

TE OGH 2015/6/16 4Ob99/15k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.06.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Vogel als Vorsitzenden und durch die Hofräte Dr. Jensik, Dr. Musger, Dr. Schwarzenbacher und Dr. Rassi als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei K***** Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Walter Brunner, Rechtsanwalt in Klagenfurt am Wörthersee, gegen die beklagte Partei Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokuratur, Wien 1, Singerstraße 17-19, wegen Aufkündigung, über die Revision und den Revisionsrekurs der klagenden Partei gegen das Urteil und den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 24. Februar 2015, GZ 1 R 16/15g-77, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Lienz vom 15. Dezember 2014, GZ 5 C 613/09y-71 ersatzlos aufgehoben, die Aufkündigung aufgehoben und das Räumungsbegehren abgewiesen wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

Spruch

I. Aus Anlass der Revision wird das Urteil des römisch eins. Aus Anlass der Revision wird das Urteil des

Rekursgerichts über die Aufhebung der Aufkündigung und die Abweisung des Räumungsbegehrens als nichtig aufgehoben.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

II. Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen. römisch zwei. Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 874,20 EUR bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Am 6. 12. 2000 schlossen die Bundesimmobilien GmbH (BIG) als Vermieterin und die beklagte Partei als Mieterin einen Mietvertrag über mehrere auf der Liegenschaft EZ ***** GB ***** Lienz gelegene Wohnungen. Darunter befinden sich auch Dienst- und Naturalwohnungen, wobei die Parteien des Mietvertrags dazu ua in dessen § 2 Abs 2 Folgendes vereinbart haben: „Als Hauptmietzins für Dienst- und Naturalwohnungen werden jene Grundvergütungen gemäß § 24a des Gehaltsgesetzes 1956, BGBl 54/1956 vereinbart, die dem jeweiligen Benützer vorgeschrieben werden.“ Am 6. 12. 2000 schlossen die Bundesimmobilien GmbH (BIG) als Vermieterin und die beklagte Partei als Mieterin einen Mietvertrag über mehrere auf der Liegenschaft EZ ***** GB ***** Lienz gelegene Wohnungen. Darunter befinden sich auch Dienst- und Naturalwohnungen, wobei die Parteien des Mietvertrags dazu ua in dessen Paragraph 2, Absatz 2, Folgendes vereinbart haben: „Als Hauptmietzins für Dienst- und Naturalwohnungen werden jene Grundvergütungen gemäß Paragraph 24 a, des Gehaltsgesetzes 1956, Bundesgesetzblatt 54 aus 1956, vereinbart, die dem jeweiligen

Benützer vorgeschrieben werden.“

Die klagende Partei erwarb die Liegenschaft im Herbst 2006 von der BIG. Im Kaufvertrag wurden die Mietverhältnisse, der Jahresnettoertrag von insgesamt rund 187.000 EUR und auch der Umstand offen gelegt, dass es sich teilweise um Naturalwohnungen (damals 25) gemäß § 19 Abs 2 Bundesimmobiliengesetz handelt. Die klagende Partei kündigte als Rechtsnachfolgerin der BIG mehrere Naturalwohnungen zum 31. 12. 2010 auf. Dabei machte sie den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 1 MRG geltend. Die klagende Partei erwarb die Liegenschaft im Herbst 2006 von der BIG. Im Kaufvertrag wurden die Mietverhältnisse, der Jahresnettoertrag von insgesamt rund 187.000 EUR und auch der Umstand offen gelegt, dass es sich teilweise um Naturalwohnungen (damals 25) gemäß Paragraph 19, Absatz 2, Bundesimmobiliengesetz handelt. Die klagende Partei kündigte als Rechtsnachfolgerin der BIG mehrere Naturalwohnungen zum 31. 12. 2010 auf. Dabei machte sie den Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins, MRG geltend.

Im Verfahren ist strittig, ob und in welcher Höhe ein Mietzins offen ist.

Die klagende Partei legte den Mietvertrag dahin aus, dass die beklagte Partei den ortsüblichen bzw angemessenen Mietzins zu bezahlen habe. Es gelte daher subsidiär das MRG bzw das RichtWG.

Nach Ansicht der beklagten Partei sei es hingegen der Wille der Mietvertragsparteien gewesen, dass als Hauptmietzins jener Betrag gelte, der von den zuständigen Dienstbehörden als Entgelt für die Naturalwohnungen tatsächlich festgelegt werde, dies bis zur Abänderung durch die Dienstbehörde. Die klagende Partei habe nicht einmal behauptet, dass die bis zur Aufkündigung bezahlten Mietzinse von der beklagten Partei nicht abgeführt worden seien.

Das im ersten Rechtsgang gefällte Urteil des Erstgerichts, mit dem dieses die Aufkündigung als rechtsunwirksam aufhob und das Räumungsbegehren abwies, wurde vom Zweitgericht als Berufungsgericht aufgehoben. Dem Erstgericht wurde eine neuerliche Entscheidung aufgetragen, um einen allfälligen Mietzinsrückstand umfassend zu klären.

Mit seinem im zweiten Rechtsgang gefassten Beschluss stellte das Erstgericht nach § 33 Abs 2 MRG die Höhe des Mietzinsrückstands hinsichtlich der von der Aufkündigung zuletzt betroffenen neun Wohnungen im Ausmaß von 13.771,83 EUR fest. Es ging davon aus, dass die ursprünglichen Parteien des Mietvertrags eine mögliche Weiterveräußerung der Liegenschaft nicht bedacht haben. Bei einer ergänzenden Vertragsauslegung des Mietvertrags könne den Mietvertragsparteien nicht unterstellt werden, sie hätten sich auf einen Hauptmietzins in der Höhe jener Grundvergütungen geeinigt, die dem jeweiligen Wohnungsbenützer bei Vertragsabschluss vorgeschrieben wurden. Vielmehr sei der Mietzins zu jeweils verschiedenen Zeiträumen in unterschiedlicher Höhe zu leisten, je nachdem, ob ein Beamter des Dienststands oder ein im Ruhestand befindlicher Beamter in der Wohnung wohnt, dies jeweils auf Basis des vom Bund für den Fall der Neuvermietung der Baulichkeit lukrierbaren Mietzinses. Ausgehend von seinen Feststellungen zu den lukrierbaren Mietzinsen ging das Erstgericht für den Zeitpunkt der Aufkündigung von einem Mietzinsrückstand im Ausmaß von 13.771,83 EUR aus. Mit seinem im zweiten Rechtsgang gefassten Beschluss stellte das Erstgericht nach Paragraph 33, Absatz 2, MRG die Höhe des Mietzinsrückstands hinsichtlich der von der Aufkündigung zuletzt betroffenen neun Wohnungen im Ausmaß von 13.771,83 EUR fest. Es ging davon aus, dass die ursprünglichen Parteien des Mietvertrags eine mögliche Weiterveräußerung der Liegenschaft nicht bedacht haben. Bei einer ergänzenden Vertragsauslegung des Mietvertrags könne den Mietvertragsparteien nicht unterstellt werden, sie hätten sich auf einen Hauptmietzins in der Höhe jener Grundvergütungen geeinigt, die dem jeweiligen Wohnungsbenützer bei Vertragsabschluss vorgeschrieben wurden. Vielmehr sei der Mietzins zu jeweils verschiedenen Zeiträumen in unterschiedlicher Höhe zu leisten, je nachdem, ob ein Beamter des Dienststands oder ein im Ruhestand befindlicher Beamter in der Wohnung wohnt, dies jeweils auf Basis des vom Bund für den Fall der Neuvermietung der Baulichkeit lukrierbaren Mietzinses. Ausgehend von seinen Feststellungen zu den lukrierbaren Mietzinsen ging das Erstgericht für den Zeitpunkt der Aufkündigung von einem Mietzinsrückstand im Ausmaß von 13.771,83 EUR aus.

Das Rekursgericht gab dem dagegen erhobenen Rekurs der klagenden Partei nicht Folge. Hingegen gab es dem Rekurs der beklagten Partei Folge und hob die Entscheidung ersatzlos auf. Mit seinem gleichzeitig gefällten Urteil hob es auch die Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. Das Rekursgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig seien.

Seiner Entscheidung legte das Rekursgericht den Umstand zugrunde, dass § 24a Abs 2 GehG auf den vom Bund als Mieter zu leistenden Hauptmietzins verweise, weshalb durch § 2 Abs 2 des Mietvertrags eine „Hin- und

Rückverweisung“ vorliege, die die Bestimmbarkeit der Höhe des vereinbarten Mietzinses erschwere. Die Mietzinsklausel nehme aber explizit auf die Grundvergütungen Bezug, die den Wohnungsnutzern jeweils mit Dienstzuweisungsbescheid bzw Dienstrechtsmandat der zuständigen Verwaltungsbehörde vorgeschrieben würden. Mit der Klausel hätten sich die Parteien des Mietvertrags bei dessen Abschluss darauf geeinigt, die Bestimmung der Mietzinshöhe ihrer Dispositionsmaxime zu entziehen, womit die von dritter Seite (Verwaltungsbehörde) festgesetzte Grundvergütung unabhängig davon als Entgelt akzeptiert worden sei, ob nun die Mietzinshöhe rechnerisch ermittelt werden könne oder nicht. Der Vertrag sehe daher vor, dass als Mietzins das den jeweiligen Benützern im Verwaltungsweg vorgeschriebene Nutzungsentgelt zu bezahlen sei. Entsprechende Vorschriften seien hinsichtlich der neun verfahrensgegenständlichen Wohnungen erfolgt. Es sei davon auszugehen, dass die beklagte Partei die entsprechenden Grundvergütungen in der vorgeschriebenen Höhe an die klagende Partei weitergeleitet habe; Gegenteiliges habe die klagende Partei auch nie behauptet. Es liege daher kein Zahlungsrückstand vor, weshalb für eine Beschlussfassung nach § 33 Abs 2 MRG kein Raum bleibe „und dem Räumungsbegehren kein Erfolg beschieden sein kann“. Neben der ersatzlosen Aufhebung des Rückstandsbeschlusses sei daher auch die Aufkündigung als rechtsunwirksam aufzuheben und das Räumungsbegehren abzuweisen. Seiner Entscheidung legte das Rekursgericht den Umstand zugrunde, dass Paragraph 24 a, Absatz 2, GehG auf den vom Bund als Mieter zu leistenden Hauptmietzins verweise, weshalb durch Paragraph 2, Absatz 2, des Mietvertrags eine „Hin- und Rückverweisung“ vorliege, die die Bestimmbarkeit der Höhe des vereinbarten Mietzinses erschwere. Die Mietzinsklausel nehme aber explizit auf die Grundvergütungen Bezug, die den Wohnungsnutzern jeweils mit Dienstzuweisungsbescheid bzw Dienstrechtsmandat der zuständigen Verwaltungsbehörde vorgeschrieben würden. Mit der Klausel hätten sich die Parteien des Mietvertrags bei dessen Abschluss darauf geeinigt, die Bestimmung der Mietzinshöhe ihrer Dispositionsmaxime zu entziehen, womit die von dritter Seite (Verwaltungsbehörde) festgesetzte Grundvergütung unabhängig davon als Entgelt akzeptiert worden sei, ob nun die Mietzinshöhe rechnerisch ermittelt werden könne oder nicht. Der Vertrag sehe daher vor, dass als Mietzins das den jeweiligen Benützern im Verwaltungsweg vorgeschriebene Nutzungsentgelt zu bezahlen sei. Entsprechende Vorschriften seien hinsichtlich der neun verfahrensgegenständlichen Wohnungen erfolgt. Es sei davon auszugehen, dass die beklagte Partei die entsprechenden Grundvergütungen in der vorgeschriebenen Höhe an die klagende Partei weitergeleitet habe; Gegenteiliges habe die klagende Partei auch nie behauptet. Es liege daher kein Zahlungsrückstand vor, weshalb für eine Beschlussfassung nach Paragraph 33, Absatz 2, MRG kein Raum bleibe „und dem Räumungsbegehren kein Erfolg beschieden sein kann“. Neben der ersatzlosen Aufhebung des Rückstandsbeschlusses sei daher auch die Aufkündigung als rechtsunwirksam aufzuheben und das Räumungsbegehren abzuweisen.

Sowohl der Revisionsrekurs gegen den Aufhebungsbeschluss als auch die Revision gegen die Aufhebung der Aufkündigung seien zulässig „weil ein vergleichbarer Fall vom Obersten Gerichtshof (soweit erkennbar) bisher nicht entschieden worden ist“.

Die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Rekursgerichts ist jedenfalls zulässig, weil dieses fälschlich funktionell als Erstgericht über die Aufkündigung entschieden hat.

Der Revisionsrekurs der klagenden Partei gegen die Entscheidung nach § 33 Abs 2 MRG ist mangels erheblicher Rechtsfrage unzulässig. Der Revisionsrekurs der klagenden Partei gegen die Entscheidung nach Paragraph 33, Absatz 2, MRG ist mangels erheblicher Rechtsfrage unzulässig.

Rechtliche Beurteilung

I. Zur Revision: römisch eins. Zur Revision:

1. Die Entscheidung des Erstgerichts betrifft ausschließlich die nach § 33 Abs 2 MRG zu klärende Frage der Höhe des geschuldeten Betrags. Das Erstgericht hat mit seinem angefochtenen Beschluss die Höhe des Mietzinsrückstands festgestellt, nicht aber mit Urteil über die Aufkündigung und das Räumungsbegehren entschieden. Derartiges wäre dem Erstgericht auch gar nicht möglich gewesen, weil vor einer entsprechenden Urteilsfällung noch die Rechtskraft des Beschlusses nach § 33 Abs 2 MRG abgewartet werden muss (RIS-JustizRS0070441). Zudem wurde vom Erstgericht die Verhandlung nach § 194 ZPO wiedereröffnet, weil nach § 33 Abs 2 Satz 2 MRG eine Beschlussfassung über den Mietzinsrückstand (nur) vor Schluss der Verhandlung gefasst werden kann. 1. Die Entscheidung des Erstgerichts betrifft ausschließlich die nach Paragraph 33, Absatz 2, MRG zu klärende Frage der Höhe des geschuldeten Betrags. Das Erstgericht hat mit seinem angefochtenen Beschluss die Höhe des Mietzinsrückstands festgestellt, nicht aber mit Urteil

über die Aufkündigung und das Räumungsbegehren entschieden. Derartiges wäre dem Erstgericht auch gar nicht möglich gewesen, weil vor einer entsprechenden Urteilsfällung noch die Rechtskraft des Beschlusses nach Paragraph 33, Absatz 2, MRG abgewartet werden muss (RIS-Justiz RS0070441). Zudem wurde vom Erstgericht die Verhandlung nach Paragraph 194, ZPO wiedereröffnet, weil nach Paragraph 33, Absatz 2, Satz 2 MRG eine Beschlussfassung über den Mietzinsrückstand (nur) vor Schluss der Verhandlung gefasst werden kann.

2. Über die Aufkündigung und das Räumungsbegehren ist mit Urteil zu entscheiden, diese Begehren waren aber nicht Gegenstand des Rekursverfahrens, das Rekursgericht hat mit der Fällung eines Urteils somit seine funktionelle Zuständigkeit überschritten (vgl. RIS-Justiz RS0005849; RS0007416; RS0116888). 2. Über die Aufkündigung und das Räumungsbegehren ist mit Urteil zu entscheiden, diese Begehren waren aber nicht Gegenstand des Rekursverfahrens, das Rekursgericht hat mit der Fällung eines Urteils somit seine funktionelle Zuständigkeit überschritten vergleiche RIS-Justiz RS0005849; RS0007416; RS0116888).

3. Nach der Entscheidung 8 Ob 55/12i ist es dem Berufungsgericht im Berufungsverfahren über ein das Zahlungsbegehren betreffendes Teilurteil versagt, gleichzeitig über das Räumungsbegehren zu entscheiden. Umso mehr muss es einem Rekursgericht verwehrt sein, mit der Erledigung eines Rekurses gleichzeitig auch ein Urteil über die vom Erstgericht noch nicht entschiedene Hauptsache zu fällen.

4. Davon abgesehen ist der Beschluss nach § 33 Abs 2 MRG auch nicht einem Zwischenurteil über den Grund der Aufkündigung und des Räumungsbegehrens gleichgestellt, dessen Abweisung in zweiter Instanz mit Endurteil zu erfolgen hätte. Auf den gemäß § 33 Abs 2 Satz 2 MRG gefassten Beschluss sind die Bestimmungen über die Anfechtung von Zwischenurteilen auch nicht sinngemäß anwendbar (RIS-Justiz RS0044537). 4. Davon abgesehen ist der Beschluss nach Paragraph 33, Absatz 2, MRG auch nicht einem Zwischenurteil über den Grund der Aufkündigung und des Räumungsbegehrens gleichgestellt, dessen Abweisung in zweiter Instanz mit Endurteil zu erfolgen hätte. Auf den gemäß Paragraph 33, Absatz 2, Satz 2 MRG gefassten Beschluss sind die Bestimmungen über die Anfechtung von Zwischenurteilen auch nicht sinngemäß anwendbar (RIS-Justiz RS0044537).

5. Die Entscheidung eines funktionell unzuständigen Gerichts ist als nichtig aufzuheben (RIS-Justiz RS0042059; RS0007436). Das funktionell zuständige Erstgericht wird im fortgesetzten Verfahren mit Urteil über die Aufkündigung und das Räumungsbegehren zu entscheiden haben.

6. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO. 6. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

II. Zum Revisionsrekurs: römisch zwei. Zum Revisionsrekurs:

1. Der Oberste Gerichtshof ist bei der Prüfung der Zulässigkeit des Revisionsrekurses nicht an den Zulassungsausspruch des Rekursgerichts gebunden (RIS-Justiz RS0107859). Weder im zweitinstanzlichen Zulässigkeitsausspruch noch in den Ausführungen der klagenden Partei wird eine erhebliche Rechtsfrage aufgezeigt.

2. Dass eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu einem vergleichbaren Sachverhalt fehlt, bedeutet keineswegs, dass die Entscheidung von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt. Die Begründung des Zulassungsausspruchs durch das Rekursgericht reicht daher für die Zulässigkeit nicht aus (RIS-Justiz RS0102181).

3. Die im Rechtsmittel geltend gemachten Verfahrensmängel liegen nicht vor und können daher auch keine erhebliche Rechtsfrage begründen (§ 510 Abs 3 ZPO). 3. Die im Rechtsmittel geltend gemachten Verfahrensmängel liegen nicht vor und können daher auch keine erhebliche Rechtsfrage begründen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

3.1 Ob das Rekursgericht selbst gegen die Bindungswirkung seiner von ihm als Berufungsgericht im Aufhebungsbeschluss des ersten Rechtsgangs geäußerten Rechtsansicht verstoßen hat (vgl. § 499 Abs 2 ZPO), kann dahinstehen. Ein solcher Verfahrensmangel könnte nur dann zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung führen, wenn er wesentlich für die Entscheidung wäre und sich auf diese auswirken hätte können (RIS-Justiz RS0116273; RS0043027; RS0043049). Die Erheblichkeit hätte die klagende Partei im Rechtsmittel darlegen müssen (RIS-Justiz RS0116273 [T1]; RS0043027 [T1, T10]). Mit ihrem bloßen Hinweis, dass das Rekursgericht wesentliche Verfahrensgrundsätze verletzt und den zweiten Rechtsgang praktisch überflüssig gemacht habe, legte die klagende Partei die Erheblichkeit nicht ansatzweise dar. 3.1 Ob das Rekursgericht selbst gegen die Bindungswirkung seiner von ihm als Berufungsgericht im Aufhebungsbeschluss des ersten Rechtsgangs geäußerten Rechtsansicht verstoßen hat vergleiche Paragraph 499, Absatz 2, ZPO), kann dahinstehen. Ein solcher Verfahrensmangel könnte nur dann zur

Aufhebung der angefochtenen Entscheidung führen, wenn er wesentlich für die Entscheidung wäre und sich auf diese auswirken hätte können (RIS-Justiz RS0116273; RS0043027; RS0043049). Die Erheblichkeit hätte die klagende Partei im Rechtsmittel darlegen müssen (RIS-Justiz RS0116273 [T1]; RS0043027 [T1, T10]). Mit ihrem bloßen Hinweis, dass das Rekursgericht wesentliche Verfahrensgrundsätze verletzt und den zweiten Rechtsgang praktisch überflüssig gemacht habe, legte die klagende Partei die Erheblichkeit nicht ansatzweise dar.

3.2 Eine Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens kann auch nicht auf eine Verletzung des Unmittelbarkeitsgrundsatzes gestützt werden, zumal das Rekursgericht zum Mietzinsrückstand keine vom Erstgericht abweichenden Feststellungen traf. Vielmehr verneinte das Zweitgericht einen Mietzinsrückstand entgegen dem Erstgericht nur deshalb, weil es bei der Höhe des Hauptmietzinses (jedenfalls vertretbar, vgl Punkt 5.1) an die im Verwaltungsweg tatsächlich festgelegten Beträge anknüpfte, während das Erstgericht von jenen Beträgen ausging, die der Bund für den Fall der Neuvermietung der Wohnungen lukrieren hätte können. 3.2 Eine Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens kann auch nicht auf eine Verletzung des Unmittelbarkeitsgrundsatzes gestützt werden, zumal das Rekursgericht zum Mietzinsrückstand keine vom Erstgericht abweichenden Feststellungen traf. Vielmehr verneinte das Zweitgericht einen Mietzinsrückstand entgegen dem Erstgericht nur deshalb, weil es bei der Höhe des Hauptmietzinses (jedenfalls vertretbar, vergleiche Punkt 5.1) an die im Verwaltungsweg tatsächlich festgelegten Beträge anknüpfte, während das Erstgericht von jenen Beträgen ausging, die der Bund für den Fall der Neuvermietung der Wohnungen lukrieren hätte können.

3.3 In der vom Rekursgericht vertretenen Rechtsansicht liegt auch keine Überraschungsentscheidung, zumal die Vertragsauslegung jener Rechtsansicht entspricht, die die beklagte Partei bereits in erster Instanz vertrat. Aufgrund des beiderseitigen Vorbringens musste der klagenden Partei klar sein, dass der Auslegung des Mietvertrags zentrale Bedeutung zukommt. In der Auslegung des Mietvertrags im Sinne des Vorbringens der beklagten Partei kann daher keine überraschende Rechtsansicht liegen (zB RIS-Justiz RS0037300 [T15, T51]).

4. Die angefochtene Entscheidung bedarf auch wegen der geltend gemachten Aktenwidrigkeit keiner höchstgerichtlichen Korrektur. Eine Aktenwidrigkeit ist nämlich nur dann gegeben, wenn Feststellungen auf aktenwidriger Grundlage getroffen werden, das heißt, wenn der Inhalt einer Urkunde, eines Protokolls oder eines sonstigen Aktenstücks unrichtig wiedergegeben und deswegen ein fehlerhaftes Sachverhaltsbild der rechtlichen Beurteilung unterzogen wird (RIS-Justiz RS0043347). Eine Tatsachenfeststellung ist somit nur dann aktenwidrig, wenn der Akteninhalt ohne jede Wertung unrichtig übernommen wurde (Rechberger/Simotta, Zivilprozessrecht⁸ Rz 1021). Das Rekursgericht hat sich im Zusammenhang mit seinen als aktenwidrig gerügten Ausführungen auf die von der klagenden Partei dazu erwähnten Urkunden gar nicht bezogen und diese daher auch nicht unrichtig wiedergegeben, sodass schon deshalb eine Aktenwidrigkeit ausscheidet.

5. Schließlich bedarf auch die rechtliche Beurteilung des Rekursgerichts keiner höchstgerichtlichen Korrektur.

5.1 Die Entscheidung über die Höhe eines allfälligen Mietzinsrückstands hängt hier entscheidend von der Auslegung des § 2 des Mietvertrags ab. Ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, stellt nur dann eine erhebliche Rechtsfrage dar, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RIS-Justiz RS0042936; vgl RS0044358; RS0044298). 5.1 Die Entscheidung über die Höhe eines allfälligen Mietzinsrückstands hängt hier entscheidend von der Auslegung des Paragraph 2, des Mietvertrags ab. Ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, stellt nur dann eine erhebliche Rechtsfrage dar, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RIS-Justiz RS0042936; vergleiche RS0044358; RS0044298).

Die Auslegung des Zweitgerichts, die Parteien des Mietvertrags hätten bei der Regelung des Hauptmietzinses an die im Verwaltungsweg vorgeschriebene Grundvergütung angeknüpft, ist schon im Hinblick auf den Wortlaut der entsprechenden Bestimmung jedenfalls vertretbar. Nach § 2 Abs 2 des Mietvertrags wurde nämlich ausdrücklich die öffentlich-rechtlich vorgeschriebene Grundvergütung als Hauptmietzins für die Dienst- und Naturalwohnungen vereinbart. Die Auslegung des Zweitgerichts, die Parteien des Mietvertrags hätten bei der Regelung des Hauptmietzinses an die im Verwaltungsweg vorgeschriebene Grundvergütung angeknüpft, ist schon im Hinblick auf den Wortlaut der entsprechenden Bestimmung jedenfalls vertretbar. Nach Paragraph 2, Absatz 2, des Mietvertrags wurde nämlich ausdrücklich die öffentlich-rechtlich vorgeschriebene Grundvergütung als Hauptmietzins für die Dienst- und Naturalwohnungen vereinbart.

Auch mit ihrem Hinweis, dass die Republik Österreich die Mietzinse willkürlich festlege, ist für den Standpunkt der

klagenden Partei zur Auslegung des aus dem Jahre 2000 stammenden Mietvertrags nichts abzuleiten, weil dieser Vorwurf die Zeit nach dem Verkauf der Liegenschaft im Jahr 2006 betrifft. Der Willkürvorwurf kann daher weder eine Unvertretbarkeit der rekursgerichtlichen Auslegung noch den klägerischen Standpunkt stützen, dass ein ortsüblicher bzw angemessener Hauptmietzins vereinbart worden sei.

5.2 Die Frage, ob sich hier eine Entscheidung nach § 33 Abs 2 zweiter Satz MRG nur auf die Zeit bis zur Aufkündigung oder auch bis zur erstgerichtlichen Beschlussfassung sowie auch einschließlich der Mietzinse der zurückgestellten Wohnungen beziehen muss, kann dahinstehen, weil auch dafür an die vertretbare Ansicht des Zweitgerichts zur Höhe des Hauptmietzinses anzuknüpfen ist. Im Revisionsrekurs wird aber nicht vertreten, dass in der Zeit bis zur erstgerichtlichen Beschlussfassung ein Mietzinsrückstand deshalb gegeben ist, weil die vom Bund im Verwaltungsweg vorgeschriebenen Grundvergütungen an die klagende Partei nicht abgeführt wurden.5.2 Die Frage, ob sich hier eine Entscheidung nach Paragraph 33, Absatz 2, zweiter Satz MRG nur auf die Zeit bis zur Aufkündigung oder auch bis zur erstgerichtlichen Beschlussfassung sowie auch einschließlich der Mietzinse der zurückgestellten Wohnungen beziehen muss, kann dahinstehen, weil auch dafür an die vertretbare Ansicht des Zweitgerichts zur Höhe des Hauptmietzinses anzuknüpfen ist. Im Revisionsrekurs wird aber nicht vertreten, dass in der Zeit bis zur erstgerichtlichen Beschlussfassung ein Mietzinsrückstand deshalb gegeben ist, weil die vom Bund im Verwaltungsweg vorgeschriebenen Grundvergütungen an die klagende Partei nicht abgeführt wurden.

6. Im Sinne der §§ 41, 50 ZPO hat die klagende Partei der beklagten Partei die Kosten der Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen, zumal diese auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hingewiesen hat. Es liegt ein Zwischenstreit über die Höhe des Mietzinsrückstands vor (vgl RIS-Justiz RS0042364; RS0042977). Der in zweiter Instanz ausgesprochene Kostenvorbehalt nach § 52 Abs 1 und 2 ZPO steht der Kostenentscheidung im Zwischenstreit nicht entgegen (1 Ob 44/14y; 2 Ob 100/14s).6. Im Sinne der Paragraphen 41, 50, ZPO hat die klagende Partei der beklagten Partei die Kosten der Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen, zumal diese auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hingewiesen hat. Es liegt ein Zwischenstreit über die Höhe des Mietzinsrückstands vor vergleiche RIS-Justiz RS0042364; RS0042977). Der in zweiter Instanz ausgesprochene Kostenvorbehalt nach Paragraph 52, Absatz eins, und 2 ZPO steht der Kostenentscheidung im Zwischenstreit nicht entgegen (1 Ob 44/14y; 2 Ob 100/14s).

Textnummer

E111480

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0040OB00099.15K.0616.000

Im RIS seit

24.07.2015

Zuletzt aktualisiert am

28.01.2021

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