jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1950/7/7 1Ob353/50

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.07.1950

Norm

Mietengesetz §2
Mietengesetz §4

Kopf

SZ 23/219

Spruch

Überwälzbarkeit der Grundsteuer.

Entscheidung vom 7. Juli 1950, 1 Ob 353/50.

I. Instanz: Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien; II. Instanz:

Oberlandesgericht Wien.

Text

Nach dem übereinstimmenden Vorbringen der beiden Parteien hat die beklagte Partei in dem der klagenden Partei gehörigen Hause in Wien, III., S-Platz 4, mit Mietvertrag vom 19. Mai 1947 ab 1. August 1947 die im Mezzanin gelegenen Büroräumlichkeiten Nr. 7, 8 und 8 a gemietet. In dem Mietvertrag wurde zwischen den Parteien ausdrücklich festgestellt, daß das Bestandobjekt den Bestimmungen des Mietengesetzes unterliegt, das Bestandverhältnis durch 10 Jahre unkundbar ist und als Mietzins jener Betrag gilt, der gemäß § 2 MietG. als gesetzlicher Mietzins anzusehen ist.

Die klagende Partei behauptet in ihrer Klage, daß die beklagte Partei bis einschließlich Juni 1949 mit einem Betrage von 12.925.89 S an Zins in Rückstand sei. Die Parteien haben einvernehmlich vorgebracht, daß zwischen ihnen lediglich die Frage der Überwälzbarkeit der seit 1. Jänner 1948 erhöhten Grundsteuer streitig ist.

Die klagende Partei hat daraufhin den Zwischenantrag auf Feststellung gestellt, daß der Anspruch der klagenden Partei gegenüber der beklagten Partei auf Überwälzung der seit 1. Jänner 1948 in Kraft getretenen Erhöhung der Grundsteuer in Ansehung der gemieteten Räumlichkeiten dem Gründe nach zu Recht besteht.

Mit Zwischenurteil hat das Erstgericht diesem Antrag stattgegeben und in rechtlicher Hinsicht ausgeführt, daß die Grundsteuer auf die beklagte Partei überwälzbar sei, da das Bestandverhältnis den Bestimmungen des Mietengesetzes unterliege, daher gemäß § 2 MietG. ein entsprechender Anteil an der Grundsteuer einschließlich der Erhöhung den Mietern auferlegt werden könne.

Das Berufungsgericht hat der Berufung der beklagten Partei nicht Folge gegeben und ausgesprochen, daß der Wert des Streitgegenstandes 10.000 S übersteigt.

In rechtlicher Hinsicht trat das Berufungsgericht der Rechtsansicht des Erstgerichtes bei, wobei noch ausgeführt wurde, daß die Meinung der beklagten Partei, die Grundsteuererhöhung könne nur bei Einverständnis des Mieters

oder nach Feststellung durch die Preisbehörde überwälzt werden, unrichtig sei, da ein Eingreifen der Preisbehörde nur bei freier Mietzinsvereinbarung statthabe. Wenn auch die beklagte Partei Aufbauleistungen durch Herrichtung der Räume geleistet habe, so könnten diese Leistungen nicht berücksichtigt werden, da ihnen nicht Mietzinscharakter zukomme.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision der beklagten Partei nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Durch die Verordnung vom 13. März 1940, DRGBl. I S. 571, wurde das deutsche Grundsteuergesetz vom 1. Dezember 1936, DRGBl. I S. 986, in der damals geltenden Fassung in Österreich eingeführt und war es ab 1. April 1941 praktisch in Österreich anzuwenden. Durch § 3 dieser Verordnung wurden alle in Österreich in Geltung stehenden Vorschriften über Steuern, die von Grund und Boden und von Gebäuden erhoben wurden, einschließlich der Steuern auf Räume und auf Mieten außer Wirksamkeit gesetzt.

Zu einem gänzlich Wirksamwerden der Verordnung vom 13. März 1940 in dem Sinne, daß die bis zum 1. April 1941 in Österreich in Geltung stehenden Steuern von Grund und Boden unanwendbar wurden, kam es jedoch nicht. Denn mit Verordnung vom 14. Februar 1941, DRGBl. I S. 105, wurde die Anwendbarkeit der Bestimmungen des Grundsteuergesetzes hinsichtlich der Höhe ausgesetzt und durch Einführung des Erstarrungsbetrages die Höhe dieser Steuer nach den bisherigen Belastungsverhältnissen bestimmt, bei welchem Betrag es bis auf weiteres (Verordnung vom 19. November 1941, DRGBl. I S. 741), mit Ausnahme der Verordnung zur Einführung der Feuerschutzsteuer vom 8. Jänner 1942, DRGBl. I S. 26, verblieb.

In Wien wurde dieser Erstarrungsbetrag auf Grund des Finanzausgleichsgesetzes 1948 mit Wirkung vom 1. Jänner 1948 mit Gemeinderatsbeschluß vom 25. März 1948 auf das Doppelte erhöht.

Was nun die Frage anlangt, ob der Eigentümer eines Hauses berechtigt ist, die Grundsteuer auf die Mieter hinsichtlich der dem Mietengesetz unterliegenden Räume umzulegen, so ist es richtig, daß das Grundsteuergesetz bei seiner Einführung in Österreich ausschließlich den Hauseigentümer als Steuerträger anführt.

Mit der Verordnung über die Umlegung von Grundsteuerbeträgen vom 26. Juli 1941, DRGBl. I S. 448, wurde festgesetzt, daß der Vermieter die Grundsteuer auf die Mieter in der Höhe der Steuer und Zuschläge umlegen kann, die von diesem nach den bisherigen Vorschriften zu zahlen waren und nach § 1 der 2. Verordnung zur Einführung des Grundsteuergesetzes in Österreich als Grundsteuer für das Rechnungsjahr 1941 bei Grundstücken weiter zu erheben sind.

Wenn nun anläßlich der Erhöhung der Grundsteuer mit 1. Jänner 1948 hinsichtlich der Umlegung dieser Steuer auf die Mieter bezüglich der dem Mietengesetz unterliegenden Räume keine Bestimmungen getroffen wurden, so kann es keinem Zweifel unterliegen, daß im Sinne der Umlegungsverordnung und der §§ 2, 4 MietG., die von öffentlichen Abgaben sprechen, der Eigentümer eines Hauses das Recht hat, die erhöhte Grundsteuer auf die Mieter umzulegen, wobei allerdings die Frage des Umlegungsschlüssels, bzw. der Umlegungsmethode im gegenständlichen Fall unerörtert zu bleiben hat.

Wenn der Rekurswerber meint, daß der Kläger eine Umwälzung der Grundsteuer, bzw. der Grundsteuererhöhung ohne Zustimmung der Preisbehörde auf die Mieter nicht durchführen könne, so kann dieser Ansicht nicht gefolgt werden, da sich die Erlässe des Bundesministeriums für Inneres vom 7. August 1947, JABl. 1947, S. 67, und vom 28. November 1947, JABl. 1948, S. 12 bzw. die Anordnungen des Wiener Magistrates vom 8. Dezember 1947 und 16. April 1948 nur auf die Wohnräume beziehen, die nicht dem Mietengesetz unterliegen.

Aus diesen Erwägungen war daher der Revision der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

Z23219

Schlagworte

Grundsteuer, Überwälzbarkeit, Hauseigentümer Überwälzung der Grundsteuer, Mietzins Überwälzbarkeit der Grundsteuer, Steuern, Überwälzbarkeit der Grundsteuer, Vermieter Überwälzung der Grundsteuer, Zins Überwälzbarkeit der Grundsteuer

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1950:0010OB00353.5.0707.000

Dokumentnummer

JJT_19500707_OGH0002_0010OB00353_5000000_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