

TE OGH 2001/4/24 5Ob89/01a

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.04.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Johann E*****¹, vertreten durch Alfred Karlowitsch, Mietervereinigung Österreich, 1020 Wien, Obere Donaustraße 97 - 99/7/4, gegen die Antragsgegner 1.) Mag. Heinrich K*****, und 2.) Frieda K*****, beide vertreten durch Dr. Wolfgang Broesigke und Dr. Bertram Broesigke, Rechtsanwälte in Wien, wegen S 38.400,- sA (§ 37 Abs 1 Z 13 MRG), infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 9. Jänner 2001, GZ 40 R 407/00z-25, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 6. September 2000, GZ 7 Msch 8/99f-21, abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Johann E*****¹, vertreten durch Alfred Karlowitsch, Mietervereinigung Österreich, 1020 Wien, Obere Donaustraße 97 - 99/7/4, gegen die Antragsgegner 1.) Mag. Heinrich K*****, und 2.) Frieda K*****, beide vertreten durch Dr. Wolfgang Broesigke und Dr. Bertram Broesigke, Rechtsanwälte in Wien, wegen S 38.400,- sA (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 13, MRG), infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 9. Jänner 2001, GZ 40 R 407/00z-25, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 6. September 2000, GZ 7 Msch 8/99f-21, abgeändert wurde, folgenden

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

In der gegenständlichen Mietrechtssache ist nur die Rechtsfrage strittig geblieben, ob die nach Art II Abschnitt II Z 4 des 3. WÄG privilegierte (den Vermieter von seiner Rückzahlungsverpflichtung befreieende) Verwendung "alter" Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge eine vorherige Ankündigung der Arbeiten nach Maßgabe des § 45 Abs 4 aF MRG voraussetzt, wenn diese - wie im konkreten Fall - erhebliche Mittel erfordert haben. Das Erstgericht hat mit dem Hinweis auf Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 21 zu § 45 MRG eine solche Anzeigeobligieheit des Vermieters bejaht und die Antragsgegner (weil sie den Nachweis einer rechtzeitigen Anzeige der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten schuldig geblieben sind) zur Rückzahlung von S 38.400,- sA an den Antragsteller verpflichtet;

das Rekursgericht war jedoch anderer Ansicht und wies das Rückzahlungsbegehr des Antragstellers aus folgenden Erwägungen ab: In der gegenständlichen Mietrechtssache ist nur die Rechtsfrage strittig geblieben, ob die nach Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 4, des 3. WÄG privilegierte (den Vermieter von seiner Rückzahlungsverpflichtung befreende) Verwendung "alter" Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge eine vorherige Ankündigung der Arbeiten nach Maßgabe des Paragraph 45, Absatz 4, aF MRG voraussetzt, wenn diese - wie im konkreten Fall - erhebliche Mittel erforderlich haben. Das Erstgericht hat mit dem Hinweis auf Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 21 zu Paragraph 45, MRG eine solche Anzeigeobliegenheit des Vermieters bejaht und die Antragsgegner (weil sie den Nachweis einer rechtzeitigen Anzeige der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten schuldig geblieben sind) zur Rückzahlung von S 38.400,-- sA an den Antragsteller verpflichtet; das Rekursgericht war jedoch anderer Ansicht und wies das Rückzahlungsbegehr des Antragstellers aus folgenden Erwägungen ab:

Gemäß § 45 Abs 4 MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG durften für Erhaltungs- und (oder) Verbesserungsarbeiten, die erhebliche Mittel erfordern, Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nur dann herangezogen werden, wenn der Vermieter diese Arbeiten spätestens zwei Monate vor ihrer Inangriffnahme den Mietern bekanntgab. Gemäß Paragraph 45, Absatz 4, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG durften für Erhaltungs- und (oder) Verbesserungsarbeiten, die erhebliche Mittel erfordern, Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nur dann herangezogen werden, wenn der Vermieter diese Arbeiten spätestens zwei Monate vor ihrer Inangriffnahme den Mietern bekanntgab.

Gemäß Artikel II Abschnitt II Ziffer 4 des 3. WÄG konnte sich der Vermieter (was die Antragsgegner im gegenständlichen Fall auch getan haben) gegenüber den rückforderungsberechtigten Mietern bis 31. 5. 1994 durch Anschlag im Haus dazu verpflichten, sämtliche noch nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bis spätestens 31. 12. 1996 vollständig zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verwenden. Kam er dieser Verwendungspflicht nach, so durfte er die zwischen 1. 3. 1994 und 31. 12. 1996 verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auch für die Finanzierung solcher Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verrechnen, deren Kosten bereits durch die anrechenbare Mietzinsreserve gedeckt gewesen wären. Kam er hingegen dieser Verwendungspflicht nicht bis spätestens 31. 12. 1996 nach, so hat er sämtliche vor dem Inkrafttreten des ersten Abschnittes (des 3. WÄG) entrichteten und noch nicht bestimmungsgemäß verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bis 31.1. 1997 zurückzuerstatteten. Gemäß Artikel römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 4 des 3. WÄG konnte sich der Vermieter (was die Antragsgegner im gegenständlichen Fall auch getan haben) gegenüber den rückforderungsberechtigten Mietern bis 31. 5. 1994 durch Anschlag im Haus dazu verpflichten, sämtliche noch nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bis spätestens 31. 12. 1996 vollständig zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verwenden. Kam er dieser Verwendungspflicht nach, so durfte er die zwischen 1. 3. 1994 und 31. 12. 1996 verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auch für die Finanzierung solcher Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verrechnen, deren Kosten bereits durch die anrechenbare Mietzinsreserve gedeckt gewesen wären. Kam er hingegen dieser Verwendungspflicht nicht bis spätestens 31. 12. 1996 nach, so hat er sämtliche vor dem Inkrafttreten des ersten Abschnittes (des 3. WÄG) entrichteten und noch nicht bestimmungsgemäß verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bis 31.1. 1997 zurückzuerstatteten.

Gab der Vermieter bis spätestens 31. 5. 1994 keine Verpflichtungserklärung im Sinn des zweiten Satzes (des Art II Abschnitt II Z 4 des 3. WÄG) ab, so gelten für die Verwendung, Verrechnung und Rückerstattung des EVB die Regelungen des § 45 MRG in der bis zum Inkrafttreten des ersten Abschnittes in Geltung bestandenen Fassung weiter. Gab der Vermieter bis spätestens 31. 5. 1994 keine Verpflichtungserklärung im Sinn des zweiten Satzes (des Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 4, des 3. WÄG) ab, so gelten für die Verwendung, Verrechnung und Rückerstattung des EVB die Regelungen des Paragraph 45, MRG in der bis zum Inkrafttreten des ersten Abschnittes in Geltung bestandenen Fassung weiter.

Einem Gesetze dürfe in der Anwendung kein anderer Verstand beigelegt werden, als aus der eigentümlichen Bedeutung der Wörter in ihrem Zusammenhang und aus der klaren Absicht des Gesetzgebers hervorleuchtet (§ 6 ABGB). Die Gesetzesauslegung habe mit der Erforschung des Wortsinnes zu beginnen und innerhalb der durch den äußerst möglichen Wortsinn abgesteckten Rahmens nach der Bedeutung eines Ausdruckes im allgemeinen Sprachgebrauch oder der des Gesetzgebers und in seinem Zusammenhang innerhalb der getroffenen Regelung zu fragen. Maßgebend sei also der sich in erster Linie aus dem Wortlaut ergebende objektive Sinngehalt einer Bestimmung. Einem Gesetze dürfe in der Anwendung kein anderer Verstand beigelegt werden, als aus der eigentümlichen Bedeutung der Wörter in ihrem Zusammenhang und aus der klaren Absicht des Gesetzgebers

hervorleuchtet (Paragraph 6, ABGB). Die Gesetzesauslegung habe mit der Erforschung des Wortsinnes zu beginnen und innerhalb der durch den äußerst möglichen Wortsinn abgesteckten Rahmens nach der Bedeutung eines Ausdruckes im allgemeinen Sprachgebrauch oder der des Gesetzgebers und in seinem Zusammenhang innerhalb der getroffenen Regelung zu fragen. Maßgebend sei also der sich in erster Linie aus dem Wortlaut ergebende objektive Sinngehalt einer Bestimmung.

Durch die zitierte Bestimmung werde unter Änderung der bisherigen Rechtslage ein unbedingtes Moratorium für die Rückzahlung "alter" (bis einschließlich Februar 1994 fällig gewordener) EVB eingeräumt. Dabei sei es dem Gesetzgeber darum gegangen, die alten rückzahlbaren EVB möglichst schnell aus der Welt zu schaffen, wozu er dem Vermieter einen Anreiz zu einer freiwilligen Verpflichtung zur vorzeitigen Verwendung mit erheblichen Nachteilen bei Nichteinhaltung bot.

Schon die wörtliche Auslegung dieser Bestimmung führe zum Ergebnis, dass der Gesetzgeber eine Änderung der bisherigen Rechtslage beabsichtigte. Die Bestimmung regle konkret die Folgen, die bei Abgabe der Verpflichtungserklärung durch den Vermieter an Stelle der bisherigen Rechtslage treten und ersetze daher § 45 MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG. In ihr sei gerade keine dem § 45 Abs 4 MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG vergleichbare Regelung enthalten, sodass der Gesetzgeber im Anwendungsbereich des Artikel II Abschnitt II Ziffer 4 des 3. WÄG keine über die Verpflichtungserklärung hinausgehende Ankündigung der Arbeiten vorsehe. Vielmehr ordne der Gesetzgeber ausdrücklich an, dass nur dann, wenn keine Verpflichtungserklärung abgegeben wird, die Regelung des § 45 MRG in der bisherigen Fassung weiter gelten soll, woraus ebenfalls ersichtlich sei, dass § 45 MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG und insbesondere dessen Absatz 4 bei Abgabe der Verpflichtungserklärung nicht zur Anwendung gelangen soll. Schon die wörtliche Auslegung dieser Bestimmung führe zum Ergebnis, dass der Gesetzgeber eine Änderung der bisherigen Rechtslage beabsichtigte. Die Bestimmung regle konkret die Folgen, die bei Abgabe der Verpflichtungserklärung durch den Vermieter an Stelle der bisherigen Rechtslage treten und ersetze daher Paragraph 45, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG. In ihr sei gerade keine dem Paragraph 45, Absatz 4, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG vergleichbare Regelung enthalten, sodass der Gesetzgeber im Anwendungsbereich des Artikel römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 4 des 3. WÄG keine über die Verpflichtungserklärung hinausgehende Ankündigung der Arbeiten vorsehe. Vielmehr ordne der Gesetzgeber ausdrücklich an, dass nur dann, wenn keine Verpflichtungserklärung abgegeben wird, die Regelung des Paragraph 45, MRG in der bisherigen Fassung weiter gelten soll, woraus ebenfalls ersichtlich sei, dass Paragraph 45, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG und insbesondere dessen Absatz 4 bei Abgabe der Verpflichtungserklärung nicht zur Anwendung gelangen soll.

Schon die wörtliche Auslegung des Artikel III Abschnitt II Ziffer 4 des 3. WÄG führe daher zu dem Ergebnis, dass der Gesetzgeber die Rückzahlungsverpflichtung bei rechtzeitiger Abgabe der Verpflichtungserklärung im Sinne der zitierten Bestimmung neu regeln wollte, wobei er eine Ankündigung der Arbeiten gerade nicht vorgesehen habe. Der Vermieter könne diesfalls den EVB auch bei ausreichender Deckung in der Hauptmietzinsreserve - anders als sonst - primär verwenden. Schon die wörtliche Auslegung des Artikel römisch III Abschnitt römisch II Ziffer 4 des 3. WÄG führe daher zu dem Ergebnis, dass der Gesetzgeber die Rückzahlungsverpflichtung bei rechtzeitiger Abgabe der Verpflichtungserklärung im Sinne der zitierten Bestimmung neu regeln wollte, wobei er eine Ankündigung der Arbeiten gerade nicht vorgesehen habe. Der Vermieter könne diesfalls den EVB auch bei ausreichender Deckung in der Hauptmietzinsreserve - anders als sonst - primär verwenden.

Weder die Bestimmung des § 45 MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG noch jene des § 45 MRG in der Fassung des 3. WÄG fänden deshalb auf den vorliegenden Fall Anwendung. Die von Würth (Dreimal Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, WoBI 1994, 1) vertretene Rechtsansicht, dass das Formerfordernis der Ankündigung auch bei privilegiertem Verbrauch bestehe, finde in Artikel II Abschnitt II Ziffer 4 des 3. WÄG keine Deckung. Weder die Bestimmung des Paragraph 45, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG noch jene des Paragraph 45, MRG in der Fassung des 3. WÄG fänden deshalb auf den vorliegenden Fall Anwendung. Die von Würth (Dreimal Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, WoBI 1994, 1) vertretene Rechtsansicht, dass das Formerfordernis der Ankündigung auch bei privilegiertem Verbrauch bestehe, finde in Artikel römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 4 des 3. WÄG keine Deckung.

Zusammengefasst ergebe sich, dass Artikel II Abschnitt II Ziffer 4 des 3. WÄG eine gesonderte Ankündigung der Inangriffnahme der Arbeiten nicht vorsehe. Das Unterlassen der Ankündigung der Arbeiten allein löse daher die Verpflichtung des Vermieters zur Rückzahlung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge trotz deren widmungsgemäßer Verwendung nicht aus. Zusammengefasst ergebe sich, dass Artikel römisch II Abschnitt römisch II

Ziffer 4 des 3. WÄG eine gesonderte Ankündigung der Inangriffnahme der Arbeiten nicht vorsehe. Das Unterlassen der Ankündigung der Arbeiten allein löse daher die Verpflichtung des Vermieters zur Rückzahlung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge trotz deren widmungsgemäßer Verwendung nicht aus.

Die Antragsgegner hätten im Zeitraum 1989 bis 28. 2. 1994 S 261.755,14 an EVB eingenommen und im Zeitraum 15. 6. 1994 bis 31. 12. 1996 Ausgaben in der Höhe von S 825.629,89 getätigt, wobei nicht zweifelhaft sei, dass dieser Betrag zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet wurde. Demnach sei das auf Rückzahlung nicht verbrauchter Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gerichtete Begehren des Antragstellers abzuweisen gewesen.

Der Revisionsrekurs wurde für zulässig erklärt, weil keine oberstgerichtliche Judikatur zur Frage des Formerfordernisses der Ankündigung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bei einem privilegierten Verbrauch der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach Artikel II Abschnitt II Z 4 des 3. WÄG vorliege. Der Revisionsrekurs wurde für zulässig erklärt, weil keine oberstgerichtliche Judikatur zur Frage des Formerfordernisses der Ankündigung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bei einem privilegierten Verbrauch der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach Artikel römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 4, des 3. WÄG vorliege.

Mit seinem gegen diesen Sachbechluss erhobenen Revisionsrekurs strebt der Antragsteller die Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung an. Er vertritt den Standpunkt, dass der Gesetzgeber des

3. WÄG in Art II Abschnitt II Z 4 nur die Rückzahlung nicht verbrauchter Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge neu regelte, an den vom Vermieter einzuhaltenden Formvorschriften für deren bestimmungsgemäße Verwendung aber nichts änderte. Folglich schließe die Verletzung der in § 45 Abs 4 aF MRG normierten Anzeigepflicht eine rechtmäßige, die Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters aufhebende Verwendung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge aus. Nur im Fall einer Anzeige der Arbeiten könne der Mieter kontrollieren, ob es tatsächlich um Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten geht. Zum selben Schluss führe die in Art II Abschnitt II Z 1 des 3. WÄG enthaltene Übergangsbestimmung, wonach der I. Abschnitt des 3. WÄG auch für Mietverträge gilt, die vor dem 1. 3. 1994 abgeschlossen wurden. Demnach bleibe § 45 Abs 4 aF MRG im gegenständlichen Fall anwendbar; andernfalls müsste die konforme Regelung des § 45 Abs 3 nF MRG gelten. 3. WÄG in Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 4, nur die Rückzahlung nicht verbrauchter Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge neu regelte, an den vom Vermieter einzuhaltenden Formvorschriften für deren bestimmungsgemäße Verwendung aber nichts änderte. Folglich schließe die Verletzung der in Paragraph 45, Absatz 4, aF MRG normierten Anzeigepflicht eine rechtmäßige, die Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters aufhebende Verwendung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge aus. Nur im Fall einer Anzeige der Arbeiten könne der Mieter kontrollieren, ob es tatsächlich um Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten geht. Zum selben Schluss führe die in Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer eins, des 3. WÄG enthaltene Übergangsbestimmung, wonach der römisch eins. Abschnitt des 3. WÄG auch für Mietverträge gilt, die vor dem 1. 3. 1994 abgeschlossen wurden. Demnach bleibe Paragraph 45, Absatz 4, aF MRG im gegenständlichen Fall anwendbar; andernfalls müsste die konforme Regelung des Paragraph 45, Absatz 3, nF MRG gelten.

Von den Antragsgegnern liegt dazu eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, die Entscheidung des Rekursgerichtes zu bestätigen. Die in § 45 Abs 4 aF MRG normierte Anzeigepflicht sei auf den normalen, innerhalb von 10 Jahren zu bewerkstelligenden Verbrauch von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zugeschnitten, passe aber nicht zur Zusage eines gänzlichen Verbrauchs innerhalb von 2,5 Jahren. Außerdem wäre es überzogen, die nach Jahren nicht mehr vorhandene Erinnerung des Hausmeisters an eine ordnungsgemäße Anzeige der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten mit einer Rückzahlung der eingehobenen Beträge zu sanktionieren. Von den Antragsgegnern liegt dazu eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, die Entscheidung des Rekursgerichtes zu bestätigen. Die in Paragraph 45, Absatz 4, aF MRG normierte Anzeigepflicht sei auf den normalen, innerhalb von 10 Jahren zu bewerkstelligenden Verbrauch von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zugeschnitten, passe aber nicht zur Zusage eines gänzlichen Verbrauchs innerhalb von 2,5 Jahren. Außerdem wäre es überzogen, die nach Jahren nicht mehr vorhandene Erinnerung des Hausmeisters an eine ordnungsgemäße Anzeige der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten mit einer Rückzahlung der eingehobenen Beträge zu sanktionieren.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Der erkennende Senat teilt die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, dass in Art II Abschnitt II des 3. WÄG die

Voraussetzungen, unter denen ein Vermieter die Rückzahlung "alter" Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge abwenden kann, abschließend geregelt wurden. Demnach hatte er sich bis spätestens 31. 5. 1994 durch Anschlag im Haus zum vollständigen Verbrauch der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bis zum 31. 12. 1996 zu verpflichten und diese Verpflichtung auch einzuhalten. Die in § 45 Abs 4 aF MRG normierte (und in § 45 Abs 3 nF MRG für "neue" Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge aufrecht erhaltene) Einschränkung, dass Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge für Arbeiten, die erhebliche Mittel erfordern, nur herangezogen werden dürfen, wenn der Vermieter diese Arbeiten spätestens zwei Monate vor ihrer Inangriffnahme den Miatern bekannt gibt, macht in diesem Zusammenhang praktisch keinen Sinn, weil sich die Zusage eines bestimmungsgemäßen Einsatzes der Mittel ohnehin auf alle ("sämtliche") noch nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge beziehen und relativ kurzfristig (bis 31. 12. 1996) eingehalten werden muss(te), um die Pflicht zur Verrechnung mit der Mietzinsreserve und die Rückzahlungspflicht wegfallen zu lassen. Ob die Mittel tatsächlich nur für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten aufgewendet wurden, ist idR ohnehin erst im Nachhinein (etwa in einem Verfahren wie dem gegenständlichen) feststellbar. Damit ist, ohne dass es weiterer Ausführungen bedürfte (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm §§ 528a, 510 Abs 3 Satz 2 ZPO), dem Rekursgericht Recht zu geben, wenn es die in § 45 Abs 4 aF MRG normierte Anzeigepflicht des Vermieters nicht auf den fristgebundenen gänzlichen Verbrauch alter Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach Art II Abschnitt II Z 4 des 3. WÄG bezog. Da es dem Gesetzgeber darum ging, die Probleme mit den alten rückzahlbaren Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen möglichst schnell aus der Welt zu schaffen (vgl Würth/Zingher, Wohnrecht 94, Anm 6 zu Art II Abschnitt II des 3. WÄG), liegt es nahe, die Regelung des Art II Abschnitt II Z 4 des 3. WÄG insoweit als umfassend und abschließend zu verstehen. Der erkennende Senat teilt die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, dass in Art römisch II Abschnitt römisch II des 3. WÄG die Voraussetzungen, unter denen ein Vermieter die Rückzahlung "alter" Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge abwenden kann, abschließend geregelt wurden. Demnach hatte er sich bis spätestens 31. 5. 1994 durch Anschlag im Haus zum vollständigen Verbrauch der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bis zum 31. 12. 1996 zu verpflichten und diese Verpflichtung auch einzuhalten. Die in Paragraph 45, Absatz 4, aF MRG normierte (und in Paragraph 45, Absatz 3, nF MRG für "neue" Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge aufrecht erhaltene) Einschränkung, dass Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge für Arbeiten, die erhebliche Mittel erfordern, nur herangezogen werden dürfen, wenn der Vermieter diese Arbeiten spätestens zwei Monate vor ihrer Inangriffnahme den Miatern bekannt gibt, macht in diesem Zusammenhang praktisch keinen Sinn, weil sich die Zusage eines bestimmungsgemäßen Einsatzes der Mittel ohnehin auf alle ("sämtliche") noch nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge beziehen und relativ kurzfristig (bis 31. 12. 1996) eingehalten werden muss(te), um die Pflicht zur Verrechnung mit der Mietzinsreserve und die Rückzahlungspflicht wegfallen zu lassen. Ob die Mittel tatsächlich nur für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten aufgewendet wurden, ist idR ohnehin erst im Nachhinein (etwa in einem Verfahren wie dem gegenständlichen) feststellbar. Damit ist, ohne dass es weiterer Ausführungen bedürfte (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraphen 528 a., 510 Absatz 3, Satz 2 ZPO), dem Rekursgericht Recht zu geben, wenn es die in Paragraph 45, Absatz 4, aF MRG normierte Anzeigepflicht des Vermieters nicht auf den fristgebundenen gänzlichen Verbrauch alter Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 4, des 3. WÄG bezog. Da es dem Gesetzgeber darum ging, die Probleme mit den alten rückzahlbaren Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen möglichst schnell aus der Welt zu schaffen vergleiche Würth/Zingher, Wohnrecht 94, Anmerkung 6 zu Art römisch II Abschnitt römisch II des 3. WÄG), liegt es nahe, die Regelung des Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 4, des 3. WÄG insoweit als umfassend und abschließend zu verstehen.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E61758 05A00891

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00089.01A.0424.000

Dokumentnummer

JJT_20010424_OGH0002_0050OB00089_01A0000_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