

TE OGH 2005/11/4 5Ob171/05s

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 04.11.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Nikolaus O*****, vertreten durch Dr. Josef Olischar, Mag. Martin Kratky, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Ing. Lothar T*****, vertreten durch Mag. Alexandra Schrinner, Österreichischer Mieter- und Wohnungseigentümerbund, Biberstraße 7, 1010 Wien, 2. Anka S*****, 3. Erol S*****, 4. Metin U*****, 5. Lise Z*****, 6. Aynur H*****, 7. Judith P*****, 8. Indira J*****, 9. Nezbedin K*****, 10. Wolfgang S*****, 11. Fatma G*****, 12. Afshin T*****, 13. Dagmar H*****, 14. Alfred I*****, 15. Alfred K*****, 16. Thomas G*****, 17. Gerhard S*****, 18. Zorica B*****, 19. Beatrix B*****, 20. Ingrid H*****, 21. Mag. Roswitha T*****, 22. Petra J*****, 22a. St. H***** und 23. Ing. Roman B*****, alle Mieter des Hauses *****, wegen Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 18, 18b und 19 MRG), über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 15. März 2005, GZ 41 R 188/04g-83, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Nikolaus O*****, vertreten durch Dr. Josef Olischar, Mag. Martin Kratky, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Ing. Lothar T*****, vertreten durch Mag. Alexandra Schrinner, Österreichischer Mieter- und Wohnungseigentümerbund, Biberstraße 7, 1010 Wien, 2. Anka S*****, 3. Erol S*****, 4. Metin U*****, 5. Lise Z*****, 6. Aynur H*****, 7. Judith P*****, 8. Indira J*****, 9. Nezbedin K*****, 10. Wolfgang S*****, 11. Fatma G*****, 12. Afshin T*****, 13. Dagmar H*****, 14. Alfred I*****, 15. Alfred K*****, 16. Thomas G*****, 17. Gerhard S*****, 18. Zorica B*****, 19. Beatrix B*****, 20. Ingrid H*****, 21. Mag. Roswitha T*****, 22. Petra J*****, 22a. St. H***** und 23. Ing. Roman B*****, alle Mieter des Hauses *****, wegen Erhöhung der Hauptmietzinse (Paragraphen 18., 18b und 19 MRG), über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 15. März 2005, GZ 41 R 188/04g-83, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers wird mangels der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Der vorliegende Fall bietet keinen Anlass, von der ständigen Rechtsprechung abzugehen, wonach der Beginn des Erhöhungszeitraums nach den §§ 18 f MRG vom Gericht nach billigem Ermessen festzusetzen ist (vgl RIS-Justiz RS0070250). Gesetzliche Vorgaben bestehen nur insoweit, als der Verteilungszeitraum unmittelbar an den Verrechnungszeitraum anzuschließen hat und zehn Jahre nicht übersteigen darf. Im Zusammenhang mit den anzustellenden Billigkeitserwägungen wurde mehrfach als ausschlaggebend angesehen, dass ein Bedacht auf die wirtschaftliche Lage der Mieter geboten und daher zu vermeiden sei, dass die Mieter ohne Vorwarnung einen größeren Fehlbetrag auf einmal leisten müssten (vgl MietSlg 41/9; 5 Ob 144/94; MietSlg 55.311 ua). Der vorliegende Fall bietet keinen Anlass, von der ständigen Rechtsprechung abzugehen, wonach der Beginn des Erhöhungszeitraums nach den Paragraphen 18, f MRG vom Gericht nach billigem Ermessen festzusetzen ist vergleiche RIS-Justiz RS0070250). Gesetzliche Vorgaben bestehen nur insoweit, als der Verteilungszeitraum unmittelbar an den Verrechnungszeitraum anzuschließen hat und zehn Jahre nicht übersteigen darf. Im Zusammenhang mit den anzustellenden Billigkeitserwägungen wurde mehrfach als ausschlaggebend angesehen, dass ein Bedacht auf die wirtschaftliche Lage der Mieter geboten und daher zu vermeiden sei, dass die Mieter ohne Vorwarnung einen größeren Fehlbetrag auf einmal leisten müssten vergleiche MietSlg 41/9; 5 Ob 144/94; MietSlg 55.311 ua).

Der konkrete Fall ist nun dadurch gekennzeichnet, dass infolge Zuwendung öffentlicher Förderungsmittel nach dem WSG für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Haus von insgesamt EUR 749.166,08 sich einerseits das Deckungserfordernis erheblich reduzierte, andererseits nahezu alle Wohnungen seit Anfang Dezember 2000 auf die Ausstattungskategorie A angehoben waren, weshalb sich der anrechenbare Hauptmietzins entscheidend erhöhte. Überhaupt wurde eine Mietzinserhöhung nur für ein halbes Jahr, nämlich für den Zeitraum 1. 6. 2000 bis 30. 11. 2000 für zulässig erklärt.

Es trifft zu, dass bei einem früheren Beginn des Verteilungszeitraums die Mieter eine höhere Belastung getroffen hätte, der Antragsteller hingegen früher aus dem auf Kosten der Mieter, vor allem aber auf Kosten der öffentlichen Hand renovierten Objekt Mietzinseinnahmen erzielen hätte können.

Das Erstgericht hat jedoch den Beginn des Verteilungszeitraums keineswegs willkürlich festgesetzt, sondern mit dem Zeitpunkt der Auszahlung des ersten Zuschusses nach dem WSG Ende Mai 2000. Die Billigkeit der Festlegung des Verteilungszeitraums begründete das Erstgericht damit, dass die Gewährung öffentlicher Zuschüsse zur Sockelsanierung in erster Linie die Investitionen abdecken und die Erhöhung von Mietzinsen von Altmietern weitestgehend vermindern solle.

Das Rekursgericht billigte diese Ansicht. Von einer sachlich nicht gerechtfertigten Entlastung der Altmüter zu Lasten des Vermieters könnte keine Rede sein. Unbillig wäre es, die Altmüter gemeinsam mit der fördernden Gebietskörperschaft die Durchführung der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten finanzieren zu lassen, dem Vermieter hingegen bereits zu einem früheren Zeitpunkt die Möglichkeit einzuräumen, höhere Erträge aus den aufgewerteten Objekten zu erzielen.

Gerade aus diesen Überlegungen wird sichtbar, dass der notwendige Ausgleich von Interessengegensätzen durch die Festsetzung des Beginns des Erhöhungszeitraums nach starren zeitlichen Vorgaben nicht bewältigt werden kann. Es bedarf der Einräumung eines Ermessensspielraums, um adäquate Lösungen zu finden. Bei den oben wiedergegebenen Überlegungen der Vorinstanzen kann von einer groben Missachtung des Ermessensrahmens (vgl 1 Ob 94/00f) oder von gravierenden, an die Grenzen des Missbrauchs gehenden Ermessensfehlern (vgl 3 Ob 263/00y; ÖA 1998, 27; RZ 1994/45 ua) keine Rede sein (vgl dazu Zechner in Fasching² Rz 67 zu § 502 ZPO mwN). Damit liegen die Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG nicht vor, was zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels zu führen hat (§ 71 Abs 3 AußStrG). Gerade aus diesen Überlegungen wird sichtbar, dass der notwendige Ausgleich von Interessengegensätzen durch die Festsetzung des Beginns des Erhöhungszeitraums nach starren zeitlichen Vorgaben nicht bewältigt werden kann. Es bedarf der Einräumung eines Ermessensspielraums, um adäquate Lösungen zu finden. Bei den oben wiedergegebenen Überlegungen der Vorinstanzen kann von einer groben Missachtung des Ermessensrahmens vergleiche 1 Ob 94/00f) oder von gravierenden, an die Grenzen des Missbrauchs gehenden Ermessensfehlern vergleiche 3 Ob 263/00y; ÖA 1998, 27; RZ 1994/45 ua) keine Rede sein vergleiche dazu Zechner in Fasching² Rz 67 zu Paragraph 502, ZPO mwN). Damit liegen die Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nicht vor, was zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels zu führen hat (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Anmerkung

E79220 5Ob171.05s-2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00171.05S.1104.000

Dokumentnummer

JJT_20051104_OGH0002_0050OB00171_05S0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at