

TE OGH 1985/1/15 20b671/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.01.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Kralik, Dr. Melber, Dr. Huber und Dr. Egermann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Heinrich E*****, vertreten durch Dr. Johannes Ruckenbauer, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Ibrahim Magdi S*****, vertreten durch Dr. Hans G. Mondel, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revisionsrekurses der klagenden Partei gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 13. September 1984, GZ 41 R 821/84-11, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 10. August 1984, GZ 5 C 2194/84-8, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben und der angefochtene Beschluss dahin abgeändert, dass der Beschluss des Erstgerichts wiederhergestellt wird.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Kläger kündigte dem Beklagten die von diesem gemietete Eigentumswohnung *****, aus dem Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 1 MRG auf. Beide Parteien gingen einverständlich davon aus, dass das Bestandverhältnis der Bestimmung des § 1 Abs 4 Z 3 MRG unterliege. Der Kläger kündigte dem Beklagten die von diesem gemietete Eigentumswohnung *****, aus dem Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins, MRG auf. Beide Parteien gingen einverständlich davon aus, dass das Bestandverhältnis der Bestimmung des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 3, MRG unterliege.

Im Zuge des Verfahrens stellte das Erstgericht gemäß § 33 Abs 2 MRG fest, dass der bis zur Verhandlung vom 12. 7. 1984 aufgelaufene Mietzinsrückstand des Beklagten 4.198,44 S betrage, wobei es im Wesentlichen folgende, für das Revisionsrekursverfahren noch relevante Feststellungen traf. Im Zuge des Verfahrens stellte das Erstgericht gemäß Paragraph 33, Absatz 2, MRG fest, dass der bis zur Verhandlung vom 12. 7. 1984 aufgelaufene Mietzinsrückstand des Beklagten 4.198,44 S betrage, wobei es im Wesentlichen folgende, für das Revisionsrekursverfahren noch relevante Feststellungen traf.

Der Kläger ist Eigentümer einer Eigentumswohnung, der Beklagte Mieter dieser Eigentumswohnung. Der Mietvertrag, welcher unbestrittenermaßen Hauptmietvertrag ist, wurde noch durch die mittlerweile verstorbene Gattin des Klägers mit dem Beklagten geschlossen. Verwendet wurde dazu das Formular für einen Untermietvertrag. Das Mietverhältnis

begann mit 3. 12. 1970. Im Mietvertrag wurde ein Mietzins von 2.300 S, wertgesichert aufgrund des Verbraucherpreisindex mit dem Bezugsmonat Dezember 1970, vereinbart. Eine Klausel wonach Schwankungen der Indexzahl bis einschließlich 5 % unberücksichtigt bleiben, ab Überschreitung der 5 % Grenze jedoch eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen hat, wurde ebenfalls aufgenommen. Weiters wurde vereinbart, dass ein Anteil an den allgemeinen Betriebskosten und etwaigen besonderen Aufwendungen durch den Mieter nicht zu entrichten sind. § 3 Z 3 des Untermietvertrags lautet: Sollte der vom Hauptmieter zur Zeit an die Hausinhabung bezahlte Mietzins kraft Gesetzes oder im Wege einer behördlichen Entscheidung oder aus welchem Grunde immer sich über das derzeitige Ausmaß erhöhen, so verpflichtet sich der Untermieter, den vereinbarten Untermietzins auch seinerseits verhältnismäßig erhöht zu bezahlen. Weitere Vereinbarungen über den Mietzins liegen nicht vor. Der Mietzinsrückstand beträgt bei Schluss der Verhandlung über die Höhe des Rückstands 4.198,44 S hievon 4.197,06 S USt für das Jahr 1984 aus den Nachzahlungen für die Jahre 1982 und 1983 und 1,38 S an Wertsicherung. Der Kläger ist Eigentümer einer Eigentumswohnung, der Beklagte Mieter dieser Eigentumswohnung. Der Mietvertrag, welcher unbestrittenermaßen Hauptmietvertrag ist, wurde noch durch die mittlerweile verstorbene Gattin des Klägers mit dem Beklagten geschlossen. Verwendet wurde dazu das Formular für einen Untermietvertrag. Das Mietverhältnis begann mit 3. 12. 1970. Im Mietvertrag wurde ein Mietzins von 2.300 S, wertgesichert aufgrund des Verbraucherpreisindex mit dem Bezugsmonat Dezember 1970, vereinbart. Eine Klausel wonach Schwankungen der Indexzahl bis einschließlich 5 % unberücksichtigt bleiben, ab Überschreitung der 5 % Grenze jedoch eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen hat, wurde ebenfalls aufgenommen. Weiters wurde vereinbart, dass ein Anteil an den allgemeinen Betriebskosten und etwaigen besonderen Aufwendungen durch den Mieter nicht zu entrichten sind. Paragraph 3, Ziffer 3, des Untermietvertrags lautet: Sollte der vom Hauptmieter zur Zeit an die Hausinhabung bezahlte Mietzins kraft Gesetzes oder im Wege einer behördlichen Entscheidung oder aus welchem Grunde immer sich über das derzeitige Ausmaß erhöhen, so verpflichtet sich der Untermieter, den vereinbarten Untermietzins auch seinerseits verhältnismäßig erhöht zu bezahlen. Weitere Vereinbarungen über den Mietzins liegen nicht vor. Der Mietzinsrückstand beträgt bei Schluss der Verhandlung über die Höhe des Rückstands 4.198,44 S hievon 4.197,06 S USt für das Jahr 1984 aus den Nachzahlungen für die Jahre 1982 und 1983 und 1,38 S an Wertsicherung.

Zur Rechtsfrage führte das Erstgericht aus, das Mietverhältnis unterliege nur hinsichtlich der Kündigungsbestimmungen dem Mietrechtsgesetz, nicht jedoch bezüglich der Bestimmungen über die gesetzlich zulässigen Mietzinsvereinbarungen. Es treffe daher weder das Verbot der rückwirkenden Forderung aus der Wertsicherung zu, noch könne die Bestimmung des Mietrechtsgesetzes, wonach die Umsatzsteuer jedenfalls auf den Mieter zu überwälzen ist, angewendet werden. Der Mietvertrag mit dem Beklagten sei vor Inkrafttreten des UStG 1972 geschlossen worden. Im vorliegenden Fall habe sich der Mietzins durch die später in Kraft tretende Gesetzesänderung um den vom Gesetz bestimmten Umsatzsteuerbetrag erhöht. Dem stehe auch keine Vereinbarung im Mietvertrag entgegen. Es sei zwar richtig, dass es sich um das Formular des Untermietvertrags handle, und demnach der Text nicht passend sei, trotzdem könne aus diesem Vertrag der beiderseitige Vertragswille herausgelesen werden, dass für den Fall, dass den Vermieter kraft Gesetzes eine Erhöhung der von ihm vom Mietzins zu entrichtenden Abgaben treffe, auch der Mieter diese erhöhten Beträge zu bezahlen habe. § 3 Z 3 des Mietvertrags spreche zwar vom Hauptmieter und der Hausinhabung, doch könne aus dieser Bestimmung auch die Vereinbarung der Überwälzung der später vom Gesetz festgelegten Umsatzsteuer abgeleitet werden. Zur Rechtsfrage führte das Erstgericht aus, das Mietverhältnis unterliege nur hinsichtlich der Kündigungsbestimmungen dem Mietrechtsgesetz, nicht jedoch bezüglich der Bestimmungen über die gesetzlich zulässigen Mietzinsvereinbarungen. Es treffe daher weder das Verbot der rückwirkenden Forderung aus der Wertsicherung zu, noch könne die Bestimmung des Mietrechtsgesetzes, wonach die Umsatzsteuer jedenfalls auf den Mieter zu überwälzen ist, angewendet werden. Der Mietvertrag mit dem Beklagten sei vor Inkrafttreten des UStG 1972 geschlossen worden. Im vorliegenden Fall habe sich der Mietzins durch die später in Kraft tretende Gesetzesänderung um den vom Gesetz bestimmten Umsatzsteuerbetrag erhöht. Dem stehe auch keine Vereinbarung im Mietvertrag entgegen. Es sei zwar richtig, dass es sich um das Formular des Untermietvertrags handle, und demnach der Text nicht passend sei, trotzdem könne aus diesem Vertrag der beiderseitige Vertragswille herausgelesen werden, dass für den Fall, dass den Vermieter kraft Gesetzes eine Erhöhung der von ihm vom Mietzins zu entrichtenden Abgaben treffe, auch der Mieter diese erhöhten Beträge zu bezahlen habe. Paragraph 3, Ziffer 3, des Mietvertrags spreche zwar vom Hauptmieter und der Hausinhabung, doch könne aus dieser Bestimmung auch die Vereinbarung der Überwälzung der später vom Gesetz festgelegten Umsatzsteuer abgeleitet werden.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Beklagten Folge und stellte in Abänderung des Beschlusses des Erstgerichts

fest, dass der bis zur Verhandlung vom 12. 7. 1984 aufgelaufene Mietzinsrückstand des Beklagten 1,38 S betrage. Es sprach aus, dass der von der Abänderung betroffene Wert des Streitgegenstands 15.000 S, nicht jedoch 300.000 S, übersteige und dass die Revision an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Das Rekursgericht führte aus, die Verpflichtung zur Entrichtung der Umsatzsteuer vom Mietzins ergebe sich für den Vermieter nach wie vor aus dem durch das Mietrechtsgesetz nicht geänderten Umsatzsteuergesetz 1972. Die hier entscheidende Frage der Überwälzbarkeit der Umsatzsteuer sei jedoch durch dieses Gesetz nicht geregelt. Für den Bereich des Bestandrechts seien allerdings positiv-rechtliche Überwälzungsmöglichkeiten in Art XII Z 2 EGUStG auf für vor dem 1. 1. 1973 geschlossene Mietverträge vorgesehen gewesen. Nach dem durch § 58 Abs 3 Z 4 MRG verfügten Außerkrafttreten dieser Bestimmung ermögliche nunmehr § 15 Abs 2 MRG „die dem geltenden Umsatzsteuersystem adäquate offene Überwälzung der Umsatzsteuer“ (vgl RV 38). Dies gelte jedoch nur für die in den Anwendungsbereich dieser Norm fallenden Mietverhältnisse. Für die übrigen Mietverhältnisse, wie auch das gegenständliche, sei ein gesetzliches Überwälzungsrecht nicht mehr vorgesehen. Bei diesen Mietverhältnissen könnte die vom Vermieter als Steuerschuldner zu entrichtende Umsatzsteuer nur dann auf den Mieter überwält werden, wenn dies vertraglich vorgesehen sei. Fehle eine solche vertragliche Regelung, dann bestehe keine Überwälzungsmöglichkeit. Eine vereinbarte Überwälzbarkeit der Umsatzsteuer liege nicht vor. Sie ergebe sich nicht aus der vom Erstgericht herangezogenen Bestimmung des § 3 Z 3 des Mietvertrags, die nur dann eine Erhöhung des Untermietzinses vorsehe, wenn die eigenen Leistungen des Untervermieters aufgrund des Gesetzes erhöht wurden. Solches habe der Kläger nicht behauptet, noch komme diese im Formularmietvertrag für Untermietverhältnisse vereinbarte Bestimmung für das hier vorliegende Hauptmietverhältnis zur Anwendung. Da sohin nur ein Mietzinsrest von 1,38 S unberichtigt aushafte, eine Umsatzsteuer-Schuldigkeit für den weiteren Betrag von 4.197,06 S nicht bestehe, sei gemäß § 33 Abs 2 MRG der geschuldete Betrag mit 1,38 S in Abänderung des erstgerichtlichen Beschlusses festzustellen gewesen. Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Beklagten Folge und stellte in Abänderung des Beschlusses des Erstgerichts fest, dass der bis zur Verhandlung vom 12. 7. 1984 aufgelaufene Mietzinsrückstand des Beklagten 1,38 S betrage. Es sprach aus, dass der von der Abänderung betroffene Wert des Streitgegenstands 15.000 S, nicht jedoch 300.000 S, übersteige und dass die Revision an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Das Rekursgericht führte aus, die Verpflichtung zur Entrichtung der Umsatzsteuer vom Mietzins ergebe sich für den Vermieter nach wie vor aus dem durch das Mietrechtsgesetz nicht geänderten Umsatzsteuergesetz 1972. Die hier entscheidende Frage der Überwälzbarkeit der Umsatzsteuer sei jedoch durch dieses Gesetz nicht geregelt. Für den Bereich des Bestandrechts seien allerdings positiv-rechtliche Überwälzungsmöglichkeiten in Artikel römisch zwölf, Ziffer 2, EGUStG auf für vor dem 1. 1. 1973 geschlossene Mietverträge vorgesehen gewesen. Nach dem durch Paragraph 58, Absatz 3, Ziffer 4, MRG verfügten Außerkrafttreten dieser Bestimmung ermögliche nunmehr Paragraph 15, Absatz 2, MRG „die dem geltenden Umsatzsteuersystem adäquate offene Überwälzung der Umsatzsteuer“ (vergleiche Regierungsvorlage 38,). Dies gelte jedoch nur für die in den Anwendungsbereich dieser Norm fallenden Mietverhältnisse. Für die übrigen Mietverhältnisse, wie auch das gegenständliche, sei ein gesetzliches Überwälzungsrecht nicht mehr vorgesehen. Bei diesen Mietverhältnissen könnte die vom Vermieter als Steuerschuldner zu entrichtende Umsatzsteuer nur dann auf den Mieter überwält werden, wenn dies vertraglich vorgesehen sei. Fehle eine solche vertragliche Regelung, dann bestehe keine Überwälzungsmöglichkeit. Eine vereinbarte Überwälzbarkeit der Umsatzsteuer liege nicht vor. Sie ergebe sich nicht aus der vom Erstgericht herangezogenen Bestimmung des Paragraph 3, Ziffer 3, des Mietvertrags, die nur dann eine Erhöhung des Untermietzinses vorsehe, wenn die eigenen Leistungen des Untervermieters aufgrund des Gesetzes erhöht wurden. Solches habe der Kläger nicht behauptet, noch komme diese im Formularmietvertrag für Untermietverhältnisse vereinbarte Bestimmung für das hier vorliegende Hauptmietverhältnis zur Anwendung. Da sohin nur ein Mietzinsrest von 1,38 S unberichtigt aushafte, eine Umsatzsteuer-Schuldigkeit für den weiteren Betrag von 4.197,06 S nicht bestehe, sei gemäß Paragraph 33, Absatz 2, MRG der geschuldete Betrag mit 1,38 S in Abänderung des erstgerichtlichen Beschlusses festzustellen gewesen.

Gegen den Beschluss des Rekursgerichts, soweit nur ein Mietzinsrückstand von 1,38 S anstatt eines solchen von 4.198,44 S festgestellt wurde, richtet sich der Revisionsrekurs des Klägers aus dem Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne der Wiederherstellung des Beschlusses des Erstgerichts; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig (§§ 528 Abs 2, 526 Abs 3 iVm § 500 Abs 2 Z 3 letzter Satz, § 502 Abs 4 ZPO) und auch berechtigt. Der Revisionsrekurs ist zulässig (Paragraphen 528, Absatz 2, 526, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 500, Absatz 2, Ziffer 3, letzter Satz, Paragraph 502, Absatz 4, ZPO) und auch berechtigt.

Der Kläger vertritt in seinem Rechtsmittel die Auffassung, das Umsatzsteuersystem sehe die Überwälzung der Umsatzsteuer vor, aufgrund des UStG 1972 sei er zur Überwälzung der von ihm vom Mietzins zu entrichtenden Umsatzsteuer auf den Mieter berechtigt, ebenso aber aufgrund der Bestimmung des § 3 Z 3 des Mietvertrags vom 3. 12. 1970. Der Kläger vertritt in seinem Rechtsmittel die Auffassung, das Umsatzsteuersystem sehe die Überwälzung der Umsatzsteuer vor, aufgrund des UStG 1972 sei er zur Überwälzung der von ihm vom Mietzins zu entrichtenden Umsatzsteuer auf den Mieter berechtigt, ebenso aber aufgrund der Bestimmung des Paragraph 3, Ziffer 3, des Mietvertrags vom 3. 12. 1970.

Diesen Ausführungen kommt im Ergebnis Berechtigung zu.

Nach § 3 Z 3 des zwischen der Rechtsvorgängerin des Klägers und dem Beklagten abgeschlossenen Mietvertrags verpflichtet sich der „Untermieter“, sollte der vom „Hauptmieter“ zur Zeit an die „Hausinhabung“ bezahlte Mietzins kraft Gesetzes oder im Wege einer behördlichen Entscheidung oder aus welchem Grunde immer sich über das derzeitige Ausmaß erhöhen, den vereinbarten „Untermietzins“ auch seinerseits erhöht zu bezahlen. Aus dieser Vertragsbestimmung ergibt sich entgegen der Auffassung des Rekursgerichts sehr wohl die Berechtigung des Klägers, die vom Mietzins zu entrichtende Umsatzsteuer, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags im Gesetz noch nicht vorgesehen war, nunmehr allerdings nach der ausdrücklichen unbestrittenen Behauptung des Klägers in der mündlichen Verhandlung vom 12. 7. 1984 (AS 13) infolge der ihn durch Überschreitung der Umsatzgrenze von 40.000 S jährlich (§ 21 Abs 6 UStG 1972) treffenden Umsatzsteuerpflicht von ihm zu entrichten ist, auf den Beklagten zu überwälzen. Die von den Parteien gewählte unrichtige Bezeichnung des Mietvertrags als „Untermietvertrag“ (statt Mietvertrag), der Vermieterin als „Hauptmieter“, des Beklagten als „Untermieter“ (statt Mieter) und des Mietzinses als „Untermietzins“ ist für die Auslegung des § 3 Z 3 des Vertrags ohne rechtliche Bedeutung. Nach Paragraph 3, Ziffer 3, des zwischen der Rechtsvorgängerin des Klägers und dem Beklagten abgeschlossenen Mietvertrags verpflichtet sich der „Untermieter“, sollte der vom „Hauptmieter“ zur Zeit an die „Hausinhabung“ bezahlte Mietzins kraft Gesetzes oder im Wege einer behördlichen Entscheidung oder aus welchem Grunde immer sich über das derzeitige Ausmaß erhöhen, den vereinbarten „Untermietzins“ auch seinerseits erhöht zu bezahlen. Aus dieser Vertragsbestimmung ergibt sich entgegen der Auffassung des Rekursgerichts sehr wohl die Berechtigung des Klägers, die vom Mietzins zu entrichtende Umsatzsteuer, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags im Gesetz noch nicht vorgesehen war, nunmehr allerdings nach der ausdrücklichen unbestrittenen Behauptung des Klägers in der mündlichen Verhandlung vom 12. 7. 1984 (AS 13) infolge der ihn durch Überschreitung der Umsatzgrenze von 40.000 S jährlich (Paragraph 21, Absatz 6, UStG 1972) treffenden Umsatzsteuerpflicht von ihm zu entrichten ist, auf den Beklagten zu überwälzen. Die von den Parteien gewählte unrichtige Bezeichnung des Mietvertrags als „Untermietvertrag“ (statt Mietvertrag), der Vermieterin als „Hauptmieter“, des Beklagten als „Untermieter“ (statt Mieter) und des Mietzinses als „Untermietzins“ ist für die Auslegung des Paragraph 3, Ziffer 3, des Vertrags ohne rechtliche Bedeutung.

Da die Berechtigung des Klägers zur Überwälzung der vom Mietzins zu entrichtenden Umsatzsteuer sich somit schon aus der vertraglichen Regelung zwischen den Streitteilen ergibt, war ein Eingehen auf die im Revisionsrekurs darüber hinaus aufgeworfenen weiteren Rechtsfragen entbehrlich.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 52 ZPO. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E98483

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0020OB00671.84.0115.000

Im RIS seit

11.10.2011

Zuletzt aktualisiert am

11.10.2011

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