

TE OGH 2014/12/16 5Ob218/14s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.12.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin B***** OEG, *****, vertreten durch Dr. Andreas Ladstätter, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Antragsgegner F*****, Ing. K***** F*****, vertreten durch Dr. Christian Hauser, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 15 Abs 4 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 8a MRG über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. August 2014, GZ 39 R 226/14w-19, mit dem infolge Rekurses der Antragstellerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 26. Mai 2014, GZ 6 Msch 16/14b-14, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin B***** OEG, *****, vertreten durch Dr. Andreas Ladstätter, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Antragsgegner F*****, Ing. K***** F*****, vertreten durch Dr. Christian Hauser, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 15, Absatz 4, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 a, MRG über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. August 2014, GZ 39 R 226/14w-19, mit dem infolge Rekurses der Antragstellerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 26. Mai 2014, GZ 6 Msch 16/14b-14, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin ist schuldig, dem Antragsgegner die mit 373,68 EUR (darin enthalten 62,28 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

1. Die Vorinstanzen haben den Antrag der Vermieterin auf Aufspaltung des Mietzinses (§ 15 Abs 4 MRG) mangels Vorliegens einer Pauschalmietzinsvereinbarung abgewiesen. Das Rekursgericht ließ den ordentlichen Revisionsrekurs im Hinblick auf die in der Lehre geäußerten Bedenken an der, eine analoge Anwendung der zitierten Bestimmung ablehnenden Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu.1. Die Vorinstanzen haben den Antrag der Vermieterin auf Aufspaltung des Mietzinses (Paragraph 15, Absatz 4, MRG) mangels Vorliegens einer Pauschalmietzinsvereinbarung abgewiesen. Das Rekursgericht ließ den ordentlichen Revisionsrekurs im Hinblick auf die in der Lehre geäußerten Bedenken an der, eine analoge Anwendung der zitierten Bestimmung ablehnenden Rechtsprechung des Obersten

Gerichtshofs zu.

Rechtliche Beurteilung

2. Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist entgegen diesem nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG) Ausspruch nicht zulässig. 2. Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist entgegen diesem nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG) Ausspruch nicht zulässig.

3. Eine echte Pauschalmietzinsvereinbarung besteht nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs in der Zusammenfassung sämtlicher Mietzinsbestandteile in einen einzigen Betrag, die eine gesonderte Einhebung von Betriebskosten und öffentlichen Abgaben nicht zulässt (RIS-Justiz RS0069848; 5 Ob 198/04k; 5 Ob 121/11x = wobl 2012/51; wN bei T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³, § 15 MRG Rz 17). 3. Eine echte Pauschalmietzinsvereinbarung besteht nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs in der Zusammenfassung sämtlicher Mietzinsbestandteile in einen einzigen Betrag, die eine gesonderte Einhebung von Betriebskosten und öffentlichen Abgaben nicht zulässt (RIS-Justiz RS0069848; 5 Ob 198/04k; 5 Ob 121/11x = wobl 2012/51; wN bei T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³, Paragraph 15, MRG Rz 17).

4. Der Oberste Gerichtshof lehnte eine analoge Anwendung des § 15 Abs 4 MRG auf andere im Gesetz nicht geregelte Fälle ebenso ab wie eine extensive Auslegung, die eine Änderung jeder zwischen Vermieter und Mieter getroffenen Vereinbarung dahingehend zulässt, dass dem Vermieter jedenfalls der auf das Mietobjekt entfallende Betriebskostenanteil zur Gänze zukommen soll (5 Ob 285/98t = RIS-Justiz RS0111293 = wobl 2000/36; vgl 3 Ob 218/09v). 4. Der Oberste Gerichtshof lehnte eine analoge Anwendung des Paragraph 15, Absatz 4, MRG auf andere im Gesetz nicht geregelte Fälle ebenso ab wie eine extensive Auslegung, die eine Änderung jeder zwischen Vermieter und Mieter getroffenen Vereinbarung dahingehend zulässt, dass dem Vermieter jedenfalls der auf das Mietobjekt entfallende Betriebskostenanteil zur Gänze zukommen soll (5 Ob 285/98t = RIS-Justiz RS0111293 = wobl 2000/36; vergleiche 3 Ob 218/09v).

5. Auf die dem Zulassungsausspruch des Rekursgerichts zugrundeliegenden Bedenken T. Hausmanns (aaO Rz 20) an einer Ungleichbehandlung jener Vermieter, die nur Betriebskosten - zu denen im Schrifttum ausgehend von einem weiten Verständnis des § 15 MRG auch Bewirtschaftungskosten wie zB Strom- und Heizkosten gezählt werden (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht ¹²² § 15 MRG Rz 15) - pauschal vereinbaren und deshalb nach der oberstgerichtlichen Judikatur keine Aufspaltung nach § 15 Abs 4 MRG verlangen können, muss hier nicht weiter eingegangen werden: 5. Auf die dem Zulassungsausspruch des Rekursgerichts zugrundeliegenden Bedenken T. Hausmanns (aaO Rz 20) an einer Ungleichbehandlung jener Vermieter, die nur Betriebskosten - zu denen im Schrifttum ausgehend von einem weiten Verständnis des Paragraph 15, MRG auch Bewirtschaftungskosten wie zB Strom- und Heizkosten gezählt werden (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht ¹²² Paragraph 15, MRG Rz 15) - pauschal vereinbaren und deshalb nach der oberstgerichtlichen Judikatur keine Aufspaltung nach Paragraph 15, Absatz 4, MRG verlangen können, muss hier nicht weiter eingegangen werden:

6. Die schriftliche Mietzinsvereinbarung hielt fest, dass der vereinbarte Bestandzins aus dem Hauptmietzins und dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben sowie der USt bestand. Hauptmietzins und Betriebskosten wurden dabei zum Stand des Vertragsabschlusses („derzeit“) getrennt beziffert. Eine echte Pauschalmietzinsvereinbarung im Sinn der zu Punkt 3. zitierten höchstgerichtlichen Rechtsprechung liegt somit eindeutig nicht vor. Strittig ist die Bedeutung des Punkts V des Hauptmietvertrags, der lautet: „Im Bestandzins inbegriffen ist die vom Hause aus vorgenommene Zentralheizung des Objekts. Hiefür hat der Mieter kein gesondertes Entgelt zu entrichten.“ 6. Die schriftliche Mietzinsvereinbarung hielt fest, dass der vereinbarte Bestandzins aus dem Hauptmietzins und dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben sowie der USt bestand. Hauptmietzins und Betriebskosten wurden dabei zum Stand des Vertragsabschlusses („derzeit“) getrennt beziffert. Eine echte Pauschalmietzinsvereinbarung im Sinn der zu Punkt 3. zitierten höchstgerichtlichen Rechtsprechung liegt somit eindeutig nicht vor. Strittig ist die Bedeutung des Punkts römisch fünf des Hauptmietvertrags, der lautet: „Im Bestandzins inbegriffen ist die vom Hause aus vorgenommene Zentralheizung des Objekts. Hiefür hat der Mieter kein gesondertes Entgelt zu entrichten.“

7. Das Rekursgericht wertete diesen Vertragspunkt nicht als pauschale Mietzins- oder Betriebskostenvereinbarung, weil der Mieter als besonderen Vorzug die in der Beheizung des Mietobjekts bestehende Sonderleistung des Vermieters gar nicht gesondert abgelten müsse und zudem der Mietvertrag nicht klarstelle, ob Heizkosten im

Hauptmietzins oder in den Betriebskosten inbegriffen sein sollten.

8. Die Auslegung einer Vereinbarung stellt nur dann eine erhebliche Rechtsfrage dar, wenn die zweite Instanz die Rechtslage wesentlich verkannt hat und der Oberste Gerichtshof eine Fehlbeurteilung aus Gründen der Einzelfallgerechtigkeit zu korrigieren hat. Das gilt selbst bei Vertretbarkeit (auch) der vom Rechtsmittelwerber angestrebten Vertragsauslegung (5 Ob 121/11x mwN). Eine derartige Fehlbeurteilung liegt hier nicht vor, weil die vertragliche Regelung eben nicht ausreichend klar eine Verpflichtung des Mieters festlegt, Heizkosten zu einem bestimmten, der Kalkulation des Vermieters zugrunde gelegten, aber im Mietvertrag nicht extra genannten Anteil zu tragen.

9. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Der Antragsgegner hat in der Revisionsrekursbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hingewiesen (RIS-Justiz RS0122294 [T1]). 9. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Der Antragsgegner hat in der Revisionsrekursbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hingewiesen (RIS-Justiz RS0122294 [T1]).

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E109862

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00218.145.1216.000

Im RIS seit

17.02.2015

Zuletzt aktualisiert am

23.02.2016

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