

TE OGH 1989/9/5 5Ob74/89

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 05.09.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Dr. Gerlinde H***, Universitätsassistentin, Wien 1., Sonnenfelsgasse 3/16, vertreten durch Alfred K***, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Wien 1., Reichsratsstraße 15, dieser vertreten durch Dr. Roland Hubinger und Dr. Michael Ott, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1./ Dr. Christian P***, 2./ Walter P***, Hauseigentümer, beide vertreten durch die Fa. Gotthard K***, Immobilientreuhänder, Wien 4., Favoritenstraße 10, diese vertreten durch Dr. Karl Zingher, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8, § 16 Abs 1 Z 3 und Abs 2 Z 3 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 13. Juni 1989, GZ 41 R 46/89-27, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 2. November 1988, GZ 48 MSch 50/86-23, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Am 31.3.1982 mietete die Antragstellerin die eine Nutzfläche von 86,10 m² aufweisende Wohnung top. Nr.16 in dem unter Denkmalschutz stehenden Haus der Antragsgegner in Wien 1., Sonnenfelsgasse 3 ab dem 1.5.1982 auf unbestimmte Zeit. Als monatlicher Hauptmietzins wurde ein wertgesicherter Betrag von 3.800 S vereinbart. In § 9 des Mietvertrages ("Sonstige Vereinbarungen") stellte die Antragstellerin außer Streit, daß die Antragsgegner für das Haus erhebliche Aufwendungen im Sinne des § 16 Abs 1 Z 3 MRG getätigten haben. In der Zeit vom 1.5.1982 bis zum 30.6.1984 wurde der Antragstellerin ein monatlicher Hauptmietzins von je 3.800 S, für den Monat Juli 1984 ein solcher von 4.197,48 S vorgeschrieben, der von der Antragstellerin auch bezahlt wurde.

Mit dem am 5.7.1984 bei der Schlichtungsstelle eingelangten Antrag begehrte die Antragstellerin die Entscheidung, um welchen Betrag die Antragsgegner durch die Einhebung der angeführten Hauptmietzinse das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hätten.

Mit dem am 7.11.1986 beim Erstgericht eingelangten Antrag begehrten die Antragsgegner gemäß§ 40 Abs 2 MRG die Entscheidung des Gerichtes.

Die Antragstellerin vertritt den Standpunkt, daß die von ihr gemietete Wohnung in die Kategorie C § 16 Abs 2 Z 3 MRG falle und der Tatbestand des § 16 Abs 1 Z 3 MRG nicht vorliege. Die Antragsgegner sind der Auffassung, daß die

Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 3 MRG gegeben seien und der vereinbarte Hauptmietzins angemessen sei. Das Haus stehe unter Denkmalschutz. Vor Beginn des Mietverhältnisses mit der Antragstellerin seien im Zuge einer Großreparatur denkmalschützerische Arbeiten durchgeführt worden, die einen Aufwand von 830.383,70 S erfordert hätten, und zwar Baumeisterarbeiten (649.107,70 S), Bildhauerarbeiten (123.136 S) und Tischlerarbeiten (58.140 S). Der genannte Aufwand sei in der im nach §§ 7, 28 Abs 3 MG anhängigen Verfahren gelegten Abrechnung nicht enthalten und mit Ausnahme einer vom Wiener Altstadterhaltungsfonds erhaltenen Subvention von 144.160,14 S von den Antragsgegnern aus Eigenmitteln getragen worden. Seine Erheblichkeit ergebe sich daraus, daß der Einheitswert des Hauses 1.429.000 S betrage.

Das Erstgericht sprach (unter rechtskräftiger Abweisung eines geringfügigen Mehrbegehrens der Antragstellerin) - davon ausgehend, daß die Wohnung in die Kategorie C falle und die Antragsgegner nicht bewiesen hätten, daß sie zur Erhaltung des Hauses nach dem 8.5.1945 erhebliche Eigenmittel im Sinne des § 16 Abs 1 Z 3 MRG aufgewendet hätten - aus, daß die Antragsgegner der Antragstellerin gegenüber durch die Vorschreibung eines Hauptmietzinses von 3.800 S monatlich zu den Zinsterminen 1.5.1982 bis einschließlich 1.6.1984 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um jeweils 2.852,90 S und durch Vorschreibung eines Hauptmietzinses von 4.197,48 S zum Zinstermin 1.7.1984 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um 3.250,38 S überschritten hätten sowie daß die Antragsgegner schuldig seien, der Antragstellerin den Betrag von 77.425,78 S sA zurückzuzahlen. Das Rekursgericht bestätigte den erstgerichtlichen Sachbeschuß und erklärte den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil die Rechtsfrage, wie sich ein Grundsatzverfahren nach §§ 7, 28 Abs 2 MG bzw ein Endverfahren nach §§ 7, 28 Abs 3 MG zur Erhöhung der Hauptmietzinse auf eine schon vor Einleitung des Endverfahrens getroffene, im Lichte des § 16 Abs 1 Z 3 MRG zu prüfende Mietzinsvereinbarung auswirkt, von grundsätzlicher Bedeutung sei.

Gegen den Sachbeschuß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner mit dem Begehr, den Antrag (derzeit) abzuweisen. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die Antragstellerin beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Im Rechtsmittelverfahren ist nur mehr strittig, ob die Antragsgegner zur Erhaltung ihres Hauses nach dem 8.5.1945 erhebliche Eigenmittel im Sinne des § 16 Abs 1 Z 3 MRG aufgewendet haben.

Dazu hat das Erstgericht zusammengefaßt festgestellt:

Vor Anmietung des Bestandobjektes durch die Antragstellerin wurde im Haus von den Antragsgegnern eine Großreparatur durchgeführt. Mit Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 27.3.1981 wurde gemäß §§ 7, 28 Abs 2 MG dem Grunde nach entschieden, daß die nachfolgend angeführten ordnungsgemäßen Erhaltungsarbeiten zuzüglich der notwendigen Geldbeschaffungskosten und einer angemessenen Verzinsung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Hauptmietzinsabrechnung eine Erhöhung der Hauptmietzinse rechtfertigen. Als Erfordernis wurden 444.180 S an Baumeisterarbeiten, 974.404,68 S an Professionistenarbeiten und 6 % (der Professionistenarbeiten) an Bauüberwachungskosten in der Höhe von 58.464,28 S zuzüglich 18 % Umsatzsteuer festgestellt, somit der Betrag von 1.742.917,77 S, zuzüglich des Hauptmietzinspassivums per 31.12.1980 von 1.268.391,71 S. Das ergab zuzüglich 9 % Geldbeschaffungskosten ein Erfordernis von 3.184.553,88 S. Es wurde daher für die Mietobjekte des Hauses die Einhebung eines vorläufigen Hauptmietzinsvielfachen von 19,80 S je Friedenskrone zuzüglich 0,60 S je Friedenskrone, zusammen daher von 20,40 S je Friedenskrone, ab 1.5.1981 bis zum Wirksamwerden der Endabrechnung, längstens jedoch bis zum 30.4.1983 (welche Frist mehrmals verlängert wurde) für zulässig erkannt.

Gegenstand des am 22.12.1982 bei der Schlichtungsstelle eingelangten Schlußantrages der Antragsgegner im Verfahren nach §§ 7, 28 Abs 3 MG waren sämtliche Baumeister- und Tischlerarbeiten, die im Hause durchgeführt wurden, somit auch jene, die von den Antragsgegnern im gegenständlichen Verfahren als mit Eigenmitteln durchgeführte Erhaltungsarbeiten angegeben werden (d.s. Baumeisterarbeiten in der Höhe von 649.170,70 S und Tischlerarbeiten in der Höhe von 58.140 S). Lediglich die Bildhauerarbeiten (123.136 S) waren nicht Gegenstand des Antrages der Antragsgegner nach §§ 7, 28 Abs 3 MG.

Tatsächlich ließen die Antragsgegner zwischen dem 20.7.1981 und dem 12.5.1982 Baumeisterarbeiten für die Instandsetzung der denkmalgeschützten Straßenfassade und der Hoffassade des Hauses durchführen. Über diese

Arbeiten legte der Baumeister am 19.5.1982 eine Rechnung in der Gesamthöhe von 1.053.181,04 S. Diese Rechnung wurde im Zuge des anhängigen Verfahrens nach §§ 7, 28 Abs 3 MG, dessen Beendigung zum Zeitpunkt des Schlusses des gegenständlichen Verfahrens nicht aktenkundig ist, von der MA 25 überprüft. Die MA 25 bezeichnete Arbeiten im Gesamtbetrag von 649.137,70 S unter Hinweis darauf als nicht erforderliche Erhaltungsarbeiten, daß es sich dabei um denkmalschützerische Mehrarbeiten an der Fassade handle. Die gesamte Baumeisterrechnung in der erwähnten Höhe von 1.053.181,04 S zuzüglich 72.774,80 S für 6,91 % Lohnerhöhung, somit der Gesamtbetrag von 1.125.955,84 S, wurde von den Antragsgegnern mit Ausnahme dreier Akontozahlungen erst nach Abschluß bzw nach Beginn des Mietvertrages mit der Antragstellerin, jedenfalls nach dem 19.5.1982 (Datum der Rechnungslegung), bezahlt. Die drei erwähnten Akontozahlungen wurden am 10.9.1981 in der Höhe von 150.000 S am 5.11.1981 in der Höhe von 200.000 S und am 15.12.1981 in der Höhe von ebenfalls 200.000 S geleistet. Die Akontierungen erfolgten auf die gesamte eben genannte Baumeisterrechnung.

Ferner ließen die Antragsgegner Bildhauerarbeiten an der Fassade des Hauses durchführen. Der Bildhauer legte am 12.2.1982 über diese Arbeiten eine Rechnung von 123.136 S zuzüglich 8 % Umsatzsteuer, somit 133.986,88 S. Im Jahre 1981 leisteten die Antragsgegner zwei Akontozahlungen in der Höhe von 50.000 und 70.000 S. Der Restbetrag von 13.986,88 S wurde am 1.3.1982 von den Antragsgegnern an den Bildhauer überwiesen.

Am 1.7.1982 legte der Bautischler den Antragsgegner eine Rechnung über diverse im Haus durchgeführte Arbeiten in der Gesamthöhe von 597.178,38 S einschließlich Umsatzsteuer. Auch diese Rechnung wurde im Zuge des Verfahrens nach §§ 7, 28 Abs 3 MG von der MA 25 überprüft. Der Betrag von 4.800 S (Reparatur des zweiflügeligen Haustors samt Tischler- und Beschlagsarbeiten) sowie der Betrag von 53.340 S wurden als nicht notwendige Erhaltungsarbeiten befunden, und zwar wieder unter Hinweis darauf, daß es sich dabei um denkmalschützerische Mehrarbeiten handle. Auf die Tischlerarbeiten leisteten die Antragsgegner am 15.7.1981 ein Akonto im Betrag von 25.000 S. Die restliche Tischlerrechnung wurde erst nach Abschluß bzw nach Beginn des Mietvertrages mit der Antragstellerin bezahlt.

Insgesamt bezahlten die Antragsgegner für die im Haus durchgeführte Großreparatur, wobei sowohl die Baumeisterarbeiten als auch die Bildhauer- und Tischlerarbeiten bei Beginn des Mietverhältnisses der Antragsgegner mit der Antragstellerin abgeschlossen waren, bis Mietvertragsabschluß für die Baumeister-, Bildhauer- und Professionistenarbeiten 1.222.611,39 S. Dem gegenüber erhielten die Antragsgegner von der Ersten Österreichischen Spar-Casse folgende Darlehensbeträge ausgezahlt: Am 4.11.1981 428.192 S und am 18.2.1982 975.400 S.

Unter Berücksichtigung der bis Mietvertragsbeginn bzw Mietvertragsabschluß getätigten Ausgaben in der genannten Höhe und unter Berücksichtigung der erwähnten Darlehenszuzahlungen durch die Erste Österreichische Spar-Casse zu den vorgenannten Zeitpunkten ergibt sich somit, daß zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bzw Mietvertragsbeginnes unter Berücksichtigung der Darlehenszuzahlungen der laufende Saldo zugunsten der Antragsgegner 180.980,61 S betrug. In die Hauptmietzinsabrechnungen 1981 und 1982 wurden jene Rechnungsbeträge, auf die sich die Antragsgegner zur Begründung des Tatbestandes des § 16 Abs 1 Z 3 MRG stützen (Baumeisterrechnung, Tischlerrechnung und Bildhauerrechnung), nicht aufgenommen. Dasselbe gilt für die Hauptmietzinsabrechnungen der Folgejahre. In der Hauptmietzinsabrechnung 1981 sind Einnahmen in der Höhe von 436.290,25 S enthalten (Hauptmietzinse, Mehrzinse zufolge der Entscheidung nach §§ 7, 28 Abs 2 MG, auf Grund welcher ein erhöhtes Hauptmietzinsvielfaches eingehoben wurde, Hauptmietzinszuschläge bzw Sonderzahlungen). In der Hauptmietzinsabrechnung 1981 sind unter den Ausgaben, die insgesamt 76.686,03 S betragen, weder die erwähnten Reparaturenrechnungen noch Rückzahlungsbeträge für die aufgenommenen Darlehen enthalten. Es ergibt sich somit per 31.12.1981 für das Jahr 1981 ein Überschuß in der Hauptmietzinsabrechnung von 359.604,22 S. Im Jahre 1982 betragen die Einnahmen im Haus 764.959,64 S. In den Ausgaben des Jahres 1982 sind in der Hauptmietzinsabrechnung 1982 folgende Beträge, bezogen auf die zugezählten Darlehensbeträge der Ersten Österreichischen Spar-Casse, enthalten: Vorauszinsen von 94.020 S, nochmals 94.020 S sowie weiters 24.000 S und 18.000 S. Ferner ist in der Hauptmietzinsabrechnung 1982 unter den Ausgaben der Betrag von 52.600 S als Darlehensvorsorge für die Rate des Darlehens der Ersten Österreichischen Spar-Casse per 30.4.1982 enthalten. Das bezieht sich darauf, daß die Darlehensraten jeweils zweimal jährlich zum 30.4. und 30.10. in pauschaler Höhe fällig werden.

Auch in den Hauptmietzinsabrechnungen der Folgejahre wurden unter die Ausgaben die Darlehensraten, bezogen auf die erwähnten Darlehenszuzahlungen durch die Erste Österreichische Spar-Casse, aufgenommen.

Im Jänner 1983 brachte die MA 7 einen Betrag von 144.160,14 S an die Antragsgegner zur Anweisung, wobei dem Antragsgegnervertreter von der MA 7 schriftlich mitgeteilt wurde, daß die Überprüfung der eingereichten Endabrechnung durch die MA 25 eine Summe an denkmalpflegerischen Kosten in der Höhe von 211.000 S ergeben habe.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus:

Die Voraussetzung des öffentlichen Interesses im Sinne des § 16 Abs 1 Z 3 MRG sei durch die Auskunft der MA 7 dokumentiert, wonach das Haus unter Denkmalschutz stehe. Bei Beurteilung der Frage, ob die Antragsgegner nach dem 8.5.1945 erhebliche Eigenmittel zur Erhaltung des Hauses aufgewendet haben, sei zunächst zu berücksichtigen, daß von der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Aufwendung auszugehen sei, wobei im Gegensatz zu § 18 MRG zukünftige Mietzinseinnahmen nicht zu berücksichtigen seien und ferner zu beachten sei, ob der Vermieter einmal aufgewendete derartige Eigenmittel in der Folge (noch vor Abschluß der Mietzinsvereinbarung) als Ausgaben in die Mietzinsabrechnung eingesetzt habe. Daraus folge, daß der für die Beurteilung der Rechtslage relevante Zeitpunkt jener des Mietvertragsabschlusses sei. Das sei im vorliegenden Fall der 31.3.1982 gewesen. Bezogen auf diesen Zeitpunkt müsse daher geprüft werden, ob einerseits die Antragsgegner erhebliche Eigenmittel für die Erhaltung des Hauses aufgewendet haben, und andererseits, ob diese Eigenmittel als Ausgaben in die Mietzinsabrechnung eingesetzt wurden. Dabei komme es bei Beurteilung der Frage, ob erhebliche Eigenmittel vorlagen, grundsätzlich nur darauf an, welche Mittel die Antragsgegner zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages tatsächlich bereits aufgewendet haben. Das lasse sich aus dem Ausdruck "aufgewendet" in § 16 Abs 1 Z 3 MRG schließen, was bedeute, daß dieser Ausnahmetatbestand solange nicht als erfüllt anzusehen sei, als nicht der Vermieter tatsächlich einen Aufwand getragen hat. Selbst wenn also, wie im vorliegenden Fall, die Reparaturarbeiten bereits vor Mietvertragsabschluß getätigten wurden, sei das solange nicht beachtlich, als nicht der Vermieter diese Arbeiten auch bezahlt hat. Würde es nicht auf den Zeitpunkt der Bezahlung der Rechnungen, sondern lediglich auf den Zeitpunkt der Durchführung der Erhaltungsarbeiten ankommen, so wäre nicht ersichtlich, warum der Gesetzgeber den Ausdruck "aufgewendet" gebraucht hat. Aus der Formulierung "Eigenmittel aufgewendet hat" könne daher nur geschlossen werden, daß es Voraussetzung für das Vorliegen des Tatbestandes des § 16 Abs 1 Z 3 MRG sei, daß der Vermieter bereits einen tatsächlichen Aufwand durch die Reparaturarbeiten gehabt hat. Das bedeute aber auch andererseits, daß es nicht auf das Datum der Rechnungslegung über die jeweiligen Professionistenarbeiten ankomme, sondern lediglich darauf, wann der Hauseigentümer die durchgeföhrten Arbeiten tatsächlich honoriert hat. Wenn die Rechnung des Baumeisters und jene des Tischlers jeweils nach Mietvertragsabschluß datieren, so sei dieser Umstand daher nicht allein ausreichend, um das Vorliegen der Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 3 MRG zu verneinen. Sowohl die Baumeisterrechnung als auch die Tischlerrechnung seien nämlich von den Antragsgegnern akontiert worden. Insgesamt bezahlten die Antragsgegner vor Mietvertragsabschluß mit der Antragstellerin 550.000 S für Baumeisterarbeiten, 123.136 S zuzüglich Umsatzsteuer für Bildhauerarbeiten und 25.000 S für Tischlerarbeiten. Es sei daher zu prüfen, ob die Antragsgegner diesen erwähnten Aufwand noch vor Abschluß der Mietzinsvereinbarung mit der Antragstellerin in die Hauptmietzinsabrechnung des Hauses aufgenommen haben: Dabei komme es auf eine Unterscheidung, ob es sich bei den durchgeföhrten Arbeiten tatsächlich bloß um denkmalpflegerische Mehrarbeiten handelt oder nicht, insofern nicht an, als § 16 Abs 1 Z 3 MRG ja nicht fordere, daß die erheblichen Eigenmittel für denkmalpflegerische Mehrarbeiten aufgewendet wurden. Diese Bestimmung setze lediglich voraus, daß überhaupt erhebliche Eigenmittel zur Erhaltung des Hauses aufgewendet wurden. Relevant könne daher die Frage, ob es sich bei den Arbeiten um denkmalpflegerische Mehrarbeiten handelt, nur insoferne werden, als hinsichtlich der Erhaltungsarbeiten des Hauses ein Antrag der Antragsgegner nach §§ 7, 28 MG gestellt wurde. Da jedoch eine Entscheidung dieses Verfahrens durch die Schlichtungsstelle bis zum Schluß des hier anhängigen Verfahrens nicht aktenkundig ist, komme es nicht darauf an, ob die Antragsgegner auch die nun als denkmalpflegerische Mehrarbeit bezeichneten Arbeiten in den Antrag nach § 7 MG aufnahmen, weil, solange keine rechtskräftige Entscheidung über eine Erhöhung der Hauptmietzinse im Haus vorliegt, auch nicht beurteilt werden könne, ob diese Reparaturarbeiten tatsächlich von den Miethern getragen werden. Solange jedenfalls keine rechtskräftige Entscheidung nach § 7 MG vorliegt, könne nicht davon gesprochen werden, daß die Mieter des Hauses den Aufwand für die Erhaltungsarbeiten im Hause selbst tragen. Zu prüfen sei jedoch, ob der von den Antragsgegnern getätigten Aufwand, der für die Begründung des Vorliegens der Voraussetzungen nach § 16 Abs 1 Z 3 MRG von den Antragsgegnern vorgebracht wurde, in die Hauptmietzinsabrechnungen des Hauses aufgenommen wurde. Nach den Feststellungen wurden die Reparatursummen, auf die sich die Antragsgegner stützen, in die Hauptmietzinsabrechnungen des Hauses nicht

aufgenommen. Die Antragsgegner haben jedoch bei der Ersten Österreichischen Spar-Casse ein Darlehen aufgenommen, das zur Durchführung der Reparaturarbeiten verwendet wurde. Die entsprechenden Rückzahlungsraten sowie Zinsenbeträge habe die Antragsgegner ab der Hauptmietzinsabrechnung 1982 in die Hauptmietzinsabrechnungen des Hauses aufgenommen. Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zwischen den Antragsgegnern und der Antragstellerin überstieg die zugezählte Darlehensvaluta die Ausgaben der Antragsgegner für die Professionistenarbeiten. Gleichzeitig haben die Antragsgegner mit Ausnahme der Bildhauerarbeiten auch die nun als denkmalpflegerische Mehrarbeiten bezeichneten Arbeiten in ihren Antrag nach § 7 MG aufgenommen. Da eine Entscheidung über diesen Antrag nach § 7 MG bis dato nicht erfolgte, könne weder zum Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung noch für den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zwischen den Parteien festgestellt werden, ob und welche Reparatursummen tatsächlich in der § 7 MG-Entscheidung enthalten sein werden. Es könnte daher auch nicht, wie es die Antragsgegner vorbringen zu beabsichtigen, der zugezählte Darlehensbetrag auf eine bestimmte Weise, nämlich lediglich für jene Arbeiten, welche die Antragsgegner als Erhaltungsarbeiten ansehen, gewidmet werden. Da nämlich noch nicht feststeht, in welchem Umfang im Verfahren nach § 7 MG der Reparaturaufwand der Antragsgegner anerkannt werden wird, könne auch noch nicht abschließend beurteilt werden, für welche der Reparaturarbeiten das im Zuge des § 7 MG-Verfahrens aufgenommene Darlehen bei der Ersten Österreichischen Spar-Casse zu verwenden sein wird. Das bedeute, daß zu dem in diesem Verfahren einzig relevanten Datum des Mietvertragsabschlusses zwischen der Antragstellerin und den Antragsgegnern die Antragsgegner zwar tatsächlich eine Reihe von Ausgaben für die Erhaltung des Hauses getätigt haben, daß aber zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses die zugezählten Darlehensbeträge höher waren als die getätigten Ausgaben. Berücksichtige man nun in diesem Zusammenhang, daß die Reparaturarbeiten als solche zwar nicht in die Ausgaben der Hauptmietzinsabrechnung 1982 Eingang gefunden haben, daß aber die Rückzahlungsraten für das aufgenommene Darlehen bzw die anfallenden Zinsen sehr wohl unter den Ausgaben der Hauptmietzinsabrechnung 1982 aufscheinen, dann müsse davon ausgegangen werden, daß zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nicht feststand, ob es sich bei den bis zum Mietvertragsabschluß aufgewendeten Beträgen tatsächlich um Eigenmittel handelte. Die bis zu diesem Zeitpunkt getätigten Ausgaben für die Erhaltung des Hauses haben die Antragsgegner zwar auf Grund eines Darlehens bei der Ersten Österreichischen Spar-Casse vorgenommen, sie haben aber die entsprechenden Beträge, die für die Rückzahlung des Darlehens anfielen, in die Hauptmietzinsabrechnung 1982 aufgenommen. Es könnte daher für den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zwischen den Parteien nicht festgestellt werden, daß zu diesem Zeitpunkt die Antragsgegner die behaupteten Aufwendungen tatsächlich aus Eigenmitteln getragen haben, weil sie mit Ausnahme der Bildhauerarbeiten sämtliche Arbeiten in ihren Antrag nach § 7 MG aufnahmen, für diese Reparaturarbeiten ein Darlehen aufnahmen, das sie im Rahmen des § 7 MG-Verfahrens zu verrechnen beabsichtigten, weshalb auch die bereits anfallenden Beträge in die Hauptmietzinsabrechnung 1982 aufgenommen wurden. Da aber auch zum derzeitigen Zeitpunkt nicht feststeht, ob und in welchem Ausmaß die Antragsgegner tatsächlich Eigenmittel verwendeten, weil auch heute noch keine Entscheidung des § 7 MG-Verfahrens ergangen ist, ergebe sich, daß den für das Vorliegen der Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 3 MRG beweispflichtigen Antragsgegnern der Beweis, daß sie tatsächlich erhebliche Eigenmittel für die Erhaltung des Hauses aufgewendet haben, nicht gelungen ist. Anders läge der Fall nur dann, wenn die Antragsgegner einen Teil der Baumeisterarbeiten (nämlich jene Arbeiten, die sich auf die behaupteten denkmalschützerischen Mehraufwendungen beziehen) sowie die Tischlerarbeiten von vornherein nicht in ihren Antrag nach § 7 MG aufgenommen hätten. Dann stünde nämlich fest, daß auch die zugezählten Darlehensbeträge der Ersten Österreichischen Spar-Casse, die im Rahmen des § 7 MG-Verfahrens aufgenommen wurden, nicht für die Bezahlung dieser Reparaturarbeiten von den Antragsgegnern verwendet wurden, weshalb im Zusammenhang mit der negativen Hauptmietzinsreserve per 31.12.1980 feststünde, daß die Antragsgegner die diesbezüglichen Arbeiten tatsächlich aus Eigenmitteln finanziert haben. Da aber aus den aufgezeigten Gründen eine abschließende Beurteilung dieser Frage mangels Abschlusses des § 7 MG-Verfahrens nicht möglich sei, könne auch nicht festgestellt werden, daß die Antragsgegner tatsächlich erhebliche Eigenmittel für die Erhaltung des Hauses aufwendeten. Es sei zwar richtig, daß die MA 25 bei Überprüfung der einzelnen Rechnungen Beträge wegen denkmalschützerischer Mehrarbeiten herausstrich, dabei handle es sich aber bloß um eine Amtshandlung einer Magistratsabteilung, die für die Frage, welche Arbeiten letztendlich den Reparaturaufwand im Verfahren nach § 7 MG darstellen werden, nicht erheblich sei. Solange nämlich zumindest die theoretische Möglichkeit bestehe, daß - wie von den Antragsgegnern ja auch im Verfahren nach § 7 MG beantragt - sämtliche Arbeiten in das Reparaturerfordernis aufgenommen werden, könne nicht davon ausgegangen werden, daß die Antragsgegner erhebliche Eigenmittel für die Erhaltung des Hauses verwendeten.

Daraus folge aber, daß den Antragsgegnern der Beweis des Vorliegens der Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 3 MRG nicht gelungen sei. Sollte sich nämlich herausstellen, daß sämtliche von den Antragsgegnern in den Antrag aufgenommenen Arbeiten im Verfahren nach § 7 MG berücksichtigt werden (also auch die nun vorgebrachten Baumeister- und Tischlerarbeiten), dann ergäbe sich, daß die Antragsgegner die zugezählten Darlehensbeträge auch für jene Arbeiten verwendet hätten. Das bedeute im Zusammenhang mit der Tatsache, daß die Rückzahlungsbeträge für die Darlehen in die Hauptmietzinsabrechnung aufgenommen wurden, daß das Vorliegen eines erheblichen Aufwandes an Eigenmitteln der Antragsgegner zum maßgeblichen Zeitpunkt verneint werden müßte. Es bleibe daher lediglich der Betrag für Bildhauerarbeiten an der Fassade im Ausmaß von 123.136 S an Eigenmitteln übrig, weil bei jenem Betrag tatsächlich feststeht, daß ihn die Antragsgegner einerseits vor Mietvertragsabschluß aufgewendet haben und daß andererseits dieser Betrag insoferne Eigenmittel der Antragsgegner darstellt, als er weder in die Hauptmietzinsabrechnung aufgenommen wurde noch im Antrag nach § 7 MG enthalten ist. Dieser Betrag allein könne jedoch das Vorliegen der Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 3 MRG keinesfalls begründen. Abgesehen davon, daß diese Summe schon für sich allein betrachtet keinesfalls ausreichend erscheine, unter den Begriff "erhebliche Eigenmittel" subsumiert zu werden (insbesondere unter Berücksichtigung des festgestellten Gesamtaufwandes der Reparaturen im Haus), sei auch zu berücksichtigen, daß die Antragsgegner für die Durchführung von denkmalpflegerischen Mehrarbeiten eine Subvention durch die MA 7 in der Höhe von 144.160,14 S zugezählt erhielten. Das Rekursgericht begründete seine bestätigende Entscheidung wie folgt:

Zwar nicht als Ausgabenpost in die Hauptmietzinsabrechnung eingestellte Erhaltungsarbeiten (vgl MietSlg. 38.328/28), aber doch im Wege einer Erhöhung der Hauptmietzinse finanzierte (§§ 7, 28 Abs 3 MG; §§ 18, 19 MRG) oder vorfinanzierte (§§ 7, 28 Abs 2 MG; § 18 a MRG) Erhaltungsarbeiten vermögen den Belohnungstatbestand des § 16 Abs 1 Z 3 MRG nicht zu verwirklichen. Die Vorfinanzierung der Großreparatur durch Reparaturdarlehen, die in der Folge mit Hilfe der in der Grundsatzentscheidung ausgesprochenen vorläufigen, nach der Endentscheidung endgültigen Erhöhung der Hauptmietzinse zurückzuzahlen sind, stelle keine Aufwendung von Eigenmitteln dar, würden diese doch dem Vermieter nicht verrechnungsfrei zur Verfügung gestellt (zum Begriff der Eigenmittel siehe MietSlg. 36.305/33). Dies werde auch von den Antragsgegnern erkannt, weil sie sich zur Begründung des Belohnungstatbestandes - abgesehen von den für sich allein betrachtet, wie schon vom Erstgericht zutreffend ausgeführt, nicht erheblichen Bildhauerarbeiten - nur auf jene Baumeister- und Tischlerarbeiten stützen, die im Rahmen des Verfahrens nach §§ 7, 28 Abs 3 MG bei Prüfung durch den Amtssachverständigen, die MA 25, "herausgestrichen" wurden und abzüglich der gewährten Subventionen aus dem Wiener Altstadterhaltungsfonds vom Eigentümer letztlich mangels einer für sie ausgesprochenen Mietzinserhöhung selbst zu tragen sein werden. Gerade für diese ins Treffen geführten Arbeiten komme es aber entgegen der Ansicht des Erstgerichtes und der Antragsgegner nicht darauf an, ob sie letztlich doch infolge ihres Charakters als Erhaltungsarbeit bei Errechnung des Erfordernisses Berücksichtigung finden oder mangels Zugehörigkeit zur ordnungsgemäßen Erhaltung keine (weitere) Mietzinserhöhung rechtfertigen. Stellten die Arbeiten nämlich keine Erhaltungsarbeiten dar, so erfüllten sie auch nicht die primäre Voraussetzung des § 16 Abs 1 Z 3 MRG. Stellten sie hingegen Erhaltungsarbeiten dar, so erfolge die Finanzierung im Wege der Hauptmietzinserhöhung und fehle es an der Voraussetzung der Aufwendung von Eigenmitteln. Einer Berücksichtigung des Ausgangs im Verfahren nach §§ 7, 28 Abs 3 MG oder auch nur der weiteren Befassung mit dem dort möglichen Ausgang im Rahmen einer Vorfragenbeantwortung habe es daher nicht bedurft. Für die im Mietzinserhöhungsverfahren beantragten Arbeiten könne die Eignung der hiefür erfolgten Aufwendungen im Sinne des § 16 Abs 1 Z 3 MRG jedenfalls verneint werden.

Zum Revisionsrekurs der Antragsgegner ist nachstehendes zu erwägen:

Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen des § 16 Abs 2 MRG bis zu dem für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag gemäß § 16 Abs 1 Z 3 MRG zulässig, wenn der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes, der Stadt- oder Ortsbildpflege oder aus sonst vergleichbaren Gründen öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8.5.1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat.

Daß an der Erhaltung des Hauses Wien 1., Sonnenfelsgasse 3, das unter Denkmalschutz steht, öffentliches Interesse im Sinne des § 16 Abs 1 Z 3 MRG besteht, ist nicht strittig.

Davon, daß unter den Eigenmitteln, die der Vermieter zur Erhaltung des Hauses nach dem 8.5.1945 in erheblichem

Ausmaß aufgewendet haben muß, um den Tatbestand des § 16 Abs 1 Z 3 MRG herzustellen, aus dem Vermögen des Vermieters stammende Mittel zu verstehen sind, die ihm als nicht nach § 3 Abs 3 Satz 1, § 20 MRG oder § 6 Abs 1 MG verrechnungspflichtig frei zur Verfügung stehen, gehen in Übereinstimmung mit Lehre und Rechtsprechung (Würth in Rummel, ABGB, Rz 11 zu § 16 MRG; Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 12 zu § 16 MRG; MietSlg. 36.305/33, 37.309 ua, zuletzt etwa 5 Ob 86/87) sowohl das Rekursgericht als auch die Antragsgegner aus. Die Antragsgegner wenden sich auch nicht gegen die zutreffende Ansicht des Rekursgerichtes, daß im Wege einer Erhöhung der Hauptmietzinse finanzierte oder vorfinanzierte Erhaltungsarbeiten den Belohnungstatbestand des § 16 Abs 1 Z 3 MRG nicht zu verwirklichen vermögen und die Vorfinanzierung einer Großreparatur durch Reparaturdarlehen, die in der Folge mit Hilfe der in der Grundsatzentscheidung ausgesprochenen vorläufigen, nach der Endentscheidung endgültigen Erhöhung der Hauptmietzinse zurückzuzahlen sind, keine Aufwendung von Eigenmitteln ist, werden diese Mittel doch dem Vermieter nicht verrechnungsfrei zur Verfügung gestellt.

Die Antragsgegner meinen aber im Gegensatz zum Rekursgericht, daß der (weitere) Erhaltungsbegriff des § 16 Abs 1 Z 3 MRG mit dem (engeren) Erhaltungsbegriff in § 3 (und § 18) MRG nicht identisch sei und vor der Beendigung des Verfahrens nach §§ 7, 28 Abs 3 MG nicht entschieden werden könne, ob sie erhebliche Eigenmittel im Sinn des § 16 Abs 1 Z 3 MRG aufgewendet hätten. Erst nach der Beendigung des genannten Verfahrens werde feststehen, ob die von der MA 25 nicht als Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietzinserhöhungsverfahrens anerkannten Arbeiten, die jedoch Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 16 Abs 1 Z 3 MRG seien (die Erhaltung im Sinne dieser Gesetzesstelle müsse alle Mittel umfassen, die nicht nur zu bei gewöhnlichen Häusern üblichen Maßnahmen dienen, sondern darüber hinausgehend auch den höheren Aufwand für Restaurierungsarbeiten erhaltungswürdiger Gebäude decken), aus Eigenmitteln der Antragsgegner zu tragen seien.

Der Oberste Gerichtshof tritt der Ansicht des Rekursgerichtes bei. Dem Mietrechtsgesetz kann nicht entnommen werden, daß der Erhaltungsbegriff des § 16 Abs 1 Z 3 MRG im hier bedeutsamen Zusammenhang vom Erhaltungsbegriff des § 3 (§ 18) MRG bzw. des § 6 (§ 7) MG abweicht. § 13 Abs 1 Z 3 der Regierungsvorlage zum MRG, wonach die Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses zulässig sein sollte, wenn der Mietgegenstand in einer Baulichkeit gelegen ist, an deren Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes, der Stadt- oder Ortsbildpflege oder aus sonst vergleichbaren Gründen öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter zu deren Erhaltung nach dem 30.6.1953 Eigenmittel aufgewendet hat, die für die Erhaltung eines sonst erhaltungswürdigen Miethauses üblichen Kosten erheblich überstiegen haben, ist nicht Gesetz geworden. In MietSlg. 17.287/23 wurde ausgesprochen, daß unter unbedingt notwendigen Erhaltungsauslagen im Sinne des § 7 Abs 1 MG solche Arbeiten zu verstehen sind, die erforderlich sind, um den Untergang oder eine wesentliche Verschlechterung des Hauses hintanzuhalten. Eine Verschlechterung des Hauses würde es aber bedeuten, wenn Arbeiten nicht durchgeführt würden, hinsichtlich derer das Bundesdenkmalamt im Sinne des § 5 Abs 1 DenkmalschutzG erklärt, daß durch deren Nichtvornahme eine Veränderung oder Zerstörung des denkmalgeschützten Hauses eintreten würde. In MietSlg. 37.249 wurde klargestellt, daß die Beantwortung der Frage, ob ein Aufwand (dort

Mehraufwand für die Färbelung der Hausfassade in zwei verschiedenen Farben) unter die erforderlichen Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 Abs 2 Z 1 MRG fällt und daher bei Berechnung des Gesamterfordernisses nach §§ 18, 19 MRG zu berücksichtigen ist, davon abhängt, ob diesbezüglich eine Instandhaltungs- bzw. Wiederherstellungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz, nach der Bauordnung oder unter dem Gesichtspunkt des jeweiligen ortsüblichen Standards besteht. Gegebenenfalls ist zu klären, welche denkmalpflegerischen Arbeiten das Bundesdenkmalamt für erforderlich hält, damit die Erhaltungsarbeiten nicht als nach § 5 Abs 1 DenkmalschutzG nicht zu genehmigende und daher gemäß § 4 Abs 1 DenkmalschutzG verbotene Veränderung oder gar Zerstörung des Denkmals anzusehen sind. Dafür, daß der Gesetzgeber in § 16 Abs 1 Z 3 MRG über den Rahmen der gesetzlichen Instandhaltungs- bzw. Wiederherstellungspflicht hinausgehende Aufwendungen belohnen wollte, gibt es keinen Anhaltspunkt. Das Rekursgericht hat daher richtig erkannt, daß es einer Berücksichtigung des Ausganges des Verfahrens nach §§ 7, 28 Abs 3 MG oder auch nur der weiteren Befassung mit dem dort möglichen Ausgang im Rahmen einer Vorfragenbeantwortung nicht bedarf. Stellen die Arbeiten nämlich keine Erhaltungsarbeiten im Sinn des Mietzinserhöhungsverfahrens dar, so erfüllen sie auch nicht die primäre Voraussetzung des § 16 Abs 1 Z 3 MRG (öffentliches Interesse an der Erhaltung des Gebäudes). Stellen sie hingegen solche Erhaltungsarbeiten dar, so erfolgt die Finanzierung im Wege der Hauptmietzinserhöhung und fehlt es an der Voraussetzung der Aufwendung von Eigenmitteln. Im übrigen setzt § 16 Abs 1 Z 3 MRG wie das Erstgericht mit Rücksicht auf den Gesetzeswortlaut und die

Überlegung, daß die Wirksamkeit einer Hauptmietzinsvereinbarung im Zeitpunkt ihres Abschlusses beurteilbar sein muß, zutreffend ausgeführt hat, voraus, daß der Vermieter die erheblichen Eigenmittel bereits im Zeitpunkt der Hauptmietzinsvereinbarung aufgewendet hat. Diese Voraussetzung ist jedenfalls nicht erfüllt, wenn - wie hier - in diesem Zeitpunkt die ausgezahlten Raten des vom Vermieter nach Erwirkung einer Entscheidung gemäß §§ 7, 28 Abs 2 MG aufgenommenen Reparaturdarlehens die vom Vermieter dem Baumeister und den Professionisten geleisteten Akontozahlungen übersteigen und erst nach diesem Zeitpunkt unter Einbeziehung auch der Kosten jener Arbeiten, die vom Vermieter aus Eigenmitteln zu bezahlen wären, wenn sie nicht als eine Hauptmietzinserhöhung rechtfertigend anerkannt werden sollten, die Endentscheidung nach §§ 7, 28 Abs 3 MG beantragt wird.

Die vom Vermieter aufgewendeten Eigenmittel sind dann erheblich, wenn sie im Verhältnis zur Größe des Hauses und zur Gesamthöhe der Erhaltungskosten, aber auch im Verhältnis zu den aus verrechnungspflichtigen Mietzinseinnahmen und aus öffentlichen Mitteln gedeckten Erhaltungskosten ins Gewicht fallen (MietSlg. 38.330/6, 38.328/28; 5 Ob 86/87). Der Auffassung der Vorinstanzen, daß die von den Antragsgegnern für die Bildhauerarbeiten aufgewendeten Eigenmittel nicht als erheblich in diesem Sinn beurteilt werden können, treten die Antragsgegner im Revisionsrekurs mit Recht nicht entgegen.

Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E18296

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00074.89.0905.000

Dokumentnummer

JJT_19890905_OGH0002_0050OB00074_8900000_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