

TE OGH 1984/3/6 5Ob9/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.03.1984

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1. Gerhard F*****, 2. Erika F*****, beide vertreten durch Dr. Alois Fuchs, Rechtsanwalt in Landeck, wider die Antragsgegner 1. Johann M*****, 2. Ernst M*****, 3. Anton M*****, 4. Maria S*****, alle Hauseigentümer und vertreten durch Dr. Ludwig Hoffmann, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Angemessenheit des vereinbarten Hauptmietzinses (§ 37 Abs 1 Z 8 MRG), infolge Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 15. November 1983, GZ 1 R 768/83-9, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Innsbruck vom 22. Juni 1983, GZ Msch 24/83-6, teils bestätigt und teils abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1. Gerhard F*****, 2. Erika F*****, beide vertreten durch Dr. Alois Fuchs, Rechtsanwalt in Landeck, wider die Antragsgegner 1. Johann M*****, 2. Ernst M*****, 3. Anton M*****, 4. Maria S*****, alle Hauseigentümer und vertreten durch Dr. Ludwig Hoffmann, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Angemessenheit des vereinbarten Hauptmietzinses (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG), infolge Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 15. November 1983, GZ 1 R 768/83-9, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Innsbruck vom 22. Juni 1983, GZ Msch 24/83-6, teils bestätigt und teils abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragsgegner sind Eigentümer des Hauses *****. Dieses Haus wurde aufgrund einer vor dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung errichtet. Die Antragsteller sind seit 1. 9. 1972 Mieter der im ersten Stock dieses Hauses gelegenen Wohnung, die aus zwei Zimmern, einem Kabinett, einer Küche, einem WC außerhalb der Wohnung, jedoch zur alleinigen Benützung der Mieter bestimmt, einem Gangbrunnen außerhalb der Wohnung und einem Kellerabteil besteht. Die Gesamtnutzfläche der Wohnung beträgt 68 m². Bei Abschluss des Mietvertrags befanden sich Wasser und WC außerhalb der Wohnung der Antragsteller. Das WC ist nach wie vor außerhalb der Wohnung. Die Antragsteller haben jedoch kurz nach ihrem Einzug auf eigene Kosten Wasser in die Wohnung eingeleitet und dort eine Dusche installiert. Außerdem führten sie weitere Instandsetzungs- und Verbesserungsarbeiten durch, die einen

Kostenaufwand von rund 100.000 S erforderten. Als Mietzins haben die Parteien bis einschließlich August 1975 monatlich 800 S und ab 1. 9. 1975 monatlich 1.500 S wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 1966 mit dem Stichtag 1. 9. 1972 vereinbart. Der Mietzins bis September 1975 wurde mit Rücksicht auf die von den Mietern vorzunehmenden Investitionen geringer angesetzt. Im Oktober 1982 begehrten die Antragsteller von den Antragsgegnern die Ermäßigung des Hauptmietzinses auf das gesetzlich zulässige Maß. Jedenfalls bis einschließlich April 1983 haben die Antragsteller eine monatliche Hauptmiete von 1.308,30 S bezahlt.

Mit Vorentscheidung vom 6. 4. 1983 sprach die Schlichtungsstelle des Stadtmagistrats Innsbruck aus, dass die zwischen den Streitparteien geschlossene Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses ab 1. 11. 1982 insoweit unwirksam sei, als sie den Betrag von monatlich 561 S übersteige. Außerdem verpflichtete die Schlichtungsstelle die Antragsgegner zur Rückerstattung eines 8 % Umsatzsteuer umfassenden Betrags von 4.843 S samt 4 % Zinsen. Die Schlichtungsstelle begründete diese Entscheidung damit, dass sich bei Abschluss des Mietvertrags Wasser und WC außerhalb der Wohnung befunden hätten und dass von den Vermietern keine Standardverbesserungen vorgenommen oder finanziert worden seien, sodass die vermietete Wohnung der Ausstattungskategorie D zuzuordnen sei.

Das Erstgericht wies den Antrag der Antragsgegner, den Antrag der Antragsteller auf Herabsetzung des Hauptmietzinses und damit auf Änderung des mit Mietvertrag vom 7. 12. 1972 vereinbarten Mietzinses abzuweisen, ab (Punkt 1) und erkannte die Antragsgegner schuldig, den Antragstellern binnen 14 Tagen die mit 80 S bestimmten Verfahrenskosten zu ersetzen (Punkt 2). Das Erstgericht ging in seiner Entscheidung von dem eingangs wiedergegebenen Sachverhalt aus und folgte der Ansicht der Schlichtungsstelle, dass die strittige Wohnung der Ausstattungskategorie D zuzuzählen sei. Im Hinblick auf die im Oktober 1982 gegenüber den Antragsgegnern erhobene Forderung der Antragsteller auf Herabsetzung des Hauptmietzinses sei dieser ab 1. 11. 1982 unter Zugrundelegung der unstrittigen Nutzfläche von 68 m² auf das Eineinhalbfache des Kategoriemietzinses zu ermäßigen gewesen. Der tatsächlich entrichtete Hauptmietzins belaufe sich ab 1. 11. 1982 auf 1.308,30 S monatlich. Die ermäßigte Hauptmiete betrage 561 S. Der von den Antragstellern seit Antragstellung zu viel bezahlte Mietzins müsse diesen von den Antragsgegnern rückerstattet werden, weshalb eine diesbezügliche Verpflichtung auch im Spruch zu erwähnen gewesen sei.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegner teilweise Folge und änderte den erstgerichtlichen Sachbeschluss dahin ab, dass er zu lauten habe: „Der von den Antragstellern für die von ihnen gemietete Wohnung im Haus *****, zu entrichtende monatliche Hauptmietzins wird mit Wirkung ab 1. 11. 1982 auf 561 S, wertgesichert gemäß § 16 Abs 4 MRG, ermäßigt. Die Antragsgegner sind schuldig, den Antragstellern binnen 14 Tagen den Betrag von 4.483,80 S samt 4 % (stufenweisen) Zinsen ... zu bezahlen.“ Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegner teilweise Folge und änderte den erstgerichtlichen Sachbeschluss dahin ab, dass er zu lauten habe: „Der von den Antragstellern für die von ihnen gemietete Wohnung im Haus *****, zu entrichtende monatliche Hauptmietzins wird mit Wirkung ab 1. 11. 1982 auf 561 S, wertgesichert gemäß Paragraph 16, Absatz 4, MRG, ermäßigt. Die Antragsgegner sind schuldig, den Antragstellern binnen 14 Tagen den Betrag von 4.483,80 S samt 4 % (stufenweisen) Zinsen ... zu bezahlen.“

Das Rekursgericht teilte die von den Antragsgegnern gegen die Verfassungsmäßigkeit der §§ 16 Abs 2, 44 Abs 2 und 3 MRG erhobenen Bedenken nicht und schloss sich im Übrigen der rechtlichen Beurteilung des Erstgerichts an, dass die verfahrensgegenständliche Wohnung der Kategorie D zuzuordnen sei und der angemessene Hauptmietzins daher im Hinblick auf die Wohnungsgröße monatlich 561 S betrage. Es vertrat jedoch die Ansicht, dass sich dieser Hauptmietzins gemäß §§ 44 Abs 1, 16 Abs 4 MRG als wertgesichert im Sinne der letzterwähnten Gesetzesstelle verstehe (§ 44 Abs 3 Satz 2 MRG); die Antragsgegner seien demnach mit ihrem Rekurs insoweit erfolgreich, als der vereinbarte Hauptmietzins wertbeständig iSd § 16 Abs 4 MRG zu ermäßigen sei. Der Rückzahlungsbetrag sei insofern unbedenklich, als er den Basisbetrag der monatlichen Differenz von 747,30 S betreffe, weil diese Differenz zwischen den Parteien unbestritten sei. Anhaltspunkte dafür, dass die Antragsgegner auch noch die Umsatzsteuer von diesem Betrag zurückzahlen müssten, habe das Verfahren aber nicht ergeben. Gemäß § 37 Abs 4 MRG hätten die Antragsgegner daher zum Ersatz der Umsatzsteuer nicht verpflichtet werden können, zumal nicht feststehe, ob die unstrittig entrichtete Hauptmiete von monatlich 1.308,30 S die Umsatzsteuer enthalte oder nicht. Der Kostenspruch sei mangels eines entsprechenden Kostenbegehrens ersatzlos aufzuheben gewesen. Die Formulierung des Spruchs des erstgerichtlichen Sachbeschlusses beruhe auf der Erwägung, dass die Entscheidung der Schlichtungsstelle durch die Anrufung des Gerichts außer Kraft getreten sei, weshalb das Erstgericht verpflichtet gewesen sei, über den Antrag der Antragsteller eine neue Sachentscheidung zu fällen. Das Rekursgericht teilte die von den Antragsgegnern gegen die

Verfassungsmäßigkeit der Paragraphen 16, Absatz 2, 44, Absatz 2 und 3 MRG erhobenen Bedenken nicht und schloss sich im Übrigen der rechtlichen Beurteilung des Erstgerichts an, dass die verfahrensgegenständliche Wohnung der Kategorie D zuzuordnen sei und der angemessene Hauptmietzins daher im Hinblick auf die Wohnungsgröße monatlich 561 S betrage. Es vertrat jedoch die Ansicht, dass sich dieser Hauptmietzins gemäß Paragraphen 44, Absatz eins, 16, Absatz 4, MRG als wertgesichert im Sinne der letzterwähnten Gesetzesstelle verstehe (s Paragraph 44, Absatz 3, Satz 2 MRG); die Antragsgegner seien demnach mit ihrem Rekurs insoweit erfolgreich, als der vereinbarte Hauptmietzins wertbeständig iSd Paragraph 16, Absatz 4, MRG zu ermäßigen sei. Der Rückzahlungsbetrag sei insofern unbedenklich, als er den Basisbetrag der monatlichen Differenz von 747,30 S betreffe, weil diese Differenz zwischen den Parteien unbestritten sei. Anhaltspunkte dafür, dass die Antragsgegner auch noch die Umsatzsteuer von diesem Betrag zurückzahlen müssten, habe das Verfahren aber nicht ergeben. Gemäß Paragraph 37, Absatz 4, MRG hätten die Antragsgegner daher zum Ersatz der Umsatzsteuer nicht verpflichtet werden können, zumal nicht feststehe, ob die unstrittig entrichtete Hauptmiete von monatlich 1.308,30 S die Umsatzsteuer enthalte oder nicht. Der Kostenspruch sei mangels eines entsprechenden Kostenbegehrens ersatzlos aufzuheben gewesen. Die Formulierung des Spruchs des erstgerichtlichen Sachbeschlusses beruhe auf der Erwägung, dass die Entscheidung der Schlichtungsstelle durch die Anrufung des Gerichts außer Kraft getreten sei, weshalb das Erstgericht verpflichtet gewesen sei, über den Antrag der Antragsteller eine neue Sachentscheidung zu fällen.

Gegen den Sachbeschluss des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner mit dem Antrag, der Oberste Gerichtshof wolle gemäß Art 140 Abs 1 B-VG beim Verfassungsgerichtshof die Überprüfung der Verfassungsmäßigkeit der §§ 16 Abs 2, 44 Abs 2 und 3 MRG beantragen, in eventuelle angefochtene Entscheidung (sowie die erstgerichtliche Entscheidung) aufheben und die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuen Entscheidung an das Erstgericht zurückverweisen, in eventuelle in Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen dem Antrag der Antragsgegner, den Antrag der Antragsteller auf Herabsetzung des Hauptmietzins abzuweisen, stattzugeben. Gegen den Sachbeschluss des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner mit dem Antrag, der Oberste Gerichtshof wolle gemäß Artikel 140, Absatz eins, B-VG beim Verfassungsgerichtshof die Überprüfung der Verfassungsmäßigkeit der Paragraphen 16, Absatz 2, 44, Absatz 2 und 3 MRG beantragen, in eventuelle angefochtene Entscheidung (sowie die erstgerichtliche Entscheidung) aufheben und die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuen Entscheidung an das Erstgericht zurückverweisen, in eventuelle in Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen dem Antrag der Antragsgegner, den Antrag der Antragsteller auf Herabsetzung des Hauptmietzins abzuweisen, stattzugeben.

Die Antragsteller haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist unzulässig.

Die Zulässigkeit des gegenständlichen Revisionsrekurses ist nach der abschließenden, von der Zivilverfahrens-Novelle 1983 BGBl 135 unberührt gebliebenen (5 Ob 61/83, 5 Ob 72/83 ua) Regelung des § 37 Abs 3 Z 18 MRG zu beurteilen: § 528 Abs 1 Z 5 ZPO ist nicht anzuwenden: soweit ein erstgerichtlicher Sachbeschluss durch das Rekursgericht bestätigt wurde, ist dagegen ein Revisionsrekurs nur zulässig, wenn ihn das Rekursgericht für zulässig erklärt hat, weil die Rechtssache von grundsätzlicher Bedeutung ist, oder wenn der erstgerichtliche Sachbeschluss von einer vom Rekursgericht in einem nicht nach § 527 Abs 2 ZPO anfechtbaren Aufhebungsbeschluss überbundenen Rechtsansicht ausgegangen ist; soweit ein Sachbeschluss des Rekursgerichts einen erstgerichtlichen Sachbeschluss abändert, ist dagegen ein Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof ohne diese Voraussetzungen zulässig (5 Ob 85/83). Die Zulässigkeit des gegenständlichen Revisionsrekurses ist nach der abschließenden, von der Zivilverfahrens-Novelle 1983 BGBl 135 unberührt gebliebenen (5 Ob 61/83, 5 Ob 72/83 ua) Regelung des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 18, MRG zu beurteilen: Paragraph 528, Absatz eins, Ziffer 5, ZPO ist nicht anzuwenden: soweit ein erstgerichtlicher Sachbeschluss durch das Rekursgericht bestätigt wurde, ist dagegen ein Revisionsrekurs nur zulässig, wenn ihn das Rekursgericht für zulässig erklärt hat, weil die Rechtssache von grundsätzlicher Bedeutung ist, oder wenn der erstgerichtliche Sachbeschluss von einer vom Rekursgericht in einem nicht nach Paragraph 527, Absatz 2, ZPO anfechtbaren Aufhebungsbeschluss überbundenen Rechtsansicht ausgegangen ist; soweit ein Sachbeschluss des Rekursgerichts einen erstgerichtlichen Sachbeschluss abändert, ist dagegen ein Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof ohne diese Voraussetzungen zulässig (5 Ob 85/83).

Im vorliegenden Fall wenden sich die Antragsgegner mit ihrem Revisionsrekurs ausschließlich gegen den bestätigenden Teil des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses (in Ansehung von dessen stattgebendem Teil - Ausspruch der Wertbeständigkeit des Hauptmietzinsbetrags von 561 S, Verminderung des Rückzahlungsbetrags um die Umsatzsteuer, ersatzlose Aufhebung des Kostenspruchs - würde ihnen überdies eine Beschwer fehlen; die zweitinstanzliche Kostenentscheidung ist außerdem gemäß § 37 Abs 3 Z 16 MRG, § 528 Abs 1 Z 2 ZPO, unanfechtbar). Ein Revisionsrekurs gegen den bestätigenden Teil des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses wurde vom Rekursgericht nicht für zulässig erklärt; eine solche Erklärung könnte auch nicht nachgetragen werden (vgl SZ 33/56 ua). Daraus folgt die Zurückweisung des Revisionsrekurses. Mangels Vorliegens eines zulässigen Rechtsmittels war es dem Obersten Gerichtshof aber verwehrt, auf die Rechtsmittelausführungen einzugehen, insbesondere auf die Bedenken der Antragsgegner gegen die Verfassungsmäßigkeit der §§ 16 Abs 2, 44 Abs 2 und 3 MRG (Art 140 Abs 1 B-VG in Verbindung mit Art 89 Abs2 B-VG; 1 Ob 641/79).

Im vorliegenden Fall wenden sich die Antragsgegner mit ihrem Revisionsrekurs ausschließlich gegen den bestätigenden Teil des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses (in Ansehung von dessen stattgebendem Teil - Ausspruch der Wertbeständigkeit des Hauptmietzinsbetrags von 561 S, Verminderung des Rückzahlungsbetrags um die Umsatzsteuer, ersatzlose Aufhebung des Kostenspruchs - würde ihnen überdies eine Beschwer fehlen; die zweitinstanzliche Kostenentscheidung ist außerdem gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG, Paragraph 528, Absatz eins, Ziffer 2, ZPO, unanfechtbar). Ein Revisionsrekurs gegen den bestätigenden Teil des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses wurde vom Rekursgericht nicht für zulässig erklärt; eine solche Erklärung könnte auch nicht nachgetragen werden vergleiche SZ 33/56 ua). Daraus folgt die Zurückweisung des Revisionsrekurses. Mangels Vorliegens eines zulässigen Rechtsmittels war es dem Obersten Gerichtshof aber verwehrt, auf die Rechtsmittelausführungen einzugehen, insbesondere auf die Bedenken der Antragsgegner gegen die Verfassungsmäßigkeit der Paragraphen 16, Absatz 2, 44, Absatz 2 und 3 MRG (Artikel 140, Absatz eins, B-VG in Verbindung mit Artikel 89, Abs2 B-VG; 1 Ob 641/79).

Textnummer

E104997

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00009.84.0306.000

Im RIS seit

30.08.2013

Zuletzt aktualisiert am

30.08.2013

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