

TE OGH 2011/11/9 5Ob121/11x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.11.2011

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Johannes P*****, vertreten durch Dr. Susanne Pertl, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegnerin MMag. DDr. Maria D*****, vertreten durch Mag. Wolfgang Ruckenbauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 15 Abs 4, 37 Abs 1 Z 8a MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12 Jänner 2011, GZ 39 R 348/10f-27, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Johannes P*****, vertreten durch Dr. Susanne Pertl, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegnerin MMag. DDr. Maria D*****, vertreten durch Mag. Wolfgang Ruckenbauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraphen 15, Absatz 4, 37, Absatz eins, Ziffer 8 a, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12 Jänner 2011, GZ 39 R 348/10f-27, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Eingangs ist zunächst klarzustellen, dass ausschließlich ein Antrag auf Aufspaltung des nach Ansicht des Antragstellers von den Parteien vereinbarten Pauschalmietzinses und nicht etwa (auch) ein solcher auf Mietzinsüberprüfung Gegenstand der Entscheidung der Schlichtungsstelle und der Vorinstanzen war.

2. Ein echter pauschaler Mietzins besteht in der Zusammenfassung sämtlicher Mietzinsbestandteile in einem einzigen Betrag (5 Ob 198/04k mzn MietSlg 56.287; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 15 MRG Rz 17). Eine Pauschalmietzinsvereinbarung ist also eine solche, die eine gesonderte Einhebung von Betriebskosten und öffentlichen Abgaben nicht zulässt, weil in ihr sämtliche Mietzinsbestandteile zu einem einheitlichen Betrag zusammengefasst sind (5 Ob 285/98t WoBl 2000/36 mwN; 4 Ob 549/90 wobl 1991/103 = MietSlg XLII/29; 2 Ob 568/85 MietSlg 37.127; RIS-Justiz RS0069848) oder auch nur einzelne von ihnen global bemessen

werden, ohne bestimmte Bezugsgrößen zu nennen (5 Ob 503/91 SZ 64/33 = WoBl 1991/87). Es entspricht dem Wesen einer Pauschalmietzinsvereinbarung, dass der Vermieter das Risiko vorhersehbarer Erhöhungen der ihn treffenden Lasten (Betriebskosten und öffentliche Abgaben) voll zu tragen hat (4 Ob 549/90; 4 Ob 542/87 WoBl 1988/7 = MietSlg XXXIX/38; 2 Ob 568/85 MietSlg 37.127; 5 Ob 18/84). 2. Ein echter pauschaler Mietzins besteht in der Zusammenfassung sämtlicher Mietzinsbestandteile in einem einzigen Betrag (5 Ob 198/04k mZN MietSlg 56.287; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 15, MRG Rz 17). Eine Pauschalmietzinsvereinbarung ist also eine solche, die eine gesonderte Einhebung von Betriebskosten und öffentlichen Abgaben nicht zulässt, weil in ihr sämtliche Mietzinsbestandteile zu einem einheitlichen Betrag zusammengefasst sind (5 Ob 285/98t WoBl 2000/36 mwN; 4 Ob 549/90 wobl 1991/103 = MietSlg XLII/29; 2 Ob 568/85 MietSlg 37.127; RIS-Justiz RS0069848) oder auch nur einzelne von ihnen global bemessen werden, ohne bestimmte Bezugsgrößen zu nennen (5 Ob 503/91 SZ 64/33 = WoBl 1991/87). Es entspricht dem Wesen einer Pauschalmietzinsvereinbarung, dass der Vermieter das Risiko vorhersehbarer Erhöhungen der ihn treffenden Lasten (Betriebskosten und öffentliche Abgaben) voll zu tragen hat (4 Ob 549/90; 4 Ob 542/87 WoBl 1988/7 = MietSlg XXXIX/38; 2 Ob 568/85 MietSlg 37.127; 5 Ob 18/84).

3. Die Streitfrage nach der Vereinbarung eines Pauschalmietzinses ist nach den Regeln der Vertragsauslegung zu entscheiden (vgl 5 Ob 503/91 WoBl 1991/87). Die Auslegung einer Vereinbarung stellt keine Rechtsfrage dar, deren Entscheidung zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukäme, es sei denn, die Entscheidung des Berufungsgerichts beruhte auf einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage, sodass die Revision aus Gründen der Einzelfallgerechtigkeit für zulässig zu erachten wäre. Dies gilt selbst bei Vertretbarkeit (auch) der vom Rechtsmittelwerber angestrebten Vertragsauslegung (jüngst 1 Ob 159/11f; 6 Ob 259/03m mwN; RIS-Justiz RS0112106 [T3]). 3. Die Streitfrage nach der Vereinbarung eines Pauschalmietzinses ist nach den Regeln der Vertragsauslegung zu entscheiden vergleiche 5 Ob 503/91 WoBl 1991/87). Die Auslegung einer Vereinbarung stellt keine Rechtsfrage dar, deren Entscheidung zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukäme, es sei denn, die Entscheidung des Berufungsgerichts beruhte auf einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage, sodass die Revision aus Gründen der Einzelfallgerechtigkeit für zulässig zu erachten wäre. Dies gilt selbst bei Vertretbarkeit (auch) der vom Rechtsmittelwerber angestrebten Vertragsauslegung (jüngst 1 Ob 159/11f; 6 Ob 259/03m mwN; RIS-Justiz RS0112106 [T3]).

4.1. Nach den vom Rekursgericht - unbekämpft - als unstrittig bezeichneten Feststellungen des Erstgerichts hat die Vermieterin dem Mieter im Zuge der Besichtigung der Wohnung „einen nicht mehr feststellbaren Betrag als Mietzins“ mitgeteilt und darauf hingewiesen, „dass darin die Betriebskosten, die sich allenfalls ändern könnten, und auch eine Erhöhung nach §§ 18 ff MRG enthalten seien“. Die Vermieterin forderte dann vom Mieter regelmäßig Betriebskostennachzahlungen, die auch beglichen wurden. Sie teilte dem Mieter auch wiederholt mit, dass sich aufgrund der erhöhten Betriebskosten die Miete ab dem nächsten Monat ebenfalls erhöhen werde. Der Mieter änderte daraufhin jeweils seinen Dauerauftrag zur Überweisung des Mietzinses in der geforderten Höhe. 4.1. Nach den vom Rekursgericht - unbekämpft - als unstrittig bezeichneten Feststellungen des Erstgerichts hat die Vermieterin dem Mieter im Zuge der Besichtigung der Wohnung „einen nicht mehr feststellbaren Betrag als Mietzins“ mitgeteilt und darauf hingewiesen, „dass darin die Betriebskosten, die sich allenfalls ändern könnten, und auch eine Erhöhung nach Paragraphen 18, ff MRG enthalten seien“. Die Vermieterin forderte dann vom Mieter regelmäßig Betriebskostennachzahlungen, die auch beglichen wurden. Sie teilte dem Mieter auch wiederholt mit, dass sich aufgrund der erhöhten Betriebskosten die Miete ab dem nächsten Monat ebenfalls erhöhen werde. Der Mieter änderte daraufhin jeweils seinen Dauerauftrag zur Überweisung des Mietzinses in der geforderten Höhe.

4.2. Wenn das Rekursgericht nach der zuvor wiedergegebenen Erklärung der Vermieterin zum Ergebnis gelangte, dass diese nicht das Risiko vorhersehbarer Erhöhungen der Betriebskosten tragen wollte, vielmehr deren gesonderte Einhebung anstrebte und aufgrund des Hinweises auf die „Erhöhung nach §§ 18 ff MRG“ eine für den Mieter, sollte sie ihm - wie im Revisionsrekurs behauptet - tatsächlich nicht bekannt gewesen sein, zumindest ermittelbare Bezugsgröße vorlag, so ist darin kein als unvertretbar aufzugreifendes Auslegungsergebnis zu erkennen. 4.2. Wenn das Rekursgericht nach der zuvor wiedergegebenen Erklärung der Vermieterin zum Ergebnis gelangte, dass diese nicht das Risiko vorhersehbarer Erhöhungen der Betriebskosten tragen wollte, vielmehr deren gesonderte

Einhebung anstrebte und aufgrund des Hinweises auf die „Erhöhung nach Paragraphen 18, ff MRG“ eine für den Mieter, sollte sie ihm - wie im Revisionsrekurs behauptet - tatsächlich nicht bekannt gewesen sein, zumindest ermittelbare Bezugsgröße vorlag, so ist darin kein als unvertretbar aufzugreifendes Auslegungsergebnis zu erkennen.

5.1. Die vom Antragsteller im Revisionsrekurs bezogene Entscheidung 5 Ob 5/96 (MietSlg XLVIII/4) betraf nicht die - hier zu beurteilende - Vertretbarkeit der Auslegung einer ursprünglichen Mietzinsvereinbarung, sondern die allfällige nachträgliche schlüssige Aufspaltung eines unstrittig vereinbarten Pauschalmietzinses.

5.2. Bei der vom Antragsteller ebenfalls angesprochenen Entscheidung 5 Ob 28/07i (MietSlg 59.084) war keine Pauschalmietzinsvereinbarung strittig, sondern die Frage einer schlüssigen Mietzinserhöhung durch unbeanstandete Zahlung eines vom Vermieter nachträglich und zusätzlich eingehobenen Sanierungsbeitrags durch den Mieter.

Eine Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG wird nicht aufgezeigt; der Revisionsrekurs ist daher unzulässig und zurückzuweisen. Eine Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG wird nicht aufgezeigt; der Revisionsrekurs ist daher unzulässig und zurückzuweisen.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E99030

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2011:0050OB00121.11X.1109.000

Im RIS seit

29.11.2011

Zuletzt aktualisiert am

12.02.2013

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