

TE OGH 2024/1/30 50b216/23k

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 30.01.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers S*, vertreten durch Dr. Markus Kroner, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen die Antragsgegner 1. B* und 2. Bo*, beide vertreten durch Dr. Thomas Stoiberer, Rechtsanwalt in Hallein, wegen § 15 Abs 4 iVm § 37 Abs 1 Z 8a MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 18. Oktober 2023, GZ 53 R 129/23m-39, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers S*, vertreten durch Dr. Markus Kroner, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen die Antragsgegner 1. B* und 2. Bo*, beide vertreten durch Dr. Thomas Stoiberer, Rechtsanwalt in Hallein, wegen Paragraph 15, Absatz 4, in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 a, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 18. Oktober 2023, GZ 53 R 129/23m-39, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

[1] Das Erstgericht gab dem Antrag des Vermieters auf Aufgliederung des mit den Antragsgegnern im Jahr 2002 vereinbarten Pauschalmietzinses statt. Das Rekursgericht bestätigte die Entscheidung.

Rechtliche Beurteilung

[2] In ihrem dagegen gerichteten außerordentlichen Revisionsrekurs zeigen die Antragsgegner keine erhebliche Rechtsfrage auf.

[3] 1.1 Im Vollenwendungsbereich des MRG kann seit der Einfügung des § 15 Abs 4 MRG durch das 3. WÄG, BGBl 1993/800, der Vermieter oder der Hauptmieter beantragen, dass anstelle eines

Pauschalmietzinses ein aufgliederter Mietzins zu entrichten ist. § 15 Abs 4 MRG bezieht sich auf den im Zeitpunkt der Antragstellung jeweils gültig vereinbarten Pauschalmietzins. Wurde im Laufe des Mietverhältnisses eine Erhöhung des Pauschalmietzinses vereinbart, können nur diese Mietzinsvereinbarung und die im Jahr dieser Vereinbarung angefallenen Betriebskosten maßgeblich sein (RIS-Justiz RS0108655). [3]

1.1 Im Vollenwendungsbereich des MRG kann seit der Einfügung des Paragraph 15, Absatz 4, MRG durch das 3. WÄG, BGBl 1993/800, der Vermieter oder der Hauptmieter beantragen, dass anstelle eines Pauschalmietzinses ein aufgliederter Mietzins zu entrichten ist. Paragraph 15, Absatz 4, MRG bezieht sich auf den im Zeitpunkt der Antragstellung jeweils gültig vereinbarten Pauschalmietzins. Wurde im Laufe des Mietverhältnisses eine Erhöhung des Pauschalmietzinses vereinbart, können nur diese Mietzinsvereinbarung und die im Jahr dieser Vereinbarung angefallenen Betriebskosten maßgeblich sein (RIS-Justiz RS0108655).

[4] 1.2 Eine echte Pauschalmietzinsvereinbarung besteht nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs in der Zusammenfassung sämtlicher Mietzinsbestandteile in einem einzigen Betrag, die eine gesonderte Einhebung von Betriebskosten und öffentlichen Abgaben nicht zulässt (RS0069848). Ob eine solche Pauschalmietzinsvereinbarung vorliegt, ist nach den Regeln der Vertragsauslegung zu entscheiden (5 Ob 121/11x; 5 Ob 503/91; Lovrek in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht I § 15 MRG Rz 33). Die Auslegung einer Vereinbarung ist in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage (vgl RS0112106 [T1, T6, T14] ua). Dies gilt selbst bei Vertretbarkeit (auch) der vom Rechtsmittelwerber angestrebten Vertragsauslegung (RS0112106 [T3]). [4] 1.2 Eine echte Pauschalmietzinsvereinbarung besteht nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs in der Zusammenfassung sämtlicher Mietzinsbestandteile in einem einzigen Betrag, die eine gesonderte Einhebung von Betriebskosten und öffentlichen Abgaben nicht zulässt (RS0069848). Ob eine solche Pauschalmietzinsvereinbarung vorliegt, ist nach den Regeln der Vertragsauslegung zu entscheiden (5 Ob 121/11x; 5 Ob 503/91; Lovrek in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht römisch eins Paragraph 15, MRG Rz 33). Die Auslegung einer Vereinbarung ist in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage vergleiche RS0112106 [T1, T6, T14] ua). Dies gilt selbst bei Vertretbarkeit (auch) der vom Rechtsmittelwerber angestrebten Vertragsauslegung (RS0112106 [T3]).

[5] 2.1 Unbestritten ist, dass das Mietverhältnis der Parteien dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegt. Die Antragsgegner haben eine vom Antragsteller im Jahr 2021 begehrte Anhebung der bereits seit der Vereinbarung aus dem Jahr 2002 gleichen „monatlichen Pauschalmiete“ verweigert. Eine Aufschlüsselung des im Jahr 2002 (nach einem früheren Mietvertrag der Streitteile über eine andere Wohnung) vereinbarten und seither unwidersprochen als „globalen Betrag für die Miete und Betriebskosten“ gezahlten Betrags nahmen die Parteien nicht vor. Wenn die Vorinstanzen diese Vereinbarung als Pauschalmiete qualifizierten, die dem Antragsteller keine gesonderte Einhebung von Betriebskosten ermögliche und ihn daher zur Antragstellung nach § 15 Abs 4 MRG berechtige, so ist dies nicht korrekturbedürftig. [5] 2.1 Unbestritten ist, dass das Mietverhältnis der Parteien dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegt. Die Antragsgegner haben eine vom Antragsteller im Jahr 2021 begehrte Anhebung der bereits seit der Vereinbarung aus dem Jahr 2002 gleichen „monatlichen Pauschalmiete“ verweigert. Eine Aufschlüsselung des im Jahr 2002 (nach einem früheren Mietvertrag der Streitteile über eine andere Wohnung) vereinbarten und seither unwidersprochen als „globalen Betrag für die Miete und Betriebskosten“ gezahlten Betrags nahmen die Parteien nicht vor. Wenn die Vorinstanzen diese Vereinbarung als Pauschalmiete qualifizierten, die dem Antragsteller keine gesonderte Einhebung von Betriebskosten ermögliche und ihn daher zur Antragstellung nach Paragraph 15, Absatz 4, MRG berechtige, so ist dies nicht korrekturbedürftig.

[6] 2.2 Soweit die Antragsgegner argumentieren, Betriebskosten seien zwischen den Parteien in der Zeit von 1978 bis 2002 „kein Thema“ gewesen, so entfernen sie sich vom festgestellten Sachverhalt, laut dem sie bereits „ab dem Jahr 1994 zumindest bis 2016“ Betriebskostenabrechnungen erhalten haben. Aus der Entscheidung 5 Ob 285/98t lässt sich für ihren Standpunkt nichts gewinnen, denn in diesem Fall stand fest, dass die Parteien einen nach Hauptmietzins und Betriebskosten („Reinigungsgeld und Hausbesorgerbeitrag“) aufgliederter Mietzins vereinbart hatten, was dem Aufspaltungsantrag entgegenstand. Entgegen der Rechtsansicht der Antragsgegner steht der Auslegung als Pauschalmietzinsvereinbarung auch nicht entgegen, dass sie von Beginn an die (nur) für ihre Wohnung

anfallenden Strom- und Heizkosten zu tragen hatten, denn diese zählen gerade nicht zu den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben nach § 21 MRG. [6] 2.2 Soweit die Antragsgegner argumentieren, Betriebskosten seien zwischen den Parteien in der Zeit von 1978 bis 2002 „kein Thema“ gewesen, so entfernen sie sich vom festgestellten Sachverhalt, laut dem sie bereits „ab dem Jahr 1994 zumindest bis 2016“ Betriebskostenabrechnungen erhalten haben. Aus der Entscheidung 5 Ob 285/98t lässt sich für ihren Standpunkt nichts gewinnen, denn in diesem Fall stand fest, dass die Parteien einen nach Hauptmietzins und Betriebskosten („Reinigungsgeld und Hausbesorgerbeitrag“) aufgegliederten Mietzins vereinbart hatten, was dem Aufspaltungsantrag entgegenstand. Entgegen der Rechtsansicht der Antragsgegner steht der Auslegung als Pauschalmietzinsvereinbarung auch nicht entgegen, dass sie von Beginn an die (nur) für ihre Wohnung anfallenden Strom- und Heizkosten zu tragen hatten, denn diese zählen gerade nicht zu den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben nach Paragraph 21, MRG.

[7] 2.3 Auch die Bezugnahme der Antragsgegner auf die Entscheidungen 5 Ob 121/11x und 5 Ob 198/04k zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf, denn im einen Fall hatte der Vermieter regelmäßig Betriebskostennachzahlungen gefordert und auf deren Variabilität schon bei Abschluss des Mietvertrags hingewiesen (daher keine Pauschalmietzinsvereinbarung), und im anderen Fall waren ergänzende Tatsachenfeststellungen zu der von den Parteien getroffenen Vereinbarung erforderlich.

[8] 2.4 Die Antragsgegner meinen schließlich, das Rekursgericht habe § 15 Abs 4 MRG „analog“ angewendet, was nach der Rechtsprechung unzulässig sei. Dabei lassen sie allerdings außer acht, dass es sich bei der Beurteilung der Vereinbarung um eine Vertragsauslegung im Einzelfall handelt, die das Rekursgericht – jedenfalls vertretbar – zur unmittelbaren Anwendbarkeit des § 15 Abs 4 MRG geführt hat. [8] 2.4 Die Antragsgegner meinen schließlich, das Rekursgericht habe Paragraph 15, Absatz 4, MRG „analog“ angewendet, was nach der Rechtsprechung unzulässig sei. Dabei lassen sie allerdings außer acht, dass es sich bei der Beurteilung der Vereinbarung um eine Vertragsauslegung im Einzelfall handelt, die das Rekursgericht – jedenfalls vertretbar – zur unmittelbaren Anwendbarkeit des Paragraph 15, Absatz 4, MRG geführt hat.

[9] 3. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG). [9] 3. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Textnummer

E140588

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0050OB00216.23K.0130.000

Im RIS seit

23.02.2024

Zuletzt aktualisiert am

23.02.2024

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