

# TE OGH 1988/2/9 5Ob14/88

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 09.02.1988

## 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 Antragsteller 1.) Prof. Dr. Horst S\*\*\*, 2.) Dr. Silvia S\*\*\*,

3.)

Gertrude K\*\*\*, 4.) Dr. Margot K\*\*\*,

5.)

Dkfm. Franz B\*\*\*, 6.) Blanka W\*\*\*, 7.) Hofrat

Dipl.Ing. Anton Hans S\*\*\*, sämtliche Mieter in Wien 1., Wiesingerstraße 1, die Erst-, Zweit-, Viert-, Fünft- und Siebtenantagsteller vertreten durch Dr. Hans Nemetz, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Mathilde O\*\*\*, Wien 19., Sandgasse 36, 2.) Grete W\*\*\*, Wien 13., Kuppelwiesergasse 29, beide vertreten durch die Hausverwaltung Franz K\*\*\* GesmbH, Wien 19., Liechtensteinstraße 36, diese vertreten durch deren Geschäftsführer Dr. Heinz W\*\*\*, dieser vertreten durch Dr. Friedrich Fleischmann, Rechtsanwalt in Wien, und der übrigen Mieter des Hauses Wien 1., Wiesingerstraße 1, als Beteiligte, nämlich 1.) S\*\*\* & Co. GesmbH, 2.) B\*\*\* A\*\*\* GesmbH,

3.) Horst A\*\*\* Internationale Spedition, 4.) Kurt N\*\*\*, 5.) Horst A\*\*\* GesmbH & Co. KG, 6.) Dr. Eva S\*\*\*,  
7.) Anna L\*\*\*,

8.)

Dr. Ingeborg M\*\*\*, 9.) Marianne S\*\*\*, 10.) Ilse S\*\*\*,

11.)

Ernestine B\*\*\*, 12.) Käthe N\*\*\*, 13. Margritha M\*\*\*, 14.) Johann E\*\*\*, 15.) Ellen S\*\*\*,

16.)

Klaus P\*\*\*, 17.) Maria Carmen P\*\*\*, 18.) Walter Z\*\*\*,

19.)

Irene R\*\*\*, wegen § 37 Abs. 1 Z 11 (§ 20 Abs. 3) und 13 (§ 45) MRG, infolge der Revisionsreklame der Erst- bis Fünft- und Siebenantagsteller gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 24. September 1987, GZ 41 R 16/87-19, womit der Teilsachbeschuß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 9. August 1986, GZ 48 Msch 3/86-12, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## **Spruch**

Den Revisionsrekursen wird nicht Folge gegeben.

## **Text**

Begründung:

Die Antragsteller und die Beteiligten sind die Mieter des Hauses Wien 1., Wieslingerstraße 1, dessen Eigentümerinnen die Antragsgegnerinnen sind.

Die Antragsteller begehrten bei der Schlichtungsstelle unter anderem die Feststellung, die Antragsgegnerinnen hätten durch die Vorschreibung eines Erhaltungsbeitrages ab 1. Dezember 1984 das gesetzliche Mietausmaß überschritten. Sie brachten im wesentlichen vor, die Antragsgegnerinnen hätten nicht angegeben, welche Erhaltungsarbeiten in nächster Zeit anfallen würden; für die notwendigen Erhaltungsarbeiten reiche die vorhandene Hauptmietzinsreserve aus. Im Jahre 1979 hätten die Antragsgegnerinnen den vorhandenen Personenaufzug mit einem Kostenaufwand von rund S 80.000,- reparieren lassen, obwohl bereits damals erkennbar gewesen sei, daß die Aufzugsreparatur im Endergebnis erfolglos bleiben würde; nach Einstellung des Aufzugsbetriebes habe dann im Jahre 1980 eine Mietergemeinschaft mit den Antragsgegnerinnen eine schriftliche Vereinbarung geschlossen, nach deren Punkt 5 die Aufteilung der Aufzugsherstellungskosten als Zuschlag zum Hauptmietzins gemäß § 5 MG vorzunehmen sei. Dieser Zuschlag wäre im Falle der grundsätzlichen Berechtigung der Vorschreibung eines Erhaltungsbeitrages rücksichtlich der in der erwähnten Vereinbarung angeführten Mieter anzurechnen. Schließlich werde der Erhaltungsbeitrag nicht allen Mietern des Hauses, sondern nur den sogenannten "Altmietern" vorgeschrieben.

Das gemäß § 40 Abs. 2 MRG angerufene Erstgericht wies den Antrag der Antragsteller mit Teilsachbeschuß ab. Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

In der schriftlichen Vereinbarung betreffend den Aufzug des gegenständlichen Hauses erklärten sich unter anderem einige Antragsteller und Beteiligte (nicht aber alle Mieter) bereit, die Kosten einer Neuherstellung des Aufzuges, die, "wie aus der vorgelegten Abrechnung ersichtlich ist, in der Hauptmietzinsreserve keine Deckung finden", entsprechend den Bestimmungen des § 5 MG dergestalt ratenweise abzuzahlen, daß das erforderliche Kapital seitens der Hausinhabung den Mietern auf 10 Jahre gegen eine Eigenkapitalverzinsung von 4 % zur Verfügung gestellt wird.

Punkt 5 der Vereinbarung lautet: "Die Aufteilung der Herstellungskosten des Aufzuges erfolgt in monatlichen gleichbleibenden Raten als gesondert ausgeworfener Zuschlag zum Hauptmietzins gemäß § 5 MG durch 10 Jahre zu gleichen Teilen auf die sich an der Herstellung des Aufzuges beteiligenden Mieter."

Punkt 6 der Vereinbarung lautet: "Sollte einer von den sich derzeit an der Aufzugsherstellung beteiligenden Mietern aus dem Mietverhältnis ausscheiden, erklärt sich die Hausinhabung bereit, bis zu einer Überbindung dieser Verpflichtung an einen Mietrechtsnachfolger die Kosten zu übernehmen, sodaß für die anderen Mieter kein Mehraufwand entsteht."

Bei den vorgeschriebenen Erhaltungsbeiträgen wurden die von einigen Mietern entsprechend der Aufzugsvereinbarung zu zahlenden Raten insoweit nicht berücksichtigt, als sie nicht den Erhaltungsbeitrag mindernd als bisher für die Wohnung entrichteter Hauptmietzins oder erhöhter Hauptmietzins (§ 45 Abs. 1 Z 1 MRG) abgezogen wurden.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus:

Insoweit die Antragsteller die Einhebung eines Erhaltungsbeitrages wegen einer angeblich ausreichenden Mietzinsreserve bekämpfen, sei ihnen entgegenzuhalten, daß die Einhebung der Erhaltungsbeiträge eine eigenverantwortliche Entscheidung des Vermieters sei, für die als Zulässigkeitsvoraussetzung nur statuiert sei, daß weder ein Abbruchauftrag noch eine Abbruchbewilligung vorliege; der Umstand, daß zur Deckung der Kosten laufender Erhaltungsarbeiten der Erhaltungsbeitrag nicht erforderlich wäre, würde lediglich die Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters nach Ablauf des gesetzlichen Bindungszeitraumes zur Folge haben (MietSlg. 38.592). Daß bloß die "Altmiete" von der Vorschreibung des Erhaltungsbeitrages betroffen sind, ergebe sich aus § 45 Abs. 2 MRG, da ein Erhaltungsbeitrag nur jenen Hauptmieter angelastet werden könne, die vor dem 1. Jänner 1982 gemietet hätten. Selbst wenn die Antragsgegnerinnen jedoch nur einem Teil jener Hauptmieter den Erhaltungsbeitrag vorgeschrieben hätten, obwohl für weitere Mieter die Voraussetzungen des § 45 Abs. 2 MRG vorliegen würden, hätten

die Antragsteller hierauf keinen Einfluß, da es den Antragsgegnerinnen frei stehe, von wem sie tatsächlich den Erhaltungsbeitrag einheben. Nach Ablauf der Bindungsfrist seien jedoch die Zahlenden so zu stellen, wie wenn der Erhaltungsbeitrag von sämtlichen Mietern, auf die die Voraussetzung des § 45 Abs. 2 MRG zutrifft, eingehoben worden wäre. Was die Nichtanrechnung der Aufzugsraten bei Ermittlung des Erhaltungsbeitrages betreffe, so sei zunächst davon auszugehen, daß Zahlungen auf Grund einer zulässigen Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 4 MG oder einer bis zur MG-Novelle 1974 abschließbaren Vereinbarung nach § 7 Abs. 1 MG (MietSgl. 36.560) auf den Erhaltungsbeitrag mindernd anzurechnen seien. Im gegenständlichen Fall sei jedoch, dem Wunsch einiger Mieter auf Herstellung eines neuen Aufzuges folgend, die Abstattung der Herstellungskosten als Zuschlag gemäß § 5 MG und damit als Zuschlag für besondere Aufwendungen, welche nur diejenigen Hauptmieter zu tragen hätten, die auf die Benützung des Aufzuges Anspruch erhoben hätten, vereinbart worden. Auf Grund dieser Vereinbarung seien bislang nur die auf die Aufzugsbenützung Anspruch erhebenden Hauptmieter mit den Kosten der Aufzugserrichtung belastet worden. Diesen Zuschlag für besondere Aufwendungen zum Hauptmietzins nummehr als gemäß § 16 Abs. 1 Z 4 MG befristet vereinbarten erhöhten Hauptmietzins bei Berechnung des Erhaltungsbeitrages gemäß § 45 Abs. 1 Z 1 MRG zu berücksichtigen, würde mit sich bringen, daß im Falle der Durchführung von Erhaltungsarbeiten und der Verwendung des Erhaltungsbeitrages plötzlich die ursprünglich von der Aufzugserrichtung nicht belasteten Mieter für die Erhaltungsarbeiten einen unverhältnismäßig höheren Aufwand im Umfang der noch nicht abgezahlten Aufzugserrichtungskosten tragen müßten. Durch die Nichtberücksichtigung der Aufzugsraten würden die Mieter im Haus so gestellt, wie wenn die auf die Benützung des Aufzuges Anspruch erhebenden Mieter die Herstellungskosten gleich zur Gänze bezahlt hätten. Die Kosten der Neuherstellung des Aufzuges gemäß § 5 MG als Zuschlag für besondere Aufwendungen zu vereinbaren, sei nämlich durchaus möglich. Eine derartige Vereinbarung so dort wirksam, wo die Aufwendungen nicht aus dem Hauptmietzins bestritten werden müssen (§ 5 erster Satz MG). Da durch das Unbrauchbarwerden des alten Aufzuges der Mietvertrag, soweit er die Aufzugsbenützung betrifft, gemäß § 1112 ABGB aufgelöst worden sei

(MietSgl. 20.290/10) und damit eine Verpflichtung zur Wiederherstellung für den Vermieter nicht mehr bestehen könne, seien die Herstellungskosten nicht aus den bisher verrechnungspflichtigen Mietzinseingängen - die nach übereinstimmender Vertragserklärung nicht ausreichten - zu decken gewesen. Sohin seien zu Recht die Aufzugsraten bei der Errechnung des Erhaltungsbeitrages nicht in Abzug gebracht worden.

Das Rekursgericht gab den Rekursen der Erst- bis Fünft- und Siebentantragsteller aus nachstehenden Erwägungen mit dem Ausspruch nicht Folge, daß der Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei:

Soweit sich die Drittantragstellerin in ihrem Rekurs gegen die Einhebung eines Erhaltungsbeitrages mit der Begründung wendet, daß ein Hauptmietzinsaktivum gegeben sei, sei ihr entgegenzuhalten, daß der Hauseigentümer die Entscheidung, ob ein Erhaltungsbeitrag einzuhaben ist, eigenverantwortlich treffen könne. Die Einhebung eines Erhaltungsbeitrages setze lediglich voraus, daß ein Abbruch des Gebäudes von der Baubehörde weder angeordnet noch bewilligt worden sei (Würth-Zingher, MRG2, Anm. 8 zu § 45). Daß weder ein Abbruchauftrag noch eine Abbruchbewilligung vorliege, bestreite nicht einmal die Rekurswerberin. Soweit die Rekurswerberin ausführe, daß "keine voraussehbaren dringlichen Reparaturen ernster Schäden vorhanden seien", sei ihr entgegenzuhalten, daß seit der Novellierung des § 45 MRG durch das Bundesgesetz BGBl. 1985/559 die Verwendungsmöglichkeit des Erhaltungsbeitrages auf Verbesserungsarbeiten erweitert worden sei. Im übrigen sei der Vermieter gemäß § 45 Abs. 7 MRG ohnehin verpflichtet, den von den Hauptmietern entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zuzüglich einer angemessenen Verzinsung zurückzustatten, wenn der Vermieter den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nicht innerhalb der Frist von 10 Kalenderjahren zur Finanzierung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten verwendet habe, deren Kosten durch die anrechenbare Mietzinsreserve nicht gedeckt seien. Soweit Erst-, Zweit-, Viert-, Fünf- und Siebentantragsteller eine Mangelhaftigkeit des erstgerichtlichen Verfahrens darin erblicken, daß das Erstgericht - ausgehend von seiner Rechtsansicht, daß im Falle der vorgesehenen Durchführung von Erhaltungsarbeiten und entsprechender Verwendung des Erhaltungsbeitrages plötzlich die ursprünglich von der Aufzugserrichtung nicht belasteten Mieter für die Erhaltungsarbeiten einen unverhältnismäßig höheren Aufwand zu tragen hätten - diese Unverhältnismäßigkeit durch Ermittlung der von allen Mietern des gegenständlichen Hauses bezahlten Mietzins und durch Ermittlung der Benützungsverhältnisse im einzelnen klären hätte müssen, sei ihnen entgegenzuhalten, daß dieser Umstand eine Frage der rechtlichen Beurteilung sei; diesbezüglich werde auf die Ausführungen zur Rechtsrüge verwiesen. Ähnliches gelte auch insoweit, als die Rekurswerber eine Mangelhaftigkeit

des erstgerichtlichen Verfahrens darin erblicken, daß das Erstgericht nicht in die gesamten Hauptmietzinsabrechnungen und Abrechnungen über die bisher durchgeführten Erhaltungsarbeiten Einsicht genommen und einen Lokalaugenschein durchgeführt habe, um die Frage der "unverhältnismäßigen Nützlichkeit der vorgenommenen Arbeiten" zu klären. Zusammenfassend könne gesagt werden, daß es den Rekurswerbern nicht gelungen sei aufzuzeigen, worin eine relevante Mängelhaftigkeit des erstgerichtlichen Verfahrens bzw. eine unrichtige Tatsachenfeststellung liegen solle. Auch der Rechtsrüge komme Berechtigung nicht zu. Gemäß § 45 Abs. 1 MRG sei der Erhaltungs- (und nunmehr auch Verbesserungs-) Beitrag der Unterschiedsbetrag zwischen 2/3 des Betrages, der sich für Wohnungen bei Zugrundelegung der Berechnungsvorschriften des § 16 Abs. 2 bis 4 MRG und bei sonstigen Mietgegenständen bei Zugrundelegung der Berechnungsvorschriften des § 16 Abs. 2 Z 1 und Abs. 4 MRG bzw. bei niedrigerem angemessenen Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 1 MRG als Hauptmietzins errechne, und dem Betrag, der für die Wohnung bzw. den sonstigen Mietgegenstand als Hauptmietzins oder erhöhter Hauptmietzins entrichtet werde. Den Ausführungen der Rekurswerber gegen die vom Erstgericht vorgenommene Auslegung des Begriffes "Hauptmietzins oder erhöhter Hauptmietzins", der von 2/3 des Kategoriemietzinses in Abzug zu bringen sei, komme Berechtigung nicht zu. Unter "Hauptmietzins oder erhöhtem Hauptmietzins" im Sinne des § 45 Abs. 1 Z 1 und 2 MRG sei jener Hauptmietzins zu verstehen, der im Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG zu entrichten gewesen sei (vgl. Würth-Zingher, MRG2, Anm. 1 zu § 43). Darunter fielen - wie schon das Erstgericht richtig ausgeführt habe - zweifellos Vereinbarungen nach § 16 Abs. 1 Z 4 MG oder auch nach § 7 MG erhöhte Mietzinse (vgl. MietSlg. 36.560). Abgesehen davon, daß - auch im Rekurs - unbestritten sei, daß die Kosten für die Neuherstellung des Aufzuges im Zeitpunkt der Vereinbarung aus dem Jahre 1980 in der Hauptmietzinsreserve keine Deckung gefunden hätten und "entsprechend der Bestimmung des § 5 MG" eine Vereinbarung zwischen einigen Mietern (darunter einigen Antragstellern) und den Hauseigentümern getroffen worden sei, daß die Herstellungskosten von den aufzugsbeteiligten Mietern in gleichbleibenden Raten als "gesondert ausgeworfener Zuschlag zum Hauptmietzins gemäß § 5 MG" zu tragen seien, könne eine derartige Vereinbarung entgegen der Ansicht der Rekurswerber nicht unter den "Hauptmietzins oder erhöhten Hauptmietzins" subsumiert werden. Gemäß § 2 Abs. 1 lit. a MG bestehe der gesetzliche Mietzins aus dem Hauptmietzins sowie aus einem verhältnismäßigen Anteil an Betriebskosten und zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben; daß auch der Zuschlag für besondere Aufwendungen im Sinne des § 5 MG zum Hauptmietzins zu rechnen wäre, ergebe sich aus dem MG nicht.

§ 5 MG sehe die Möglichkeit vor, für besondere Aufwendungen, die auf Verlangen eines Mieters gemacht wurden und über den gewöhnlichen Betriebsaufwand oder über das zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Hauses erforderliche Maß hinausgehen (Verbesserungen), einen angemessenen Zuschlag zu dem Mietzins des Mieters zu vereinbaren, sofern diese Aufwendungen nicht aus den Hauptmietzinsen bestritten werden müssen, wobei die Kosten des Betriebes und der Instandhaltung eines Personen- oder Lastenaufzuges als solche besondere Aufwendungen zugunsten der Personen anzusehen seien, die, sei es auch auf Grund eines bestehenden Mietvertrages, auf die Benutzung des Aufzuges Anspruch erheben. Im vorliegenden Fall sei durch die unbestrittenen Umstände, daß es sich bei der Aufzugsherstellung um eine Neuherstellung handle und die Kosten dafür keine Deckung in der Hauptmietzinsreserve gefunden hätten, klargestellt, daß die Kosten für die Neuherstellung des Aufzuges nicht aus den Hauptmietzinsen im Sinne des § 6 Abs. 1 MG bestritten werden mußten. Da eine Deckung der Kosten der Neuherstellung aus der Mietzinsreserve nicht gegeben gewesen sei, komme die Bestimmung des § 5 MG zur Anwendung. Diese Zuschläge nach § 5 MG bildeten einen eigenen Verrechnungskreis, der mit der Hauptmietzins- und Betriebskostenverrechnung in keinem Zusammenhang stehe und es unterlägen auch die Ein- und Ausgänge nicht der Verrechnungs- und Verwendungspflicht der Hauptmietzinse (vgl. Zingher, MG18, Anm. I 3 zu § 5). Zuschläge gemäß § 5 MG stellten daher ein vom Hauptmietzins unabhängiges Entgelt für besondere Aufwendungen, also eine Art "Sonderfonds" dar, sodaß im Sinne des § 5 MG getroffene Vereinbarungen nicht unter den Begriff "Hauptmietzins oder erhöhter Hauptmietzins" im Sinne des § 45 Abs. 1 Z 1 oder 2 MRG subsumiert werden könnten. Es sei daher dem Erstgericht darin beizupflichten, daß die auf die Antragsteller aus der im Sinne des § 5 MG getroffenen Vereinbarung aus dem Jahre 1980 entfallenden Aufzugsraten bei der Errechnung des Erhaltungsbeitrages nicht zu berücksichtigen seien. Soweit die Rekurswerber damit argumentieren, daß es grundsätzlich nicht vertreten werden könne, Zuschläge im Sinne des § 5 MG bei der Differenzberechnung für den Erhaltungsbeitrag unberücksichtigt zu lassen, weil im § 5 MG angeführte Arbeiten zwar über die unbedingt notwendige laufende Instandhaltung hinausgehen, jedoch begrifflich jenen Arbeiten zuzuordnen seien, für welche der eingehobene Erhaltungsbeitrag vom Vermieter zulässig verwendet werden dürfe und die Neuherstellung des Aufzuges keineswegs im ausschließlichen Interesse der beteiligten Mieter, sondern auch im

Interesse der Vermieter erfolgt sei, sei ihnen entgegenzuhalten, daß eine Abzugsmöglichkeit für Zuschläge im Sinne des § 5 MG auch - abgesehen davon, daß ein Zuschlag nach § 5 MG nicht unter den Hauptmietzins zu subsumieren sei - dem Grundsatz widersprechen würde, daß im allgemeinen nur Personen, über deren Verlangen und zu deren Gunsten eine besondere Aufwendung gemacht wurde, an den Kosten zu beteiligen seien. Im Falle der Berücksichtigung der auf Grund der Vereinbarung gemäß § 5 MG zu zahlenden Aufzugsraten bei der Berechnung des Erhaltungsbeitrages würden die am Aufzug beteiligten Mieter sich in weiterer Folge wirtschaftlich die Weiterzahlung der Aufzugsraten ersparen und die nicht an der Sondervereinbarung aus dem Jahre 1980 teilhabenden Mieter nunmehr für die "besondere Aufwendung" mitzahlen. Der weitere Rekurs sei für zulässig zu erklären gewesen, weil zur Frage der Auslegung des im Sinne des § 45 Abs. 1 Z 1 und 2 MRG in Abzug zu bringenden Hauptmietzinses bzw. erhöhten Hauptmietzinses - soweit überblickbar - eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes nicht vorliege und die Frage von grundsätzlicher Bedeutung sei.

Gegen den Sachbeschuß des Rekursgerichtes richten sich die Revisionsreksurse der Erst- bis Fünft- und Siebentantragsteller. Die Drittantragstellerin beantragt die Abänderung der angefochtenen Entscheidung dahin, daß ausgesprochen werde, die Antragsgegnerinnen hätten die Erhaltungsbeiträge zu Unrecht gefordert und daher gemäß § 27 Abs. 3 MRG zurückzuzahlen. Erst-, Zweit-, Viert-, Fünft- und Siebentantragsteller streben die Abänderung der angefochtenen Entscheidung dahin an, daß ausgesprochen werde, die von der Hausinhabung ab 1. Dezember 1984 vorgeschriebenen Erhaltungsbeiträge hätten durch die Nichtberücksichtigung der von den Antragstellern und anderen Mietern des Hauses aus Anlaß der Wiederherstellung der Aufzugsanlage geleisteten Zuschläge zum Hauptmietzins das gesetzliche Mietausmaß überschritten; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegnerinnen beantragen in ihrer Revisionsreksursbeantwortung, beiden Revisionsreksuren nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Beide Revisionsreksurse sind zwar gemäß § 37 Abs. 3 Z 18 MRG zulässig; sie sind aber nicht berechtigt.

1.) Zum Revisionsreksur der Drittantragstellerin:

Soweit sich die Revisionsreksursausführungen der Drittantragstellerin auf Fragen beziehen, die im Rahmen der Überprüfung des erstgerichtlichen Teilsachbeschlusses zu behandeln sind, ist ihnen zu erwidern, daß zwar zur Deckung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten - worauf die Revisionsreksurswerberin zutreffend hinweist - zunächst der Hauptmietzins herangezogen werden muß und erst dann auf den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gegriffen werden darf (§ 45 Abs. 2 MRG; Würth-Zingher, MRG '86, Anm. 4 zu § 45), die Einhebung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen jedoch auf einer eigenverantwortlichen Entscheidung des Vermieters beruht, der die Folgen einer Fehleinschätzung des Erhaltungszustandes des Hauses insofern gegen sich gelten zu lassen hat, als er in diesem Fall verpflichtet ist, die eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zuzüglich einer angemessenen Verzinsung den Mietern zurückzuerstatte; an Voraussetzungen für die Einhebung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nennt das Gesetz abgesehen vom Fehlen eines Abbruchauftrages oder einer Abbruchbewilligung für das Gebäude, in dem die Mietgegenstände liegen, nur das Bestehen eines so geringen Hauptmietzinses, daß sich bei Anwendung des § 45 Abs. 1 MRG ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag errechnet, nicht aber den Mangel an ausreichenden Hauptmietzinsen (Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 368; 5 Ob 117/86 ua).

2.) Zum Revisionsreksur der Erst-, Zweit-, Viert-, Fünft- und Siebentantragsteller:

Soweit die Revisionsreksurswerber dem Rekursgericht unter dem Beschwerdegrund der Mängelhaftigkeit des Verfahrens einen Begründungsmangel vorwerfen, sind die auf die Stellungnahmen zu ihrer Rechtsrüge zu verweisen. Die Entscheidung des Rekursgerichtes ist auch nicht mit der gerügten Aktenwidrigkeit behaftet. Wenn darin - in Anlehnung an die Formulierung der Vereinbarung aus dem Jahre 1980 - von der Neuherstellung des Aufzuges die Rede ist, bedeutet das noch nicht, daß das Rekursgericht im Widerspruch zur Aktenlage davon ausgegangen wäre, daß in dem gegenständlichen Haus vorher ein Aufzug nicht bestanden hätte. Es sollte damit - wie übrigens auch in der Vereinbarung - bloß zum Ausdruck gebracht werden, daß es sich nicht nur um die Reparatur (Instandsetzung) des alten Aufzuges handelte (vgl. dazu auch die Diktion der Entscheidung MietSlg. 20.290/10).

Mit der Rechtsrügen bekämpfen die Revisionsrekurswerber die übereinstimmende Auffassung der Vorinstanzen, daß die von den Mieter, die Vertragspartner der Vereinbarung aus dem Jahre 1980 sind, zu entrichtenden Aufzugsraten bei der Berechnung der ihnen vorgeschriebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht zu berücksichtigen seien. Es geht dabei um die Frage, was unter dem Hauptmietzins oder erhöhten Hauptmietzins zu verstehen ist, der gemäß § 45 Abs. 1 Z 1 MRG bei der Berechnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages von 2/3 des Betrages in Abzug zu bringen ist, der sich für die Wohnung bei Zugrundelegung der Berechnungsvorschriften des § 16 Abs. 2 bis 4 MRG als zulässigerweise zu vereinbarenden Hauptmietzins errechnet. Gemeint ist, wie § 45 Abs. 2 Satz 1 MRG zeigt, der Hauptmietzins, den der Hauptmieter für einen vor dem 1. Jänner 1982 gemieteten Mietgegenstand auf Grund der bisherigen Vorschriften oder einer vorher (d.h. vor dem 1. Jänner 1982) geschlossenen Vereinbarung zu entrichten hat. Daher ist dieser Hauptmietzinsbegriff nach den bisherigen Vorschriften zu bestimmen und diese Vereinbarung nach der bei Abschluß bestandenen Rechtslage auszulegen bzw. hinsichtlich ihrer Rechtswirksamkeit zu beurteilen.

Im vorliegenden Fall haben die Antragsgegnerinnen im Jahre 1980 mit einem Teil der Mieter ihres Hauses (darunter mit einigen Antragstellern und einigen Beteiligten) die Neuherstellung des Aufzuges vereinbart, weil die bis dahin im Haus befindliche Aufzugsanlage auf Grund des Befundes und über Auftrag des technischen Überwachungsvereins mit 1. Jänner 1980 außer Betrieb gesetzt werden mußte. Davon ausgehend, daß die Kosten der Neuherstellung des Aufzuges in der Hauptmietzinsreserve keine Deckung finden, haben diese Mieter mit den Antragsgegnerinnen "entsprechend den Bestimmungen des § 5 MG" vereinbart, zu gleichen Teilen die Aufzugsherstellungskosten in monatlich gleichbleibenden Raten "als gesondert ausgeworfener Zuschlag zum Hauptmietzins gemäß § 5 MG" und die Kosten des laufenden Betriebes sowie der Wartung und Instandhaltung zu tragen. Aus dem Zusammenhang der einzelnen Punkte der Vereinbarung (deren Auslegung mangels diesbezüglicher Parteienbehauptungen und Beweisergebnisse in erster Instanz reine Rechtsfrage ist), insbesondere aus Punkt 3, der sich mit den an der Benützung des Aufzuges nicht interessierten Mieter befaßt, ist abzuleiten, daß grundsätzlich nur die an der Finanzierung der Aufzugserrichtung beteiligten Mieter unter Ausschluß der übrigen Mieter des Hauses zur Benützung des Aufzuges berechtigt sein sollten. Die gegenständliche Vereinbarung ist rechtlich, wie die Vorinstanzen richtig erkannt haben, als zulässiger angemessener Zuschlag zum Mietzins für besondere Aufwendungen im Sinne des § 5 MG zu qualifizieren; durch das endgültige Unbrauchbarwerden der bisherigen Aufzugsanlage waren die Mietverträge hinsichtlich der Aufzugsbenützung gemäß § 1112 ABGB erloschen; mangels Deckung der Neuerrichtungskosten in der Hauptmietzinsreserve waren die Antragsgegnerinnen zu der eine Verbesserung im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 3 lit. a MG darstellenden Wiedererrichtung des Aufzuges nicht verpflichtet (Zingher, MG18, 36; im Ergebnis ebenso MietSlg. 7.164/28, 20.290/10; vgl. auch Würth-Zingher, MRG2, Anm. 15 zu § 3). Betrachtet man die Vereinbarung aus dem Jahre 1980 als Ganzes und beachtet man vor allem die wiederholte Bezugnahme auf § 5 MG, so verschlägt es nichts, daß von einem Zuschlag zum Hauptmietzins gemäß § 5 MG statt richtig von einem Zuschlag zum Mietzins gemäß § 5 MG die Rede ist. Aus diesem offensichtlichen Vergreifen im Ausdruck allein kann jedenfalls nicht abgeleitet werden, daß die vereinbarten Aufzugsraten dem gemäß § 45 Abs. 1 Z 1 MRG in Abzug zu bringenden Hauptmietzins oder erhöhten Hauptmietzins hinzuzurechnen wären. Dieses Ergebnis ist auch nicht durch den Hinweis auf die nunmehr bestehende Möglichkeit zu gewinnen, die Wiederherstellung einer der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Aufzugsanlage als Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeit im Sinne des § 3 Abs. 2 Z 3 und/oder des § 4 Abs. 2 Z 2 MRG aus den eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu bestreiten.

Dem Rekursgericht ist ferner darin beizupflichten, daß die für besondere Aufwendungen eingehobenen Zuschläge im Sinne des § 5 MG einer eigenen, von der für die eingehobenen Hauptmietzinse bestehenden unabhängigen Verrechnungs- und Verwendungspflicht unterliegen (Zingher, MG18, 36). Dieser Umstand spricht gleichfalls dafür, daß die im Jahre 1980 vereinbarten Aufzugsraten bei der Berechnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages außer Betracht zu bleiben haben. Damit steht im Einklang, daß aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen nur die Kosten der Erhaltung (Aufrechterhaltung des Betriebes), Neuerrichtung (erstmaligen Errichtung) oder Wiederrichtung einer der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Aufzugsanlage gedeckt werden dürften (§ 3 Abs. 2 Z 3, § 4 Abs. 2 Z 2 MRG), wozu aber der gegenständliche Aufzug, der in der Sondernutzung der Mieter steht, welche die Vereinbarung vom Jahre 1980 geschlossen haben, nicht gehört (Würth in Rummel, ABGB, Rz 4 zu § 3 MRG und Rz 2 zu § 24 MRG; 5 Ob 74/87). Die auf Grund der genannten Vereinbarung geschuldeten Aufzugsraten haben sowohl bei der Berechnung und Einhebung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge als auch bei der gesonderten Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge außer Betracht zu bleiben; die Aufzugsraten und die Kosten des laufenden Betriebes sowie der Wartung und Instandhaltung des gegenständlichen Aufzuges, der - wie bereits dargelegt - nicht zu

den Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 3 Abs. 2 Z 3 und des § 24 Abs. 1 MRG gehört, sind weiterhin gemäß der Vereinbarung aus dem Jahre 1980 zu tragen; die Benützung des gegenständlichen Aufzuges steht weiterhin nicht allen Bewohnern des Gebäudes zur Benützung zur Verfügung. Es erübrigts sich demnach, näher darauf einzugehen, wie sich die Berechnung und Verwendung sowie Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bei der von den Revisionsrekurswerbern angestrebten Einbeziehung der Aufzugsraten und der Erhaltungskosten des Aufzuges im einzelnen zugunsten oder zu Lasten der an der Vereinbarung aus dem Jahre 1980 beteiligten oder nicht beteiligten Mieter auswirken würde. Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

**Anmerkung**

E13984

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00014.88.0209.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19880209\_OGH0002\_0050OB00014\_8800000\_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](http://www.jusline.at)