

TE OGH 2015/9/25 5Ob159/15s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.09.2015

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 A***** S*****, vertreten durch Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger Rechtsanwälte-Partnerschaft in Wien, gegen den Antragsgegner Dr. med. K***** G*****, vertreten durch Doralt Seist Csoklich Rechtsanwalts-Partnerschaft OG in Wien, wegen § 16 Abs 9 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. März 2015, GZ 39 R 2/15f-12, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 30. Oktober 2014, GZ 48 Msch 16/13f-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 A***** S*****, vertreten durch Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger Rechtsanwälte-Partnerschaft in Wien, gegen den Antragsgegner Dr. med. K***** G*****, vertreten durch Doralt Seist Csoklich Rechtsanwalts-Partnerschaft OG in Wien, wegen Paragraph 16, Absatz 9, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. März 2015, GZ 39 R 2/15f-12, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 30. Oktober 2014, GZ 48 Msch 16/13f-8, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Der Antragsgegner ist schuldig, dem Antragsteller binnen 14 Tagen die mit 336,82 EUR (darin enthalten 56,14 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen.

Text

Begründung:

In dritter Instanz ist ausschließlich die - vom Rekursgericht in der Begründung seines Sachbeschlusses ausführlich bejahte - Zulässigkeit des außerstreitigen Verfahrens nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG strittig. Zu diesem Thema ließ das Rekursgericht über den Antrag des Antragsgegners (§ 63 Abs 1 AußStrG) den ordentlichen Revisionsrekurs zu. In dritter Instanz ist ausschließlich die - vom Rekursgericht in der Begründung seines Sachbeschlusses ausführlich bejahte - Zulässigkeit des außerstreitigen Verfahrens nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG strittig. Zu diesem Thema ließ das Rekursgericht über den Antrag des Antragsgegners (Paragraph 63, Absatz eins, AußStrG) den ordentlichen Revisionsrekurs zu.

Der Oberste Gerichtshof ist an diesen Ausspruch nicht gebunden (§ 71 Abs 1 AußStrG) Der Oberste Gerichtshof ist an diesen Ausspruch nicht gebunden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG).

Rechtliche Beurteilung

1. Für die Beurteilung der zulässigen Verfahrensart sind der Wortlaut des Begehrens und die zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen maßgebend (RIS-Justiz RS0013639; RS0005896; RS0005861). 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. Doch kann der Außerstreitrichter 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). Vor allem bei Anträgen auf Überprüfung der Zulässigkeit eines Hauptmietzinses kommt es entscheidend auf das konkret gestellte Begehren an (5 Ob 156/08i).

1. Für die Beurteilung der zulässigen Verfahrensart sind der Wortlaut des Begehrens und die zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen maßgebend (RIS-Justiz RS0013639; RS0005896; RS0005861). Über Anträge, welche die Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses zum Gegenstand haben (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG), ist im besonderen außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 37, Absatz 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. Doch kann der Außerstreitrichter 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). Vor allem bei Anträgen auf Überprüfung der Zulässigkeit eines Hauptmietzinses kommt es entscheidend auf das konkret gestellte Begehren an (5 Ob 156/08i).

2. Die Auslegung von Sachantrag und Parteivorbringen im Einzelfall begründet nur dann eine erhebliche Rechtsfrage (hier iSd § 62 Abs 1 AußStrG iVm § 37 MRG), wenn der zweiten Instanz eine Fehlbeurteilung unterlaufen ist, die der Oberste Gerichtshof aus Gründen der Rechtssicherheit zu korrigieren hat (RIS-Justiz RS0042828 [T10, T25]; RS0044273 [T49]). Ein solcher Fall liegt hier nicht vor.

2. Die Auslegung von Sachantrag und Parteivorbringen im Einzelfall begründet nur dann eine erhebliche Rechtsfrage (hier iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, MRG), wenn der zweiten Instanz eine Fehlbeurteilung unterlaufen ist, die der Oberste Gerichtshof aus Gründen der Rechtssicherheit zu korrigieren hat (RIS-Justiz RS0042828 [T10, T25]; RS0044273 [T49]). Ein solcher Fall liegt hier nicht vor.

3. Vor der Schlichtungsstelle beantragte der zunächst noch unvertretene Antragsteller die Überprüfung des Mietzinses, den der Vermieter im Zeitraum 1995 bis 2012 von 187 EUR auf 242 EUR sowie ab Jänner 2013 auf 682 EUR erhöht habe. Über diesen Antrag leitete die Schlichtungsstelle ein Verfahren nach § 16 Abs 9 iVm § 37 Abs 1 Z 8 MRG ein. Vertreten durch einen Anwalt präzisierte der Antragsteller den - nunmehr ausdrücklich auf § 37 Abs 1 Z 8 MRG gestützten - Antrag auf Überprüfung des Hauptmietzinses dahin, dass er die Feststellung der Unwirksamkeit der monatlichen Mietzinsvorschreibungen in der Höhe von 242 EUR für die Zeit von 1. 11. 2011 bis 31. 12. 2012 sowie in der Höhe von 681,46 EUR ab 1. 1. 2013 begehrte, soweit sie 229 EUR monatlich überstiegen.

3. Vor der Schlichtungsstelle beantragte der zunächst noch unvertretene Antragsteller die Überprüfung des Mietzinses, den der Vermieter im Zeitraum 1995 bis 2012 von 187 EUR auf 242 EUR sowie ab Jänner 2013 auf 682 EUR erhöht habe. Über diesen Antrag leitete die Schlichtungsstelle ein Verfahren nach Paragraph 16, Absatz 9, in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG ein. Vertreten durch einen Anwalt präzisierte der Antragsteller den - nunmehr ausdrücklich auf Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG gestützten - Antrag auf Überprüfung des Hauptmietzinses dahin, dass er die Feststellung der Unwirksamkeit der monatlichen Mietzinsvorschreibungen in der Höhe von 242 EUR für die Zeit von 1. 11. 2011 bis 31. 12. 2012 sowie in der Höhe von 681,46 EUR ab 1. 1. 2013 begehrte, soweit sie 229 EUR monatlich überstiegen.

4. Die Schlichtungsstelle stellte fest, dass der Antragsgegner durch die erhöhten Vorschreibungen das gesetzliche Zinsausmaß in bestimmtem, ziffernmäßig festgesetztem Ausmaß überschritten hat. Der Antragsgegner, nach dessen

Standpunkt die Erhöhung eines Hauptmietzinses nach dem Richtwertgesetz (RWG) keiner Wertsicherungsvereinbarung bedarf, rief das Gericht an.

5. Es ist richtig, dass der Antragsteller in seinem Vorbringen vor Schlichtungsstelle und Gericht eine willkürliche Anhebung des (Haupt-)Mietzinses ohne zugrunde liegende Vereinbarung einer Wertsicherung behauptet. Damit spricht er aber die Vorfrage des Vorliegens einer Wertsicherungsvereinbarung an, welche beantwortet werden muss, um die Rechtsfrage zu klären, ob eine Anhebung des auf Basis der Kategorie C vereinbarten Hauptmietzinses überhaupt zulässig war und wenn ja, in welchem Ausmaß. Dieser umstrittene Punkt, ob Richtwertmietzinse sich automatisch erhöhen oder eine Vereinbarung notwendig ist, betrifft die Zulässigkeit der Bildung des erhöhten Hauptmietzinses. Zudem setzte sich der Antragsteller in seinem Vorbringen auch insofern mit Mietzinsbildungsvorschriften auseinander, als er die unterlassene Einhaltung von Formalvorschriften wie den rechtzeitigen Zugang des Erhöhungsschreibens vom 29. 1. 2013 (§ 16 Abs 9 Satz 2 MRG) sowie konkret die Höhe der Anhebung bemängelte. Dazu brachte er ausdrücklich vor, dass selbst wenn eine Wertsicherung nach dem RWG vorliege, nicht vom Zeitpunkt der verlautbarten Richtwerte auszugehen sei. Der tatsächliche Mietzins werde nach dem ursprünglich vereinbarten Mietzins berechnet. Zwischen 1994 und 1. 4. 2012 sei der Richtwertmietzins auf Basis der Kategorie C um 43,6 % gestiegen. Nur in diesem Ausmaß dürfe der mit 1,50 EUR pro m² (im Vergleich zu 1,83 EUR für einen Kategorie C - Mietzins) erhöht werden. Damit bezieht er sich eindeutig auf die Mietzinsbildungsvorschriften, die seinem Rechtsstandpunkt nach zur Unzulässigkeit der Erhöhung, zumindest soweit diese ein bestimmtes Ausmaß übersteigt, führen müssen. Gerade eine solche zum Thema gemachte Einhaltung der gesetzlichen Zinsbildungsvorschriften ist Gegenstand des außerstreitigen Verfahrens nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG. Es schadet nicht, dass sein Antrag nicht ausdrücklich auf die Feststellung der Überschreitung des gesetzlichen Zinsausmaßes lautet, weil er die Feststellung der Unwirksamkeit der erhöhten Mietzinsvorschreibung zu bestimmten Zinsterminen begehrt (vgl 5 Ob 157/92 zu einem Begehren auf „Überprüfung der vorgeschriebenen Hauptmietzinse“).

5. Es ist richtig, dass der Antragsteller in seinem Vorbringen vor Schlichtungsstelle und Gericht eine willkürliche Anhebung des (Haupt-)Mietzinses ohne zugrunde liegende Vereinbarung einer Wertsicherung behauptet. Damit spricht er aber die Vorfrage des Vorliegens einer Wertsicherungsvereinbarung an, welche beantwortet werden muss, um die Rechtsfrage zu klären, ob eine Anhebung des auf Basis der Kategorie C vereinbarten Hauptmietzinses überhaupt zulässig war und wenn ja, in welchem Ausmaß. Dieser umstrittene Punkt, ob Richtwertmietzinse sich automatisch erhöhen oder eine Vereinbarung notwendig ist, betrifft die Zulässigkeit der Bildung des erhöhten Hauptmietzinses. Zudem setzte sich der Antragsteller in seinem Vorbringen auch insofern mit Mietzinsbildungsvorschriften auseinander, als er die unterlassene Einhaltung von Formalvorschriften wie den rechtzeitigen Zugang des Erhöhungsschreibens vom 29. 1. 2013 (Paragraph 16, Absatz 9, Satz 2 MRG) sowie konkret die Höhe der Anhebung bemängelte. Dazu brachte er ausdrücklich vor, dass selbst wenn eine Wertsicherung nach dem RWG vorliege, nicht vom Zeitpunkt der verlautbarten Richtwerte auszugehen sei. Der tatsächliche Mietzins werde nach dem ursprünglich vereinbarten Mietzins berechnet. Zwischen 1994 und 1. 4. 2012 sei der Richtwertmietzins auf Basis der Kategorie C um 43,6 % gestiegen. Nur in diesem Ausmaß dürfe der mit 1,50 EUR pro m² (im Vergleich zu 1,83 EUR für einen Kategorie C - Mietzins) erhöht werden. Damit bezieht er sich eindeutig auf die Mietzinsbildungsvorschriften, die seinem Rechtsstandpunkt nach zur Unzulässigkeit der Erhöhung, zumindest soweit diese ein bestimmtes Ausmaß übersteigt, führen müssen. Gerade eine solche zum Thema gemachte Einhaltung der gesetzlichen Zinsbildungsvorschriften ist Gegenstand des außerstreitigen Verfahrens nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG. Es schadet nicht, dass sein Antrag nicht ausdrücklich auf die Feststellung der Überschreitung des gesetzlichen Zinsausmaßes lautet, weil er die Feststellung der Unwirksamkeit der erhöhten Mietzinsvorschreibung zu bestimmten Zinsterminen begehrt vergleiche 5 Ob 157/92 zu einem Begehren auf „Überprüfung der vorgeschriebenen Hauptmietzinse“).

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]). Die Bemessungsgrundlage beträgt nach § 10 Z 3 lit a sub lit bb 1. Fall RATG jedoch nur 1.500 EUR (5 Ob 75/15p).

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]). Die Bemessungsgrundlage beträgt nach Paragraph 10, Ziffer 3, Litera a, sub lit bb 1. Fall RATG jedoch nur 1.500 EUR (5 Ob 75/15p).

Textnummer

E112369

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0050OB00159.15S.0925.000

Im RIS seit

16.10.2015

Zuletzt aktualisiert am

12.03.2021

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