jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2010/3/25 5Ob253/09f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.03.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte Dr. Hurch, Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache der Antragsteller 1. Dr. Gerald F*****, und 2. Dkfm. Hannelore F*****, beide vertreten durch Mag. Vera Noss, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Mag. Elisabeth E*****, vertreten durch Robert Knoll und Mag. Michaela Schinnagl, Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, sowie 2. Anna U*****, und weitere Mieter des Hauses *****, wegen §§ 18 ff MRG, über den Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. Juni 2009, GZ 39 R 36/09x-63, womit infolge Rekurses der Antragsteller der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 28. November 2008, GZ 42 Msch 10030/02t-59, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

I.

Beschluss

und

II.

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

I. Der Antrag, „der Oberste Gerichtshof wolle den Akt an den Verfassungsgerichtshof weiterleiten, um ein Normprüfungsverfahren einleiten zu können“, wird zurückgewiesen.

II. Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluss wird dahin abgeändert, dass die Entscheidung des Erstgerichts wiederhergestellt wird.

Die Antragsteller sind schuldig, der Erstantragsgegnerin binnen 14 Tagen die mit 216,50 EUR bestimmten Barauslagen (davon 3 EUR des Rekursverfahrens und 213,50 EUR des Revisionsrekursverfahrens) zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind je zur Hälfte Mit- und Wohnungseigentümer eines Wiener Zinshauses. Der Erstantragsteller erwarb die Liegenschaft zunächst allein im Jahr 1990 und begründete 1993 an allen Objekten des Hauses Wohnungseigentum. Zu diesem Zeitpunkt wiesen alle Wohnungen die Ausstattungskategorien C oder D auf. Im Jahr 1994 erwarb die Zweitantragstellerin ihre mit Wohnungseigentum verbundenen Anteile durch Schenkung.

Die Antragsteller ließen verschiedene Erhaltungsarbeiten an den allgemeinen Teilen des Hauses durchführen und einen Lift einbauen, sanierten unbewohnte und frei werdende Wohnungen und ließen das Dachgeschoß ausbauen. Sie finanzierten diese Maßnahmen durch Aufnahme eines Kredits. Die sanierten Wohnungen sind zum Mietzins der Kategorie A bzw zum angemessenen Mietzins vermietet. Die beiden verbliebenen (gegen zwei weitere wurden die Anträge im Laufe des Verfahrens „nicht weiter aufrecht erhalten“: ON 21) Antragsgegnerinnen sind die letzten „Altmieterinnen”, deren Mietverträge noch vor der Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossen wurden.

Mit ihrem am 17. 9. 2001 bei der Schlichtungsstelle eingelangten verfahrenseinleitenden Schriftsatz begehren die Antragsteller eine Mietzinsanhebung nach §§ 18 ff MRG zur Finanzierung weiterer notwendiger Erhaltungsarbeiten. Sie vertreten darin den Standpunkt, dass zur Berechnung des Deckungserfordernisses nicht die tatsächlich von ihnen für die vermieteten Eigentumswohnungen erzielten Mietzinse heranzuziehen seien, sondern jene auf Basis der „Urkategorien“ C und D, wie sie vor der Sanierung bestanden hätten. Darüber hinaus seien die Kosten für die Standardanhebung als Mietzinsabgang zu berücksichtigen.

Die Antragsgegnerinnen bestritten die Notwendigkeit der beantragten Erhaltungsarbeiten, jedenfalls seien aber alle Mietgegenstände mit ihren tatsächlichen Mietzinseinnahmen an der Berechnung des Deckungserfordernisses zu beteiligen. Dies führe zu dem Ergebnis, dass überhaupt keine Mietzinserhöhung erforderlich sei.

Sowohl die Schlichtungsstelle (Sachbeschluss vom 2. 7. 2002) als auch das danach von den Antragstellern angerufene Erstgericht wiesen den Antrag auf Erhöhung der Hauptmietzinse ab. Aus dem Einleitungssatz des§ 18 Abs 1 MRG ergebe sich, dass die Möglichkeit zur Finanzierung des monatlichen Deckungserfordernisses mit den bereits absehbaren künftigen Hauptmietzinsen des Verteilungszeitraums einer Mietzinserhöhung entgegenstehe. Die bevorzugte Behandlung von Wohnungseigentumsobjekten bei der Ermittlung der anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse nach § 20 Abs 1 Z 1 lit c MRG sei verfassungsrechtlich bedenklich.

Das Rekursgericht gab dem Rechtsmittel der Antragsteller Folge und hob den erstinstanzlichen Sachbeschluss zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Es bejahte die von den Antragsgegnern bestrittene ausschließliche Passivlegitimation der Altmieter, weil die Antragsteller als Wohnungseigentümer-Vermieter nicht zur Antragstellung nach §§ 18 ff MRG berechtigt wären. In der Sache trug es dem Erstgericht nähere Feststellungen zur Berechnung des monatlichen Deckungserfordernisses auf, insbesondere die Feststellung der „Urkategorien” der Wohnungen vor der Standardanhebung (gemeint offenbar: im Zeitpunkt der Wohnungseigentumsbegründung). Es erklärte den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, auf welchen Zeitpunkt sich die nach § 20 Abs 1 Z 1 lit c MRG maßgebliche Kategorie beziehe.

Der von den Antragstellern beantwortete Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin strebt erkennbar die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses an. Darüber hinaus beantragt sie die Einleitung eines Gesetzesprüfungsverfahrens betreffend § 20 Abs 1 Z 1 lit c MRG beim Verfassungsgerichtshof.

Entgegen der Rechtsansicht des Rekursgerichts sei bei der Berechnung der nach§ 18 Abs 1 Z 6 MRG anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse von der aktuellen, gehobenen Ausstattungskategorie der Wohnungseigentumsobjekte auszugehen, zumal die in der Vergangenheit getätigten Aufwendungen für Verbesserungsarbeiten nur nach Maßgabe des § 4 Abs 3 MRG als Passivpost in der Hauptmietzinsabrechnung angeführt werden dürften.

Rechtliche Beurteilung

I. Ein Antrag einer Partei auf Befassung des Verfassungsgerichtshofs ist zurückzuweisen, da den Parteien kein diesbezügliches Antragsrecht zukommt (RIS-Justiz RS0056514; RS0058452).

II. Der Revisionsrekurs ist zulässig und berechtigt, weil das Rekursgericht mit seinem Beschluss zum Nachteil der Antragsgegner von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs abgewichen ist.

1. Das vorliegende Verfahren geht auf einen im Jahr 2001 bei der Schlichtungsstelle eingebrachten Antrag zurück. Der in § 4 Abs 1 WEG 2002 normierte gesetzliche Mietvertragsübergang auf den Wohnungseigentümer ist nach der Übergangsbestimmung des § 56 Abs 5 WEG 2002 erst in Verfahren anzuwenden, die nach dem 30. 6. 2002 eingeleitet wurden. In früher eingeleiteten Verfahren ist nach wie vor die alte Rechtslage anzuwenden.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass den Altmietern alle Mit- und Wohnungseigentümer als Träger der wechselseitigen Vertragspflichten gegenüberstehen (5 Ob 208/00z = RIS-Justiz RS0106931 [T2]; 5 Ob 147/01f; RS0021201; 5 Ob 3/05k = wobl 2005/82; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 § 4 Rz 1 ff).

Welche Auswirkungen die Nichtanwendbarkeit des § 4 Abs 1 WEG 2002 in „alten" Verfahren auf die Parteistellung von Mietern des Hauses hat, die erst während des Verfahrens und nach Inkrafttreten des WEG 2002 neu hinzugekommen sind, wird in den Übergangsbestimmungen nicht erwähnt. Bereits in seiner Entscheidung 5 Ob 165/08p hat der erkennende Senat aber ausgesprochen, dass das Verfahren nach §§ 18 ff MRG notwendig das ganze „Haus" iSd § 17 MRG erfasst (vgl 5 Ob 28/91 = wobl 1992/111 = MietSlg 43.225/39), ungeachtet dessen, dass Wohnungseigentümer die Erhaltungskosten im Innenverhältnis nach § 32 WEG 2002 zu tragen haben. Ist das ganze Haus, die ganze Wohnungseigentumsliegenschaft, insbesondere deren allgemeine Teile, von einem Anspruch nach dem MRG erfasst, wird das ausschließliche Nutzungsrecht jedes Wohnungseigentümers durch die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer oder alle Gemeinschafter in Form der Eigentümergemeinschaft überlagert (5 Ob 184/07f). Aus diesem Grund wird auch die Legitimation einzelner Wohnungseigentümer, ein Verfahren nach § 18 MRG gegen ihre Mieter einzuleiten, von der Rechtsprechung verneint (5 Ob 299/01h = MietSlg 53.343 = NZ 2003/10).

Anträge nach den §§ 18 ff MRG haben im Regelfall unter Berücksichtigung aller vermietbaren Teile eines Grundbuchskörpers zu erfolgen, sodass in einem solchen Verfahren allen Mietern von auf dieser Liegenschaft befindlichen Mietgegenständen nach § 37 Abs 3 Z 3 MRG Parteistellung zukommt (RIS-Justiz RS0070018; Würth in Rummel[3], MRG § 18b Rz 3).

Aus diesen Gründen erweist sich die Ansicht des Rekursgerichts als verfehlt, nur die Altmieter der Antragsteller wären im vorliegenden Verfahren passiv legitimiert. In der Entscheidung der Schlichtungsstelle wurden noch „sämtliche Mieter des Hauses" als Antragsgegner angeführt, der beim Erstgericht eingebrachte Antrag richtete sich aber zunächst nur gegen die (damals vier) „Altmieterinnen" und wurde erst mit Schriftsatz vom 21. 10. 2005 auf sämtliche namentlich genannten damaligen Mieter („laut Mieterliste") erstreckt (ON 47). Durch ihre dennoch in beiden Vorinstanzen unterbliebene Beiziehung wurde das rechtliche Gehör der übrigen Mieter des Hauses verletzt. Dieser analog § 55 Abs 3 AußStrG sogar von Amts wegen aufzugreifende Mangel müsste aber nur dann zu einer Aufhebung der angefochtenen Entscheidung führen, wenn er auch Einfluss auf ihre Richtigkeit haben bzw zum Nachteil des bisher im Verfahren nicht Vertretenen ausschlagen konnte (3 Ob 78/06a; 1 Ob 236/05w; 10 Ob 91/08t). Diese Konsequenz ist im vorliegenden Verfahren aber zu verneinen, sodass eine Entscheidung in der Sache zulässig ist.

2. Nach § 18 Abs 1 MRG kann eine Erhöhung des Hauptmietzinses begehrt werden, wenn die Kosten einer vom Vermieter durchzuführenden, unmittelbar heranstehenden größeren Erhaltungsarbeit einschließlich der nach § 3 Abs 3 Z 1 MRG anrechenbaren Verzinsung und Geldbeschaffungskosten in der Summe der sich in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren ergebenden Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge keine Deckung finden und die während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen übersteigen. Maßgeblich für die Festsetzung des erforderlichen erhöhten Hauptmietzinses ist - neben der Hauptmietzinsreserve (dem Hauptmietzinsabgang), den Kosten der Erhaltungsmaßnahme, den Finanzierungskosten und den geschätzten laufenden Erhaltungskosten - die Gesamtsumme der für die vermieteten, vom Vermieter benützten oder trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehenden Mietgegenstände des Hauses anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse, die sich gemäß § 20 Abs 1 Z 1 lit b bis d errechnen (§ 18 Abs 1 Z 6 MRG).

3. Nach § 20 Abs 1 Z 1 lit c MRG sind in der Hauptmietzinsabrechnung für die Objekte des Hauses, die ein Wohnungseigentümer benützt oder vermietet, die Kategoriebeträge nach § 15a Abs 3 MRG je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat anzusetzen. Der Wortlaut des § 20 Abs 1 Z 1 lit c MRG spricht nicht davon, auf welchen Zeitpunkt die Kategorieeinstufung zu beziehen ist, wenn Standardanhebungen erst nach der Begründung von Wohnungseigentum durchgeführt wurden. Eine solche Konstellation ist allerdings bei der Sanierung von Altbauten durchaus alltäglich, sodass dem Gesetzgeber kaum eine ungewollte Regelungslücke zu unterstellen ist. Dem Rekursgericht ist vielmehr beizupflichten, dass das Fehlen einer abweichenden Regelung in § 20 Abs 1 Z 1 lit c MRG dafür spricht, den dort enthaltenen Verweis auf die Kategoriebeträge nach § 15a Abs 3 MRG auch im Zusammenhalt mit den Einstufungsgrundsätzen des Abs 2 leg cit und der dazu ergangenen Rechtsprechung zu sehen.

Nicht schlüssig ist allerdings die daraus abgeleitete, vom Rekursgericht geteilte Ansicht der Antragsteller, die im Anwendungsbereich des § 20 Abs 1 Z 1 lit c MRG analog anzuwendende Einstufung nach der „Urkategorie" iSd § 15a

Abs 2 MRG müsse die Kategorie im Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums sein. Die „Urkategorie" gemäß § 15a Abs 2 MRG richtet sich nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags (RIS-Justiz RS0069638, RS0069757, RS0069836, RS0070204; Würth aaO § 15a MRG Rz 5), wobei es selbstverständlich auf den jeweils aktuellen, jüngsten Mietvertragsabschluss ankommt. Es findet nicht etwa eine „Versteinerung" der Kategorie nach dem Zustand bei erstmaliger Vermietung des Objekts statt. Ausgehend von diesem Verständnis kann es aber für den anrechenbaren Kategoriemietzins nach § 20 Abs 1 Z 1 lit c MRG ebenfalls nicht auf den Zeitpunkt der - womöglich Jahrzehnte zurückliegenden - Wohnungseigentumsbegründung ankommen, sondern nur auf den Zeitpunkt der Begründung des aktuell maßgeblichen Dauerzustands, also den Abschluss des laufenden Mietvertrags oder den Beginn der Nutzung durch den Eigentümer (vgl [zum Miteigentümer] 5 Ob 105/99y).

Das von den Antragstellern gewünschte Abstellen der Kategorieeinstufung nach § 20 Abs 1 Z 1 lit c MRG auf den Zeitpunkt der Wohnungseigentumsbegründung kann auch nicht überzeugend mit einem Ausgleich für die vom Wohnungseigentümer getragene Finanzierung von Standardanhebungen begründet werden. Im vorliegenden Fall steht das Argument, dieser Aufwand sei ohne Belastung der Hauptmietzinsabrechnung finanziert worden, zunächst schon im Widerspruch zu den Feststellungen des erstinstanzlichen Sachbeschlusses (ON 59, S 8). Jedenfalls aber wäre nach dieser Rechtsansicht eine bloß historische, fiktive Kategorie auch über einen angemessenen Amortisationszeitraum hinaus in alle Zukunft unabänderlich festgeschrieben, wofür keine sachliche Rechtfertigung zu erkennen ist.

Wohnungseigentümer werden - wie auch der Revisionsrekurs anschaulich darlegt - in § 20 Abs 1 Z 1 lit c MRG schon durch die Beschränkung der Anrechnung auf die Kategoriebeträge gegenüber schlichten Miteigentümern bevorzugt (vgl ua Würth, aaO § 20 MRG Rz 4b), und zwar unabhängig davon, ob seit der Wohnungseigentumsbegründung überhaupt standarderhöhende Investitionen in das Objekt getätigt wurden. Auf die im Revisionsrekurs und im Schrifttum geäußerten verfassungsrechtlichen Bedenken gegen diese Regelung (ua Würth aaO § 20 MRG Rz 4b) ist hinzuweisen; die Anwendung des § 20 Abs 1 Z 1 lit c MRG hat aber keine entscheidende Bedeutung für das Ergebnis des vorliegenden Revisionsrekursverfahrens, sodass für den Obersten Gerichtshof zumindest derzeit (mangels Präjudizialität) kein Anlass zur amtswegigen Einleitung eines Gesetzesprüfungsverfahrens (Art 140 Abs 1 B-VG) besteht.

4. Die Antragsteller - und letztlich auch das Rekursgericht - vermengen in ihrer Argumentation den Begriff der „anrechenbaren" Hauptmietzinse mit den „zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen" nach dem ersten Satz des § 18 Abs 1 MRG. Die Berechnung des nach § 18 Abs 1 Z 6 MRG „anrechenbaren" Hauptmietzinses fällt bereits unter den zweiten Verfahrensschritt nach §§ 18 ff MRG, nämlich die Festsetzung des erforderlichen erhöhten Hauptmietzinses (Abs 1 zweiter Satz leg cit).

Diese Festsetzung kommt aber überhaupt nur in Frage, wenn die in § 18 Abs 1 erster Satz MRG genannten Primärvoraussetzungen erfüllt sind. Nur dann, wenn die Kosten der Erhaltungsarbeit (die nicht mit dem Deckungserfordernis nach Abs 1 Z 1 ff zu verwechseln sind) inklusive Finanzierungskosten in der summierten Mietzinsreserve der letzten zehn Kalenderjahre und in den während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen keine Deckung finden, ist eine Erhöhung zulässig.

Die „künftigen Hauptmietzinse" iSd § 18 Abs 1 erster Satz MRG sind auch nicht, wie die Antragsteller argumentieren, die „anrechenbaren" fiktiven Beträge nach Z 6 leg cit, sondern die während des Verteilungszeitraums tatsächlich real zu erwartenden Hauptmietzinse (5 Ob 165/08p; vgl Würth aaO §§ 18 - 18b MRG Rz 4).

Die von Wohnungseigentümern vermieteten Objekte sind rechnerisch bei Ermittlung einer Erhöhung nach § 18 MRG mitzuberücksichtigen. Das betrifft aber nicht nur die Errechnung der Hauptmietzinsreserve bzw des Hauptmietzinsabgangs im gesamten Verrechnungszeitraum, sondern jedenfalls bei „Altmietern" in vor dem 1. 7. 2002 eingeleiteten Verfahren aufgrund der Übergangsvorschrift des § 56 Abs 5 WEG auch hier die effektiven Mietzinseingänge (5 Ob 165/08p).

5. Die im Sachbeschluss des Erstgerichts festgestellte Höhe der voraussichtlichen Kosten der erforderlichen Erhaltungsarbeiten ist unbekämpft geblieben, auch die festgestellte Höhe der tatsächlichen Mietzinseinnahmen, die ohnehin auf den eigenen Angaben der Antragsteller beruht, ist unstrittig. Anhaltspunkte dafür, dass die Erzielung vergleichbarer Einnahmen innerhalb des vorgesehenen Verteilungszeitraums noch ungewiss wäre oder aus bestimmten Gründen in den nächsten Jahren ein (wesentliches) Absinken zu befürchten wäre, liegen nicht vor. Daraus

ergibt sich das bereits vom Erstgericht erzielte, in seiner rechnerischen Richtigkeit ebenfalls unbekämpfte Ergebnis, dass die festgestellten Kosten der Erhaltungsarbeiten in den zu erwartenden tatsächlichen Hauptmietzinseinnahmen des projektierten Verteilungszeitraums gedeckt sind.

Allein dieser Umstand steht nach § 18 Abs 1 erster Satz MRG bereits einer Erhöhung der Hauptmietzinse entgegen. Dabei kommt es auch nicht darauf an, ob die Vermieter über ihre Einnahmen bei wirtschaftlicher Betrachtung frei verfügen können, oder ob sie damit - wie von den Antragstellern vorgebracht - Kredite für früher durchgeführte Verbesserungsarbeiten zurückzahlen. Die Erhöhung des Hauptmietzinses nach §§ 18 ff MRG stellt einen außerordentlichen Eingriff in ein vertragliches Dauerschuldverhältnis dar, der eines wichtigen Grundes bedarf. Wollte man dem Einwand der Antragsteller folgen, ihre seinerzeitigen Aufwendungen für die Standardanhebung der Eigentumswohnungen stünden einer Anrechnung der tatsächlichen Mietzinse entgegen, ergäbe sich daraus über die Grenzen des § 4 Abs 3 MRG hinaus eine Überwälzung der Aufwendungen für die Standardanhebung von beliebigen Wohnungseigentumsobjekten auf einzelne Altmieter.

Die vom Rekursgericht als fehlend bemängelten, dem Erstgericht aufgetragenen Feststellungen „zur Höhe des monatlichen Deckungserfordernisses" sind damit nicht entscheidungsrelevant.

Dem Revisionsrekurs war sohin stattzugeben und nach § 70 Abs 2 AußStrG iVm§ 37 Abs 3 MRG sogleich in der Sache selbst zu entscheiden.

Auf die Kostenentscheidung ist noch § 37 Abs 3 Z 19 aF iVm §§ 40, 41 ZPO anzuwenden, weil das Verfahren bereits vor dem 31. 12. 2004 anhängig war (Art 10 § 2 Abs 3 WohnAußStrBeglG).

Schlagworte

8 außerstreitige Wohnrechtssachen,

Textnummer

E93858

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:0050OB00253.09F.0325.000

Im RIS seit

13.06.2010

Zuletzt aktualisiert am

11.05.2012

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