

TE OGH 1985/12/17 50b105/85

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.12.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Grete A, Hausfrau, Wien 7., Kirchengasse 43/III/21, vertreten durch Michael B, Funktionär des Mieterschutzverbandes Österreichs, Wien 7., Döblergasse 2, dieser vertreten durch Dr. Walter Leeb, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerinnen 1.) Wanda Rosa C, 2.) Viridiane D,

3.) Katharine E, Hauseigentümerinnen, vertreten durch Dr. Max Josef Allmayer-Beck, Rechtsanwalt in Wien, wegen§ 37 Abs 1 Z 13 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 25. Juni 1985, GZ 41 R 547/85-7, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 9. Jänner 1985, GZ 47 Msch 72/84-4, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist die Mieterin der 62,31 m² großen Kategorie-C-Wohnung top. Nr. 21 im Haus der Antragsgegnerinnen in Wien 7., Kirchengasse 43. Sie stellte bei der Schlichtungsstelle den Antrag zu entscheiden, daß ihr gegenüber durch die Vorschreibung des indexgemäß erhöhten Erhaltungsbeitrages ab Februar 1984 (bis Juli 1984) das gesetzlich zulässige Ausmaß des Erhaltungsbeitrages um insgesamt 300 S überschritten worden sei, und brachte vor:

Seit 1982 werde ihr der Erhaltungsbeitrag in der korrekten Höhe von (monatlich) 390 S vorgeschrieben. Mit Schreiben vom 20. Juni 1984 hätten die Antragsgegnerinnen von ihr auf Grund des Indexsprunges rückwirkend ab Februar 1984 einen erhöhten Erhaltungsbeitrag von (monatlich) 446 S verlangt. Da der Indexsprung vom Statistischen Zentralamt erst im April 1984 mit Wirkung für den Zinstermin Mai 1984 verlautbart worden sei und der Vermieter auch eine auf Grund des Indexsprunges erfolgende Erhöhung des Erhaltungsbeitrages dem Mieter 14 Tage im vorhinein anzukündigen habe, hätten die Antragsgegnerinnen im Schreiben vom 20. Juni 1984 den erhöhten Erhaltungsbeitrag von ihr erst ab dem Zinstermin August 1984 begehren können.

Nachdem die Entscheidung der Schlichtungsstelle durch die rechtzeitige Anrufung des Erstgerichtes außer Kraft getreten war, entschied dieses gleich der Schlichtungsstelle im antragsabweisenden Sinn; dies aus folgenden Erwägungen:

Mit einem Ansteigen der Kategoriesätze des § 16 Abs 2 MRG nach § 16 Abs 4 MRG und der dadurch bewirkten Erhöhung der fiktiven Kategoriesätze erhöhe sich der Erhaltungsbeitrag als jeweilige Differenz von selbst; ein Verlangen im Sinne des § 45 Abs 2 MRG mit dem dort vorgesehenen Inhalt sei hiezu nicht erforderlich. Die einmonatige Frist des § 45 Abs 2 MRG sei ebensowenig anwendbar wie die 14-tägige Frist des § 16 Abs 6 zweiter Satz MRG; letzteres deshalb nicht, weil es sich nicht um eine vereinbarte Wertsicherung handle. Schon wegen des Gleichbehandlungsgrundsatzes des § 45 Abs 3 MRG müsse die sich aus dem Ansteigen der Kategoriesätze ergebende Differenz auch rückwirkend vorgeschrieben werden, und zwar ab dem Zinstermin in jenem Monat, für den erstmals eine 10 % übersteigende Erhöhung der Indexwerte gegenüber dem Vergleichsmonat (zuletzt Jänner 1982) verlautbart worden sei, also zuletzt ab dem 1. Februar 1984 (Würth in ImmZ 1984, 104; Würth-Zingher, MRG 2, Anm. 4 zu § 45).

Das Rekursgericht bestätigte den erstgerichtlichen Sachbeschuß und erklärte den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig. Es führte aus:

Die Antragstellerin bekämpfe die rechtliche Beurteilung des Erstgerichtes mit dem Argument, daß auch die durch § 16 Abs 4 MRG bewirkte Erhöhung des Erhaltungsbeitrages zu ihrer wirksamen Geltendmachung des im § 45 Abs 2 zweiter Satz MRG normierten qualifizierten Verlangens bedürfe und damit auch erst zu dem Zinstermin wirksam werde, für den die im § 45 Abs 2 zweiter Satz MRG statuierte Monatsfrist gewahrt worden sei. Die Antragstellerin versuche diesen Standpunkt ferner damit zu begründen, daß das Gesetz in der für das Verlangen des Vermieters vorgesehenen Verwendungsverpflichtung des Vermieters die Verrechnungspflicht nur für den so geforderten Erhaltungsbeitrag vorsehe, sodaß bei einem nicht so geforderten Erhaltungsbeitrag eine Verrechnungspflicht nicht erwüchse; dies gewollt zu haben, dürfe dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden.

Dieser Auffassung sei nicht beizupflichten. Das Rekursgericht schließe sich der von Würth in ImmZ 1984, 104 vertretenen Auffassung an, daß sich der einmal rechtmäßig vorgeschriebene Erhaltungsbeitrag mit dem Steigen des fiktiven Kategoriesatzes nach § 16 Abs 4 MRG auch ohne vorangegangenes Begehren des Vermieters entsprechend erhöhe, weil der Gesetzgeber im § 45 Abs 1 MRG eine gesetzliche Definition des Erhaltungsbeitrages als der jeweiligen Differenz zwischen dem zulässig entrichteten Hauptmietzins und 2/3 des nach § 16 Abs 2 bis 4 MRG zulässig vereinbarungsfähigen Hauptmietzins gegeben habe. Erkenne man aber an, daß der Gesetzgeber durch die von ihm im § 45 Abs 1 MRG gegebene Definition des Erhaltungsbeitrages dessen Veränderbarkeit nach § 16 Abs 4 MRG zu einem gesetzlichen Bestandteil dieses Betrages gemacht habe, dann führe dies zum Ergebnis, daß das einmal rechtmäßig nach § 45 Abs 2 zweiter Satz MRG gestellte Verlangen auf Einhebung des Erhaltungsbeitrages auch schon seine sich aus § 16 Abs 4 MRG in Zukunft ergebenden Erhöhungen umfaßt habe, weshalb es eines neuerlichen Verlangens aus Anlaß eines sogenannten Indexsprunges nach § 16 Abs 4 MRG nicht mehr bedürfe. Bedenke man überdies, daß die mit der erstmaligen rechtswirksamen Vorschreibung des Erhaltungsbeitrages verbundenen Rechtswirkungen (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rdz 7 zu § 45 MRG) schon eingetreten seien, führe dies - auch unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes des § 45 Abs 3 MRG - notwendig zu dem Ergebnis einer durch § 16 Abs 4 MRG kraft Gesetzes bewirkten und von einer Rechtshandlung des Vermieters nicht abhängigen Erhöhung der Erhaltungsbeiträge. Betrachte man die durch § 16 Abs 4 MRG bewirkte Erhöhung des Erhaltungsbeitrages bereits als mit dem ersten Verlangen nach § 45 Abs 2 zweiter Satz MRG mit begehrt, so erstrecke sich zwangsläufig die vom Vermieter erklärte Verrechnungs- und Verwendungsverpflichtung auch auf die durch § 16 Abs 4 MRG bewirkte Erhöhung der Erhaltungsbeiträge, sodaß für die von der Antragstellerin geäußerte Besorgnis des Entstehens eines verrechnungsfreien Erhaltungsbeitragsanteils kein Anlaß bestehe. Die Antragstellerin vermeine des weiteren, daß eine Erhöhung des Erhaltungsbeitrages aus dem Grund des § 16 Abs 4 MRG zumindest vor dem Zinstermin 1. Mai 1984 nicht zulässig gewesen sei, weil das Statistische Zentralamt den Index für den Monat Februar 1984 erst im April 1984 verlautbart habe; komme der Verlautbarung durch das Bundesministerium für Justiz nur deklarative Bedeutung zu, so müsse zumindest jene des Statistischen Zentralamtes als konstitutiv betrachtet werden.

Auch dieser Auffassung könne sich das Rekursgericht nicht anschließen. Zutreffend habe Würth in ImmZ 1984, 289 in Auseinandersetzung mit der Auffassung der Antragstellerin zuneigenden Rechtsmeinung von Schuppich (Die Neuordnung des Mietrechts 28) ausgeführt, daß dem Statistischen Zentralamt mangels einer Rechtsgrundlage eine Verlautbarungskompetenz nicht zukomme, sodaß das Wort "verlautbart" im § 16 Abs 4 MRG lediglich die erforderliche Verbindung zum Statistischen Zentralamt als Urheber des maßgeblichen Index herstelle, ohne daß dem Umstand, zu welchem Zeitpunkt die errechneten Werte vom Statistischen Zentralamt den Interessenten und den Medien mitgeteilt würden, rechtliche Bedeutsamkeit zugesprochen werden könnte. Daß schließlich die Verlautbarung im

Bundesgesetzblatt für den Zeitpunkt der Erhöhung ohne jede Bedeutung sei, ergebe sich aus dem Gesetzeswortlaut des letzten Satzes des § 16 Abs 4 MRG, wonach dem Bundesministerium für Justiz lediglich die Aufgabe der Kundmachung der sich hieraus ergebenden Änderungen der im § 16 Abs 2 MRG bestimmten Beträge zufalle (so auch Würth in ImmZ 1984, 289).

Frei von Rechtsirrtum habe somit das Erstgericht die Zulässigkeit der rückwirkenden Nachforderung derjenigen Beträge erkannt, um welche sich der Erhaltungsbeitrag nach § 16 Abs 4 MRG ab dem Zinstermin 1. Februar 1984 erhöht habe.

Der Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof sei für zulässig zu erklären gewesen, weil die Frage, für welchen Zeitpunkt eine durch § 16 Abs 4 MRG bewirkte Erhöhung des Erhaltungsbeitrages wirksam sei, ebenso wie die Frage, ob es zur Geltendmachung dieser Erhöhung des Erhaltungsbeitrages eines erneuten Verlangens im Sinne des § 45 Abs 2 zweiter Satz MRG bedürfe, von grundsätzlicher Bedeutung seien und diese Fragen vom Obersten Gerichtshof bisher - soweit überblickbar - noch nicht entschieden worden seien. Gegen den bestätigenden Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß im Sinne der Stattgebung ihres Antrages abzuändern.

Die Antragsgegnerinnen haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zwar nach § 37 Abs 3 Z 18 Satz 3 erster Fall MRG zulässig, er ist aber nicht berechtigt.

Was den Zeitpunkt betrifft, in dem sich die Kategoriehöchstsätze des § 16 Abs 2 MRG erstmals im Sinne des § 16 Abs 4 MRG erhöht haben, so hat der Oberste Gerichtshof bereits zu 5 Ob 39/85 (in einem Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8, § 44 Abs 2 MRG) unter Berufung auf Würth-Zingher, MRG 2, 76, Anm. 25 a zu § 16 und Würth in Rummel, ABGB, Rdz 18 zu § 16 MRG, sowie in ImmZ 1984, 103 ausgesprochen, daß die Erhöhung der Kategoriehöchstsätze am 1. Februar 1984 eingetreten ist (ebenso Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 367). Diese Auffassung wird aufrecht erhalten. Auch in der Frage, in welchem Zeitpunkt die Erhöhung der Kategoriehöchstsätze die Erhöhung des bereits vorher gesetzmäßig verlangten Erhaltungsbeitrages bewirkt, folgt der Oberste Gerichtshof gleich den Vorinstanzen der Ansicht von Würth. Das gegen die Meinung, die Erhöhung der Kategoriehöchstsätze führe kraft der gesetzlichen Definition des Erhaltungsbeitrages auch ohne vorangegangenes diesbezügliches Begehren des Vermieters zur gleichzeitigen Erhöhung dieses Erhaltungsbeitrages, ins Treffen geführte Argument der Antragstellerin, § 45 Abs 2 zweiter Satz MRG verfolge den Zweck, dem Mieter rechtzeitig Klarheit darüber zu verschaffen, welche Zinsbelastung er in naher Zukunft zu gewärtigen habe, überzeugt nicht. Hat sich der Vermieter einmal zur Vorschreibung des Erhaltungsbeitrages entschlossen, so muß der Mieter mit der Dynamisierung des Erhaltungsbeitrages entsprechend der Dynamisierung der Kategoriehöchstsätze rechnen, zumal dann, wenn Erhaltungsbeiträge eingehoben werden, dies nur in der gesetzlichen Höhe geschehen darf (Würth in Rummel, ABGB, Rdz 3 zu § 45 MRG sowie in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 368). § 16 Abs 6 Satz 2 MRG gilt nur für den Hauptmietzins betreffende Wertsicherungsvereinbarungen; dem Vermieter steht es - anders als im Falle des Verlangens eines Erhaltungsbeitrages - grundsätzlich frei, die vereinbarte Wertsicherung nicht oder nicht in voller gesetzlich zulässiger Höhe geltend zu machen.

Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E07167

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00105.85.1217.000

Dokumentnummer

JJT_19851217_OGH0002_0050OB00105_8500000_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