jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1957/11/6 7Ob504/57

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 06.11.1957

Norm

Mietengesetz §28
Zinsstoppgesetz §2

Kopf

SZ 30/69

Spruch

§ 28 MietG. ist auch im Verfahren nach § 2 ZinsstoppG. anwendbar.

Entscheidung vom 6. November 1957, 7 Ob 504/57.

I. Instanz: Bezirksgericht Urfahr; II. Instanz: Landesgericht Linz.

Text

Die Antragsteller sind Eigentümer des Hauses U., P.-Berg Nr. 31. Sie haben das Haus mit den dazu gehörigen Wald- und Gartengrundstücken im Jahre 1954 um den Betrag von 65.000 S durch Kauf erworben. Im Hause wohnen nur die Antragsteller und der Antragsgegner.

Mit dem Antrage vom 30. Mai 1956 begehren die Hauseigentümer eine Zinserhöhung nach § 2 ZinsstoppG. Die Parteien bringen übereinstimmend vor, daß die von den Antragstellern benützten Räume nach dem Zinsertragsbekenntnis für das Steuerjahr 1915 mit 130 Friedenskronen, die dem Antragsgegner vermieteten Räume mit 280 Friedenskronen bewertet waren. Sie sind auch darüber einig, daß von den Erhaltungskosten 32% auf die Antragsteller und 68% auf den Antragsgegner entfallen. Unbestritten ist ferner, daß die dem Antragsgegner vermieteten Räume nicht der Mietzinsbildung nach dem Mietengesetz unterliegen und daß für sie am 1. Juni 1954 ein monatlicher Zins von 65 S gezahlt wurde. Außer Streit steht schließlich, daß in den letzten fünf Jahren vor Einbringung des Antrages Instandhaltungsarbeiten im Betrage von 13.157 S 07 g durchgeführt wurden.

Die Antragsteller grunden ihren Erhöhungsantrag zunächst auf den vom Baumeister H. erstellten Kostenvoranschlag von 18.975 S 80 g; in der Tagsatzung am 29. Dezember 1956 haben sie erklärt, ihren Antrag auf den Kostenvoranschlag des Baumeisters D. mit einem Betrage von 9261 S 48 g zu grunden. Im Verfahren wurde Dipl.-Ing. Josef S, als Sachverständiger vernommen. Er hat die von den Antragstellern beabsichtigte Renovierung der Hausfassade als unbedingt notwendige Instandhaltungsarbeit bezeichnet und die Kosten unter Berücksichtigung der im Kostenvoranschlag ausdrücklich vorbehaltenen und inzwischen eingetretenen Lohnerhöhungen mit 9724 S 35 g ermittelt.

Das Erstgericht hat ausgesprochen, daß der Mietzins ab 1. August 1957 um 151 S auf monatlich 216 S erhöht werde. Der Einwand, die Antragsteller hätten das Haus um einen besonders niedrigen Kaufpreis erworben und könnten aus diesem Gründe im Hinblick auf die Bestimmung des § 7 Abs. 4 MietG. die Erhaltungsarbeiten nicht auf den

Hauptmietzins anrechnen, gehe fehl; der Sachverständige habe den Verkehrswert der Liegenschaft mit 61.168 S ermittelt; bei Bezahlung eines Kaufpreises von 65.000 S könne von einem besonders niedrigen Kaufpreis nicht gesprochen werden. Auch die Behauptung des Antragsgegners, die Kosten der Erhaltungsarbeit fänden in der Mietzinsreserve und in den laufenden Zinseingängen ihre Deckung, treffe nicht zu; unter Berücksichtigung des Zinsendienstes sei vielmehr zur Deckung aller Erfordernisse eine Erhöhung des Hauptmietzinses um monatlich 151 S unumgänglich notwendig. Das Erstgericht hat gleichzeitig dem Antragsgegner 68% der Gebühren des Sachverständigen als Kosten auferlegt und die Anwendung des Aufteilungsschlüssels nach dem Verhältnis der im Zinsertragsbekenntnis aufscheinenden Beträge mit Billigkeitserwägungen begrundet.

Das Rekursgericht hat unter Zulassung des weiteren Rechtszuges dem Rekurs des Antragsgegners Folge gegeben und den erstgerichtlichen Beschluß dahin abgeändert, daß dem Gründe nach eine Mietzinserhöhung auf die Dauer von zehn Jahren bewilligt werde, jedoch darüber, bis zu welchem Betrage und ab wann die Erhöhung zulässig sei, erst auf besonderen Antrag zu entscheiden sei. Hiebei ist das Rekursgericht von nachstehenden Erwägungen ausgegangen:

Wenn auch im § 2 ZinsstoppG. nur auf die Vorschriften der §§ 6, 7, 9, 14 und 15 MietG. hingewiesen und ihre sinngemäße Anwendung angeordnet werde, so weise doch § 4 ZinsstoppG. in verfahrensrechtlicher Hinsicht ganz allgemein auf das Verfahren vor der Mietkommission bzw. dem Bezirksgerichte in Mietsachen nach den Bestimmungen des Mietengesetzes hin, worunter generell die §§ 24 bis 37 MietG. in der Fassung der Mietengesetznovelle 1955 zu verstehen seien. Das Rekursgericht vermeint daher auch im Verfahren nach § 2 ZinsstoppG. sinngemäß die Bestimmungen des § 28 Abs. 2 und 3 MietG. anwenden zu können. Dies bedeute, daß vor Durchführung der unbedingt notwendigen Erhaltungsarbeiten zuerst eine vorläufige Grundsatzentscheidung nach § 7 MietG. zu ergehen habe, während die endgültige Entscheidung erst ergehen könne, wenn feststehe, daß die Erhaltungsarbeiten wirklich vorgenommen würden oder schon durchgeführt seien. Im vorliegenden Falle komme im Antrag und im sonstigen Verfahren nur zum Ausdruck, daß Instandsetzungsarbeiten dringend notwendig seien, die laut Kostenvoranschlag eine gewisse Summe erforderten. Es seien im ganzen Verfahren keinerlei Abrechnungen für die etwa schon durchgeführten Instandsetzungsarbeiten vorgelegt worden, vielmehr stütze sich auch das Sachverständigengutachten lediglich auf den Kostenvoranschlag des Baumeisters D. Schließlich sei im angefochtenen Beschlusse keinerlei Feststellung enthalten, daß die Instandsetzungsarbeiten schon durchgeführt wurden, und es bestehe auch keine Grundlage für die Annahme, daß sie vorgenommen würden. Es sei daher derzeit nur die Voraussetzung zu einer vorläufigen Grundsatzentscheidung, nicht aber zur endgültigen Entscheidung gegeben. Erst wenn die Voraussetzungen nach § 28 Abs. 3 MietG. vorlägen, werde auf neuerlichen antrag ziffernmäßig über die Mietzinserhöhung in endgültiger Form zu entscheiden sein. Es könne daher im Rahmen dieses Verfahrens nur geprüft werden, ob die vom Sachverständigen Dipl.-Ing. Josef S. und auch vom Erstgerichte als notwendig erachteten Instandsetzungsarbeiten mit einem mutmaßlichen Kostenaufwande von 9724 S 35 g im vereinbarten Nettomietzins des Antragsgegners anteilig Deckung fänden oder eine Erhöhung desselben grundsätzlich rechtfertigten. Zu diesem Zwecke seien allerdings zumindest überschlägig ähnliche Berechnungen anzustellen wie bei der endgültigen Entscheidung. Bei diesen Berechnungen könne jedoch nicht vom Sachverständigengutachten ausgegangen werden, das irrig auch eine Amortisationsquote und die Verzinsung des Anlagekapitals berücksichtige und daher zu einem wesentlich höheren Nettomietzins komme. Auszugehen sei vielmehr nach § 2 ZinsstoppG. von den am 30. Juni 1954 in Geltung gestandenen preisrechtlichen Vorschriften, weil das Vorliegen eines rechtskräftigen preisbehördlichen Festsetzungsbescheides nicht festzustellen sei. Man könne nun überhaupt Bedenken haben, Vorschriften heranzuziehen, die bereits durch Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes aufgehoben wurden. § 2 ZinsstoppG. verlange dies aber ausdrücklich. Wenn hiedurch auch beim Zinsstoppgesetz selbst verfassungsrechtliche Bedenken entstunden, so seien die Untergerichte nicht in der Lage, die allfällige Verfassungswidrigkeit dieses Gesetzes aufzugreifen; sie hätten vielmehr das Gesetz trotz dieser Bedenken so lange anzuwenden, bis es aufgehoben werde. Es bleibe daher nichts anderes übrig, wollte man die praktische Anwendung des Zinsstoppgesetzes nicht überhaupt negieren, als auf die seinerzeitigen preisrechtlichen Bestimmungen bei der Errechnung einer Zinserhöhung nach dem Zinsstoppgesetz zurückzugreifen. Wenn auch das Erstgericht nicht ausdrücklich festgestellt habe, daß es sich um ein Mietobjekt in einem Althause, also in einem Hause handle, für das die Baubewilligung vor dem 28. Jänner 1917 erteilt wurde, so ergebe sich dies doch eindeutig daraus, daß dem Erstgerichte für die Wohnung die Friedenskronenzinse aus dem Zinsertragsbekenntnis des Jahres 1915 zur Verfügung gestanden seien. Es sei daher zwingend anzunehmen, daß das Gebäude schon damals bestanden haben müsse. Nach der Kundmachung des Bundesministeriums für Inneres vom 17. November 1951 errechne sich der Mietzins von Wohnungen in Altbauten, die der Preisregelung unterliegen,

aus einem Hauptmietzins von 1 S je Friedenskrone und einem Zuschlag von 13 1/3 Groschen, dem Betriebskostenanteil und dem Anteil an den öffentlichen Abgaben. Eine Verzinsung des Anlagekapitals und eine Bedachtnahme auf die Amortisationskosten seien bei der Zinsermittlung derartiger Wohnungen zum Unterschied von solchen Wohnungen in Neubauten nicht vorgesehen. Nach dieser Kundmachung sei die Zinsberechnung von Wohnungen in Althäusern in weitem Umfange der des Mietengesetzes nachgebildet, so daß analog diesen Bestimmungen vorgegangen werden könne. Bei der Prüfung der Frage, ob die unbedingt notwendigen Instandsetzungsarbeiten mit einem mutmaßlichen Kostenaufwande von 9724 S 35 g im bisherigen Nettomietzins des Antragsgegners von 65 S monatlich anteilig Deckung fänden, sei auch auf eine allfällige Zinsreserve Bedacht zu nehmen. Die bisherige Judikatur zum Zinsstoppgesetz (MietSlg. 5397) stehe auf dem Standpunkt, daß auch bei solcher Antragstellung analog den Bestimmungen des Mietengesetzes auf eine Mietzinsreserve der letzten fünf Jahre Bedacht zu nehmen sei. Hiezu habe das Erstgericht festgestellt, daß der Antragsgegner stets in den letzten fünf Jahren einen monatlichen Nettomietzins von 65 S gezahlt habe, wogegen in diesem Zeitraum für das ganze Haus ein Instandhaltungsaufwand von insgesamt 13.157 S 07 g gemacht worden sei. Bei überschlägiger Berechnung der Zinsreserve werde zweckmäßigerweise davon auszugehen sein, daß sich die Parteien einverständlich Anteile von 68% und 32% an den Hauserhaltungskosten konzediert hätten. Der auf den Gegner entfallende Anteil von 68% von 13.157 S 07 g betrage 8946 S 80 g, dem eine Nettozinsleistung des Antragsgegners in den letzten fünf Jahren von 65 S mal 60 = 3900 S gegenüberstehe: hieraus sei zu ersehen, daß von einer Zinsreserve der letzten fünf Jahre keine Rede sein könne. Der nunmehrige mutmaßliche Instandsetzungsaufwand für die Fassadenrenovierung von 9724 S 35 g sei nach der Berechnung des Sachverständigen, dem das Erstgericht offenbar folgte, auf einen Zeitraum von zehn Jahren aufgeteilt worden. Die Antragsteller hätten sich diesbezüglich nicht beschwert erachtet. Da diese Aufteilung das im Gesetz vorgesehene Höchstausmaß erreiche, sei sie zweifellos im Interesse des Rekurswerbers geschehen. Es habe daher auch der vorläufigen Grundsatzentscheidung des Rekursgerichtes unbedenklich ein zehnjähriger Zeitraum zugrunde gelegt werden können. Von diesen 9724 S 35 g belasteten 68%, das ist ein Betrag von 6612 S 55 g, den Antragsgegner, der ihn in zehn Jahren durch seine monatlichen Nettomietzinszahlungen tilgen müßte. Hiebei sei den Antragstellern auch bei allfälliger Verwendung eigener Finanzierungsmittel eine 4%ige Verzinsung zuzugestehen. Nach den dem Rekursgerichte zur Verfügung stehenden Tabellen betrage die Annuität eines Kapitals von 6612 S 55 g bei zehnjähriger Tilgung in Vierteljahresraten bei 4%iger antizipativer Verzinsung 199 S 75 g oder monatlich 66 S 58 g. Hiebei könnten auch bei monatlichen Annuitäten diese Tabellen zumindest zur überschlägigen Berechnung angewendet werden, weil die Zinsendifferenz zwischen vierteljährlichen und monatlichen Annuitäten so gering sei, daß sie praktisch vernachlässigt werden könne. Ebenso habe hier bei der vorläufigen Entscheidung vernachlässigt werden können, ob eine Beitragspflicht zum Wohnhauswiederaufbaufonds gegeben sei. Diese 66 S 58 g müßten im monatlichen Nettomietzins des Antragsgegners während der nächsten zehn Jahre ihre Deckung finden. Von den monatlichen Nettomietzinsen des Antragsgegners sei in analoger Anwendung des § 6 Abs. 5 MietG. ein Zehntel als Verwaltungskosten in Abzug zu bringen, wenn dies auch seinerzeit in den preisrechtlichen Richtlinien vom 17. November 1951 nicht ausdrücklich vorgesehen gewesen sei. Denn es gehe nicht gut an, den Vermieter bei seinerzeit preisgeregelten Mietobjekten in Althäusern schlechter zu stellen als den Vermieter von Objekten, deren Zinsbildung unmittelbar dem Mietengesetz unterliege. Dies würde einen monatlich verfügbaren Eingang von 59 S 92 g ergeben. Dieser Restbetrag werde aber voraussichtlich nicht voll zur Deckung des auf den Antragsgegner entfallenden Reparaturkostenaufwandes verwendet werden können, weil in den nächsten zehn Jahren erfahrungsgemäß laufend kleine Reparaturen anfallen würden, die einen Teil des Nettomietzinses aufzehren würden. Nehme man, ohne im vorläufigen Verfahren hierüber besondere Erhebungen anzustellen, überschlägig einen Freibetrag von 40% an, so würde sich der zur Deckung der Großreparatur anteilig vom Antragsgegner während der nächsten zehn Jahre durch seine Nettomietzinsleistung zur Verfügung gestellte Betrag auf monatlich 35 S 95 g, also zirka 36 S, belaufen. Abzudecken wäre aber eine monatliche Annuität von 66 S 58 g, so daß der gegenwärtige monatliche Nettomietzins des Antragsgegners, solle er kostendeckend sein, um 30 S 58 g auf 95 S 58 g erhöht werden müßte. Diese Berechnung ergebe - möge der Kostenaufwand der Großreparatur schließlich höher als erwartet sein oder möge vom Erstgerichte in der endgültigen Entscheidung ein anderer Freibetrag als gerechtfertigt anerkannt werden -, daß der auf den Antragsgegner entfallende Reparaturaufwand für die Fassadenerneuerung jedenfalls nicht mehr in seinem Nettomietzins Deckung finden könne, also eine Mietzinserhöhung auf die Dauer von zehn Jahren rechtfertige, über deren Beginn und ziffernmäßige Höhe das Erstgericht noch endgültig werde beschließen müssen. Da das Erstgericht

wohl mit Recht davon ausgegangen sei, daß ein besonders billiger Erwerb der Liegenschaft durch die Antragsteller nicht erfolgt sei, brauche auf die Rechtsfrage nicht eingegangen zu werden, ob diese Gesetzesstelle bei Mietzinserhöhungen nach § 2 ZinsstoppG. überhaupt Bedeutung haben könne.

Der Oberste Gerichtshof bestätigte den Beschluß des Rekursgerichtes.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Die Antragsteller wenden sich zunächst gegen die sinngemäße Anwendung der Bestimmungen des § 28 MietG. auf Mietgegenstände, die hinsichtlich der Mietzinsbildung nicht dem Mietengesetz unterliegen, und sind der Ansicht, daß sie mangels besonderer Anführung in den §§ 2 und 4 ZinsstoppG. nicht angewendet werden dürften. Es muß aber dem Rekursgerichte beigepflichtet werden, daß der allgemeine Hinweis auf die Anwendbarkeit der verfahrensrechtlichen Bestimmungen des Mietengesetzes im § 4 ZinsstoppG. auch die Anwendung der Bestimmungen der Abs. 2 und 3 des § 28 MietG. und damit auch die Möglichkeit einer Grundsatzentscheidung in sich schließt. Die Abänderung der erstgerichtlichen Entscheidung in eine vorläufige Grundsatzentscheidung im Sinne des § 28 Abs. 2 MietG. steht daher mit dem Gesetze durchaus im Einklang. Zutreffend hat das Rekursgericht darauf hingewiesen, daß die Antragsteller selbst eine andere Entscheidung nicht begehrt und insbesondere auch im Laufe des Verfahrens keine Behauptung über die Durchführung der Instandhaltungsarbeiten aufgestellt haben.

Dem Rekursgericht kann allerdings nicht gefolgt werden, soweit es eine Heranziehung der aufgehobenen preisrechtlichen Vorschriften in Erwägung zieht. Eine Heranziehung dieser Vorschriften ist im § 2 ZinsstoppG. nicht vorgesehen; sie muß um so mehr als unzulässig abgelehnt werden, als sie für die Berechnung des erhöhten Zinses durchaus nicht erforderlich ist. Es war davon auszugehen, daß der von den Parteien vereinbarte und vom Antragsgegner am 1. Juni 1954 tatsächlich entrichtete Mietzins von monatlich 65 S zufolge der Vorschrift des § 1 ZinsstoppG. erstarrt und seit dem 1. Juli 1954 als gesetzlicher Mietzins anzusehen ist. Die gelegentlich erhobenen Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit des Zinsstoppgesetzes sind bereits in der Entscheidung MietSlg. 5381 abgelehnt worden.

Der Antragsgegner ist der Ansicht, daß zu Unrecht nicht alle bisher eingenommenen Zinsbeträge berücksichtigt worden seien; die Antragsteller sind der Meinung, daß die bisher nicht gedeckten Kosten der in den letzten fünf Jahren durchgeführten Instandhaltungsarbeiten zu Unrecht unberücksichtigt geblieben seien. Beide Rügen sind unbegrundet. Der Antragsgegner übersieht, daß die im § 7 Abs. 2 MietG. erwähnte fünfjährige Frist von der Antragstellung zurückzurechnen ist und für die Berücksichtigung der weiter zurückliegenden Zeit vom Gesetz keine Handhabe geboten wird. Den Antragstellern ist entgegenzuhalten, daß es nur darauf ankommt, ob die notwendigen Erhaltungsarbeiten auch unter Heranziehung der in den letzten fünf Jahren nicht gemäß § 6 Abs. 1 MietG. verwendeten Teile des Hauptmietzinses ungedeckt sind; daraus folgt, daß ebenso wie die Mietzinsreserve auch die Aufwendungen nach § 6 Abs. 1 MietG. eine rechnerische Größe bei der Entscheidung über einen Erhöhungsantrag darstellen. Die Annahme des Rekursgerichtes, daß eine Zinsreserve der letzten fünf Jahre nicht vorhanden ist, begegnet sonach keinen Bedenken.

Endlich rügen die Antragsteller, daß vom Rekursgerichte auf die mit dem Eigentum des Hauses verbundene Vermögenssteuer nicht Bedacht genommen worden sei. Es ist in Lehre und Rechtsprechung allgemein anerkannt, daß im Falle der Mietzinserhöhung auch Vorsorge dafür getroffen werden muß, daß neben den Beträgen für kleinere laufende Ausgaben, die voraussichtlich erforderlich sein werden, auch die mit diesen auf die gleiche Stufe gestellte Vermögenssteuer gedeckt werden kann. Es ist aber durchaus nicht notwendig, daß auf diesen Freibetrag für laufende kleinere Erhaltungsausgaben und auf die Vermögenssteuer schon in der grundsätzlichen Entscheidung Bedacht genommen wird; nur dort, wo dieser Freibetrag entscheidend dafür ist, ob eine Mietzinserhöhung überhaupt zu bewilligen ist, ist er in die grundsätzliche Entscheidung aufzunehmen. Dieser Fall liegt aber hier nicht vor. Die Rekurswerber werden im weiteren Verfahren Gelegenheit haben, auf die Berücksichtigung der Vermögenssteuer bei der endgültigen Entscheidung hinzuwirken.

Soweit der Antragsgegner noch die Nichtanwendung des § 7 Abs. 4 MietG. bekämpft, kann darauf nicht eingegangen werden, weil beide Unterinstanzen seine Anwendung abgelehnt haben und daher die Beschränkung des Rechtsmittelzuges nach § 32 MietG. eingreift.

Aus diesen Erwägungen mußte beiden Rekursen in sachlicher Hinsicht ein Erfolg versagt werden.

Anmerkung

Z30069

Schlagworte

Erhöhung des Mietzinses nach dem Zinsstoppgesetz, Grundsatzentscheidung, Grundsatzentscheidung, Zinserhöhung nach dem Zinsstoppgesetz, Mietzinserhöhung nach dem Zinsstoppgesetz, Grundsatzentscheidung, Zinserhöhung nach dem Zinsstoppgesetz, Grundsatzentscheidung, Zinsstoppgesetz, Erhöhungsantrag, Grundsatzentscheidung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1957:0070OB00504.57.1106.000

Dokumentnummer

JJT_19571106_OGH0002_0070OB00504_5700000_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