

TE OGH 2016/3/22 5Ob27/16f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.03.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden, den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers O***** S*****, vertreten durch Dr. Romana Aron, Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs, 1100 Wien, Antonsplatz 22, gegen den Antragsgegner Dr. K***** G*****, vertreten durch Doralt Seist Csoklich Rechtsanwalts-Partnerschaft OG in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. September 2015, GZ 39 R 254/15i-12, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 24. Juni 2015, GZ 48 MSch 22/14i-8, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden, den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers O***** S*****, vertreten durch Dr. Romana Aron, Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs, 1100 Wien, Antonsplatz 22, gegen den Antragsgegner Dr. K***** G*****, vertreten durch Doralt Seist Csoklich Rechtsanwalts-Partnerschaft OG in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. September 2015, GZ 39 R 254/15i-12, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 24. Juni 2015, GZ 48 MSch 22/14i-8, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Der Antragsgegner ist schuldig, dem Antragsteller binnen 14 Tagen die mit 180 EUR bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen.

Text

Begründung:

1. Das Rekursgericht ließ den ordentlichen Revisionsrekurs zur Klärung der Frage zu, ob für das Begehren des Antragstellers das außerstreitige Verfahren nach § 37 MRG zulässig ist. Der Revisionsrekurs des Antragsgegners ist entgegen diesem nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG) Ausspruch nicht zulässig. 1. Das Rekursgericht ließ den ordentlichen Revisionsrekurs zur Klärung der Frage zu, ob für das Begehren des Antragstellers das außerstreitige Verfahren nach Paragraph 37, MRG zulässig ist. Der Revisionsrekurs des Antragsgegners ist entgegen diesem nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG) Ausspruch nicht zulässig.

Rechtliche Beurteilung

2. Über Anträge, welche die Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses zum Gegenstand haben (§ 37 Abs 1 Z 8 MRG), ist im besonderen außerstreitigen Verfahren nach § 37 Abs 3 MRG zu entscheiden (RIS-Justiz RS0102190). Mit Angemessenheit des Hauptmietzinses ist dessen Zulässigkeit gemeint. Es geht daher um die Feststellung, ob der vereinbarte oder begehrte Hauptmietzins den gesetzlichen Zinsbildungsvorschriften entspricht. Welcher Hauptmietzins vereinbarungsgemäß zu zahlen ist, wäre im streitigen Rechtsweg zu entscheiden. Der Außerstreitrichter kann jedoch vor die Aufgabe gestellt sein, bei der Feststellung des gesetzeskonformen Hauptmietzinses als Vorfrage auch das wirksame Zustandekommen oder den Inhalt einer Mietzinsvereinbarung zu überprüfen (RIS-Justiz RS0069523; RS0070552). Es kommt vor allem bei Anträgen auf Überprüfung der Zulässigkeit eines Hauptmietzinses entscheidend auf das konkret gestellte Begehren an (5 Ob 156/08i).

3. Der Antragsteller begehrte die Feststellung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses und der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes für bestimmte Zinsperioden. Aufgrund einer unzulässigen Wertsicherung seien ihm erhöhte Hauptmietzinse vorgeschrieben worden. Im Mietvertrag sei keine Wertsicherung vereinbart worden, was Voraussetzung für eine Erhöhung sowohl nach dem Verbraucherpreisindex als auch dem Richtwertgesetz sei. Sollte doch eine Wertsicherung zulässig sein, sei die Erhöhung des Hauptmietzinses auf den nunmehr geltenden Richtwert für die Kategorie A unzulässig.

4. Der Antragsteller behauptet zwar eine Erhöhung des Hauptmietzinses ohne zugrunde liegende Vereinbarung einer Wertsicherung. Wie der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung 5 Ob 159/15s vom 25. 9. 2015 zu einem vergleichbaren, dasselbe Haus betreffenden Fall darlegte, spricht der Antragsteller damit die Vorfrage des Vorliegens einer Wertsicherungsvereinbarung an, die beantwortet werden muss, um die Rechtsfrage zu klären, ob eine Anhebung des Hauptmietzinses überhaupt zulässig war und wenn ja, in welchem Ausmaß. Der (auch hier) umstrittene Punkt, ob Richtwertmietzinse sich automatisch erhöhen oder eine Vereinbarung notwendig ist, betrifft die Zulässigkeit der Bildung des erhöhten Hauptmietzinses ebenso wie das Ausmaß der Erhöhung im Fall einer nach dem RWG zulässigen Wertsicherung. Gerade eine zum Thema gemachte Einhaltung der gesetzlichen Zinsbildungsvorschriften ist Gegenstand des außerstreitigen Verfahrens nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG.

4. Der Antragsteller behauptet zwar eine Erhöhung des Hauptmietzinses ohne zugrunde liegende Vereinbarung einer Wertsicherung. Wie der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung 5 Ob 159/15s vom 25. 9. 2015 zu einem vergleichbaren, dasselbe Haus betreffenden Fall darlegte, spricht der Antragsteller damit die Vorfrage des Vorliegens einer Wertsicherungsvereinbarung an, die beantwortet werden muss, um die Rechtsfrage zu klären, ob eine Anhebung des Hauptmietzinses überhaupt zulässig war und wenn ja, in welchem Ausmaß. Der (auch hier) umstrittene Punkt, ob Richtwertmietzinse sich automatisch erhöhen oder eine Vereinbarung notwendig ist, betrifft die Zulässigkeit der Bildung des erhöhten Hauptmietzinses ebenso wie das Ausmaß der Erhöhung im Fall einer nach dem RWG zulässigen Wertsicherung. Gerade eine zum Thema gemachte Einhaltung der gesetzlichen Zinsbildungsvorschriften ist Gegenstand des außerstreitigen Verfahrens nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG.

5. Die dem Zulassungsausspruch zugrunde liegende Frage ist durch die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs bereits geklärt. Andere erhebliche Rechtsfragen werden nicht aufgezeigt.

6. Der Antragsteller hat in der Revisionsrekursbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hingewiesen. Billigkeitserwägungen rechtfertigen den Zuspruch von Kosten für die Rechtsmittelgegenschrift (RIS-Justiz RS0122294 [T1]) im Ausmaß von 180 EUR (§ 37 Abs 3 Z 17 Satz 2 MRG).

6. Der Antragsteller hat in der Revisionsrekursbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hingewiesen. Billigkeitserwägungen rechtfertigen den Zuspruch von Kosten für die Rechtsmittelgegenschrift (RIS-Justiz RS0122294 [T1]) im Ausmaß von 180 EUR (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17,

Satz 2 MRG).

Textnummer

E114266

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0050OB00027.16F.0322.000

Im RIS seit

25.04.2016

Zuletzt aktualisiert am

19.10.2021

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