jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 2003/12/11 G28/00 ua

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.12.2003

Index

20 Privatrecht allgemein
20/05 Wohn- und Mietrecht

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz
B-VG Art140 Abs1 / Präjudizialität
EStG 1988 §28 Abs2, Abs3
MietrechtsG §20 Abs1 Z2 litf idF Wohnrechtsnovelle 1997,BGBl I 22/1997
MietrechtsG §18
MietrechtsG §18a Abs1, Abs2
MietrechtsG §19 Abs3
MietrechtsG §49b Abs6 idF AbgÄG 1998,BGBl I 28/1999

Leitsatz

Verstoß einer Bestimmung des Mietrechtsgesetzes betreffend eine durch die Wohnrechtsnovelle 1997 eingeführte Abzugspost bei Errechnung der Hauptmietzinsreserve gegen den Gleichheitssatz infolge der dadurch bewirkten unterschiedlichen Behandlung von Mietern bei einer vorläufigen bzw endgültigen Erhöhung des Mietzinses wegen Durchführung von Erhaltungsarbeiten; Sanierung der steuerrechtlichen Rechtslage nicht notwendig; Aufhebung auch der Übergangsbestimmung betreffend die Anordnung einer modifizierten Anwendung der gleichheitswidrigen Bestimmung

Spruch

I. Die zu G123/02 und zu G148/02 gestellten Anträge werden insoweit zurückgewiesen, als sie sich gegen den zweiten Satz in §49b Abs6 Mietrechtsgesetz richten.

II. §20 Abs1 Z2 litf Mietrechtsgesetz in der Fassung des Bund esgesetzes, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975 und die Zivilprozeßordnung geändert werden, BGBl. I Nr. 22/1997, und §49b Abs6 Mietrechtsgesetz in der Fassung des Abgabenänderungsgesetzes 1998, BGBl. I Nr. 28/1999, werden als verfassungswidrig aufgehoben.

Die Aufhebung tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2004 in Kraft.

Frühere gesetzliche Bestimmungen treten nicht wieder in Wirksamkeit.

Der Bundeskanzler ist zur unverzüglichen Kundmachung dieser Aussprüche im Bundesgesetzblatt I verpflichtet.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Aus Anlaß bei ihnen behängender Berufungsverfahren betreffend die Erhöhung von Hauptmietzinsen beschlossen das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien und das Landesgericht Wiener Neustadt, Anträge gemäß Art89 Abs2 B-VG iVm Art140 Abs1 B-VG an den Verfassungsgerichtshof zu richten.

In den beim Verfassungsgerichtshof zu G28/00, G82/00, G123/02 und G148/02 protokollierten Verfahren beantragen die antragstellenden Landesgerichte, §20 Abs1 Z2 litf Mietrechtsgesetz, BGBl. 520/1981 (in der Folge: MRG), eingefügt durch ArtI Z5 BG BGBl. I 22/1997 (in der Folge: Wohnrechtsnovelle 1997), sowie§49b Abs6 MRG, eingefügt durch ArtI Z10 der Wohnrechtsnovelle 1997, als verfassungswidrig aufzuheben.

Die antragstellenden Gerichte hegen das Bedenken, daß die angefochtenen Bestimmungen gegen Art7 B-VG und Art5 StGG verstoßen.

2. Die in den vorliegenden Fällen maßgebliche Rechtslage stellt sich wie folgt dar (die angefochtenen Bestimmungen sind hervorgehoben):

§3 MRG idF der Wohnrechtsnovelle 1999 BGBl. I 147 lautet auszugsweise:

"Erhaltung

§3. (1) Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, daß das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten werden. Im übrigen bleibt §1096 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt.

(2) ...

(3) Die Kosten von Erhaltungsarbeiten sind aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich der Zuschüsse, die aus Anlaß der Durchführung einer Erhaltungsarbeit gewährt werden, zu decken. Reichen diese Beträge zur Deckung der Kosten aller unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeiten nicht aus, so gilt folgendes:

1. Zur Bedeckung der Kosten einer Erhaltungsarbeit sind auch die während des Zeitraums, in dem sich solche oder ähnliche Arbeiten unter Zugrundelegung regelmäßiger Bestandsdauer erfahrungsgemäß wiederholen, zu erwartenden oder anrechenbaren Hauptmietzinse, somit einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Aufwandes zulässigen Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses, für alle vermieteten, vermietbaren oder vom Vermieter benützten Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten des Hauses heranzuziehen; insoweit hiedurch Deckung geboten ist, hat der Vermieter zur Finanzierung der nach Abzug der erzielten Mietzinsreserven ungedeckten Kosten der Erhaltungsarbeit eigenes oder fremdes Kapital aufzuwenden; die mit der Aufnahme fremden Kapitals verbundenen notwendigen Geldbeschaffungskosten und angemessenen Sollzinsen sowie die durch den Einsatz eigenen Kapitals entgangenen angemessenen Habenzinsen (Kapitalmarktzinsen) sind in diesen Fällen Kosten der Erhaltungsarbeiten.

2. ..."

Die wiedergegebenen Bestimmungen des §3 MRG haben durch die Wohnrechtsnovelle 2000 BGBl. I 36 keine Änderung erfahren.

§4 MRG idF des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes, BGBl. 800/1993, lautet auszugsweise:

"Nützliche Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen

§4. (1) Der Vermieter hat nützliche Verbesserungen des Hauses oder einzelner Mietgegenstände nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten durchzuführen, soweit dies im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses zweckmäßig ist; hiebei ist nützlichen Verbesserungen des Hauses gegenüber nützlichen Verbesserungen einzelner Mietgegenstände der Vorrang einzuräumen.

(2) ...

(3) Nützliche Verbesserungen sind vom Vermieter durchzuführen

1. wenn und soweit die Kosten aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich der Zuschüsse, die zur Finanzierung der nützlichen Verbesserung gewährt werden, gedeckt werden

können und Erhaltungsarbeiten nicht erforderlich sind oder sichergestellt ist, daß hiemit auch die erforderlichen Erhaltungsarbeiten in einem Zug durchgeführt werden, oder

2. wenn und soweit sich der Vermieter und die Mehrheit der Mieter - berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt der Vereinbarung vermieteten Mietgegenstände - des Hauses über ihre Durchführung und die Finanzierung des durch die in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven nicht gedeckten Teiles der Kosten schriftlich einigen sowie überdies sichergestellt ist, daß die übrigen Mieter des Hauses durch die Verbesserungsarbeiten finanziell nicht belastet und auch sonst nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

(4) - (5) ..."

§18 MRG idF der Wohnrechtsnovelle 1997 lautet auszugsweise:

"Erhöhung der Hauptmietzinse

§18. (1) Finden die Kosten einer vom Vermieter durchzuführenden, unmittelbar heranstehenden größeren Erhaltungsarbeit einschließlich der nach §3 Abs3 Z1 anrechenbaren Verzinsung und Geldbeschaffungskosten in der Summe der sich in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren ergebenden Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge keine Deckung und übersteigen sie die während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen, so kann zur Deckung des Fehlbetrags eine Erhöhung des Hauptmietzinses begehrt werden. Zur Festsetzung des erforderlichen erhöhten Hauptmietzinses sind maßgebend:

1. die Summe der sich in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren ergebenden Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge einschließlich eines allfälligen Zuschusses, der aus Anlaß der Durchführung der Arbeiten gewährt wird;

2. die angemessenen Kosten der durch einen Kostenvoranschlag umschriebenen unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeit einschließlich der angemessenen Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung, soweit diese zusammen 5 vH der Baukosten nicht überschreiten; diese Kosten sind um den Unterschiedsbetrag nach Z1 zu kürzen oder zu erhöhen (Deckungsfehlbetrag);

3. ein zehn Jahre nicht übersteigender Verteilungszeitraum, der unter Berücksichtigung des Zeitraums, in dem sich solche oder ähnliche Arbeiten bei Zugrundelegung regelmäßiger Bestandsdauer erfahrungsgemäß wiederholen, sowie der wirtschaftlichen Lage des Vermieters und der Gesamtheit der Mieter des Hauses nach billigem Ermessen zu bestimmen ist;

4. das zur Finanzierung des Deckungsfehlbetrags notwendige eigene oder fremde Kapital des Vermieters samt den mit der Aufnahme fremden Kapitals verbundenen Geldbeschaffungskosten sowie das auf den Kalendermonat umzurechnende Erfordernis zur Tilgung und angemessenen Verzinsung dieses Kapitals;

5. ein nach freier Überzeugung (§273 ZPO) festzusetzender Pauschalbetrag zur Deckung der Kosten von laufend wiederkehrenden Erhaltungsarbeiten und der laufend fällig werdenden Aufwendungen für die mit dem Eigentum verbundene Vermögensteuer samt Zuschlägen zuzüglich des allfälligen Betrags, der zur Tilgung und Verzinsung einer nach §3 Abs3 Z1 finanzierten früheren Erhaltungsarbeit je Kalendermonat aufgebracht werden muß;

6. die Gesamtsumme der für die vermieteten, vom Vermieter benützten oder trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehenden Mietgegenstände des Hauses anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse, die sich gemäß §20 Abs1 Z1 litb bis d errechnen;

7. die Feststellung, ob oder inwieweit das nach Z4 und 5 ermittelte monatliche Deckungserfordernis in der nach Z6 ermittelten Gesamtsumme Deckung findet oder nicht.

(2) Ist der monatliche Hauptmietzins, den ein Hauptmieter für seinen Mietgegenstand entrichtet, niedriger als der bei der Berechnung der Gesamtsumme nach Abs1 Z6 für den Mietgegenstand ausgewiesene Betrag, so hat das Gericht (die Gemeinde, §39) dem Vermieter während des festgesetzten Verteilungszeitraums die Anhebung dieses Hauptmietzinses nach Maßgabe des Deckungserfordernisses (Abs1 Z4 und 5) bis zu der im Abs1 Z6 für den Mietgegenstand ausgewiesenen Höhe des Hauptmietzinses zu bewilligen.

(3) Findet das nach Abs1 Z4 und 5 ermittelte Deckungserfordernis in der nach Abs1 Z6 ermittelten Gesamtsumme nicht oder nicht zur Gänze Deckung, so hat das Gericht (die Gemeinde, §39) neben der nach Abs2 allenfalls zu bewilligenden Anhebung der Hauptmietzinse die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses während des festgesetzten

Verteilungszeitraums in der Weise zu bewilligen, daß der Vermieter von jedem Hauptmieter eines Mietgegenstandes im Haus neben dem für den Mietgegenstand nach Abs1 Z6 ausgewiesenen und allenfalls nach Abs2 angehobenen monatlichen Hauptmietzins den auf den Mietgegenstand nach dem Verhältnis der Nutzflächen (§17) entfallenden Anteil am nicht gedeckten Teil des Deckungserfordernisses begehren darf.

(4) Steht fest, daß eine Erhöhung der Hauptmietzinse auch dann erforderlich ist, wenn die von den Hauptmietern gegen die Hauptmietzinsabrechung der vorausgegangenen zehn Kalenderjahre erhobenen Einwendungen berechtigt sind, und ist zu besorgen, daß durch die Überprüfung dieser Einwendungen der Hauptmieter die Durchführung der Erhaltungsarbeiten verzögert würde, so kann das Gericht (die Gemeinde, §39) die Überprüfung dieser Einwendungen der Hauptmieter der Entscheidung nach §19 Abs3 vorbehalten und zunächst die Höhe der anrechenbaren Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge nach freier Überzeugung (§273 ZPO) festsetzen.

(5) ..."

Die wiedergegebenen Bestimmungen des §18 MRG haben durch die Wohnrechtsnovelle 2000 BGBl. I 36 und das 1. Euro-Umstellungsgesetz - Bund, BGBl. I 98/2001, keine Änderung erfahren.

§18a MRG, eingefügt durch ArtI Z9 BGBGBl. 559/1985, lautet:

"Grundsatzentscheidung und vorläufige Erhöhung

§18a. (1) Wird vor der Durchführung einer Erhaltungsarbeit eine Erhöhung der Hauptmietzinse (§18) begehrt, so hat das Gericht (die Gemeinde, §39) auf Antrag zunächst dem Grunde nach zu entscheiden, ob und inwieweit die bestimmt bezeichnete Erhaltungsarbeit die Erhöhung der Hauptmietzinse rechtfertigt und innerhalb welchen Zeitraumes, der zehn Jahre nicht übersteigen darf, die dafür erforderlichen Kosten aus den Hauptmietzinsen zu decken sind.

(2) Verpflichtet sich der Vermieter, die in der Grundsatzentscheidung (Abs1) genannten Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen Frist in Angriff zu nehmen und durchzuführen, so kann das Gericht (die Gemeinde, §39) auf Antrag aussprechen, daß eine vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses zulässig ist. Beginn und Ausmaß dieser vorläufigen Erhöhung (auch die zunächst zugrunde gelegten Ausstattungskategorien) sind unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Verfahrensergebnisse so festzusetzen, daß sie das in der endgültigen Erhöhung voraussichtlich ergebende Ausmaß nicht übersteigen. Werden der Entscheidung über die endgültige Mietzinserhöhung bei einzelnen Mietgegenständen andere Ausstattungskategorien zugrunde gelegt als in der vorläufigen Mietzinserhöhung, so hat der Hauptmieter den sich daraus ergebenden Differenzbetrag nachzuzahlen bzw. ist ihm ein übersteigender Betrag zurückzuerstatten. Hält der Vermieter seine Pflicht zur Durchführung der Arbeiten nicht ein, so hat er - unbeschadet der Bestimmungen des §6 - die aus der vorläufigen Erhöhung der Hauptmietzinse sich ergebenden Mehrbeträge samt einer angemessenen Verzinsung zurückzuerstatten."

§18b MRG, eingefügt durch ArtI Z9 BGBGBl. 559/1985, lautet:

"Kosten von Sanierungsmaßnahmen

§18b. Werden an einem Haus Sanierungsmaßnahmen (§11 des Wohnhaussanierungsgesetzes, BGBl. Nr. 483/1984) vorgenommen, die mit Mitteln gefördert werden, die auf Grund der Bestimmungen des Wohnhaussanierungsgesetzes gewährt worden sind, sind die zur Finanzierung erforderlichen Darlehen innerhalb eines Zeitraumes zurückzuzahlen, der zehn Jahre nicht übersteigt und ist außerdem zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen (Deckung des Fehlbetrages) eine Erhöhung der Hauptmietzinse notwendig, so gelten Sanierungsmaßnahmen in den Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse (§§18, 18a) als Erhaltungsarbeiten. Die Erhöhung der Hauptmietzinse darf jedoch nicht das Ausmaß übersteigen, das sich bei bloßer Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§3) ohne Gewährung öffentlicher Förderungsmittel nach dem Wohnhaussanierungsgesetz ergeben würde."

§19 MRG, welcher in der Stammfassung in Geltung steht, lautet:

"Antrag auf Entscheidung

§19. (1) Die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses ist nur auf Grund einer Entscheidung des Gerichtes (der Gemeinde, §39) zulässig. Zur Antragstellung sind der Vermieter, die Gemeinde, in deren Sprengel das Haus gelegen ist, im eigenen Wirkungsbereich oder der nach §6 Abs2 bestellte Verwalter berechtigt. Dem Antrag sind beizulegen:

1. ein Kostenvoranschlag über die unmittelbar heranstehende Erhaltungsarbeit in dreifacher Ausfertigung;

2. die Hauptmietzinsabrechnung über die der Antragstellung unmittelbar vorausgegangenen zehn Kalenderjahre;

3. eine Aufstellung, die alle vermieteten, vermietbaren oder

vom Vermieter benützten Mietgegenstände des Hauses enthält, wobei im

besonderen von jedem Mietgegenstand ... die Höhe des monatlichen

Hauptmietzinses, die Höhe des nach §18 Abs1 Z6 anrechenbaren

monatlichen Betrages ... anzuführen sind;

4. eine Berechnung des Deckungsfehlbetrags und des monatlichen Deckungserfordernisses;

5. ein Finanzierungsplan einschließlich allfälliger Kreditzusagen.

(2) Selbst wenn der Antrag auf Bewilligung der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses nicht im Zuge eines Verfahrens zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten gestellt worden ist (§6 Abs3), ist mit der Bewilligung der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses der Auftrag zur Vornahme der der Entscheidung zugrunde liegenden Erhaltungsarbeit binnen einer angemessenen, ein Jahr nicht übersteigenden Frist (§6 Abs1) zu erteilen. Stellt sich nach dem Ablauf der festgesetzten Frist heraus, daß die aufgetragenen Arbeiten nicht durchführbar sind, so ist auf Antrag eines Mieters die Bewilligung der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses zu widerrufen und der Vermieter zu verpflichten, die von den Mietern des Hauses auf Grund der widerrufenen Entscheidung entrichteten erhöhten Hauptmietzinse zuzüglich einer angemessenen Verzinsung binnen 14 Tagen bei Exekution zurückzuerstatten.

(3) Hat das Gericht (die Gemeinde, §39) die Überprüfung der von den Mietern gegen die Hauptmietzinsabrechung der vorausgegangenen zehn Kalenderjahre erhobenen Einwendungen vorbehalten (§18 Abs3) oder stellt sich während oder nach der Durchführung der aufgetragenen Erhaltungsarbeit heraus, daß sich die veranschlagten Kosten geändert haben und daß daher die zur Finanzierung des Deckungserfordernisses bewilligte Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses zur Deckung eines erhöhten Aufwands nicht ausreicht oder überhöht ist, so ist auf Antrag des Vermieters, des nach §6 Abs2 bestellten Verwalters oder eines Hauptmieters der zur Tilgung des Deckungserfordernisses notwendige erhöhte Hauptmietzins neu zu berechnen und für die restliche Dauer des Verteilungszeitraums dementsprechend zu erhöhen oder zu senken."

§20 MRG idF der Wohnrechtsnovelle 1999 lautet:

"Hauptmietzinsabrechnung

§20. (1) Der Vermieter hat in übersichtlicher Form eine Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben eines jeden Kalenderjahres zu legen.

1. Die Abrechnung hat als Einnahmen auszuweisen:

a) die dem Vermieter für die vermieteten Mietgegenstände des Hauses als Hauptmietzins (erhöhter Hauptmietzins, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) entrichteten Beträge;

b) für Objekte des Hauses, die der Vermieter benützt je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat:

aa) den jeweiligen Richtwert (§§3, 5 und 6 RichtWG), wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder um eine Geschäftsräumlichkeit handelt; sofern aber bei Geschäftsräumlichkeiten erwiesen wird, daß dieser Betrag den für die Geschäftsräumlichkeit nach §16 Abs1 angemessenen monatliche Hauptmietzins übersteigt, der nach §16 Abs1 angemessene Hauptmietzins,

bb) 75 vH des jeweiligen Richtwerts, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie B handelt,

cc) 50 vH des jeweiligen Richtwerts, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie C handelt und

dd) 7,40 S valorisiert entsprechend der Regelung des §16 Abs6, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D handelt;

c) für Objekte des Hauses, die ein Wohnungseigentümer benützt oder vermietet, die Kategoriebeträge gemäß §15a Abs3 je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat;

d) für die Objekte des Hauses, die der Vermieter trotz ihrer Vermietbarkeit mehr als sechs Monate leerstehen ließ, das Eineinhalbfache des jeweils nach litb anzusetzenden Betrages je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat; die

sechsmonatige Frist erhöht sich um ein Jahr, wenn der Vermieter zur Anhebung des Standards eines Mietgegenstands nützliche Verbesserungen (§§4 oder 5 Abs1) durchführen ließ;

e) 25 vH der vom Vermieter aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen des Hauses zu Werbezwecken erzielten Einnahmen;

f) die Zuschüsse, die dem Vermieter aus Anlaß der Durchführung einer Erhaltungs- oder nützlichen Verbesserungsarbeit gewährt wurden;

g) die im §27 Abs4 genannten Beträge.

2. In der Abrechnung dürfen nur als Ausgaben ausgewiesen werden:

a) die Beträge, die aufgewendet wurden, um die durch Rechnungen und Zahlungsbelege (Quittungen) belegten Kosten der zur ordnungsgemäßen Erhaltung (§3) oder nützlichen Verbesserung (§§4, 5) des Hauses durchgeführten Arbeiten zu decken;

b) 20 vH von den durch Rechnungen und Zahlungsbelege (Quittungen) belegten Kosten der Arbeiten, die der Vermieter in Kalenderjahren, in denen von den Hauptmietern des Hauses kein gemäß '18 Abs2 oder 3 erhöhter Hauptmietzins eingehoben wird, zur ordnungsgemäßen Erhaltung (§ 3) oder nützlichen Verbesserung (§§4, 5) des Hauses aufgewendet hat;

c) die Beträge, die vom Vermieter für die mit dem Eigentum des Hauses verbundene Vermögensteuer samt Zuschlägen entrichtet wurden;

d) die zur Tilgung und Verzinsung eines Förderungsdarlehens des Bundes, eines Landes oder eines öffentlich-rechtlichen Fonds oder eines von diesem geförderten Darlehens (Kredites) erforderlichen Beträge, soweit sich das Darlehen (der Kredit) nicht ausschließlich auf vom Vermieter benützte oder trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehende Objekte beziehen;

e) die in §10 Abs6 dritter Satz genannten Beträge;

f) 40 vH des Überschusses der Einnahmen (Z1) über die Ausgaben (lita bis e).

(2) Der Unterschiedsbetrag, der sich aus der Gegenüberstellung der so ausgewiesenen Einnahmen und Ausgaben eines Kalenderjahres errechnet, ist die Mietzinsreserve oder der Mietzinsabgang des Kalenderjahres.

(3) und (4) ..." [beinhalten die Vornahme und die Durchsetzung der Abrechnung]

§20 Abs1 Z2 litf MRG wurde durch ArtI Z5 der Wohnrechtsnovelle 1997 neu eingeführt.

Die wiedergegebenen Bestimmungen des §20 MRG haben durch die Wohnrechtsnovelle 2000 keine Änderung erfahren.

Gemäß Z4 der Mietrechtsnovelle 2001 BGBl. I 161 entfällt in §20 Abs1 Z1 lita MRG in der Klammer die Wendung ", Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag".

Durch Art68 Z5 des 1. Euro-Umstellungsgesetzes - Bund wurde in §20 Abs1 Z1 litb sublit. dd MRG der Betrag von "7,40 S" durch den Betrag von "0,66 Euro" ersetzt.

Die Übergangsbestimmung zu §20 Abs1 Z2 litf MRG lautete gemäß ArtI Z10 der Wohnrechtsnovelle 1997 auszugsweise:

"Übergangsregelung für Befristungen und

Abrechnungsbestimmungen

§49b. (1) Die Änderungen der ... §20 Abs1 Z2 ... treten mit 1. März 1997 in Kraft.

(2) - (5) ...

(6) §20 Abs1 Z2 litf in der Fassung des BundesgesetzesBGBl. I Nr. 22/1997 gilt in Ansehung des gesamten im §18 Abs1 angeführten zehnjährigen Verrechnungszeitraums (einschließlich der vor dem 1. März 1997 liegenden Zeiten) mit der Maßgabe, daß bei Errechnung des im §20 Abs1 Z2 litf angeführten Absetzbetrages alle in den Verrechnungszeitraum vor 1. Jänner 1996 fallenden Einnahmen und Ausgaben zu berücksichtigen sind, und zwar auch dann, wenn in einem Kalenderjahr die Ausgaben die Einnahmen überstiegen haben; in dem Verrechnungszeitraum ab 1. Jänner 1996 ist der

Absetzbetrag durch Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben jedes Jahres zu berechnen. Bei der Berechnung der Mietzinsreserve für die Kalenderjahre 1996 bis 1998 steht der Absetzbetrag gemäß §20 Abs1 Z2 litf dem Vermieter insoweit nicht zu, als die Ausgaben (§20 Abs1 Z2 lita bis e) im Saldo der im Verrechnungszeitraum bis 31. Dezember 1995 angefallenen Einnahmen und Ausgaben Deckung finden; Einnahmen und Ausgaben, die vor mehr als zehn Kalenderjahren angefallen sind, sind dabei nicht zu berücksichtigen. Dieser Absatz ist auch auf die am 1. März 1997 noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen Verfahren anzuwenden; rechtskräftige Entscheidungen werden jedoch nicht berührt.

(7) - (13) ..."

Diese Bestimmung wurde durch ArtXV Abgabenänderungsgesetz 1998, BGBl. I 28/1999, geändert, der lautet:

"In §49b Abs6 tritt an die Stelle der Wortfolge 'für die Kalenderjahre 1996 bis 1998' die Wortfolge 'für die Kalenderjahre 1996 bis 1999'."

3. Nach dem Vorbringen der antragstellenden Gerichte sind folgende Sachverhalte gegeben:

3.1. zu G28/00:

Die Antragsteller sind Eigentümer eines näher bezeichneten Hauses, die Antragsgegner sind Mieter dieses Hauses.

"Über Antrag der Antragsteller vom 3.10.1986 gemäß §§18 und 18a Abs1 und 2 MRG an die Zentrale Schlichtungsstelle des Magistrats der Stadt Wien wurde mit rechtskräftiger Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 14.12.1990, MA 50 - Schli 1/86 die vorläufige Erhöhung der von den Mietern ... zu entrichtenden Hauptmietzinse unter Hinweis auf die §§18 Abs2 und 3, 18a und 18b MRG für die Zeit vom 1.1.1991 bis 31.12.1992 für ein Gesamterfordernis von S 2,724.645,10 bewilligt, wobei die Erst- und Zweitantragsgegner bereits zum Zeitpunkt jener Antragstellung Mieter des Hauses waren. In der Entscheidung wurde ein überprüftes Hauptmietzinsaktivum (Hauptmietzinsreserve im Sinne des §20 Abs2 MRG) per 31.10.1990 von S 330.000,-- ausgewiesen und berücksichtigt. Die Hauptmietzinse wurden neben der Anhebung auf die jeweiligen Kategoriemietzinse um weitere S 19,-- pro m² und Monat angehoben. Die diese vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse rechtfertigenden damals anstehenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten werden im Spruch der Entscheidung - nach Professionistenleistungen aufgeschlüsselt - mit S 2,776.950,09 ausgewiesen.

Über neuerlichen Antrag der Antragsteller vom 26.2.1992 wurde mit Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 16.9.1992, MA 50 - Schli 1/92 die vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse unter Berufung auf §§18 Abs2 und 3, 18a MRG für ein weiteres Gesamterfordernis von S 818.595,45 (zusätzliche Arbeiten) für die Zeit vom 1.10.1992 bis 30.9.1994 bewilligt. Auf Grund dieser Entscheidung ergab sich eine Erhöhung von insgesamt S 21,-- pro m² und Monat zusätzlich zum jeweiligen Kategoriemietzins.

Mit zwei weiteren ebenfalls in Rechtskraft erwachsenen Entscheidungen der Zentralen Schlichtungsstelle vom 10.10.1994 und 17.7.1996 (MA 50 - Schli 1/94 und MA 50 - Schli 1/96/2464) wurde die angeführte vorläufige Erhöhung für die Zeiträume 1.10.1994 bis 30.9.1995 und 1.7.1996 bis 30.6.1997 verlängert.

Gegen die weitere ergangene Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 18.5.1998, MA 16 - ZS 1/95/2350, die als 'Endentscheidung' die Erhöhung der Hauptmietzinse noch für den Zeitraum vom 1.6.1998 bis 30.11.2001 bewilligte, riefen die Antragsgegner gemäß §40 Abs1 MRG das zuständige Bezirksgericht Josefstadt an, welches mit Sachbeschluss vom 20.4.1999, 6 Msch 51/98y-20 die Erhöhung der Hauptmietzinse für die Zeit vom 1.12.1998 bis 30.11.2001 bewilligte.

...

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Rekurs der Erst- und Zweitantragsgegner aus dem Rekursgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit einem Abänderungs-, in eventu Aufhebungsantrag. Darin machen sie geltend, dass die vorläufig erhöhten Hauptmietzinse erstmals am 1.1.1991 eingehoben worden seien, die Rückzahlung der aufgenommenen Darlehen jedoch erst mit Mai 1992 - 17 Monate später - begonnen habe. Lediglich deshalb sei es in den Jahren 1991 und 1992 zu einem Einnahmenüberschuss gekommen, der im Jahr 1995 zu einem 'Steuerabzug' gemäß §20 Abs1 Z2 litf MRG geführt habe. Dem Gesetzgeber könne nicht der Wille unterstellt werden, dem Hauseigentümer auch 40 % der erhöhten Hauptmietzinse aus der Hauptmietzinsreserve verrechnungsfrei zu überlassen, da es sich dabei um zweckgebundenes, genau auf die künftigen Ausgaben ausgerichtetes Vermögen

handle, dem ein binnen zehn Jahren zurückzuzahlendes Bankdarlehen gegenüberstünde. Die Übergangsregelung des §49b Abs6 MRG sei daher einschränkend dahin auszulegen, dass sich die 40 %ige Entnahme nur auf jenen Positivsaldo beziehen könne, der durch die 'normalen' (ohne die vorläufig erhöhten Hauptmietzinse) Einnahmen/Ausgaben entstehe. Jede andere Interpretation sei eine Umgehung bzw Aushöhlung des §18-Verfahrens. Es sei nicht zulässig, dass der Hauseigentümer durch seine Wahl des Beginns der Rückzahlungsraten einen fiktiven Überschuss erwirtschafte, obwohl in Wirklichkeit diesem Ausgaben gegenüberstünden, welche vorerst durch Kredite abgedeckt und in der Hauptmietzinsabrechnung nicht aufscheinen würden. Die Folge wäre, dass die Mieter diesen entnommenen Betrag nochmals bei der Endabrechnung bezahlen müssten. Hinzu komme, dass jeder Hauseigentümer bis 31.12.1999 die Möglichkeit habe, seine Rücklagen aufzulösen und erst dann seinen Gewinn (Einnahmenüberschuss über die Werbungskosten) voll versteuern werde und ihn daher die Steuerpflicht nach dem Strukturanpassungsgesetz 1996 tatsächlich erst im Veranlagungsjahr 2000 treffe. Der Entnahme stünde daher keine Steuerleistung gegenüber. Hätten die Mieter im Jahr 1990 von dieser Entwicklung gewusst, hätten sie auf ein 'normales' §18 MRG-Verfahren bestanden (gemeint: ohne vorläufige Erhöhung gemäß §18a Abs2 MRG), bei welchem der jetzige Schaden nicht entstanden wäre.

...

Die Antragsteller führten dazu in ihrer Rekursbeantwortung aus, die Darlehen hätten erst nach Rechtskraft der die Erhöhung bewilligenden Entscheidung aufgenommen werden können, ebenso hätten die Professionisten erst nach diesem Zeitpunkt beauftragt werden können. Die Darlehenszuzählungen würden nach Baufortschritt erfolgen und könne mit der Rückzahlung der Darlehen erst nach Restzuzählung und zu den vorgesehenen Halbjahresterminen begonnen werden. Der erste mögliche Termin sei Mai 1992 gewesen. Gemäß §20 Abs1 Z1 lita MRG seien auch die (vorläufig) erhöhten Hauptmietzinse in der Hauptmietzinsabrechnung als Einnahmen auszuweisen. §28 Abs1 Einkommensteuergesetz 1988 unterscheide nicht, ob Einkünfte aus Vermietung zweckgebundenes, genau auf künftige Ausgaben gerichtetes Vermögen darstellten.

...

Die auf Grund der Endabrechnung der Förderung zurückzuzahlenden Zuschüsse seien von den Eigentümern nicht vorhersehbar gewesen. Durch diese Rückzahlung sei im Jahr 1998 ein Hauptmietzinsabgang entstanden, sodass der Abzug für Steuerabgeltung entfallen sei.

...

Unstrittig ist:

Die gemäß §18a Abs2 MRG erhöhten Hauptmietzinse wurden erstmals beginnend mit Februar 1991 vorgeschrieben. Im Jahr 1991 entfielen auf diese Erhöhung S 153.265,80. Einschließlich dieser Erhöhungsbeträge ergab sich eine Hauptmietzinsreserve für das Jahr 1991 von S 205.600,35.

Im Jahr 1992 entfielen auf die Erhöhung S 169.853,30. Einschließlich dieser Erhöhungsbeträge ergab sich für 1992 eine Hauptmietzinsreserve von S 72.026,33. 1992 wurden erstmals Rückzahlungen für die aufgenommenen Darlehen (Darlehen I in Höhe von S 2,969.000,--, Darlehen II in Höhe von S 818.000,--, Verteilungszeitraum 10 Jahre, bei dekursiver Verzinsung und Halbjahresraten) geleistet, nämlich insgesamt S 213.173,92.

Im Jahr 1993 entfiel auf die Erhöhung S 192.809,--. Es ergab sich für das Jahr 1993 ein Hauptmietzinsabgang von S 31.797,75.

Im Jahr 1994 entfielen auf die Erhöhung S 189.597,60. Darlehensrückzahlungsraten wurden im Ausmaß von S 343.077,-- geleistet. Es ergab sich eine Hauptmietzinsreserve für das Jahr 1994 in Höhe von S 32.365,27.

Im Jahr 1995 entfielen auf die Erhöhung S 191.361,60. Darlehensraten wurden in Höhe von S 355.618,-- geleistet. Es ergab sich eine Hauptmietzinsreserve für 1995 in Höhe von S 33.680,93.

Im Jahr 1996 entfielen auf die Erhöhung S 188.479,80. An Darlehensrückzahlungsraten wurden S 336.853,-- geleistet. Für 1996 ergab sich eine Hauptmietzinsreserve von S 39.060,50.

Im Jahr 1997 entfielen auf die Erhöhung S 175.644,--. An Darlehensrückzahlungsraten wurden S 328.763,-- geleistet. Für 1997 ergab sich eine Hauptmietzinsreserve von S 91.882,04.

1998 entfielen auf die Erhöhung S 161.007,--. An Darlehensrückzahlungsraten wurden S 326.250,-- geleistet. Auf Grund der Rückforderung von Zuschüssen durch die MA 50 ergab sich für 1998 ein Hauptmietzinsabgang von S 337.690,12.

Im Zeitraum 1.1.1986 bis 31.10.1990 ergab sich zusammengerechnet eine Hauptmietzinsreserve von S 222.906,08. Bei Addition der Summe aus Hauptmietzinsreserven und -abgängen der Jahre 1990 bis 1995 von S 327.480,10 ergab sich insgesamt eine Hauptmietzinsreserve für den Zeitraum 1986 bis 1995 von S 550.386,18. Die vorläufige Erhöhung der Mietzinse betrug in diesem Zeitraum S 1,422.018,10.

Der 40 %-ige Abzug gemäß §20 Abs1 Z2 litf MRG iVm §49b Abs6 MRG betrug für diesen Zeitraum insgesamt S 220.154,47.

Dieser Abzug betrug ... 1996 S 1.093,70 und 1997 S 36.752,82."

3.2. zu G82/00:

Die Antragstellerin ist Eigentümerin eines näher bezeichneten Hauses. Die Antragsgegner sind Mieter in diesem Haus.

"Die Antragstellerin hat unter Inanspruchnahme von Förderungsmitteln nach dem Wohnhaussanierungsgesetz umfangreiche Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Haus durchgeführt. Die Arbeiten sind mittlerweile abgeschlossen und haben Kosten von insgesamt S 11,863.518,70 verursacht.

Unstrittig ist neben den zugrundegegelegten Nutzflächen und Kategorien der einzelnen Wohnungen, dass die Erhaltungsarbeiten notwendig und zweckmäßig waren, dass die Gesamtkosten angemessen sind und dass für deren Finanzierung eine Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß §§18 ff MRG notwendig ist. Auch das Vorliegen der Voraussetzungen des 18b MRG (die Erhöhung der Hauptmietzinse, die sich bei Einbeziehung der Sanierungsmaßnahmen unter Inanspruchnahme der Förderung errechnet, ist geringer als bei Zugrundelegung der reinen Erhaltungsarbeiten allein ohne Förderung) ist nicht bestritten.

Auf Grund der gegenständlichen Arbeiten bewilligte die Zentrale Schlichtungsstelle bereits ab 1.4.1988 die vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß §18a Abs2 MRG bis 31.5.1998 (MA

50 - Schli 2/85 - E. von 21.12.1987; Nachtragsentscheidung MA

50 - Schli 1/90). Diese erhöhten Hauptmietzinse wurden eingehoben und

laufend in der Hauptmietzinsabrechnung als Einnahmen verbucht.

Mit Antrag vom 8.9.1994 an die Zentrale Schlichtungsstelle begehrte die Antragstellerin unter Vorlage der Endabrechnung die endgültige Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß §18 MRG. Mit der Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle (MA 16 - ZF 2/94/2929 vom 1.12.1997) gaben sich die 5.-, 6.-, 11.-, 15.- und 17.-Antragsgegner nicht zufrieden und riefen fristgerecht gemäß §40 Abs1 MRG das Bezirksgericht Hernals (Erstgericht) an, das mit Sachbeschluss vom 29.9.1999, GZ 5 Msch 27/98w-22, eine weitere (endgültige) Erhöhung der Hauptmietzinse für den Zeitraum 1.12.1997 bis 30.11.2000 im Ausmaß einer Anhebung um S 8,46 pro Quadratmeter der Nutzfläche und Monat über den jeweiligen Kategoriemietzins hinaus für zulässig erklärte (§18 Abs2 und 3 MRG).

Diesem Sachbeschluss liegt eine ziffernmäßig unbestrittene Hauptmietzinsabrechnung für den Verrechnungszeitraum 1.8.1984 bis 30.11.1997 zugrunde. (Der Passivsaldo per 31.7.1984 wurde bereits in einem früheren, andere Arbeiten betreffenden Mietzinserhöhungsverfahren berücksichtigt, weshalb der Verrechnungszeitraum im vorliegenden Verfahren erst am 1.8.1984 mit dem Saldo Null beginnt.) Diese Hauptmietzinsabrechnung weist folgende Aktivsalden (Überschüsse der Einnahmen über die Ausgaben) auf:

1.8. bis 31.12.1984	S	111.577,28
1.1. bis 31.12.1985	S	288.904,17
1.1.1986 bis 31.12.1995	S	1,481.610,--
1.1. bis 31.12.1996	S	196.268,99
1.1 bis 31.5., fortgeschrieben bis 30.11.1997	S	103.131,62

Entsprechend den Bestimmungen der §§20 Abs1 Z2 litf und 49b Abs6 MRG wurde nun vom Saldo der Jahre 1986 bis 1995 ein Abschlag von 40 % (S 592.644,--) vorgenommen, was diesen Aktivsaldo auf S 888.966,-- verringerte. Ebenso wurde für das Jahr 1996 berücksichtigt, dass die Ausgaben des Jahres 1996 (S 2,157.850,81) zu 59 % nicht in dem

(bereits reduzierten) Saldo der Jahre 1986 bis 1995 Deckung finden (100 - S 888.966,-- x 100/S 2,157.850,81 %) und daher insoweit der Absetzbetrag des §20 Abs1 Z2 litf MRG iHv 40 % in Ansatz gebracht, was den Saldo des Jahres 1996 um S 46.319,48 (S 196.268,99 x 59 % x 40 %) auf S 149.949,01 reduzierte. Dadurch ergab sich per 30.11.1997 ein Hauptmietzinsaktivum in Höhe von S 1,542.528,08 (ein Rechenfehler in Höhe von S 0,50 ist unerheblich), wodurch das unstrittig mit S 15,212.007,67 ermittelte Gesamterfordernis um diesen Betrag auf S 13,669.479,59 verringert wurde. (Für das Jahr 1997 hielt das Erstgericht nach seiner Begründung zwar einen Abschlag in Höhe von S 68.754,40 für berechtigt, tatsächlich wurde ein solcher Absetzbetrag in der Hauptmietzinsabrechnung jedoch nicht berücksichtigt.)

Die Antragstellerin nahm zur Finanzierung der Arbeiten gestaffelt mehrere Darlehen auf, die zum Großteil gefördert werden und für die sie seit 1991 Rückzahlungen tätigt. Entsprechend den Bestimmungen des §20 Abs1 Z1 litf und Z2 litd MRG verrechnete sie sowohl die gewährten Annuitätenzuschüsse als auch die geleisteten Rückzahlungen laufend in der Hauptmietzinsabrechnung.

...

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Rekurs der 5.-, 6.-, 11.-, 15.- und 17.-Antragsgegner aus dem Rekursgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit einem Aufhebungsantrag. Die Rekurswerber wenden sich ausschließlich gegen die Anwendung der §§20 Abs1 Z2 litf iVm 49b Abs6 MRG bei der Ermittlung der anrechenbaren Hauptmietzinsreserve. Dies aus folgendem Grund: Dadurch, dass bereits ab 1.4.1988 auf Grund der Bewilligung der vorläufigen Erhöhung ein erhöhter Hauptmietzins eingehoben werden durfte, ohne dass diesem bereits entsprechende Ausgaben in Form von Darlehensrückzahlungen gegenüberstanden, sei es bis 1997 zu jenem großen Einnahmenüberschuss gekommen, der ja die Berechnungsgrundlage für den 40 %-igen Abzug gemäß §20 Abs1 Z2 litf MRG bilde. Ebenso sei der Aktivsaldo durch die Verbuchung der Darlehenszuschüsse auf der Einnahmenseite der Hauptmietzinsabrechnung erhöht worden. Es könne dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden, dass es seine Absicht gewesen sei, dem Hauseigentümer von diesen Einnahmen 40 % zu überlassen, zumal auch die in der Grundsatzentscheidung nach §18a Abs1 MRG zum Ausdruck kommende klare Intention des Gesetzgebers den alleinigen Zweck verfolge, Geld für künftige Ausgaben (Rückzahlungen der Kreditraten) anzusparen. Hätten die Mieter von dieser Entwicklung der Rechtslage früher gewusst, hätten sie der Bewilligung einer vorläufigen Erhöhung der Mietzinse gemäß §18a Abs2 MRG nicht zugestimmt, sondern auf einem 'normalen' Verfahren nach§18 MRG bestanden, wodurch ihnen kein wirtschaftlicher Schaden entstanden wäre. Die Übergangsregelung des §49b Abs6 MRG sei daher jedenfalls einschränkend dahin auszulegen, dass die 40 %-ige Entnahmemöglichkeit sich nur auf jenen Positivsaldo beziehe, der sich aus 'normalen' Einnahmen und Ausgaben ohne Berücksichtigung von erhöhten Mietzinsen und Darlehenszuschüssen ergebe.

Die Bestimmung des §20 Abs1 Z2 litf MRG sei verfassungsrechtlich bedenklich, weil sie zu einer deutlichen Verteuerung von Sanierungen im Falle einer aktiven Hauptmietzinsabrechnung führe. Insbesondere habe es der Vermieter in der Hand, willkürlich den Beginn der Kreditrückzahlungen zu bestimmen und dadurch einen fiktiven Überschuss zu erwirtschaften, dem in Wahrheit zukünftige Ausgaben gegenüberstehen. Hänge der Eintritt einer Rechtsfolge aber von Zufälligkeiten, insbesondere auch von 'manipulativen' Umständen ab, sei die Regelung mangels sachlich gerechtfertigter Differenzierung verfassungswidrig.

Die Rekurswerber beantragen daher, dem Erstgericht eine neue Entscheidung dahin aufzutragen, dass bei der Ermittlung des Hauptmietzinsaktivums der 40 %-ige Abschlag gemäß §20 Abs1 Z2 litf MRG überhaupt zu unterbleiben habe oder ihm zumindest nur jener Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben zugrundegelegt werde, der sich ohne Berücksichtigung der erhöhten Hauptmietzinse und der Förderungszuschüsse ergebe.

Die Antragstellerin führt dazu in ihrer Rekursbeantwortung aus, Sinn und Zweck der Einführung des §20 Abs1 Z2 litf MRG und der Übergangsregelung des §49b Abs6 MRG sei es, dass der Hauseigentümer durch die Änderung der Steuergesetze keine Nachteile erleiden solle, die die Durchführung eines Verfahrens nach §18 MRG vereiteln könnten. Dass es gerade im Zuge eines solchen Verfahrens regelmäßig vorkomme, dass vorweg bereits erhöhte Hauptmietzinse eingenommen werden, habe der Gesetzgeber ohnedies dadurch berücksichtigt, dass die Einnahmen und Ausgaben bis 31. Dezember 1995 insgesamt zu saldieren seien und der Absetzbetrag für die Jahre 1996 bis 1998 nur insoweit zustehe, als die Ausgaben dieser Jahre im Saldo der Vorjahre keine Deckung finden. Durch die vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse ab 1988 komme es auch letztlich nicht zu einem höheren Aktivsaldo in der Hauptmietzinsabrechnung, weil Perioden mit höheren Einnahmen solche mit höheren Ausgaben gegenüberstehen, was ohnedies durch die

Saldierungsvorschrift des §49b Abs6 MRG abgefangen werde. Der 40 %-ige Absetzbetrag verbleibe auch nicht dem Vermieter, sondern dieser habe einen Überschuss zu versteuern. Sinn und Zweck eines Sanierungsverfahrens nach dem MRG und den begleitenden Förderungsbestimmungen sei es, die Sanierung eines mangelhaft ausgestatteten Hauses zu ermöglichen, ohne dass der Vermieter während des Verteilungszeitraumes einen Gewinn erzielen könne, aber auch ohne dass er einen Verlust hinzunehmen habe. Dem sei durch die Berücksichtigung einer allfälligen steuerlichen Belastung bei der Ermittlung der Hauptmietzinsreserve Rechnung getragen worden. Für die von den Rekurswerbern begehrte einschränkende Auslegung des §49b Abs6 MRG gebe es keine gesetzliche Grundlage und auch keine Veranlassung, weil sowohl die Förderungsbeträge als auch die erhöhten Hauptmietzinse sämtlichen Mietern zugute kommen. Die Bestimmungen der §§20 Abs1 Z2 litf und 49b Abs6 MRG seien auch verfassungsrechtlich unbedenklich. Könnte der Vermieter seine steuerliche Belastung nicht durch Berücksichtigung des 40 %-igen Absetzbetrages als Passivum geltend machen, hätte dies zur Folge, dass er erhebliche Eigenmittel bei einer Sanierung des Hauses zuschießen müsste."

3.3. zu G123/02:

"Mit Beschluss vom 19.03.1992, MSch 10/90-13, sprach das Erstgericht über Antrag der damaligen Vermieterin ... gegenüber den Mietern der Wohnhäuser S ... gemäß §§18a und 18b MRG aus, dass

sämtliche der Förderungszusage des Landes Niederösterreich vom 06.05.1991, GZ I/6, I/6a-14/630121/17, zugrunde liegenden Sanierungsmaßnahmen (gleichgesetzt Erhaltungsarbeiten) eine Erhöhung der Hauptmietzinse in den genannten Häusern über einen Verteilungszeitraum von 25 Jahren rechtfertigen. In den genannten Häusern sei für die Zeit vom 01.05.1992 bis 30.04.1996 ein vorläufig erhöhter Hauptmietzins von S 12,--/m² bei Wohnungskategorie D und S 32,20/m² bei Kategorie A zulässig. Alle Wohnungen fielen damals unter Kategorie D, unter Kategorie A fiel nur ein Fabriksrestaurant.

Nach dieser Grundsatzentscheidung kam es aufgrund der Beschlüsse vom 30.04.1996, 05.04.1998 und 18.12.1998 zur Verlängerung der mit Beschluss ON 13 festgesetzten vorläufig erhöhten Hauptmietzinse bis einschließlich 30.06.1999.

Mit am 24.09.1999 eingelangter Eingabe begehrte die nunmehrige Liegenschaftseigentümerin, die Gemeinde P, jedoch nur mehr in Ansehung der im Rubrum genannten Häuser mit dem Hinweis, dass die zu MSch 10/90 erfassten Arbeiten beendet seien, modifiziert mit am 15.06.2001 (ON 30) eingelangter Eingabe, die 'Bewilligung zur Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses gemäß §§18, 18b und 19 MRG in Verbindung mit §42 NÖ WFG für die genannten Sanierungsarbeiten ab 01.07.1999 für die noch aushaftenden 47 Halbjahresannuitäten, sohin bis zum 30.09.2022, sowie das zum 30.06.1999 ausgewiesene Hauptmietzinsaktivum in Höhe von öS 618.418,91 für laufend wiederkehrende Erhaltungsarbeiten zu verwenden, weiters den Erhöhungsbetrag für die eingesetzten Eigenmittel von derzeit 2,99/m²/Monate ab dem 11. Jahr weiter einzuheben und ebenfalls für laufend wiederkehrende Erhaltungsarbeiten zu verwenden.'

Mit dem dem Rekursgericht vorgelegten Beschluss vom 28.07.2001 sprach das Erstgericht aus, dass in den obgenannten Häusern für die laut Beschluss MSch 10/90 vom 19.03.1992, 05.04.1998 und 18.12.1998 im Sinne des NÖ WFG 1990 durchgeführten Sanierungsarbeiten die Einhebung nachstehend erhöhter Mietzinse für zulässig erklärt werde, und zwar pro Quadratmeter und Monat:

Kategorie A S 34,50 (01.07.1999 bis 30.09.2002),

S 37,20 (01.10.2002 bis 30.09.2007),

S 43,65 (01.10.2007 bis 30.09.2012),

S 50,10 (01.10.2012 bis 30.09.2017) und

S 56,55 (01.10.2017 bis 30.09.2022);

Kategorie D S 8,60 (01.07.1999 bis 30.09.2002),

S 11,30 (01.10.2002 bis 30.09.2007),

S 17,75 (01.10.2007 bis 30.09.2012),

S 24,20 (01.10.2012 bis 30.09.2017) und

S 30,65 (01.10.2017 bis 30.09.2022).

Darüber hinaus sei der über den 30.06.2009 hinaus auch für den Zeitraum 01.07.2009 bis 30.09.2022 eingehobene Betrag von S 1,72/m² und Monat zusätzlich zu dem durchgehend eingehobenen Betrag von S 1,62/m² und Monat ab 01.07.2009 für laufend wiederkehrende Erhaltungsarbeiten im Sinne des §18 Abs1 Z5 MRG zu verwenden, ebenso wie die Mehreinnahmen, die sich durch Anhebung der Mietzinse bis 30.09.2002 im Sinne der ersten Stufe der Anhebung nach §18 MRG auf den Kategoriezins ergeben (verblieben monatlich insgesamt S 17.910,53).

Zur Begründung führte das Erstgericht unter anderem aus, das Amt der NÖ Landesregierung habe Gesamtbaukosten von S 38,051.912,50 genehmigt, dies entspreche der Summe der geförderten Sanierungsarbeiten; auch die nicht geförderten Arbeiten seien überprüft und mit S 3,780.843,66 als angemessen erachtet worden, sodass sich Gesamtsanierungskosten von S 41,832.756,16 ergäben. Bei der Berechnung sei von einem Hauptmietzins-Aktivum per 30.09.1997 von S 3,442.047,80 auszugehen; dass sich dieser Betrag unter Bedachtnahme auf eine Kürzung des Hauptmietzinssaldos per 31.12.1995 um 40 % ermitteln lasse, beruhe auf §20 Abs1 Z2 [lit] f MRG, wonach in die Hauptmietzinsabrechnung als Ausgaben 40 % des Überschusses der Einnahmen über die Ausgaben als Steuerabgeltung aufgenommen werden dürften. Gemäß §49 b Abs6 MRG seien bei Errechnung des in §20 Abs1 Z2 [lit] f MRG angeführten Steuerabgeltungsbetrages alle in den Verrechnungszeitraum vor 01.01.1996 fallenden Einnahmen und Ausgaben zu berücksichtigen. Ab 01.01.1996 (bis 1999) stehe ein Absetzbetrag insofern nicht zu, als die Ausgaben im Saldo (zum Zeitpunkt per 31.12.1995) Deckung fänden. Da bei der von Antragstellerseite vorgelegten Hauptmietzinsabrechnung nur die 40 % vom Guthaben zum Stichtag 31.12.1995 abgezogen worden, für die Jahre danach aber keine Abzüge erfolgt seien, sei die Hauptmietzinsabrechnung auch in diesem Punkt entsprechend dem geltenden Gesetz geschehen.

Gegen diesen Beschluss erhoben die ... Mieter Rekurs mit dem Antrag, ihn dahin gehend abzuändern, dass der Antrag auf Erhöhung der Mietzinse gemäß §18 MRG abgewiesen werde; hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt.

Eine Rekursbeantwortung wurde nicht erstattet.

Hauptangriffspunkt des Rechtsmittels ist die Berechnung der zu berücksichtigenden Hauptmietzinsreserve, wobei insbesonders verfassungsrechtliche Bedenken gegenüber der 40 %igen Steuerabgeltung aus der Hauptmietzinsreserve geäußert werden. Das Rekursgericht möge gemäß Art89 Abs2 B-VG an den Verfassungsgerichtshof den Antrag stellen, die dieser Steuerabgeltung zugrunde liegenden Bestimmungen des §20 Abs1 Z2 litf und §49 b Abs6 MRG als verfassungswidrig aufzuheben. Diese Bestimmungen würden nämlich gegen das Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums und gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßen; zu

41 R 684/99p - offenbar des LG für ZRS Wien - sei bereits ein Normprüfungsverfahren vor dem VfGH anhängig gemacht worden."

3.4. zu G148/02:

"Die Antragsteller als Hälfteeigentümer der Liegenschaft ... mit dem darauf errichteten Wohnhaus samt Nebengebäude ('Hofgebäude') begehrten, (1) dem Grunde nach zu entscheiden, dass die durchzuführenden Erhaltungsarbeiten die Erhöhung der Hauptmietzinse rechtfertige, (2) auszusprechen, dass die Einhebung eines vorläufig erhöhten Hauptmietzinses von S 47,--/m2 zulässig sei und schließlich

(3) die Mietzinse derart anzuheben, wie aus einer angeschlossenen Tabelle ersichtlich.

Streitpunkt in vorliegenden Verfahren war (ua) die Höhe der

Mietzinsreserve. Die Antragsgegner vertraten den Standpunkt, die

Hauptmietzinsabrechnung ... entspräche nicht dem §20 MRG.

Mit dem angefochtenen Sachbeschluss sprach das Erstgericht

aus, dass bestimmte im einzelnen genannte Erhaltungsarbeiten die

vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse des Hauses ... rechtfertigen

würden (1.) und dass die Einhebung vorläufig erhöhter Hauptmietzinse

für die Zeit vom 1.9.2001 bis 31.8.2011 zulässig sei, und zwar für

die Wohnung Top Nr 1 von S 2.312,58, für Top Nr 2-3 von S 3.962,98,

für Top Nr 3a von S 896,31, für Top Nr 4-5 von S 4.896,65, für Top

Nr 6 von S 4.091,01, für Top Nr 7-8 von S 4.007,10, für Top Nr 9 von

S 1.390,86, für Top Nr 10 von S 1.905,16, für Top Nr 11 von

S 1.395,33 und für Top Nr 12 von S 4.038,95.

Dabei ging es (ua) davon aus, dass sich aus der Hauptmietzinsabrechnung für die Jahre 1989 bis 2001 ein Passivsaldo in Höhe von S 362.277,-- ergebe. Gegen die vorgelegte Hauptmietzin

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, http://www.vfgh.gv.at

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at