

# TE OGH 1988/1/26 50b86/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.01.1988

## 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 des Antragstellers Christian B\*\*\*, Angestellter, Peinherrweg 2, 4020 Linz-Leonding, vertreten durch Wolfgang W\*\*\*, Sekretär des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesleitung für Oberösterreich, Museumstraße 5, 4020 Linz, wider die Antragsgegner 1.) Margarethe T\*\*\*, Hausbesitzerin, Landstraße 11, 4020 Linz, und 2.) Doris B\*\*\*, San Francisco 94114 NOE 179, USA, beide vertreten durch Dr. Ernst M\*\*\*, Sekretär des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes, Bezirksverband Linz, Spittelwiese 13, 4020 Linz, wegen Angemessenheit des vereinbarten Hauptmietzinses infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgerichtes vom 15. Mai 1987, GZ 18 R 215/87-30, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Linz-Land vom 26. Jänner 1987, GZ Msch 4/86-26, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben. Dem Erstgericht wird die neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

## Text

Begründung:

Die Antragsgegner sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 1 KG Holzheim, Peinherrweg 2, 4020 Linz-Leonding, mit dem Painherrnhof (auch Peinherrnhof und Panirherrnhof genannt), einem im spätbarocken Stil erbauten, schloßartigen Gutshof, der von Dr. Karl T\*\*\*, dem 1979 verstorbenen Ehegatten der Erstantragsgegnerin, im Jahre 1937 erworben worden war. Das Gebäude war von Anfang an vermietet; im Parterre befand sich ein Gasthaus. Der Antragsteller ist seit 1. Dezember 1983 Mieter einer Wohnung im rechten hinteren Trakt dieses Gebäudes, die aus zwei, keine Heizung aufweisenden unmöblierten Räumen im Gesamtausmaß von 35,5 m<sup>2</sup> besteht. Außerdem benützt er mit einer weiteren Partei einen Vorraum sowie eine Toilette mit einer Nutzfläche von 5,5 m<sup>2</sup>. In der Wohnung befindet sich ein Kaltwasseranschluß. Als Mietzins zahlt er dafür S 900,- monatlich zuzüglich Mehrwertsteuer. Diese seit 1945 immer vermietet gewesenen Räumlichkeiten des Antragstellers sind über eine außen gelegene überdachte Holzstiege zu erreichen. Als Dr. T\*\*\* im Jahre 1949 in seinen Beruf als Rechtsanwalt zurückkehrte, begann er mit der Renovierung des Painherrnhofes. Er wendete dafür Geldmittel aus eigenem Verdienst und der eigenen Substanz auf, weil die Mietzinseinnahmen für die notwendigen Instandhaltungsarbeiten nicht ausreichten. Zur Finanzierung insbesondere der in den Jahren 1954 und 1955 vorgenommenen Arbeiten für die Instandhaltung und Renovierung des

Gebäudes verkaufte Dr. T\*\*\* zwei unmittelbar vor der Vorderfront des Objektes gelegenen Parzellen. Der tatsächliche finanzielle Einsatz für die Renovierung konnte nicht festgestellt werden. Im Jahre 1958 wurde der Painherrnhof in das vom Bundesdenkmalamt, Institut für Österreichische Kunstforschung, herausgegebene "DEHIO"-Handbuch, Die Kunstdenkmäler Österreichs, Oberösterreich von Erwin H\*\*\* aufgenommen. Dieses Handbuch stellt eine Zusammenfassung all jener Objekte dar, die geschichtliche künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung haben, also Denkmäler im Sinne des § 1 Denkmalschutzgesetzes sind. Die Aufnahme eines Gebäudes in dieses Handbuch bedeutet allerdings noch keine (bescheidmäßige) Feststellung des öffentlichen Interesses an der Erhaltung des jeweiligen Objektes. Im Jahre 1958 war der Denkmalbegriff noch nicht so weit gefaßt wie heute, sodaß in der damaligen Ausgabe des "DEHIO"-Handbuches nur die allerwichtigsten Denkmäler angeführt wurden. Es war daher bereits 1958 ein grundsätzliches öffentliches Interesse, wenn auch ohne Bescheiderlassung, im weitesten Sinne gegeben. Im Jahre 1962 gab es zwischen dem damaligen Landeskonservator und Dr. Karl T\*\*\* eine Aussprache, in der von Seiten des Landeskonservators die Schutzwürdigkeit des Objektes gegenüber dem Eigentümer deklariert wurde. Dr. T\*\*\* war damals mit der Unterschutzstellung einverstanden, wenn sich das Bundesdenkmalamt bei der Restaurierung des Objektes mit einem Drittel der Kosten beteiligen würde, obwohl er grundsätzlich dagegen war, weil er eine Verkaufswertminderung befürchtete, sodaß er die tatsächliche Unterschutzstellung verzögerte. 1968 legte Dr. T\*\*\* Kostenvoranschläge mit einem Subventionsansuchen sowohl dem Bundesdenkmalamt als auch dem Land Oberösterreich vor. Das unbedingt notwendige Gesamterfordernis der Sanierungsarbeiten lag bei rund S 220.000,- zuzüglich 5 % Architektenhonorar. Dr. Karl T\*\*\* erklärte sich in diesem Schreiben für den Fall der Subventionsgewährung mit der Unterschutzstellung des Hauptgebäudes einverstanden. Noch im selben Jahr wurden an Förderungsmitteln vom Bundesdenkmalamt S 15.000,- und vom Land Oberösterreich S 25.000,-, insgesamt S 40.000,- bereitgestellt. Im Jahre 1969 wurde auf Basis des angeführten DEHIO-Inventars eine amtsinterne Liste all derjenigen Objekte erstellt, die entweder unter Schutz gestellt sind oder unter Schutz gestellt werden sollten. In dieser Liste war auch das gegenständliche Objekt enthalten. 1974 stellte Dr. T\*\*\* ein neuerliches Subventionsansuchen in der irr tümlichen Annahme, daß dieses Objekt bereits denkmalgeschützt sei. Im Jahre 1976 erhielt er zur Instandhaltung des Objektes vom Bundesdenkmalamt und vom Land Oberösterreich jeweils einen Betrag von S 40.000,-, insgesamt somit eine Beihilfe von S 80.000,-. Am 15. März 1976 unterzeichnete Dr. T\*\*\* auf einem hierfür vorgesehenen Formular eine Einverständniserklärung zur Unterschutzstellung des gegenständlichen Objektes. 1977 erhielt er vom Land Oberösterreich eine Beihilfe von S 50.000,- als Zuschuß für die Dachreparatur. Am 7. April 1977 begannen die Erhebungen zur Unterschutzstellung. Weil keine unmittelbare Gefahr für die Erhaltung des Objektes bestand, wurde in der Folge die Unterschutzstellung nicht vordringlich behandelt. Erst im Jahre 1984 wurde mit Schreiben vom 12. Juli den Antragsgegnern von der Absicht Mitteilung gemacht, daß nach den durchgeführten Erhebungen für die Unterschutzstellung öffentliches Interesse an der Erhaltung des Painherrnhofes besteht, und diesen unter Denkmalschutz zu stellen. Mit Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 28. September 1984 (Zl 10.080/84) wurde festgestellt, daß die Erhaltung des Painherrnhofes in Holzheim Nr. 1 im öffentlichen Interesse gelegen ist und er somit unter Denkmalschutz gestellt. Im Zuge der Beweiswürdigung führte das Erstgericht noch aus, daß die von der öffentlichen Hand bereitgestellten Mittel in Anbetracht der Größe des Objektes bei weitem nicht ausreichen konnten, um dieses instandzuhalten und stilgerechte Restaurierungsarbeiten durchführen zu lassen und daß der Zweck der Gewährung öffentlicher Mittel darin lag, die Kosten des Mehraufwandes einer "stilgerechten" Erhaltung auch nur teilweise abzudecken.

Mit dem am 8. Mai 1984 beim Erstgericht unter Hinweis auf § 37 Abs. 1 Z 8, Abs. 3 Z 2 und Abs. 4 MRG eingebrachten, vorerst nur gegen die Erstantragsgegnerin gerichteten, in der Folge jedoch auch auf die Zweitantragsgegnerin ausgedehnten (vgl. AS 11), im Zuge des Verfahrens modifizierten Antrag (vgl. AS 20) begehrte der Antragsteller die Feststellung, daß 1.) es sich bei der von ihm gemieteten Wohnung um eine solche der Ausstattungskategorie D handle und der dafür höchstzulässige Mietzins S 275,11 incl. 10 % Umsatzsteuer betrage, und 2.) dieser Betrag seit Beginn des Mietverhältnisses am 1. Dezember 1983 bis Oktober 1984 um monatlich

S 624,89 überschritten worden sei. Weiters beantragte er, die Antragsgegner zur Rückzahlung des bis einschließlich Oktober 1984 errechneten Mehrbetrages von S 6.873,79 vorbehaltlich weiterer Überschreitungsbeiträge zu verpflichten. Für den Fall der Unanwendbarkeit des § 16 Abs. 2 MRG begehrte der Antragsteller

3.) die Feststellung, daß der angemessene Hauptmietzins aufgrund der Größe, Art, Lage, Beschaffenheit und des Ausstattungs- und Erhaltungszustandes der Wohnung höchstens S 275,11 incl. Umsatzsteuer monatlich betrage und

die Verpflichtung der Antragsgegner zur Rückzahlung des im oben angegebenen Zeitraum darüber hinaus eingehobenen Mehrbetrages. Das Haus sei ein Altbau und unterliege zur Gänze den Bestimmungen des MRG. Aufgrund der Ausstattung des von ihm gemieteten Objektes zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages handle es sich um eine Kategorie D-Wohnung, deren Nutzfläche er im Zuge des Verfahrens berichtigte.

Die Antragsgegner beantragten die Abweisung des Antrages. Für diese Wohnung habe ein angemessener Mietzins vereinbart werden können, weil an der Erhaltung des Objektes öffentliches Interesse gegeben sei und Dr. Karl T\*\*\* als früherer Eigentümer erhebliche Mittel im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG für die Instandhaltung des Objektes aufgewendet habe. Mittlerweile sei das Objekt auch unter Denkmalschutz gestellt worden.

Der Antragsteller bestritt hierauf, daß bislang erhebliche Eigenmittel aufgewendet, tatsächliche Reparaturen am Haus vielmehr aus der Mietzinsreserve finanziert worden seien.

Der vom Erstgericht im stattgebenden Sinn gefaßte Sachbeschuß (ON 5 dA) wurde aus Anlaß des von der Erstantragsgegnerin erhobenen Rekurses (mangels Beziehung der übrigen Hauptmieter der Liegenschaft) als nichtig aufgehoben; dabei wurde dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Durchführung des gesetzlichen Verfahrens aufgetragen. In der Sache selbst überband das Rekursgericht dem Erstgericht die Rechtsauffassung, daß sich die Erstantragsgegnerin nicht nur auf den Rechtsgrund des öffentlichen Interesses unter dem Aspekt des Denkmalschutzes berufen habe und daher auch die Frage zu prüfen sein werde, ob nicht etwa aus einem anderen im § 16 Abs. 1 Z 3 MRG angeführten Grund, z.B. aus dem der Stadt- oder Ortsbildpflege oder sonst aus gleichwertigen Gründen, schon vor Erlassung des Bescheides über die Stellung unter Denkmalschutz ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Panirherrnhofes bestanden hätte. Die Ansicht des Erstgerichtes, § 16 Abs. 1 Z 3 MRG könne nur angewendet werden, wenn das Objekt zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages bereits bescheidmäßig unter Denkmalschutz stehe, könnten nicht geteilt werden. Ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Gebäudes im Sinne der genannten Bestimmungen könne durchaus schon früher gegeben sein; anders wäre auch nicht erklärbar, wie der frühere Hauseigentümer bereits seit dem Jahr 1961 oder 1962 von der öffentlichen Hand wiederholt Zuwendungen für die Erhaltung der Fassade des Objektes habe bekommen können. Unter diesem Gesichtspunkt sei die Erhaltung des Hauses bei Abschluß des Mietvertrages 1983 zweifellos auch aus Denkmalschutzgründen im Hinblick auf die längst geplante Unterschutzstellung im öffentlichen Interesse gelegen gewesen. Es werde daher festzustellen sein, ob und gegebenenfalls seit wann ein wie immer geartetes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Gebäudes bestehe und ob die Hauseigentümer bzw. deren Vorgänger nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG aufgewendet hätten.

Nachdem auch der im zweiten Rechtsgang - dieser allerdings im Sinne der Abweisung des Antrages - gefaßte Sachbeschuß des Erstgerichtes (ON 15 dA) abermals als nichtig aufgehoben und dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung aufgetragen worden war (ON 19 dA), wies das Erstgericht, nachdem es allen Mietern des Gebäudes Gelegenheit zu einer Beteiligung am Verfahren gegeben hatte, sämtliche Anträge des Mieters ab. Bei der rechtlichen Beurteilung des bereits wiedergegebenen Sachverhaltes ging es davon aus, daß schon bei Abschluß des Mietvertrages im Jahre 1983 die Erhaltung des Hauses auch aus Denkmalschutzgründen im Hinblick auf die längst geplante Unterschutzstellung im öffentlichen Interesse gelegen gewesen und dies bereits 1958 mit der Aufnahme des gegenständlichen Objektes in das DEHIO-Handbuch manifestiert worden sei. Überdies seien von Dr. Karl T\*\*\* nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgebracht worden, sodaß eine freie Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter zulässig sei. Da es sich um ein Einzelobjekt handle, könne eine Stadt- und Ortsbildpflege nicht festgestellt werden.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem vom Antragsteller erhobenen Rekurs nicht Folge. Einen Ausspruch über die Zulässigkeit des Rekurses an den Obersten Gerichtshof erachtete es als nicht erforderlich, weil der Beschluß im Hinblick auf die in der Rekursentscheidung des ersten Rechtsganges erfolgte Überbindung der Rechtsansicht des Rekursgerichtes nicht als bestätigend anzusehen sei.

Das Rekursgericht erachtete die vom Antragsteller insbesondere hinsichtlich der Feststellung, Dr. T\*\*\* hätte über die Mietzinseinnahmen hinaus für die notwendigen Instandhaltungsarbeiten Geldmittel aus eigener Substanz aufgewendet, erhobene Tatsachenrüge als nicht berechtigt. In diesem Zusammenhang lehnte es die vom Rekurswerber vertretene Ansicht, wonach der Legalbegriff "erhebliche Eigenmittel" einen konkret bezifferten Betrag zur Gegenüberstellung der öffentlichen Zuwendungen und der verrechnungspflichtigen Mietzinseinnahmen

voraussetze, ab und brachte es zum Ausdruck, daß der von einem vernommenen Zeugen nachvollziehbar dargelegte Zusammenhang zwischen Liegenschaftsverkäufen und der Verwendung der daraus erzielten Erlöse für den Painherrnhof die Feststellung der Verwendung von "erheblichen Eigenmitteln" decke.

Bei der Erledigung der im Rekurs erhobenen Rechtsrüge ging das Rekursgericht nach Darstellung der Bestimmungen des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG sowie der §§ 1 bis 3 DenkmalschutzG davon aus, daß den Vermieter die Behauptungs- und Beweislast für den Ausnahmetatbestand des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG treffe. Es brachte weiters zum Ausdruck, die Ansicht des Rekurswerbers, § 16 Abs. 1 Z 3 MRG könne nur angewendet werden, wenn das Objekt zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags bereits bescheidmäßig unter Denkmalschutz stehe (Würth-Zingher, MRG2 S. 74 RdNr. 9), nicht zu teilen. Wie bereits anlässlich der Aufhebung des früher angefochtenen Sachbeschlusses bemerkt, könne ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Gebäudes im Sinne der zitierten Bestimmung durchaus schon früher gegeben sein. Dem stehe nur scheinbar die Bestimmung des § 3 Abs. 1 DenkmalschutzG entgegen, demzufolge bei Denkmälern, die sich ausschließlich oder überwiegend in privatem Eigentum befinden, ein derartiges Interesse erst dann als gegeben gelte, wenn sein Vorhandensein vom Bundesdenkmalamt durch Bescheid festgestellt worden sei. Dieser Widerspruch bestehe nur scheinbar deshalb, weil die Wendung "gilt erst dann als gegeben" nicht nur im zeitlichen, sondern durchaus auch im konditionalen Sinn, nämlich im Sinn von "vorausgesetzt, daß" und als Unterscheidung zu § 2 Denkmalschutzgesetz verstanden werden könne (diesbezüglich gelte die Unterschutzstellung kraft gesetzlicher Vermutung). Wollte man das Bestehen öffentlichen Interesses erst ab dem Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides, mit dem die Unterschutzstellung erfolgte, also seit 1984, annehmen, so wäre nicht erklärbar, wie der frühere Hauseigentümer bereits seit dem Jahr 1961 oder 1962 von der öffentlichen Hand Zuwendungen für die Erhaltung der Fassade und des Objektes habe bekommen können. Aber auch durch eine Wortinterpretation der Bestimmung des § 16 Abs. 3 MRG gelange man zum selben Ergebnis: Diese Bestimmung stelle auf den Tatbestand eines Gebäudes ab, an dessen Erhaltung öffentliches Interesse besteht. Aus diesem vom Gesetzgeber gewählten Wortlaut werde ersichtlich, daß mit dieser Bestimmung ein Ermessensspielraum hinsichtlich der Beurteilung des Interesses habe eingeräumt werden wollen, "würde doch sonst bei Abstellen auf eine bescheidmäßige Feststellung des Interesses eine Fassung der genannten Bestimmung dergestalt, es werde definitiv vom Tatbestand einer Unterschutzstellung ausgegangen, den vom Rekurswerber interpretierten Intentionen des § 16 Abs. 1 Z 3 eher gerecht werden." Es sei daher ein Unterschied der Begriffe der "Unterschutzstellung eines Denkmals" und "öffentliches Interesse aus Gründen des Denkmalschutzes" anzunehmen. Denn soweit das Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehe oder wenigstens (als Indiz) in einer Schutzzone liege, habe der Vermieter nicht nur darzutun, daß erhebliche Eigenmittel aufgewendet worden seien, um das Gebäude zu erhalten, sondern auch, daß aus Gründen des Denkmalschutzes oder der Stadt- oder Ortsbildpflege oder aus gleich wichtigen Gründen ein öffentliches Interesse an der Erhaltung konkret bestehe (Oberster Gerichtshof 11. Dezember 1984, 5 Ob 26/84, MietSlg. 36.304). Dies bedeute aber nichts anderes, daß das öffentliche Interesse im Sinne der §§ 2 und 3 DenkmalschutzG ein anderes als das im § 16 Abs. 1 Z 3 MRG genannte sein müsse, obliege doch dem Vermieter trotz mangelnder Unterschutzstellung des Gebäudes ein Nachweis des konkreten Interesses an der Erhaltung im Sinne der genannten Bestimmung. Gerade aber der Nachweis dieses bestimmten öffentlichen Interesses sei den Antragsgegnern im vorliegenden Fall dadurch gelungen, daß sie Zuwendungen bereits in den Jahren 1961 und auch später seitens der öffentlichen Hand für die Erhaltung der Fassade und des Objektes hätten nachweisen können. Da das Gericht zu beurteilen habe, ob die Erhaltung des Gebäudes im öffentlichen Interesse gelegen sei, sofern hiezu nicht der Bescheid einer Verwaltungsbehörde vorliege, müßten sich die Gründe aber auf die kulturelle Bedeutung des Hauses beziehen (Derbolav, MRG, S. 48 f). Dies werde aber durch Aufnahme des gegenständlichen Bauwerks in das DEHIO-Handbuch im Jahre 1958 erbracht, stelle dieses Handbuch doch gleichsam die Basisinventarsammlung der österreichischen Kunstdenkmäler dar. Zur Abrundung müsse dies noch im Zusammenhang damit gesehen werden, daß bereits 1977 Erhebungen zur Unterschutzstellung gepflogen worden seien, die schließlich mit Bescheid vom 28. September 1984 erfolgt sei. Als Eigenmittel iS des weiteren Tatbestandsmerkmals des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG seien nur nicht verrechnungspflichtige Mittel des Vermieters anzusehen (MietSlg. 36.305/33; JBl. 1985/359). Durch die Feststellung, die Mietzinseinnahmen reichten nie aus, um die notwendigen Instandhaltungsarbeiten durchzuführen, sei hinreichend geklärt, daß auf keinen Fall nur verrechnungspflichtige Mittel des Vermieters in die Erhaltung des gegenständlichen Painherrnhofes eingeflossen seien. Es könne daher durchaus von der Aufwendung von Eigenmitteln gesprochen werden. Es bliebe daher lediglich die Frage der Erheblichkeit dieser Mittel offen, da eine konkrete positive Feststellung nicht möglich gewesen sei. Als Richtlinie für über die Durchschnittsgrenze hinausgehende Investitionen seien jedoch

die festgestellten Subventionen von Seiten des Bundesdenkmalamtes und des Landes Oberösterreich von insgesamt S 170.000,-- heranzuziehen, da diese lediglich die Mehrkosten einer stilgerechten Erhaltung hätten abdecken wollen. Überdies sei davon auszugehen, daß der frühere Besitzer nicht nur aus dem eigenen Verdienst, sondern sogar aus der eigenen Substanz Mittel aufgewendet habe und dieser Umstand bereits eine Finanzierung des Vermieters begründe, die jenseits der Erheblichkeitsschwelle anzusiedeln sei. Entgegen der Behauptung des Rekurswerbers sei sehr wohl ein Zusammenhang zwischen Veräußerung von Parzellen und Verwendung des Erlöses für die Erhaltung des gegenständlichen Objektes durch das Beweisverfahren gedeckt; ebenso die Argumentation, die Erhaltung dieses Hauses sei aus den verrechnungspflichtigen Mietzinseinnahmen nicht möglich. Der monatliche Nettohauptmietzins von S 900,-- (excl. Umsatzsteuer) erscheine aufgrund der sich durch den Barockstil und späterer Unterschutzstellung des Gebäudes ergebenden Exklusivität, aber auch in Anbetracht der Größe der vom Antragsteller benützten Räumlichkeiten mit 41 m<sup>2</sup>, trotz Mitbenützung einer Toilette im Vorraum und Vorhandensein eines Kaltwasseranschlusses sowie Fehlen von Möbeln und einer Heizung als angemessen.

Gegen diesen Beschluß des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der auf die Anfechtungsgründe der "unrichtigen (unvollständigen) Beweismwürdigung und unrichtigen Sachverhaltsdarstellung" sowie der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützte Revisionsrekurs mit dem Antrag, die Beschlüsse der Vorinstanzen im Sinne der Feststellung abzuändern, daß es sich bei dem gegenständlichen Mietobjekt um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D mit einem Gesamtausmaß von 35,5 m<sup>2</sup> handle und der angemessene Hauptmietzins dafür vom Beginn des Mietverhältnisses bis einschließlich Mai 1985 S 195,5 zuzüglich Umsatzsteuer betragen habe und seit 1. Juni 1985 S 216,55 zuzüglich Umsatzsteuer betrage; hilfsweise wird die Abänderung durch Feststellung des monatlichen angemessenen Hauptmietzinses mit höchstens S 600,-- beantragt.

Die Antragsgegner beantragten in ihrer Rechtsmittelgegenschrift, der Revisionsrekurs ist im Sinne der Ausführungen des Rekursgerichtes zulässig (vgl. Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG, 539) und im Sinne des im Abänderungsantrag enthaltenen Aufhebungsantrages auch berechtigt.

### **Rechtliche Beurteilung**

In seinem Revisionsrekurs wendet sich der Antragsteller sowohl gegen die Bejahung des Vorliegens des öffentlichen Interesses an der Erhaltung des Gebäudes wegen Denkmalschutzes durch die Vorinstanzen als auch gegen deren Annahme, es wäre auch die zweite Voraussetzung der Z 3 des § 16 Abs. 1 MRG, nämlich der Nachweis der Aufbringung erheblicher Eigenmittel durch Dr. T\*\*\* erfüllt. Insoweit der Antragsteller die von den Vorinstanzen zur Frage des öffentlichen Interesses an der Erhaltung des Painherrnhofes im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG vertretene Rechtsansicht bekämpft, kann ihm nicht gefolgt werden.

Zutreffend weist der Revisionsrekurswerber wohl darauf hin, daß vom Gesetz hinsichtlich der Gründe für das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines Gebäudes differenziert wird und Gründe der Stadt- und Ortsbildpflege hier nicht zum Tragen kommen; ihm ist auch darin beizupflichten, daß ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Gebäudes aus Gründen des Denkmalschutzes gemäß § 3 Abs. 1 DSchG nicht als zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages mit ihm gegeben angesehen werden kann, weil der Bescheid über die Unterschutzstellung erst im Zuge des vorliegenden Verfahrens ergangen ist. Der Rechtsmittelwerber berücksichtigt aber letztlich nicht, daß das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Painherrnhofes auch noch aus anderen Gründen, nämlich jenen des Denkmalschutzes sowie der Stadt- und Ortsbildpflege vergleichbaren abgeleitet werden kann. Das Vorliegen eines solchen Grundes wurde aber von den Vorinstanzen mit Recht angenommen. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen wurde der Painherrnhof in das vom Bundesdenkmalamt, Institut für österreichische Kunstforschung herausgegebene "DEHIO"-Handbuch aufgenommen und damit auf dessen besondere Bedeutung im Sinne der Denkmalpflege (vgl. AS 63 ff) hingewiesen. Im Jahr 1962 brachte der damalige Landeskonservator die Schutzwürdigkeit des Objektes zum Ausdruck. 1969 wurde von der Denkmalschutzbehörde amtsintern eine Liste aller bereits unter Denkmalschutz stehender und unter Denkmalschutz zu stellender Objekte angelegt; in dieser Liste war auch der Painherrnhof enthalten. Bereits 1968 hatte Dr. T\*\*\* sowohl vom Bundesdenkmalamt als auch vom Land Oberösterreich für die Durchführung von Sanierungsarbeiten aufgrund von Kostenvoranschlägen über Arbeiten von rund S 220.000,-- Förderungsbeiträge von insgesamt S 40.000,-- erhalten. Im Jahr 1984 bekam er abermals vom Bundesdenkmalamt und vom Land Oberösterreich für die Instandhaltung des Gebäudes Beihilfen in der Höhe von insgesamt S 80.000,--. 1976 erklärte sich Dr. T\*\*\* aufgrund eines dafür vorgesehenen amtlichen Formulars mit der Unterschutzstellung des Gebäudes einverstanden. 1977 erreichte er für eine Dachreparatur eine weitere Beihilfe von S

50.000,-. Im selben Jahr begannen die amtlichen Erhebungen über die Unterschutzstellung des Objektes; mangels Vorliegens einer unmittelbaren Gefahr für das Gebäude wurde das Verfahren allerdings erst im September 1984 mit dem bescheidmäßigen Ausspruch beendet, daß die Erhaltung des Painherrnhofes gemäß §§ 1 und 3 DSchG im öffentlichen Interesse gelegen ist. Wenngleich erst mit Erlassung dieses Bescheides das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Objektes im Sinne des Denkmalschutzes (§ 1 leg cit), als gegeben anzusehen ist (§ 3 Abs. 1 leg cit), so schließt dies doch die Zulässigkeit der Annahme nicht aus, daß schon vor der Erlassung dieses Bescheides ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Painherrnhofes bestand, nämlich aus jenen Gründen, die jahrelang für die Gewährung von Subventionen der öffentlichen Hand zum Zwecke der Denkmalpflege maßgeblich waren und letztlich auch zur Unterschutzstellung des Gebäudes vor allem mit der Rechtsfolge führten, daß ab nun die Zerstörung des Painherrnhofes sowie jede den Bestand, die Erscheinung oder künstlerische Wirkung des Objektes beeinflussende Veränderung ohne Bewilligung grundsätzlich verboten ist. Aus all diesen Gründen muß daher gesagt werden, daß bereits am Tage des Abschlusses des Mietvertrages zwischen den Parteien (1. Dezember 1983) aus Gründen, die jenem des Denkmalschutzes vergleichbar sind, öffentliches Interesse iS des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG an der Erhaltung des Painherrnhofes bestanden hat. In der Bejahung des Vorliegens der erstgenannten der beiden Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG durch die Vorinstanzen kann somit kein Rechtsirrtum erblickt werden.

In Ansehung der Frage der Erfüllung der zweiten Voraussetzung des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG erachtet sich der Revisionsrekurswerber in erster Linie dadurch beschwert, daß hinsichtlich der "konkreten" Höhe der eingenommenen Mietzinse für den verrechnungspflichtigen Zeitraum "bzw" den Zeitraum davor, der tatsächlich aufgewendeten Erhaltungskosten sowie der Eigenmittel von den (richtig wohl) Antragsgegnern keinerlei Beweise erbracht und von den Vorinstanzen darüber auch keine Erhebungen gepflogen worden seien, die Vorinstanzen aber dennoch den Tatbestand der Aufwendung erheblicher Eigenmittel durch den Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel als gegeben angenommen hätten. Dieser Rüge kommt im Ergebnis Berechtigung zu.

Dem Rekursgericht und dem Revisionsrekurswerber ist vorerst darin beizupflichten, daß es sich bei den Tatbeständen des § 16 Abs. 1 MRG - soweit sie Wohnungen betreffen - um Ausnahmstatbestände handelt, deren Vorliegen im Streitfall vom Vermieter konkret zu behaupten und zu beweisen ist (Würth in Korinek-Krejci, aaO, 347; MietSlg. 36.304, 37.297 ua). Dabei ist es allerdings auch Aufgabe des Gerichtes, die Parteien zu entsprechendem Vorbringen und geeigneten Beweisanboten anzuleiten (MietSlg. 37.297 ua).

Im vorliegenden Verfahren haben die Antragsgegner zur Frage des finanziellen Aufwandes auf die Liegenschaft im wesentlichen nur vorgebracht, der Voreigentümer habe nach dem (gemeint wohl) 8. Mai 1945 "erhebliche Mittel" für die Instandhaltung des Objektes aufgewendet und vom Bundesdenkmalamt Zuschüsse dafür erhalten. Obwohl das Erstgericht zur Frage der von Dr. T\*\*\* beabsichtigten und auch durchgeführten Erhaltungsarbeiten und die dafür aufgewendeten Eigen- und Fremdmittel ein umfangreiches Beweisverfahren abgeführt hatte (Zeugen Dr. S\*\*\*, Dr. E\*\*\* und R\*\*\*), sah es sich nicht veranlaßt, die Antragsgegner zu einem doch konkreteren Vorbringen über Art und Umfang der geplanten (wahrscheinlich den beim Denkmalamt und beim Land Oberösterreich vorgelegten Kostenvoranschlägen entnehmbaren) Erhaltungsarbeiten, bei deren Planung - wie sich aus der Feststellung über die Höhe der von Dr. T\*\*\* dem Bundesdenkmalamt und dem Land Oberösterreich im Jahr 1968 vorgelegten Kostenvoranschläge ergibt - sogar ein Architekt beigezogen worden war, anzuleiten. Der den Antragsgegnern in der Tagsatzung vom 16. Oktober 1986 erteilte Auftrag, allfällige Unterlagen betreffend die Investitionen, insbesondere einen Nachweis über die Eigenmittel für die Jahre 1945 bis 1984 dem Gericht vorzulegen, allein reicht zur Erfüllung der dem Gericht insbesondere gegenüber anwaltlich nicht vertretene Parteien obliegenden Anleitungs- und Belehrungspflicht sowie der Verpflichtung zur materiellen Verfahrensleitung (vgl. Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG, 520 ff) nicht aus. Wenngleich es - wie das abgeführte Verfahren zeigt - nicht richtig ist, daß die Antragsgegnerinnen über die hier rechtlich relevanten Fragen "keinerlei Beweise" erbracht und die Vorinstanzen dazu keine "Erhebungen" gepflogen hätten, so haben es die Vorinstanzen doch unterlassen, die Ergebnisse des Beweisverfahrens in konkreten Feststellungen zusammenzufassen. Die bloß ganz allgemein gehaltenen Feststellungen über die Vornahme von Erhaltungsarbeiten und die nur pauschal getroffenen Feststellungen über die Aufwendung von Eigenmitteln sowie die im Zuge der Beweiswürdigung angestellten Überlegungen allgemeiner Natur und die dabei aus dem Beweisverfahren ohne Vornahme konkreter Feststellungen gezogenen Schlußfolgerungen bilden - insbesondere auch im Hinblick darauf, daß keinerlei Anhaltspunkte für die Höhe der aus dem Objekt erzielten Mietzinseinkünfte vorhanden sind - was gegen des diesbezüglichen Vorbringens des Antragstellers auch relevant

erscheint - keine hinlängliche Grundlage für die Beurteilung der hier zu beantwortenden Rechtsfrage, ob Dr. T\*\*\* für Erhaltungsarbeiten am Gebäude "erhebliche Eigenmittel" iS des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG angewendet hat. Die den Entscheidungen der Vorinstanzen zugrunde liegenden Feststellungen lassen nämlich nicht erkennen, in welcher annähernden Größenordnung er Eigenmittel, das sind - wie die Vorinstanzen auch richtig erkannten - Geldmittel, die nicht aus verrechnungspflichtigen Mietzinseinnahmen stammen (Würth-Zingher, MRG2, Anm. 14 zu § 16 MRG; Würth in Rummel, ABGB, Rz 11 zu § 16 MRG; MietSlg. 36.305/33, 37.309, 38.328/28), tatsächlich angewendet hat und ob diese Mittel als "erheblich" iS der genannten Bestimmung angesehen werden können; der festgestellte Sachverhalt gibt nämlich nicht Aufschluß darüber, ob die investierten Eigenmittel allein schon kraft ihres (ungefähren) Ausmaßes oder doch infolge ihres nicht unbeträchtlichen Verhältnisses zur Größe oder zum Wert des Objektes oder doch zu den aus öffentlichen Mitteln und einer allfälligen Mietzinsreserve mitfinanzierten Gesamtkosten der Erhaltung - jeweils bezogen auf den Zeitpunkt der Aufwendung - als "erheblich" qualifiziert werden können (vgl. Würth in Korinek-Krejci, aaO, 350; MietSlg. 38.328/28, 38.330/6 ua), wobei allerdings die Rentabilität des eingesetzten Kapitals nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen keinen geeigneten Beurteilungsmaßstab darstellt (vgl. MietSlg. 38.330/6 ua). Dem Revisionsrekurswerber ist daher beizupflichten, daß die bisherigen Feststellungen nicht ausreichen, um abschließend beurteilen zu können, ob die Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG gegeben sind; dies führt aber - entgegen der vom Rechtsmittelwerber vertretenen Ansicht - nicht zur Abweisung des Antrages, sondern zur Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen, weil die Unzulänglichkeit der Entscheidungsgrundlage - wie bereits dargetan - nicht ausschließlich den Antragsgegnern zugerechnet werden kann.

Das Erstgericht wird daher im fortgesetzten Verfahren den Sachverhalt mit den Parteien im aufgezeigten Sinn zu erörtern, sie ua an Hand der bereits hervorgekommenen Umstände zur Erstattung konkreteren Vorbringens über die erheblichen Kriterien anzuleiten und erst nach allenfalls noch die Einholung weiterer Beweismittel (etwa Einsicht in Verwaltungsakten oder Beiziehung eines geeigneten Sachverständigen) zu überlegen haben. Jedenfalls wird es notwendig sein, im Gesamtrahmen des Vorbringens der Parteien sowohl die bisherigen Ergebnisse des Beweisverfahrens in Form konkreter Feststellungen zusammenzufassen, als auch über die noch hervorkommenden Umstände, soweit sie entscheidungswesentlich sind, wie etwa Art und Umfang von tatsächlich durchgeführten Erhaltungsarbeiten, Größe des Objektes sowie Art dessen Verwertung durch den Umfang von Vermietungen im Wege des ohnedies schon beantragt gewesenen Ortsaugenscheines eindeutige Feststellungen zu treffen; in diesem Zusammenhang ist allerdings darauf hinzuweisen, daß es hinsichtlich des Ausmaßes der aufgewendeten Mittel und deren fbringung (etwa Grundstücksverkäufe und Mietzinseingänge) nicht unbedingt betragsmäßig ganz genauer Feststellungen bedarf, es vielmehr - im Hinblick auf die erhebliche Dauer des zu überschauenden Zeitraumes - nur darauf ankommt, ob es möglich ist Annäherungswerte festzustellen, die die Beurteilung der noch offenen Fragen erlauben. Ganz allgemein gehaltene, auf keinen Feststellungen beruhende Überlegungen und Schlußfolgerungen reichen dafür aber nicht aus.

Sollte das Eventualbegehren auf Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses zum Tragen kommen, so fehlt es auch hier - wie der Revisionsrekurswerber mit Recht rügt - an hinlänglich konkreten Feststellungen. Die Untergerichte sind nämlich ohne ausreichende Sachverhaltsgrundlage zu dem Ergebnis gelangt, daß der eingehobene Hauptmietzins von S 900,- netto monatlich iS des § 16 Abs. 1 MRG angemessen sei.

Aus all diesen Gründen erweist sich der Revisionsrekurs im Sinne des in dem gestellten Abänderungsbegehren enthaltenen Aufhebungsantrages als berechtigt. Es mußte daher spruchgemäß entschieden werden.

Kosten der Rechtsmittelverfahren wurden nicht verzeichnet.

#### **Anmerkung**

E13795

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00086.87.0126.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19880126\_OGH0002\_0050OB00086\_8700000\_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](http://www.jusline.at)