

TE OGH 1986/1/28 50b108/85

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.01.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes HONProf.Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Michael D***, Wiesen, Hauptstraße 32-34, vertreten durch Josef Marx, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Wien 1., Reichsratsstraße 15, wider die Antragsgegner 1.) Dr. Herwig F***, Wien 8., Josefstädterstraße 17, 2.) Dr. Wolfgang F***, Wien 8., Langegasse 74/6, 3.) Erika W***, Wien 19., Neustift am Walde 81,

4.) Margarete F***, Wien 18., Hockegasse 86, 5.) Johanna S***, Mainz (Bundesrepublik Deutschland) An der Dreispitz 10,

6.) Dr. Otto F***, Braunschweig (Bundesrepublik Deutschland), Pockelstraße 10, Hauseigentümer, vertreten durch Dipl.Ing. Roland Spieß, Immobilienverwalter, Wien 3., Hainburgerstraße 19, dieser vertreten durch Mag.Dr. Georg Fialka, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8, § 44 Abs 2 und 3 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 19. September 1985, GZ 41 R 142/85-28, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 26. August 1984, GZ 46 Msch 77/83-17, mit einer Maßgabe bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller war auf Grund des Mietvertrages vom 2. Oktober 1980 bis zum 31. März 1984 Hauptmieter der Wohnung top.Nr. 12 in dem unter Denkmalschutz stehenden Haus der Antragsgegner in Wien 8., Langegasse 29. Die 44,70 m 2 große Wohnung wies im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses den Ausstattungszustand der Kategorie B auf.

Nachdem die gemäß § 37 Abs 1 Z 8, § 44 Abs 2 und 3 MRG ergangene Entscheidung der Schlichtungsstelle durch die rechtzeitige Anrufung des Gerichtes seitens der Antragsgegner außer Kraft getreten war, stellten die Vorinstanzen übereinstimmend die vom Antragsteller behauptete teilweise Unwirksamkeit der Hauptmietzinsvereinbarung und Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes durch die Zinsvorschreibung der Antragsgegner fest. Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil die Frage der Erheblichkeit

der im Sinne des § 16 Abs 1 Z 3 MRG aufgewendeten Eigenmittel (welche Frage den alleinigen Gegenstand des von den Antragsgegnern erhobenen Revisionsrekurses bildet) von grundsätzlicher Bedeutung sei und dazu - soweit überblickbar - eine höchstgerichtliche Rechtsprechung nicht vorliege.

Die Vorinstanzen gingen von folgendem Sachverhalt aus:

Das Haus in Wien 8., Langegasse 29, umfaßt 12 Mietgegenstände mit einem Jahresmietzins für 1914 in der Höhe von 8560 Friedenskronen. Mit Bescheid des Finanzamtes vom 16. März 1983 wurde der zum 1. Jänner 1983 geltende, nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955 ermittelte Einheitswert des Hauses in Höhe von 466.000 S mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1983 um 35 % auf 629.000 S erhöht (AS 53).

Auf Grund der nach §§ 7, 28 Abs 3 MG ergangenen Entscheidungen des Erstgerichtes vom 30. Juni 1977, 46 Msch 20/77-3, und der Schlichtungsstelle vom 2. September 1981, Schli 4/80, wurde für die Mietgegenstände des Hauses die Einhebung des nachstehenden Hauptmietzinsvielfachen für zulässig erklärt:

- | | |
|-----------------------------|------------|
| 1. 7. 1977 bis 30. 9. 1981 | 20,50 S/FK |
| 1. 10. 1981 bis 30. 9. 1985 | 26,55 S/FK |
| 1. 10. 1985 bis 30. 6. 1987 | 14,29 S/FK |
| 1. 7. 1987 bis 30. 9. 1991 | 6,61 S/FK. |

Der erstgenannten Entscheidung wurden Baumeister- und Professionistenarbeiten von 918.990,67 S und ein Hauptmietzinspassivum per 30. Juni 1977 von 215.599,11 S, der zweitgenannten Entscheidung Professionistenarbeiten von 106.410,14 S und ein Hauptmietzinspassivum per 30. September 1981 von 154.312,47 S zugrunde gelegt. Der Gerichtsentscheidung ist überdies zu entnehmen, daß die MA 7 für die der Entscheidung zugrunde liegenden Erhaltungsarbeiten eine Subvention von 200.000 S gewährte. Die Antragsgegner behaupteten, in der Zeit vom 1. Jänner 1972 bis zum 30. September 1980 Aufwendungen auf das Haus von 340.055,09 S getätigt und Hauptmietzinseinnahmen aus dem Haus von 1.708.630,40 S erzielt zu haben. In den genannten Hauptmietzinseinnahmen waren nach den Behauptungen der Antragsgegner 216.805,86 S an frei vereinbarten Hauptmietzinsen enthalten, sodaß die den Antragsgegnern verrechnungsfrei zur Verfügung stehende Hälfte 108.402,93 S betrug.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, daß von der Aufwendung erheblicher Eigenmittel durch den Vermieter im Sinne des § 16 Abs 1 Z 3 MRG nur dann gesprochen werden könnte, wenn diese Mittel die von den Mietern stammenden, für die Erhaltung des Gebäudes gebundenen Mittel erheblich überstiegen. Stelle man die hier von den Antragsgegnern behauptetermaßen aus Eigenmitteln aufgewendeten 108.402,93 S den von ihnen angegebenen gesamten Hauptmietzinseinnahmen (Hauptmietzins nach § 2 MG, erhöhter Hauptmietzins nach § 7 MG, frei vereinbarte Hauptmietzinse und Umsatzsteuer) von 1.708.630,40 S gegenüber, so könnten die Eigenmittel lediglich als verschwindender Bruchteil und keineswegs als erheblich bezeichnet werden. Das Ermäßigungsbegehren des Antragstellers sei daher nach § 44 Abs 2 Z 1 und 2 MRG (§ 16 Abs 2 Z 2 MRG) zulässig und berechtigt.

Das Rekursgericht hielt den rechtlichen Einwänden der Antragsgegner entgegen, daß wohl eine wirtschaftliche Betrachtung nicht außer acht gelassen werden dürfe, aber nach dem klaren Gesetzeswortlaut eben nur bei Aufwendungen erheblicher Eigenmittel - und Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen - die Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses zulässig sei. Damit habe der Gesetzgeber jene Vermieter belohnen wollen, die im öffentlichen Interesse Aufwendungen tätigten oder getätigt hätten, und zwar gegenüber den Tatbeständen nach § 16 Abs 1 Z 5 oder 6 MRG nur unter der strengeren Voraussetzung, daß der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel erhebliche verrechnungsfreie Mittel aus eigenem Vermögen aufgewendet habe (MietSlg. 36.305/33). Ob die aufgewendeten Eigenmittel als erheblich zu bezeichnen seien und die dem Gesetzeszweck entsprechende Belohnung zu rechtfertigen vermögen, sei insbesondere nach der Größe des Hauses und der Aufwendungen sowie auf Grund der Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben zu beurteilen. Gehe man davon aus, daß die Antragsgegner 108.402,93 S als Eigenmittel aufgewendet hätten, dann sei wohl der nicht verrechnungspflichtige Teil der Mietzinseinnahmen für die Erhaltung des Hauses aufgebraucht worden, aber erst bei einer erheblichen Überschreitung dieser Einnahmen durch die aufgewendeten Kosten könnte von erheblichen Eigenmitteln gesprochen werden (Würth-Zingher, MRG 2, 75, Anm. 14 zu § 16).

Gegen den Sachbeschuß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß im Sinne einer Abweisung des Antrages des Antragstellers abzuändern.

Der Antragsteller hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zwar gemäß § 37 Abs 3 Z 18 MRG zulässig, aber nicht berechtigt.

Nach § 16 Abs 1 Z 3 MRG sind Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand ohne die Beschränkungen des § 16 Abs 2 MRG bis zu dem für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig (und daher Ermäßigungsbegehren des Hauptmieters nach § 44 Abs 2 Z 1 MRG unzulässig), wenn der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes, der Stadt- oder Ortsbildpflege oder aus sonst vergleichbaren Gründen öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat.

Was unter den "erheblichen Eigenmitteln" im Sinne des § 16 Abs 1 Z 3 MRG zu verstehen ist, wird im Mietrechtsgesetz nicht näher definiert. Auch den Gesetzesmaterialien ist diesbezüglich eine nähere Begriffsbestimmung nicht zu entnehmen. Eine Konkretisierung dieses unbestimmten Rechtsbegriffes ist am Gesetzeszweck auszurichten.

In der Entscheidung vom 9. Oktober 1984, 5 Ob 50/84 (MietSlg. 36.305/33), hat der Oberste Gerichtshof unter Mitberücksichtigung der die vom Vermieter durch Aufwendung erheblicher Mittel bewirkte Standardanhebung betreffenden Bestimmungen des § 16 Abs 1 Z 5 und 6 MRG dargelegt, daß der Gesetzgeber die im öffentlichen Interesse gelegene Erhaltung der im § 16 Abs 1 Z 3 MRG bezeichneten Gebäude, die im Unterschied zu § 16 Abs 1 Z 5 und 6 MRG Aufwendungen auf den Mietgegenstand selbst oder dessen Verbesserung durch Standardanhebung nicht verlangt, dafür nur unter der strengeren Voraussetzung belohnen wollte, daß der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel erhebliche Mittel aufgewendet hat, die ihm als nicht nach § 3 Abs 3 erster Satz, § 20 MRG oder § 6 Abs 1 MG verrechnungspflichtig frei zur Verfügung stehen (vgl. dazu auch Würth in Rummel, ABGB, Rdz 11 zu § 16 MRG, sowie in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 349). In der genannten Entscheidung wurde also eine Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffes "Eigenmittel" im Sinne des § 16 Abs 1 Z 3 MRG vorgenommen; da der Vermieter in dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden Fall überhaupt keine Eigenmittel in der dargelegten Bedeutung aufgewendet hatte, brauchte der unbestimmte Rechtsbegriff der Erheblichkeit nicht weiter untersucht zu werden. Schuppich (Die Neuordnung des Mietrechts 33) meint unter Hinweis auf die einkommensteuerrechtliche Bestimmung des § 19 Denkmalschutzgesetz, als "erheblich" seien die Eigenmittel im Sinne des § 16 Abs 1 Z 3 MRG jedenfalls dann anzusehen, wenn sie über die durchschnittlichen Erhaltungskosten - nach Abzug allenfalls gewährter öffentlicher Mittel - hinausgingen. Er nimmt damit offenbar auf den nicht Gesetz gewordenen Wortlaut des § 13 Abs 1 Z 3 der Regierungsvorlage zum MRG (= § 16 Abs 1 Z 3 MRG) Bezug, nach dem der Vermieter Eigenmittel aufzuwenden hatte, die die für die Erhaltung eines sonst erhaltungswürdigen Miethauses üblichen Kosten erheblich übersteigen.

Würth-Zingher, MRG 2, 75, Anm. 14 zu § 16, verweisen auf die in MietSlg. 35.314 veröffentlichte Entscheidung des Rekursgerichtes vom 13. Dezember 1983, 41 R 903/83, wonach sich der Begriff der Eigenmittel im Sinne des § 16 Abs 1 Z 3 MRG daraus ergebe, daß Aufwendungen des Vermieters nur dann - bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen - die Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses rechtfertigten, wenn der Vermieter bei Vornahme dieser Aufwendungen ein gewisses Risiko trage; von einem solchen Risiko könne aber dann nicht gesprochen werden, wenn diesen Ausgaben zumindest gleich hohe Einnahmen aus den Mietzinsen gegenüberstünden; erst bei einer erheblichen Überschreitung dieser Einnahmen könnte von einem Aufwand erheblicher Eigenmittel gesprochen werden (vgl. dazu auch den Hinweis von Würth auf diese Entscheidung in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 349).

In Rummel, ABGB, Rdz 11 zu § 16 MRG, führt Würth aus, daß nur im Einzelfall beurteilt werden könne, ob die aufgewendeten Eigenmittel im Vergleich zu einem durchschnittlichen Erhaltungsaufwand "erheblich" gewesen seien. In Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG, 349 f äußert Würth, daß es für die Auslegung des Mengenbegriffes "erheblich" keinerlei Anhaltspunkte gebe. Darunter könne ein absolut hoher Betrag ebenso verstanden werden wie ein Betrag, der in einem nicht unbedeutenden Verhältnis zum Wert des Hauses, zum Vermögen des Eigentümers oder zu den (auch aus öffentlichen Mitteln und der Mietzinsreserve mit finanzierten) Gesamtkosten der Erhaltung stehe. Damit bleibe als Lösung nur eine Wertung unter Berücksichtigung aller Umstände im Einzelfall. Der Oberste Gerichtshof hatte sich

bisher nur damit zu befassen, was unter erheblichen Mitteln im Sinne des § 16 Abs 1 Z 6 MRG zu verstehen sei: Er sprach in seiner Entscheidung vom 22. Oktober 1985, 5 Ob 50/85, aus, daß Ausgangspunkt für die am Gesetzeszweck (Förderung der Standardanhebung) auszurichtende Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffes "erhebliche Mittel" im Sinne des § 16 Abs 1 Z 6 MRG der Maßstab sei, der durch den Begriff der Zusammenlegung von Wohnungen vorangestellt werde, weil an ihm das Ausmaß der anderen bautechnischen Aus- und Umgestaltungen sowie die Erheblichkeit der sonst aufgewendeten Mittel zu messen sei. Das bedeute, daß die anderen bautechnischen Aus- und Umgestaltungen in ihrem Ausmaß jenen - wenn auch nur ungefähr - gleichen müssen, die gewöhnlich für eine Zusammenlegung von Wohnungen notwendig sind, und daß die sonst aufgewendeten Mittel nur dann als erheblich angesehen werden dürften, wenn sie - auch hier genüge ein ungefährer Wert - mit den Kosten der genannten bautechnischen Maßnahmen vergleichbar seien. Die Heranziehung der Rentabilität der zur Standardanhebung eingesetzten Mittel als Maßstab für deren Erheblichkeit im Sinne des § 16 Abs 1 Z 6 MRG wurde abgelehnt, weil in Anbetracht der mittels gesetzlicher Kriterien (§ 16 Abs 1 MRG) festgelegten Höchstgrenze des der Vereinbarung zugänglichen "angemessenen" Hauptmietzinses die Zinsbildung nicht der völligen Vertragsfreiheit unterliege und deshalb auch nicht die Voraussetzungen für die Anwendung von betriebswirtschaftlichen Rentabilitätsberechnungen vorlägen, die nur auf eine von einer derartigen Rechtslage beherrschte Marktordnung zugeschnitten seien und nur dort ihre Anwendungsberechtigung hätten. Bei der Auslegung des im § 16 Abs 1 Z 3 MRG verwendeten Erheblichkeitsbegriffes kann die zu § 16 Abs 1 Z 6 MRG ergangene Entscheidung vom 22. Oktober 1985, 5 Ob 50/85, insoweit herangezogen werden, als sie die Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffes an Hand des Gesetzeszweckes postuliert und es ablehnt, dabei betriebswirtschaftliche Rentabilitätsberechnungen zu berücksichtigen. Im übrigen ist zu beachten, daß die Aufwendung erheblicher Mittel (auch verrechnungspflichtiger Mietzinseinnahmen) durch den Vermieter zur Standardanhebung nach § 16 Abs 1 Z 5 oder 6 MRG nur dazu führt, daß für den verbesserten Mietgegenstand ein angemessener Hauptmietzins im Sinne des § 16 Abs 1 MRG zulässigerweise vereinbart werden darf, während die Aufwendung erheblicher Eigenmittel durch den Vermieter im Sinne des § 16 Abs 1 Z 3 MRG die Vermietung sämtlicher (vermietbarer) Mietgegenstände eines in dieser Gesetzesstelle näher bezeichneten Gebäudes zu einem angemessenen Hauptmietzins ermöglicht, sowie daß § 16 Abs 1 Z 3 MRG zum Unterschied von § 16 Abs 1 Z 5 und 6 MRG keine Vergleichsgrößen nennt, an denen die Erheblichkeit der (Eigen-)Mittel gemessen werden könnte. Nach Ansicht des Obersten Gerichtshofes läßt sich aus dem Gesetzeszweck, die im öffentlichen Interesse gelegene Erhaltung der im § 16 Abs 1 Z 3 MRG genannten Gebäude zu fördern, sowie der zur Erreichung dieses Gesetzeszweckes bestimmten Rechtsfolge (Zulässigkeit der Vermietung aller - vermietbaren - Mietgegenstände dieses Gebäudes zu einem angemessenen Hauptmietzins) ableiten, daß die vom Vermieter zur Erhaltung aufgewendeten Eigenmittel im Verhältnis zur Größe des Hauses und zur Gesamthöhe der Erhaltungskosten ins Gewicht fallen müssen, um erheblich im Sinne des § 16 Abs 1 Z 3 MRG zu sein. Auch die Beurteilung der Erheblichkeit der Eigenmittel nach dem Verhältnis, in dem die Erhaltungskosten aus verrechnungspflichtigen Mietzinseinnahmen, aus öffentlichen Mitteln und aus Eigenmitteln des Vermieters getragen wurden, ist durch den Gesetzeszweck gedeckt, den Vermieter zu belohnen, der im Interesse der Erhaltung eines im § 16 Abs 1 Z 3 MRG näher beschriebenen Gebäudes durch Aufwendung von nicht verrechnungspflichtigen Mitteln ein höheres Risiko eingeht (vgl. MietSlg. 36.305/33 sowie schon früher MietSlg. 35.314 und die bereits genannten Hinweise auf letztere Entscheidung im Schrifttum). Hingegen erachtet der Oberste Gerichtshof in Übereinstimmung mit den Antragsgegnern in diesem Zusammenhang eine Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit des Vermieters nicht für gerechtfertigt (so schon MietSlg. 36.307 bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Mittel im Sinne des § 16 Abs 1 Z 6 MRG); eine solche wurde von den Vorinstanzen auch nicht in Betracht gezogen. Gerade wegen der diesbezüglichen Besonderheiten bei den im § 16 Abs 1 Z 3 MRG näher beschriebenen Gebäuden sind deren Einheitswert, deren Verkehrswert, der Einfluß des Erhaltungsaufwandes auf diese Werte und die Frage, inwieweit der Erhaltungsaufwand bei diesen Gebäuden den durchschnittlichen Erhaltungsaufwand bei anderen Gebäuden übersteigt, bei der Entscheidung über die Erheblichkeit der aufgewendeten Eigenmittel nicht heranzuziehen; maßgeblich ist allein das öffentliche Interesse an der Erhaltung dieser Gebäude, die durch § 16 Abs 1 Z 3 MRG gefördert werden soll. Davon, daß erhebliche Eigenmittel auch dadurch zur Erhaltung aufgewendet werden können, daß sie ohne vorherige Entnahme zusammen mit verrechnungspflichtigen Mitteln unmittelbar zu Erhaltungsarbeiten verwendet werden, sind die Vorinstanzen ohnehin ausgegangen.

Unter Zugrundelegung dieser Überlegungen ist den Vorinstanzen darin beizupflichten, daß die von den Antragsgegnern behauptetermaßen angewendeten Eigenmittel schon nach ihren eigenen Angaben die Erheblichkeitsgrenze nicht erreicht haben. Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E07506

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00108.85.0128.000

Dokumentnummer

JJT_19860128_OGH0002_0050OB00108_8500000_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