

TE OGH 2000/7/13 5Ob187/00m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.07.2000

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, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Ali Irfan G*****, vertreten durch Dr. Manfred Harrer, Rechtsanwalt in 4020 Linz, gegen die Antragsgegner 1.) Anna R*****, 2.) Gertrude R*****, und 3.) Rudolf R*****, alle vertreten durch Dr. Wilhelm Granner, Rechtsanwalt in 4600 Wels, wegen Entscheidung über die Angemessenheit des vereinbarten Hauptmietzinses (§ 37 Abs 1 Z 8 iVm § 16 Abs 1 Z 3 MRG), infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wels als Rekursgericht vom 22. März 2000, GZ 23 R 33/00t-29, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Wels vom 28. Dezember 1999, GZ 18 Msch 13/98-22, bestätigt wurde, folgenden

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Ali Irfan G*****, vertreten durch Dr. Manfred Harrer, Rechtsanwalt in 4020 Linz, gegen die Antragsgegner 1.) Anna R*****, 2.) Gertrude R*****, und 3.) Rudolf R*****, alle vertreten durch Dr. Wilhelm Granner, Rechtsanwalt in 4600 Wels, wegen Entscheidung über die Angemessenheit des vereinbarten Hauptmietzinses (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 3, MRG), infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wels als Rekursgericht vom 22. März 2000, GZ 23 R 33/00t-29, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Wels vom 28. Dezember 1999, GZ 18 Msch 13/98-22, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Im gegenständlichen Mietrechtsverfahren zur Überprüfung des von den Parteien am 25. 5. 1998 für eine Wohnung im Haus 4600 Wels, ***** vereinbarten Hauptmietzinses hatte das Rekursgericht - eingeschränkt auf den jetzt relevierten Anfechtungsgegenstand - zu prüfen, ob die Antragsgegner zur Erhaltung des insgesamt ca 1500 m2 Nutzfläche umfassenden Gebäudes, in dem der Mietgegenstand liegt, erhebliche Eigenmittel iSd § 16 Abs 1 Z 3 MRG aufgewendet haben. Das Rekursgericht bejahte diese Frage, wobei es unterstellte, dass den Antragsgegnern in den Jahren 1997 bis 1999 für diverse Adaptierungs- und Restaurierungsarbeiten ca S 14,5 Mio in Rechnung gestellt wurden, wovon sie (bisher) S 13,5 Mio beglichen haben, und zwar durch die Auflösung der Mietzinsreserve zum 31. 12. 1997 von

S 3,486.638,89, durch einen Baukostenzuschuss der Stadt Wels von S 300.000,--, durch eine Beihilfe des Bundesdenkmalamts von S 80.000,--, durch ein Landesdarlehen von S 3,070.000,--, durch angesparte Eigenmittel von S 2,000.000,-- und schließlich noch durch Fremdmittel (Fremdwährungsdarlehen und Abstattungskredite) in der rechnerischen Höhe von rund S 4,500.000,--. Der Revisionsrekurs gegen diese Entscheidung wurde für zulässig erklärt, weil der Frage, unter welchen ganz konkreten Voraussetzungen - etwa durch die Festlegung einer ungefähren ziffernmäßigen Relation (%) zum getätigten Erhaltungsaufwand - aufgewendete Eigenmittel als "erheblich" zu qualifizieren sind, erhebliche Bedeutung iSd § 14 Abs 1 AußStrG (richtig: § 528 Abs 1 ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) zukomme. Im gegenständlichen Mietrechtsverfahren zur Überprüfung des von den Parteien am 25. 5. 1998 für eine Wohnung im Haus 4600 Wels, ***** vereinbarten Hauptmietzinses hatte das Rekursgericht - eingeschränkt auf den jetzt relevierten Anfechtungsgegenstand - zu prüfen, ob die Antragsgegner zur Erhaltung des insgesamt ca 1500 m² Nutzfläche umfassenden Gebäudes, in dem der Mietgegenstand liegt, erhebliche Eigenmittel iSd Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 3, MRG aufgewendet haben. Das Rekursgericht bejahte diese Frage, wobei es unterstellte, dass den Antragsgegnern in den Jahren 1997 bis 1999 für diverse Adaptierungs- und Restaurierungsarbeiten ca S 14,5 Mio in Rechnung gestellt wurden, wovon sie (bisher) S 13,5 Mio beglichen haben, und zwar durch die Auflösung der Mietzinsreserve zum 31. 12. 1997 von S 3,486.638,89, durch einen Baukostenzuschuss der Stadt Wels von S 300.000,--, durch eine Beihilfe des Bundesdenkmalamts von S 80.000,--, durch ein Landesdarlehen von S 3,070.000,--, durch angesparte Eigenmittel von S 2,000.000,-- und schließlich noch durch Fremdmittel (Fremdwährungsdarlehen und Abstattungskredite) in der rechnerischen Höhe von rund S 4,500.000,--. Der Revisionsrekurs gegen diese Entscheidung wurde für zulässig erklärt, weil der Frage, unter welchen ganz konkreten Voraussetzungen - etwa durch die Festlegung einer ungefähren ziffernmäßigen Relation (%) zum getätigten Erhaltungsaufwand - aufgewendete Eigenmittel als "erheblich" zu qualifizieren sind, erhebliche Bedeutung iSd Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG (richtig: Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) zukomme.

Im vorliegenden Revisionsrekurs greift der Antragsteller diese Frage auf. Er bezweifelt den Einsatz erheblicher Eigenmittel, weil diese nur mit den angesparten Barmitteln von rund S 2,000.000,-- anzusetzen seien, denen jährliche Mietzinseinnahmen von rund S 1,100.000,-- gegenüberstünden. Zu bedenken sei überdies, dass die nicht verbrauchte Mietzinsreserve (gemeint ist offenbar die ab 1998 anfallende) erst mit dem Ablauf des zehnten Jahres zu einem verrechnungsfreien Ertrag werde. Schließlich hätten sich die Renovierungsarbeiten gar nicht auf die Wohnung des Antragstellers bezogen. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den angemessenen Hauptmietzins in Abänderung des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses ohne Rücksicht auf den Tatbestand des § 16 Abs 1 Z 3 MRG festzustellen; hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt. Im vorliegenden Revisionsrekurs greift der Antragsteller diese Frage auf. Er bezweifelt den Einsatz erheblicher Eigenmittel, weil diese nur mit den angesparten Barmitteln von rund S 2,000.000,-- anzusetzen seien, denen jährliche Mietzinseinnahmen von rund S 1,100.000,-- gegenüberstünden. Zu bedenken sei überdies, dass die nicht verbrauchte Mietzinsreserve (gemeint ist offenbar die ab 1998 anfallende) erst mit dem Ablauf des zehnten Jahres zu einem verrechnungsfreien Ertrag werde. Schließlich hätten sich die Renovierungsarbeiten gar nicht auf die Wohnung des Antragstellers bezogen. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den angemessenen Hauptmietzins in Abänderung des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses ohne Rücksicht auf den Tatbestand des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 3, MRG festzustellen; hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegner haben sich dazu in einer Revisionsrekursbeantwortung geäußert und beantragt, dem Rechtsmittel des Antragstellers nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs erweist sich als unzulässig, weil der vom Rekursgericht als klärungsbedürftig angesehenen Rechtsfrage keine erhebliche Bedeutung iSd § 528 Abs 1 ZPO zukommt und auch im Rechtsmittel selbst keine aus Gründen der Rechtssicherheit zu korrigierende Fehlbeurteilung aufgezeigt wird. Der Revisionsrekurs erweist sich als unzulässig, weil der vom Rekursgericht als klärungsbedürftig angesehenen Rechtsfrage keine erhebliche Bedeutung iSd Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zukommt und auch im Rechtsmittel selbst keine aus Gründen der Rechtssicherheit zu korrigierende Fehlbeurteilung aufgezeigt wird.

Schon das Rekursgericht hat auf die Judikatur hingewiesen, wonach bei der Beurteilung, ob der Vermieter iSd § 16 Abs 1 Z 3 MRG erhebliche Eigenmittel für die Erhaltung des (denkmalgeschützten) Gebäudes aufgewendet hat, auf die Größe des Hauses und die Gesamthöhe der Erhaltungskosten abzustellen ist (MietSlg 38/6; MietSlg 40/5; WoBl 2000, 149/77 ua). Zu prüfen ist außerdem, ob die Eigenmittel im Verhältnis zu den Mietzinseinnahmen und

öffentlichen Zuschüssen ins Gewicht fallen (WoBl 1990, 12/5). Es kommt dabei immer auf die Umstände des Einzelfalls an, sodass die Festlegung einer ziffernmäßigen Relation zum Erhaltungsaufwand oder zu anderen Bezugsgrößen nicht zielführend ist. Den Gerichten wurde durch die Verwendung des unbestimmten Gesetzesbegriffes "erheblich" offenbar beabsichtigt ein Beurteilungsspielraum eingeräumt (vgl 5 Ob 1091/92 = EWr II/16/11; WoBl 1993, 80/59 ua), der die Möglichkeit einer Anrufung des Obersten Gerichtshofes nach den Wertungen des § 528 Abs 1 ZPO auf Fälle einer groben Fehlbeurteilung einschränkt. Eine solche ist im konkreten Fall nicht zu erkennen. Schon das Rekursgericht hat auf die Judikatur hingewiesen, wonach bei der Beurteilung, ob der Vermieter iSd Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 3, MRG erhebliche Eigenmittel für die Erhaltung des (denkmalgeschützten) Gebäudes aufgewendet hat, auf die Größe des Hauses und die Gesamthöhe der Erhaltungskosten abzustellen ist (MietSlg 38/6; MietSlg 40/5; WoBl 2000, 149/77 ua). Zu prüfen ist außerdem, ob die Eigenmittel im Verhältnis zu den Mietzinseinnahmen und öffentlichen Zuschüssen ins Gewicht fallen (WoBl 1990, 12/5). Es kommt dabei immer auf die Umstände des Einzelfalls an, sodass die Festlegung einer ziffernmäßigen Relation zum Erhaltungsaufwand oder zu anderen Bezugsgrößen nicht zielführend ist. Den Gerichten wurde durch die Verwendung des unbestimmten Gesetzesbegriffes "erheblich" offenbar beabsichtigt ein Beurteilungsspielraum eingeräumt vergleiche 5 Ob 1091/92 = EWr II/16/11; WoBl 1993, 80/59 ua), der die Möglichkeit einer Anrufung des Obersten Gerichtshofes nach den Wertungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO auf Fälle einer groben Fehlbeurteilung einschränkt. Eine solche ist im konkreten Fall nicht zu erkennen.

Wenn der Antragsteller meint, als Eigenmittel iSd § 16 Abs 1 Z 3 MRG kämen nur Ersparnisse des Vermieters, nicht aber Darlehen in Frage, stellt er sich ohne überzeugendes Argument gegen die einschlägige Judikatur (WoBl 2000, 149/77). Es kann daher keine Rede davon sein, dass der Anteil der von den Antragsgegnern eingesetzten Eigenmittel nur ca 14 % des Gesamtaufwandes beträgt. Außerdem missversteht er die Aussage der Judikatur, nur verrechnungsfreie Mittel des Vermieters seien als Eigenmittel iSd § 16 Abs 1 Z 3 MRG zu qualifizieren (WoBl 1992, 202/134; WoBl 2000, 149/77 ua). Da bei der Beurteilung der Frage, ob der Vermieter zur Erhaltung eines denkmalgeschützten Hauses erhebliche Eigenmittel iSd § 16 Abs 1 Z 3 MRG eingesetzt hat, von der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Aufwendung auszugehen ist, sind - anders als im Fall einer Mietzinserhöhung nach §§ 18 ff MRG - zukünftige Mietzinseinnahmen nicht zu berücksichtigen (ImmZ 1986, 394). Der Anerkennung eines Eigenmittelaufwandes wäre nur abträglich, wenn die betreffenden Zahlungen nachträglich als Passivum in die Hauptmietzinsabrechnung eingesetzt wurden (WoBl 2000, 149/77 mwN), wofür sich aber im konkreten Fall keinerlei Anhaltspunkte ergeben haben. Schließlich lässt schon der Gesetzeswortlaut des § 16 Abs 1 Z 3 MRG keinen Zweifel daran aufkommen, dass die erheblichen Eigenmittel in die Erhaltung des Gebäudes geflossen sein müssen, sodass es nicht darauf ankommt, ob und in welchem Ausmaß auch die Wohnung des Antragstellers von den Renovierungsarbeiten profitierte. Es ist somit dem Rechtsmittelwerber nicht gelungen, Fehler der rechtlichen Beurteilung des Rekursgerichtes aufzuzeigen, die iSd § 528 Abs 1 ZPO eine Anrufung des Obersten Gerichtshofes rechtfertigen könnten. Wenn der Antragsteller meint, als Eigenmittel iSd Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 3, MRG kämen nur Ersparnisse des Vermieters, nicht aber Darlehen in Frage, stellt er sich ohne überzeugendes Argument gegen die einschlägige Judikatur (WoBl 2000, 149/77). Es kann daher keine Rede davon sein, dass der Anteil der von den Antragsgegnern eingesetzten Eigenmittel nur ca 14 % des Gesamtaufwandes beträgt. Außerdem missversteht er die Aussage der Judikatur, nur verrechnungsfreie Mittel des Vermieters seien als Eigenmittel iSd Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 3, MRG zu qualifizieren (WoBl 1992, 202/134; WoBl 2000, 149/77 ua). Da bei der Beurteilung der Frage, ob der Vermieter zur Erhaltung eines denkmalgeschützten Hauses erhebliche Eigenmittel iSd Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 3, MRG eingesetzt hat, von der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Aufwendung auszugehen ist, sind - anders als im Fall einer Mietzinserhöhung nach Paragraphen 18, ff MRG - zukünftige Mietzinseinnahmen nicht zu berücksichtigen (ImmZ 1986, 394). Der Anerkennung eines Eigenmittelaufwandes wäre nur abträglich, wenn die betreffenden Zahlungen nachträglich als Passivum in die Hauptmietzinsabrechnung eingesetzt wurden (WoBl 2000, 149/77 mwN), wofür sich aber im konkreten Fall keinerlei Anhaltspunkte ergeben haben. Schließlich lässt schon der Gesetzeswortlaut des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 3, MRG keinen Zweifel daran aufkommen, dass die erheblichen Eigenmittel in die Erhaltung des Gebäudes geflossen sein müssen, sodass es nicht darauf ankommt, ob und in welchem Ausmaß auch die Wohnung des Antragstellers von den Renovierungsarbeiten profitierte. Es ist somit dem Rechtsmittelwerber nicht gelungen, Fehler der rechtlichen Beurteilung des Rekursgerichtes aufzuzeigen, die iSd Paragraph 528, Absatz eins, ZPO eine Anrufung des Obersten Gerichtshofes rechtfertigen könnten.

Aus diesen Gründen war gemäß 3 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18 MRG iVm §§ 528 Abs 1, 528a und § 510 Abs 3 ZPO wie im Spruch zu entscheiden. Aus diesen Gründen war gemäß 3 37 Absatz 3, Ziffer 16, bis Ziffer 18, MRG in Verbindung mit

Paragrafen 528, Absatz eins,, 528a und Paragraph 510, Absatz 3, ZPO wie im Spruch zu entscheiden.

Textnummer

E58804

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00187.00M.0713.000

Im RIS seit

12.08.2000

Zuletzt aktualisiert am

09.04.2013

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