Z 6 MRG die Einschaltung eines weiteren Zeitabschnittes gebietet.

Die zum Teil ausgelassenen Vornamen der Hauptmieter, denen Parteistellung zukommt, werden in dem Sachbeschuß anzuführen sein (vgl § 429 Abs 2 und § 417 Abs 1 Z 2 ZPO und § 37 Abs 3 Z 3 MRG).

#### **Anmerkung**

E17583

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00099.88.0411.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19890411\_OGH0002\_0050OB00099\_8800000\_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](http://www.jusline.at)