

TE OGH 2014/7/25 5Ob115/14v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.07.2014

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 Antragsteller 1. Ing. L***** P***** und 2. J***** P*****, beide *****, beide vertreten durch Dr. Hans Kaska, Rechtsanwalt in St. Pölten, gegen den Antragsgegner M***** S*****, vertreten durch August Weiretmair, 3107 St. Pölten-Viehofen, Austinstraße 3c, wegen § 37 Abs 1 Z 8a iVm § 15 Abs 4 MRG, über den Rekurs (richtig: Revisionsrekurs) der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts St. Pölten als Rekursgericht vom 12. März 2014, GZ 7 R 35/14y-22, mit dem infolge der Rekurse beider Parteien der Sachbeschluss des Bezirksgerichts St. Pölten vom 16. Dezember 2013, GZ 9 Msch 17/12a-17, aufgehoben 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 Antragsteller 1. Ing. L***** P***** und 2. J***** P*****, beide *****, beide vertreten durch Dr. Hans Kaska, Rechtsanwalt in St. Pölten, gegen den Antragsgegner M***** S*****, vertreten durch August Weiretmair, 3107 St. Pölten-Viehofen, Austinstraße 3c, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 a, in Verbindung mit Paragraph 15, Absatz 4, MRG, über den Rekurs (richtig: Revisionsrekurs) der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts St. Pölten als Rekursgericht vom 12. März 2014, GZ 7 R 35/14y-22, mit dem infolge der Rekurse beider Parteien der Sachbeschluss des Bezirksgerichts St. Pölten vom 16. Dezember 2013, GZ 9 Msch 17/12a-17, aufgehoben wurde, den Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der Beschluss des Rekursgerichts, der betreffend die Entscheidung über den Rekurs der Antragsteller als unbekämpft unberührt bleibt, wird betreffend die Entscheidung über den Rekurs des Antragsgegners dahin abgeändert, dass diesem Rekurs nicht Folge gegeben wird und der Antragsgegner schuldig ist, den Antragstellern die mit 306,46 EUR (darin 51,08 EUR an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten ihrer Rekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Der Antragsgegner ist weiters schuldig, den Antragstellern die mit 604,28 EUR (darin 61,71 EUR an Umsatzsteuer und 234 EUR an Barauslagen) bestimmten Kosten ihres Revisionsrekurses binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind die nunmehrigen Vermieter und der Antragsgegner ist der Mieter der Wohnung Top 6 (63 m²) eines Hauses, das aufgrund einer vor dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung errichtet wurde. Der Abschluss des

Mietvertrags erfolgte am 17. 12. 1991 auf unbestimmte Zeit zu einem Pauschalmietzins von 3.000 ATS (218,02 EUR; bzw 218,75 EUR inkl einer Inkassovergütung des Hausverwalters von 0,73 EUR).

Die Antragsteller beehrten mit ihrem am 20. 7. 2012 bei der Schlichtungsstelle eingelangten Antrag: „auszusprechen, dass gemäß § 15 Abs. 4 MRG ab dem der Einbringung des Antrags folgenden Zinstermin für die antragsgegenständliche Wohnung ... anstelle des bisherigen Pauschalmietzinses von Euro 218,75 ein aufgliederter Mietzins (Hauptmietzins, Betriebskosten und USt) zu bezahlen ist, wobei zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Hauptmietzinsbeträge Euro 151,77 netto zuzüglich Betriebskosten und USt betragen hat, welcher Hauptmietzins in weiterer Folge valorisiert laut VPI 1986 in Zukunft valorisiert entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 MRG ist, wobei beantragt wird im Hinblick auf die Wertsicherung diesen valorisierten Hauptmietzins mit derzeit (2012) Euro 230,69 monatlich festzusetzen, zuzüglich Betriebskosten laut MRG und USt.“ Die Antragsteller beehrten mit ihrem am 20. 7. 2012 bei der Schlichtungsstelle eingelangten Antrag: „auszusprechen, dass gemäß Paragraph 15, Absatz 4, MRG ab dem der Einbringung des Antrags folgenden Zinstermin für die antragsgegenständliche Wohnung ... anstelle des bisherigen Pauschalmietzinses von Euro 218,75 ein aufgliederter Mietzins (Hauptmietzins, Betriebskosten und USt) zu bezahlen ist, wobei zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Hauptmietzinsbeträge Euro 151,77 netto zuzüglich Betriebskosten und USt betragen hat, welcher Hauptmietzins in weiterer Folge valorisiert laut VPI 1986 in Zukunft valorisiert entsprechend der Regelung des Paragraph 16, Absatz 6, MRG ist, wobei beantragt wird im Hinblick auf die Wertsicherung diesen valorisierten Hauptmietzins mit derzeit (2012) Euro 230,69 monatlich festzusetzen, zuzüglich Betriebskosten laut MRG und USt.“

Die Antragsteller riefen sodann mit Antrag vom 23. 10. 2012 gemäß § 40 Abs 2 MRG das Gericht an. Zur Begründung ihres Begehrens führten die Antragsteller zusammengefasst aus, dass die frühere Vermieterin mit dem Antragsgegner einen Pauschalmietzins von 3.000 ATS vereinbart habe und dieser bis dato immer noch (nur) 218,75 EUR bezahle. Zinslisten, Betriebskostenaufstellungen und/oder Abrechnungen für die Zeit des Beginns des Mietverhältnisses lägen nicht mehr vor. Die Erfahrung zeige aber, dass die Betriebskosten üblicherweise in größerem Ausmaß steigen würden als der Verbraucherpreisindex. Eine Wertsicherung sei im Vertrag nicht festgelegt, jedoch vereinbart worden, dass der monatliche Mietzins für fünf Jahre gelte und es danach einer weiteren Vereinbarung bedürfe. Die Parteien hätten damit vereinbaren wollen, dass der Hauptmietzins von 151,77 EUR netto fünf Jahre fix gelte und sodann eine Anpassung nach dem Verbraucherpreisindex erfolgen solle. Soweit der Antragsgegner behauptete, Aufwendungen zur Wohnungssanierung vorgenommen zu haben, lasse er nicht erkennen, welche Investitionen er konkret gemacht habe. Unrichtig sei, dass das Bestandsobjekt unbrauchbar gewesen sei. Die Vorvermieterin habe vielmehr durch einen Mietzinserlass die Finanzierung des Ausbaus der Wohnung durch den Mieter übernommen. Die Herstellung der Kategorie A sei daher auf Kosten der seinerzeitigen Vermieterin erfolgt. Der vom Antragsgegner erhobene Einwand, der Hauptmietzins verstoße gegen die gesetzliche Mietzinsobergrenze, sei zufolge § 16 Abs 8 MRG verfristet. Die Antragsteller riefen sodann mit Antrag vom 23. 10. 2012 gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG das Gericht an. Zur Begründung ihres Begehrens führten die Antragsteller zusammengefasst aus, dass die frühere Vermieterin mit dem Antragsgegner einen Pauschalmietzins von 3.000 ATS vereinbart habe und dieser bis dato immer noch (nur) 218,75 EUR bezahle. Zinslisten, Betriebskostenaufstellungen und/oder Abrechnungen für die Zeit des Beginns des Mietverhältnisses lägen nicht mehr vor. Die Erfahrung zeige aber, dass die Betriebskosten üblicherweise in größerem Ausmaß steigen würden als der Verbraucherpreisindex. Eine Wertsicherung sei im Vertrag nicht festgelegt, jedoch vereinbart worden, dass der monatliche Mietzins für fünf Jahre gelte und es danach einer weiteren Vereinbarung bedürfe. Die Parteien hätten damit vereinbaren wollen, dass der Hauptmietzins von 151,77 EUR netto fünf Jahre fix gelte und sodann eine Anpassung nach dem Verbraucherpreisindex erfolgen solle. Soweit der Antragsgegner behauptete, Aufwendungen zur Wohnungssanierung vorgenommen zu haben, lasse er nicht erkennen, welche Investitionen er konkret gemacht habe. Unrichtig sei, dass das Bestandsobjekt unbrauchbar gewesen sei. Die Vorvermieterin habe vielmehr durch einen Mietzinserlass die Finanzierung des Ausbaus der Wohnung durch den Mieter übernommen. Die Herstellung der Kategorie A sei daher auf Kosten der seinerzeitigen Vermieterin erfolgt. Der vom Antragsgegner erhobene Einwand, der Hauptmietzins verstoße gegen die gesetzliche Mietzinsobergrenze, sei zufolge Paragraph 16, Absatz 8, MRG verfristet.

Der Antragsgegner bestritt dieses Vorbringen, beantragte Antragsabweisung und wandte zusammengefasst ein, dass die Wohnung zur Zeit der Anmietung als Kategorie D (unbrauchbar) einzustufen gewesen sei. Er habe 280.000 ATS in die Wohnung investiert. Die Vorvermieterin habe im Hinblick auf diese Investitionen für 12 Monate auf den Mietzins

und auf eine Wertsicherungsvereinbarung verzichtet. Bis 2007 habe der Antragsgegner keine Betriebskostenabrechnung bekommen. Im Übrigen übersteige ein sich allenfalls aufgrund der Aufspaltung des Pauschalmietzinses ergebender Hauptmietzins das gesetzlich zulässige Höchstausmaß. Die Geltendmachung dieses Umstands sei nicht präkludiert.

Das Erstgericht gliederte mit seinem Sachbeschluss den Pauschalmietzins von monatlich 3.000 ATS mit Wirkung ab 1. 8. 2012 dahin auf, dass der monatliche Hauptmietzins 155 EUR exklusive Umsatzsteuer beträgt und der Hauptmietzins keiner Wertsicherung unterliegt.

Rechtlich führte das Erstgericht (ua) aus, dass auf eine allfällige Präklusion bzw die materielle Richtigkeit des Einwands des Antragsgegners, der sich nach der Aufspaltung ergebende Hauptmietzins übersteige das gesetzlich zulässige Höchstausmaß, nicht eingegangen werden müsse. Hier handle es sich nämlich nur um ein Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8a MRG und nicht auch um ein solches nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG. Die vom Antragsgegner behauptete Teilnichtigkeit sei daher hier nicht aufzugreifen, sondern einer eigenen Antragstellung nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG vorbehalten. Rechtlich führte das Erstgericht (ua) aus, dass auf eine allfällige Präklusion bzw die materielle Richtigkeit des Einwands des Antragsgegners, der sich nach der Aufspaltung ergebende Hauptmietzins übersteige das gesetzlich zulässige Höchstausmaß, nicht eingegangen werden müsse. Hier handle es sich nämlich nur um ein Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 a, MRG und nicht auch um ein solches nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG. Die vom Antragsgegner behauptete Teilnichtigkeit sei daher hier nicht aufzugreifen, sondern einer eigenen Antragstellung nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG vorbehalten.

Gegen den Sachbeschluss des Rekursgerichts erhoben beide Streitteile Rekurs, und zwar die Antragsteller hinsichtlich des Ausspruchs, wonach der Hauptmietzins keiner Wertsicherung unterliege, und der Antragsgegner insoweit, als sich das Erstgericht mit einer sich bei der Spaltung ergebenden Teilnichtigkeit des Hauptmietzinses nicht auseinandergesetzt habe.

Das Rekursgericht gab mit dem angefochtenen Beschluss beiden Rekursen dahin Folge, dass es den Sachbeschluss des Erstgerichts aufhob und diesem die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auftrug. Rechtlich war das Rekursgericht betreffend den Rekurs des Antragsgegners - soweit für das Revisionsrekursverfahren wesentlich - der Ansicht, dass der RIS-Justiz RS0110761, wonach die Überprüfung der Zulässigkeit eines aufgewerteten Hauptmietzinses nach dem Zeitpunkt der Aufgliederung eines Pauschalmietzinses einer eigenen Antragstellung nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG vorbehalten sei, für die im Sachbeschluss des Erstgerichts vertretene Rechtsauffassung zu sprechen scheine. Die nähere Auseinandersetzung mit den Entscheidungen 5 Ob 148/98w und 2 Ob 160/11k ergebe aber, dass die dortigen Konstellationen für den vorliegenden Fall nicht einschlägig seien. In 5 Ob 148/98w habe der Oberste Gerichtshof - in einem Verfahren zur Aufspaltung eines Pauschalmietzinses - ausgesprochen, das dortige Rekursgericht habe Inhalt und Umfang eines Verfahrens nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG insofern missverstanden, als es sich - ohne entsprechenden verfahrenseinleitenden Antrag des Antragstellers - für aufgerufen erachtet habe, vom Vermieter nach dem Aufspaltungszeitpunkt vorgeschriebene Hauptmietzinse zu überprüfen, indem es einen dort genannten Zeitraum nach dem Aufspaltungszeitpunkt für aufklärungsbedürftig gehalten habe. In diesem Zusammenhang finde sich der Satz, dass die Überprüfung der Zulässigkeit eines aufgewerteten Hauptmietzinses nach dem Zeitpunkt der Aufgliederung eines Pauschalmietzinses einer eigenen Antragstellung nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG vorbehalten sei. Das Rekursgericht gab mit dem angefochtenen Beschluss beiden Rekursen dahin Folge, dass es den Sachbeschluss des Erstgerichts aufhob und diesem die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auftrug. Rechtlich war das Rekursgericht betreffend den Rekurs des Antragsgegners - soweit für das Revisionsrekursverfahren wesentlich - der Ansicht, dass der RIS-Justiz RS0110761, wonach die Überprüfung der Zulässigkeit eines aufgewerteten Hauptmietzinses nach dem Zeitpunkt der Aufgliederung eines Pauschalmietzinses einer eigenen Antragstellung nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG vorbehalten sei, für die im Sachbeschluss des Erstgerichts vertretene Rechtsauffassung zu sprechen scheine. Die nähere Auseinandersetzung mit den Entscheidungen 5 Ob 148/98w und 2 Ob 160/11k ergebe aber, dass die dortigen Konstellationen für den vorliegenden Fall nicht einschlägig seien. In 5 Ob 148/98w habe der Oberste Gerichtshof - in einem Verfahren zur Aufspaltung eines Pauschalmietzinses - ausgesprochen, das dortige Rekursgericht habe Inhalt und Umfang eines Verfahrens nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG insofern missverstanden, als es sich - ohne entsprechenden verfahrenseinleitenden Antrag des Antragstellers - für aufgerufen erachtet habe, vom Vermieter nach dem Aufspaltungszeitpunkt vorgeschriebene Hauptmietzinse zu überprüfen, indem es einen dort genannten Zeitraum nach dem Aufspaltungszeitpunkt für aufklärungsbedürftig gehalten habe. In diesem

Zusammenhang finde sich der Satz, dass die Überprüfung der Zulässigkeit eines aufgewerteten Hauptmietzinses nach dem Zeitpunkt der Aufgliederung eines Pauschalmietzinses einer eigenen Antragstellung nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG vorbehalten sei.

Im Streitverfahren zu 2 Ob 160/11k sei es um die Frage gegangen, ob im Hinblick auf eine rechtskräftige Entscheidung über die Aufspaltung des Pauschalmietzinses nach § 15 Abs 4 MRG eine Bindung in einem nachfolgenden Rechtsstreit (dort: Mietzins- und Räumungsklage) hinsichtlich der Nutzflächenanteile bestehe, wobei dann auf die Entscheidung 5 Ob 148/98w verwiesen worden sei. Im Streitverfahren zu 2 Ob 160/11k sei es um die Frage gegangen, ob im Hinblick auf eine rechtskräftige Entscheidung über die Aufspaltung des Pauschalmietzinses nach Paragraph 15, Absatz 4, MRG eine Bindung in einem nachfolgenden Rechtsstreit (dort: Mietzins- und Räumungsklage) hinsichtlich der Nutzflächenanteile bestehe, wobei dann auf die Entscheidung 5 Ob 148/98w verwiesen worden sei.

Aus diesen beiden Entscheidungen könne aber nicht abgeleitet werden, dass es generell unzulässig sei, in einem Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8a MRG einzuwenden oder zu beantragen, dass der durch Aufspaltung ermittelte Hauptmietzins den gesetzlichen Mietzinsobergrenzen widerspreche. Hier sei diese Einwendung des Antragsgegners vor der Schlichtungsstelle als Antragstellung zu verstehen, sodass auch die Prozessvoraussetzung nach § 39 MRG im konkreten Fall gegeben gewesen sei. Das Rekursgericht sehe daher kein prozessuales Hindernis, die Frage der Zulässigkeit des aufgespaltenen Hauptmietzinses iSd § 37 Abs 1 Z 8 MRG im Wege der Vorfragebeurteilung zu überprüfen. Aus diesen beiden Entscheidungen könne aber nicht abgeleitet werden, dass es generell unzulässig sei, in einem Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 a, MRG einzuwenden oder zu beantragen, dass der durch Aufspaltung ermittelte Hauptmietzins den gesetzlichen Mietzinsobergrenzen widerspreche. Hier sei diese Einwendung des Antragsgegners vor der Schlichtungsstelle als Antragstellung zu verstehen, sodass auch die Prozessvoraussetzung nach Paragraph 39, MRG im konkreten Fall gegeben gewesen sei. Das Rekursgericht sehe daher kein prozessuales Hindernis, die Frage der Zulässigkeit des aufgespaltenen Hauptmietzinses iSd Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG im Wege der Vorfragebeurteilung zu überprüfen.

Das Begehren auf Prüfung der Unwirksamkeit des aufzusplattend Hauptmietzinses iSd § 16 Abs 8 MRG sei auch nicht verfristet. Vielmehr beginne nach ständiger Rechtsprechung die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG erst mit rechtskräftiger Aufspaltung des Pauschalmietzinses zu laufen (RIS-Justiz RS0117160). Das Begehren auf Prüfung der Unwirksamkeit des aufzusplattend Hauptmietzinses iSd Paragraph 16, Absatz 8, MRG sei auch nicht verfristet. Vielmehr beginne nach ständiger Rechtsprechung die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG erst mit rechtskräftiger Aufspaltung des Pauschalmietzinses zu laufen (RIS-Justiz RS0117160).

Damit sei die Sache noch nicht spruchreif, weil das Erstgericht sich mit der Frage des Zustands der gemieteten Wohnung bei Mietvertragsabschluss, der vom Antragsgegner getätigten Investitionen sowie mit der Behauptung der Antragsteller, letztlich habe die Kategorieanhebung ohnedies die Vermieterin im Weg des Erlasses des Mietzinses für einen bestimmten Zeitraum finanziert, nicht befasst habe; dies sei nachzuholen.

Den Rekurs der Antragsteller erachtete das Rekursgericht jedenfalls insoweit für berechtigt, als diese sekundäre Feststellungsmängel zum Parteiwillen anlässlich des Gesprächs über die Wertsicherung geltend gemacht hätten. Es bedürfe auch zu dieser Frage noch ergänzender Feststellungen - allenfalls nach weiterer Beweisaufnahme - zu sämtlichen Begleitumständen des seinerzeitigen Gesprächs, aus denen sich Schlüsse auf die Parteienabsicht ziehen ließen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Rekurs (richtig: Revisionsrekurs; § 64 Abs 1 AußStrG) an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, weil die Frage, ob in einem Aufspaltungsverfahren nach § 37 Abs 1 Z 8a MRG als Vorfrage auch die vom Antragsgegner eingewendete Unangemessenheit des vereinbarten Hauptmietzinses nach Aufspaltung zu prüfen sei, soweit für das Rekursgericht überblickbar noch nicht abschließend ausdrücklich beantwortet worden sei und die Judikatur, wonach bei der Pauschalmietzinsvereinbarung die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG erst mit rechtskräftiger Aufspaltung des Pauschalmietzinses zu laufen beginne, von der Lehre kritisiert werde. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Rekurs (richtig: Revisionsrekurs; Paragraph 64, Absatz eins, AußStrG) an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, weil die Frage, ob in einem Aufspaltungsverfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 a, MRG als Vorfrage auch die vom Antragsgegner eingewendete Unangemessenheit des vereinbarten Hauptmietzinses nach Aufspaltung zu prüfen sei, soweit für das Rekursgericht überblickbar noch nicht abschließend

ausdrücklich beantwortet worden sei und die Judikatur, wonach bei der Pauschalmietzinsvereinbarung die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG erst mit rechtskräftiger Aufspaltung des Pauschalmietzinses zu laufen beginne, von der Lehre kritisiert werde.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Rekurs (richtig: Revisionsrekurs) der Antragsteller insoweit, als das Rekursgericht dem Rekurs des Antragsgegners stattgegeben, also dem Erstgericht die Prüfung des Hauptmietzinses auf seine Gesetzmäßigkeit aufgetragen hat. Die Antragsteller stellen einen Abänderungsantrag dahin, dass dem Rekurs nicht stattgegeben und demnach die Frage der behaupteten Gesetzeswidrigkeit des Mietzinses in diesem Verfahren nicht geprüft werde.

Der Antragsgegner erstattete keine Revisionsrekursbeantwortung.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs (richtig: Revisionsrekurs) ist zulässig und berechtigt, weil das Rekursgericht den Umfang der „Sache“ § 39 Abs 1 MRG; den Entscheidungsgegenstand) unrichtig beurteilt hat. Der Rekurs (richtig: Revisionsrekurs) ist zulässig und berechtigt, weil das Rekursgericht den Umfang der „Sache“ (Paragraph 39, Absatz eins, MRG; den Entscheidungsgegenstand) unrichtig beurteilt hat.

1. § 15 Abs 4 MRG bestimmt: 1. Paragraph 15, Absatz 4, MRG bestimmt:

„Auf Antrag des Vermieters oder des Hauptmieters hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) mit Beschluß auszusprechen, daß anstelle eines pauschal vereinbarten Mietzinses ab dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin ein nach Abs. 1 aufgliederter Mietzins zu entrichten ist. Dabei sind zur Errechnung des auf den Hauptmietzins entfallenden Betrags die Betriebskosten des Jahres zugrunde zu legen, in dem der Mietzins vereinbart wurde. Soweit die zugrunde zu legenden Beträge nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten ermittelt werden können, ist die Aufgliederung des Mietzinses nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) vorzunehmen. Der so ermittelte Hauptmietzins valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6, sofern ursprünglich eine Wertsicherung vereinbart war; § 16 Abs. 8 und 9 sind anzuwenden.“ „Auf Antrag des Vermieters oder des Hauptmieters hat das Gericht (die Gemeinde, Paragraph 39,) mit Beschluß auszusprechen, daß anstelle eines pauschal vereinbarten Mietzinses ab dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin ein nach Absatz eins, aufgliederter Mietzins zu entrichten ist. Dabei sind zur Errechnung des auf den Hauptmietzins entfallenden Betrags die Betriebskosten des Jahres zugrunde zu legen, in dem der Mietzins vereinbart wurde. Soweit die zugrunde zu legenden Beträge nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten ermittelt werden können, ist die Aufgliederung des Mietzinses nach freier Überzeugung (Paragraph 273, ZPO) vorzunehmen. Der so ermittelte Hauptmietzins valorisiert sich entsprechend der Regelung des Paragraph 16, Absatz 6, „sofern ursprünglich eine Wertsicherung vereinbart war; Paragraph 16, Absatz 8 und 9 sind anzuwenden.“

2. Gemäß § 37 Abs 1 Z 8a MRG hat das Gericht im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren über Anträge auf Aufgliederung eines Pauschalmietzinses (§ 15 Abs 4 MRG) zu entscheiden. 2. Gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 a, MRG hat das Gericht im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren über Anträge auf Aufgliederung eines Pauschalmietzinses (Paragraph 15, Absatz 4, MRG) zu entscheiden.

3. Verfügt eine Gemeinde über eine sogenannte Schlichtungsstelle, so kann gemäß § 39 Abs 1 MRG ein Verfahren nach § 37 Abs 1 MRG bei Gericht hinsichtlich der in der Gemeinde gelegenen Mietgegenstände nur eingeleitet werden, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde (Schlichtungsstelle) anhängig gemacht worden ist. 3. Verfügt eine Gemeinde über eine sogenannte Schlichtungsstelle, so kann gemäß Paragraph 39, Absatz eins, MRG ein Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, MRG bei Gericht hinsichtlich der in der Gemeinde gelegenen Mietgegenstände nur eingeleitet werden, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde (Schlichtungsstelle) anhängig gemacht worden ist.

4. Die Sache iSd § 39 Abs 1 MRG wird durch das Begehren des Antragstellers, sein dazu erstattetes Vorbringen festgelegt (zweigliedriger „Streitgegenstandsbegriff“; vgl RIS-Justiz RS0109931; 6 Ob 242/04p wobl 2005/73; Kulhanek in Illiedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, § 40 MRG Rz 2) und durch die verschiedenen Tatbestände des § 37 Abs 1 MRG (Klicka in Hausmann/Vonkilch³ § 39 MRG Rz 7), nicht aber durch Einwendungen des Antragsgegners. 4. Die Sache iSd Paragraph 39, Absatz eins, MRG wird durch das Begehren des Antragstellers, sein dazu erstattetes Vorbringen festgelegt (zweigliedriger „Streitgegenstandsbegriff“; vergleiche RIS-Justiz RS0109931; 6 Ob 242/04p wobl 2005/73;

Kulhanek in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, Paragraph 40, MRG Rz 2) und durch die verschiedenen Tatbestände des Paragraph 37, Absatz eins, MRG (Klicka in Hausmann/Vonkilch³ Paragraph 39, MRG Rz 7), nicht aber durch Einwendungen des Antragsgegners.

5. Das Begehren, das die Antragsteller vorliegend erhoben haben, war ausschließlich ein solches nach den § 15 Abs 4, § 37 Abs 1 Z 8a MRG. Die für die Überprüfung der Zulässigkeit des Hauptmietzinses nach der Aufspaltung des Pauschalmietzinses notwendige eigene Antragstellung nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG (vgl dazu 5 Ob 148/98w wobl 1999/99) fehlt hier seitens der Antragsteller, sodass schon mangels Vorschaltung der Schlichtungsstelle eine Entscheidung des Gerichts ausgeschlossen ist. Entgegen der Ansicht des Rekursgericht ist die Gesetzmäßigkeit des Hauptmietzinses auch nicht Vorfrage für die Aufspaltung des Pauschalmietzinses, vielmehr ist umgekehrt die Aufspaltung Voraussetzung für die Überprüfung. 5. Das Begehren, das die Antragsteller vorliegend erhoben haben, war ausschließlich ein solches nach den Paragraph 15, Absatz 4,, Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 a, MRG. Die für die Überprüfung der Zulässigkeit des Hauptmietzinses nach der Aufspaltung des Pauschalmietzinses notwendige eigene Antragstellung nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG vergleiche dazu 5 Ob 148/98w wobl 1999/99) fehlt hier seitens der Antragsteller, sodass schon mangels Vorschaltung der Schlichtungsstelle eine Entscheidung des Gerichts ausgeschlossen ist. Entgegen der Ansicht des Rekursgericht ist die Gesetzmäßigkeit des Hauptmietzinses auch nicht Vorfrage für die Aufspaltung des Pauschalmietzinses, vielmehr ist umgekehrt die Aufspaltung Voraussetzung für die Überprüfung.

6. Im Ergebnis machen die Antragsteller zu Recht geltend, dass - jedenfalls im vorliegenden Verfahren - schon mangels der Voraussetzung des § 39 Abs 1 MRG keine Überprüfung nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG vorzunehmen ist, womit sich eine Verfahrensergänzung zu dafür gegebenenfalls maßgeblichen Tatfragen und ein Eingehen auf die Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG erübrigt. Der Revisionsrekurs ist daher berechtigt. 6. Im Ergebnis machen die Antragsteller zu Recht geltend, dass - jedenfalls im vorliegenden Verfahren - schon mangels der Voraussetzung des Paragraph 39, Absatz eins, MRG keine Überprüfung nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG vorzunehmen ist, womit sich eine Verfahrensergänzung zu dafür gegebenenfalls maßgeblichen Tatfragen und ein Eingehen auf die Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG erübrigt. Der Revisionsrekurs ist daher berechtigt.

7. Soweit der Antragsgegner sein Einwendungsvorbringen vor der Schlichtungsstelle allenfalls als selbständigen Antrag in einer eigenen „Sache“ (§ 37 Abs 1 Z 8 MRG) verstanden haben wollte, steht es ihm frei, eine - bislang nicht vorliegende - Bestätigung nach § 40 Abs 3 MRG zu erwirken und selbst diese Sache zu Gericht abzuziehen. 7. Soweit der Antragsgegner sein Einwendungsvorbringen vor der Schlichtungsstelle allenfalls als selbständigen Antrag in einer eigenen „Sache“ (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG) verstanden haben wollte, steht es ihm frei, eine - bislang nicht vorliegende - Bestätigung nach Paragraph 40, Absatz 3, MRG zu erwirken und selbst diese Sache zu Gericht abzuziehen.

8. Die vom Rekursgericht für notwendig erachtete Verfahrensergänzung zur (allfälligen) Wertsicherungsvereinbarung ist nicht mehr Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens.

9. Es entspricht der Billigkeit (§ 37 Abs 3 Z 17 MRG), dass der Antragsgegner den insoweit erfolgreichen Antragstellern die Kosten ihrer Rekursbeantwortung und die Kosten des Revisionsrekurses zu ersetzen hat. 9. Es entspricht der Billigkeit (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG), dass der Antragsgegner den insoweit erfolgreichen Antragstellern die Kosten ihrer Rekursbeantwortung und die Kosten des Revisionsrekurses zu ersetzen hat.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E108544

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00115.14V.0725.000

Im RIS seit

08.10.2014

Zuletzt aktualisiert am

22.02.2016

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