

TE OGH 2010/12/2 5Ob237/09b

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 02.12.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Hofrätin Dr. Hurch als Vorsitzende und durch die Hofrätin Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth, Dr. Roch und Mag. Wurzer als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1. Wolfgang S***** und 2. Friederike S*****, beide *****, beide vertreten durch Dr. Friedrich Nusterer, Rechtsanwalt in St. Pölten, wider den Antragsgegner Dkfm. Günter K*****, vertreten durch Dr. Peter Zöchbauer, Rechtsanwalt in St. Pölten, unter Beiziehung der weiteren Hauptmieterin der Liegenschaft ***** Elisabeth K*****, wegen § 37 Abs 1 Z 9 und 12 MRG iVm §§ 17 und 21 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschluss (richtig: Sachbeschluss) des Landesgerichts St. Pölten vom 4. Mai 2009, GZ 7 R 173/08h-40, mit dem über Rekurs des Antragsgegners der Sachbeschluss des Bezirksgerichts St. Pölten vom 3. Juli 2008, GZ 9 Msch 13/05b-34, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidung des Rekursgerichts wird in ihrem abändernden Teil aufgehoben und die Rechtssache insoweit an das Rekursgericht zur neuerlichen Entscheidung zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Den Gegenstand des Verfahrens bildet der im Jahr 2000 bei der Schlichtungsstelle eingebrachte und im Jahr 2005 zu Gericht abgezogene Antrag auf Feststellung des Verteilungsschlüssels nach § 17 MRG, der Überschreitung der zulässigen monatlichen Pauschalrate für das Jahr 2000 und die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung 1999 hinsichtlich einzelner Betriebskostenpositionen, von denen im Revisionsrekursverfahren nur mehr strittig ist, ob der Antragsgegner als Vermieter zur Überwälzung der Prämie für eine Glasbruch- und Sturmschadenversicherung des Hauses als Betriebskosten nach § 21 Abs 1 Z 6 MRG berechtigt war.

Das Erstgericht verneinte die Qualifikation der strittigen Versicherungsprämie als Betriebskosten. Es ging dabei im Wesentlichen von folgendem Sachverhalt aus:

Ab 1. 1. 1991 bestand für das Haus eine Bündelversicherung, die ua Glasbruch und Sturmschäden abdeckte, mit vereinbarter Laufzeit bis 1. 1. 2001. Mit Polizze vom 1. 12. 1995 wurde diese Versicherung unter Beibehaltung der versicherten Risiken dahin modifiziert, dass die Laufzeit auf 15. 11. 1995 bis 1. 1. 2006 abgeändert und Versicherungssumme und Prämie erhöht wurden. Die Antragsteller sind seit 1976 Hauptmieter ihrer Wohnung, wobei

in ihrem Mietvertrag keine Regelung über die Tragung der Prämien für Glas- und Sturmschadenversicherung enthalten ist. Es kann nicht festgestellt werden, ob 1995 - abgesehen von der Wohnung der Antragsteller - weitere Mietgegenstände in Hauptmiete vergeben waren. Am 31. 8. 1996 wurde ein weiteres Objekt mit der Vereinbarung über den Beitritt des Hauptmieters zur Glasbruch- und Sturmschadenversicherung vermietet. Der Antragsgegner nahm auch die Prämien für die versicherten Risiken Glasbruch und Sturmschaden in die Betriebskostenabrechnung 1999 mit 22.459,90 ATS auf, bezahlte für alle versicherten Risiken aber nur 1.527,62 EUR (= 21.020,51 ATS). Der Prozentanteil für die Glasbruch- und Sturmschadenversicherung macht 26,6 % aus.

Rechtlich argumentierte das Erstgericht zusammengefasst, da zum Zeitpunkt der Änderung des Versicherungsvertrags Ende 1995 nur ein Hauptmietverhältnis mit den Antragstellern bestanden habe, die keine Zustimmung iSd § 21 Abs 1 Z 6 MRG erteilt hätten, stelle der auf die Glasbruch- und Sturmschadenversicherung entfallende Prämienteil keine Betriebskosten dar.

Das Rekursgericht gab dem vom Antragsgegner ua gegen die Eliminierung der Versicherungsprämie aus den Betriebskosten erhobenen Rekurs teilweise Folge und änderte den Sachbeschluss des Erstgerichts teilweise ab, weil es die Verwaltungskosten - dem Rekurs folgend - höher als das Erstgericht ansetzte. Zur im Revisionsrekurs noch relevanten Frage schloss es sich dem Erstgericht an: Im entscheidungswesentlichen Zeitraum bei Änderung des bestehenden Versicherungsvertrags im Jahr 1995 sei die erforderliche Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter nicht vorgelegen, weil nur ein Hauptmietverhältnis, nämlich jenes der Antragsteller bestanden habe. Es sei irrelevant, welche Zustimmungen bis Ende 1998 vorgelegen hätten.

Den ordentlichen Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht nachträglich zur Klärung des Zeitpunkts für die Beurteilung des Vorliegens der erforderlichen Zustimmung und für die Dauer der Wirksamkeit einer Zustimmungserklärung zu.

Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners, der die erhebliche Rechtsfrage darin erblickt, dass die Vorinstanzen von der Judikatur des Obersten Gerichtshofs abgewichen seien, ob und wann eine Zustimmungserklärung durch einen Mieter abgegeben worden sei und wie lange diese bindend sei. Die Zustimmungserklärungen könnten Schritt für Schritt abgegeben werden, bis eine Mehrheit zustande gekommen sei; ab diesem Zeitpunkt könnten die zukünftig fällig werdenden Prämien einer derartigen Versicherung als Betriebskosten verrechnet werden. Daher würden vor dem 1. 1. 1999 abgegebene Zustimmungserklärungen die Antragsteller auch dann binden, wenn sie erst nach Abschluss der Versicherung abgegeben worden seien. Eine einmal erteilte mehrheitliche Zustimmung würde auch nicht durch das ersatzlose Ausscheiden eines oder mehrerer zustimmender Mieter wirkungslos werden. Darüber hinaus macht der Antragsteller die Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens geltend, zum Einen, weil eine Entscheidung des Rekursgerichts nicht zu allen angefochtenen Punkten erfolgt sei; zum Anderen, weil eine Auseinandersetzung mit den Tatsachenrügen zu den Feststellungen über die Höhe der geleisteten Versicherungsprämie, zu deren Abänderung/Erhöhung sowie zu den Mietverhältnissen und den vor dem 1. 1. 1999 vorliegenden Zustimmungserklärungen wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung unterblieben sei. Die Antragsteller beantragen die Abänderung im Sinn einer Berücksichtigung der tatsächlich bezahlten Gesamtprämie, hilfsweise die Aufhebung und Zurückverweisung an die zweite Instanz.

Dem treten die Antragsteller in ihrer Revisionsrekursbeantwortung entgegen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil zu der nach § 21 Abs 1 Z 6 MRG zu lösenden Frage, wann die Ermittlung der notwendigen Mehrheit zu erfolgen hat und zu welchem Zeitpunkt die Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter der vermieteten Mietgegenstände zum Abschluss, zur Erneuerung oder zur Änderung des Versicherungsvertrags vorliegen muss, keine höchstgerichtliche Rechtsprechung existiert. Er ist auch im Sinn des hilfsweise gestellten Aufhebungsantrags berechtigt.

1. Die im Revisionsrekurs gerügte unvollständige Erledigung des Rekursantrags liegt allerdings nicht vor. Aus dem Spruch, wonach dem Rekurs (nur) „teilweise Folge gegeben“ werde, der Anführung der abgeänderten Aussprüche und der Begründung der Rekursentscheidung ergibt sich ausreichend deutlich, dass der erstgerichtliche Sachbeschluss - soweit er nicht unangefochten blieb oder abgeändert wurde - bestätigt wird.

2. Soweit der Antragsgegner eine Mangelhaftigkeit darin erblickt, das Rekursgericht habe eine Auseinandersetzung mit

seiner Tatsachenrüge zu den vor dem 1. 1. 1999 vorliegenden Zustimmungserklärungen wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung unterlassen, übersieht er Folgendes: Das Rekursgericht hat zur Beweistrüge gegen die Feststellungen über das Vorliegen von Mietverhältnissen und Zustimmungserklärungen in dreifacher Weise Stellung genommen (Rekursentscheidung S 6). Es hat die Beweistrüge als nicht gesetzmäßig ausgeführt abgetan, Zustimmungserklärungen bis Ende 1998 für rechtlich irrelevant angesehen und - wenn auch mit knappen Worten -

die Beweiswürdigung auch inhaltlich gebilligt, indem es die Feststellungen als zutreffend und nachvollziehbar bezeichnete. Daher ist von für den Obersten Gerichtshof bindenden Feststellungen des Erstgerichts zu dem Thema Bestehen weiterer Hauptmietverhältnisse und Zustimmungserklärungen zu einer Glasbruch- und Sturmschadenversicherung auszugehen ist.

Die Beweislast für das (für den Vermieter günstige) Vorliegen der Voraussetzungen für die Überwälzbarkeit von Prämien für eine Glasbruch- und Sturmschadenversicherung des Hauses als Betriebskosten liegt beim Vermieter, hier also beim Antragsgegner; Unklarheiten dazu gehen daher - ungeachtet des Untersuchungsgrundsatzes (vgl RIS-Justiz RS0008752) - zu seinen Lasten. Nach den bindenden Feststellungen des Erstgerichts ist aber für November/Dezember 1995 nur das Bestehen eines einzigen Hauptmietverhältnisses mit den Antragstellern erwiesen, die eine Zustimmung iSd § 21 Abs 1 Z 6 MRG nicht erteilt haben.

3.1. Nach § 21 Abs 1 Z 6 MRG gelten die Kosten für die angemessene Versicherung ua gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden als Betriebskosten, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter - diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände -

des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrags zugestimmt haben. Welcher Zeitpunkt maßgeblich für die Prüfung des Mehrheitserfordernisses ist, lässt sich dem Gesetz nicht entnehmen, und zwar weder für die Frage, für welchen Zeitpunkt die Anzahl der vermieteten Mietgegenstände zu ermitteln ist, noch zu welchem Zeitpunkt eine Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter vorliegen muss.

In der Vorgängerbestimmung des § 2 Abs 2 Z 5 MG idF MRÄG 1967 wurde für die Berechnung der damals notwendigen Zweidrittelmehrheit ausdrücklich auf die „Zahl der im Zeitpunkt des Abschlusses der Versicherung vermieteten Mietgegenstände“ abgestellt. Die Materialien zur Bestimmung des § 21 Abs 1 Z 6 MRG lassen nicht die Absicht des Gesetzgebers des MRG erkennen, die Rechtslage gegenüber § 2 Abs 2 Z 5 MG idF MRÄG 1967 hinsichtlich des für die Mehrheitsermittlung maßgeblichen Zeitpunkts ändern zu wollen (vgl RV zum MRG in 425 BlgNR 15. GP 40 f, JAB in 880 BlgNR 15. GP 5).

3.2. Daher vertritt der erkennende Senat auch zur nunmehrigen Rechtslage die Ansicht, dass weiterhin die erforderliche Mehrheit nach der Zahl der im Zeitpunkt des Zustandekommens des Abschlusses, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrags zwischen Vermieter und Versicherer vermieteten Mietgegenstände zu berechnen ist. Das entspricht auch der Ansicht der Lehre (Palten, Betriebskosten² Rz 84; Kuprian/Prader, Mietvertrag² Rz 146). Für eine Trennung des Zeitpunkts für die Ermittlung der notwendigen Mehrheit von jenem für die Festlegung der Stimmberechtigten und jenem der Zählung besteht kein Anlass. Schließlich soll über einen neuen/erneuerten/geänderten Vertrag mit in der Regel mehrjähriger Laufzeit befunden und die Rechtsverhältnisse für die Zukunft geklärt werden. Das liegt sowohl im Interesse des Vermieters, der danach seine Entscheidung für oder gegen den Versicherungsvertrag richten kann, aber auch im Interesse der Mieter, die die auf sie zukommenden Betriebskosten längerfristig besser einschätzen können. Die Prüfung, ob die Voraussetzungen für eine Überwälzung von Versicherungsprämien nach § 21 Abs 1 Z 6 MRG vorliegen, hat daher einheitlich zum Zeitpunkt der vertraglichen Disposition des Vermieters zu erfolgen.

Die Festlegung auf einen exakten Zeitpunkt bedingt, dass nachträgliche Änderungen, sei es in der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände (durch Vermietung weiterer Objekte oder durch ersatzlose Beendigung von Mietverhältnissen), sei es durch Meinungsänderungen der Stimmberechtigten ohne Einfluss auf die einmal erfolgte oder verweigerte Zustimmung der Mehrheit bleiben müssen. Das bedeutet eine Gleichbehandlung von Mietern und Vermietern, weil es zu einer Bindung beider Seiten an das bei Zustandekommen des (neuen, erneuerten oder geänderten) Versicherungsvertrags gegebene Mehrheitsverhältnis führt, und zwar für dessen Laufzeit oder vorherige Erneuerung oder Änderung.

Aus diesem Grund vermag auch die Zahlung der anteiligen Prämien als Betriebskosten in Kenntnis des

Verwendungszwecks, die ja zwangsläufig erst nach dem Zustandekommen des Versicherungsvertrags erfolgen kann, am Fehlen der erforderlichen Mehrheit im relevanten Zeitpunkt nichts mehr zu ändern (im Ergebnis ebenso Würth/Zingher/Kovanyi²² § 21 MRG Rz 10; aA Palten aaO Rz 85 und 88 mwN; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 21 MRG Rz 35; Eggelmeier/Jäger in Schwimann² § 21 MRG Rz 30 je mwN). Ein nach Vorliegen der Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter eingetretener Mieterwechsel in dem einen oder anderen Bestandobjekt ist hingegen ohne Belang (5 Ob 432/59 = MietSlg 7131/31), die bestandene Zustimmung bindet auch den neuen Mieter (so auch E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch aaO), bis es zum Auslaufen, zur Erneuerung oder zur Änderung des Versicherungsvertrags kommt.

3.3. Wollte man - wie der Antragsgegner - nicht auf den Zeitpunkt des Abschlusses, der Erneuerung oder der Änderung, sondern auf die jeweilige Fälligkeit der Betriebskosten abstellen, würde dies für die Beurteilung der Überwälzbarkeit von Versicherungsprämien iSd § 21 Abs 1 Z 6 MRG unter Umständen zur monatlichen, zumindest aber zur jährlichen Prüfung zwingen, wieviele Objekte in diesem Zeitpunkt vermietet sind und wieviele dieser Hauptmieter dem jeweils bestehenden Versicherungsvertrag zugestimmt haben. Gerade bei großen Mietshäusern mit häufiger Mieterfluktuation würde dies zu einem unzumutbaren Aufwand führen und für die Mieter kaum nachvollziehbar sein.

3.4. Es erweist sich daher als ökonomisch und aus Gründen der Rechtssicherheit und Vorhersehbarkeit für beide Vertragsseiten geboten, das der Mietermehrheit durch § 21 Abs 1 Z 6 MRG eingeräumte Wahlrecht zwischen laufenden höheren Betriebskosten oder dem Risiko einer Erhöhung nach § 18 MRG (vgl. RIS-JustizRS0122133) nur jenen Hauptmietern zuzugestehen, die im Zeitpunkt der von § 21 Abs 1 Z 6 leg cit erfassten versicherungsvertraglichen Dispositionen des Vermieters vorhanden sind.

4. Es ist unstrittig, dass die Laufzeit der seit 1991 bestehenden Gebäudeversicherung am 1. 1. 2001 endete und der später abgeschlossene Versicherungsvertrag für die Zeit vom 15. 11. 1995 bis 1. 1. 2006 vereinbart wurde. Das stellt eine Verlängerung der ursprünglichen Laufzeit um 5 Jahre (50 %) und damit jedenfalls eine Veränderung iSd § 21 Abs 1 Z 6 MRG dar, die der Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter bedurfte (Prader, MRG³ § 21 E 107). Das gilt ebenso, wenn man von einer Erneuerung des Versicherungsvertrags ausgehen wollte.

Ob der neue Versicherungsvertrag auch noch eine Erhöhung der Versicherungssumme und Prämie enthielt, ist deshalb rechtlich irrelevant. Die vom Antragsgegner gerügte Nichterledigung seiner Beweistrüge dazu stellt daher keinen Mangel des Rekursverfahrens dar.

5. Nach den Feststellungen des Erstgerichts ist für den Zeitraum November/Dezember 1995 nur das mit den Antragstellern seit 1976 bestehende Bestandverhältnis erwiesen, die unstrittig keine Zustimmung iSd § 21 Abs 1 Z 6 MRG erteilt haben. Die Vorinstanzen sind daher zu Recht davon ausgegangen, dass es an der erforderlichen Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter für eine Überwälzbarkeit des in der Betriebskostenabrechnung des Jahres 1999 enthaltenen Prämienanteils für die Glasbruch- und Sturmschadenversicherung fehlt.

Zum Einen bleibt eine Zustimmung eines Hauptmieters in einem später zusätzlich zustande gekommenen Mietverhältnis unbeachtlich; zum Anderen bedeutet die Relevanz nur der bei Abschluss, Erneuerung oder Änderung des Versicherungsvertrags bestehenden Mietverhältnisse, dass Zustimmungserklärungen, die früher in Mietverträgen über nun nicht mehr vermietete Objekte (wenn auch für die Zukunft) abgegeben wurden, keine Berücksichtigung finden können.

6. Dennoch erweist sich die Rechtssache noch nicht als entscheidungsreif. Der Antragsgegner rügt nämlich im Revisionsrekurs auch die unterbliebene Behandlung seiner Beweistrüge zur Höhe der für 1999 von ihm geleisteten Versicherungsprämie für die Gebäudeversicherung, zu der das Rekursgericht mit keinem Wort Stellung nahm. Dieser Wert ist jedoch für die Feststellung sowohl der höchstzulässigen Pauschalrate und deren Überschreitung als auch der rechtmäßigen Höhe der Betriebskosten für die Gebäudeversicherung und der Gesamtbetriebskosten des Jahres 1999 relevant. Daher bedarf es insoweit der Aufhebung der Rekursentscheidung und Zurückverweisung an das Rekursgericht, das die versäumte Behandlung dieser Beweistrüge nachzuholen und neuerlich zu entscheiden haben wird.

7. Die Feststellung des Verteilungsschlüssels nach § 17 MRG für die Wohnung der Antragsteller blieb trotz Beteiligung auch der weiteren Hauptmieterin allseits unbekämpft, sodass darauf nicht weiter einzugehen ist.

8. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Erst mit der endgültigen Sachentscheidung können die gebotenen Billigkeitserwägungen angestellt werden (RIS-Justiz RS0123011 [T1]).

Schlagworte

8 außerstreitige Wohnrechtssachen,

Textnummer

E95961

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:0050OB00237.09B.1202.000

Im RIS seit

28.01.2011

Zuletzt aktualisiert am

22.02.2013

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