

TE OGH 2008/10/21 5Ob156/08i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.10.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Juliane P*****, vertreten durch Mag. Alexander Greiner, Mag. Michaela Schinnagl, Funktionäre der Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen den Antragsgegner Mag. Dr. Christoph K*****, vertreten durch Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati Rechtsanwaltspartnerschaft in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. Jänner 2008, GZ 39 R 13/08p-17, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 15. Oktober 2007, GZ 43 Msch 8/06g-11, bestätigt wurde, nachstehenden

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Juliane P*****, vertreten durch Mag. Alexander Greiner, Mag. Michaela Schinnagl, Funktionäre der Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen den Antragsgegner Mag. Dr. Christoph K*****, vertreten durch Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati Rechtsanwaltspartnerschaft in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. Jänner 2008, GZ 39 R 13/08p-17, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 15. Oktober 2007, GZ 43 Msch 8/06g-11, bestätigt wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs des Antragsgegners wird zurückgewiesen.

Der Antragsgegner ist schuldig, der Antragstellerin binnen 14 Tagen die mit 3 EUR bestimmten Barauslagen der Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen.

Text

Begründung:

Das Rekursgericht hat den Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung für zulässig erklärt, weil gefestigte höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob die Bekämpfung eines vom vereinbarten Mietzins abweichend vorgeschriebenen Mietzinses bzw die Vorschreibung eines gar nicht vereinbarten Mietzinses bereits dann im außerstreitigen Verfahren erfolgen könne, wenn der Antragsteller sich im verfahrenseinleitenden Antrag darauf stützt, dass die Vorschreibung nicht dem Gesetz entspreche.

Rechtliche Beurteilung

An diesen Ausspruch nach § 59 Abs 1 Z 2 AußStrG ist der Oberste Gerichtshof nicht gebunden (§ 71 Abs 1 AußStrG). An diesen Ausspruch nach Paragraph 59, Absatz eins, Ziffer 2, AußStrG ist der Oberste Gerichtshof nicht gebunden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG).

Die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses ist wie folgt kurz zu begründen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses ist wie folgt kurz zu begründen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG):

Mit dem verfahrenseinleitenden, auf § 37 Abs 1 Z 8 MRG gestützten Antrag begehrt die Antragstellerin, festzustellen, „in welchem Ausmaß die Nettomietzinsvorschriften für den Keller in der Zeit von ... bis ... [insgesamt für 18 Monate] das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten haben und damit im Sinn des § 16 Abs 8 MRG unwirksam sind“. Als anspruchsbegründend wird vorgebracht, dass der Vermieter nach Auslaufen einer Mietzinserhöhung nach § 18a MRG weiterhin gesonderten Mietzins für das Kellerlokal vorgeschrieben habe. Die Vorschrift sei unzulässig. Für die Benützung des Kellerlokals sei nie eine eigenständige Mietzinsvereinbarung geschlossen worden. Mit dem verfahrenseinleitenden, auf Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG gestützten Antrag begehrt die Antragstellerin, festzustellen, „in welchem Ausmaß die Nettomietzinsvorschriften für den Keller in der Zeit von ... bis ... [insgesamt für 18 Monate] das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten haben und damit im Sinn des Paragraph 16, Absatz 8, MRG unwirksam sind“. Als anspruchsbegründend wird vorgebracht, dass der Vermieter nach Auslaufen einer Mietzinserhöhung nach Paragraph 18 a, MRG weiterhin gesonderten Mietzins für das Kellerlokal vorgeschrieben habe. Die Vorschrift sei unzulässig. Für die Benützung des Kellerlokals sei nie eine eigenständige Mietzinsvereinbarung geschlossen worden.

Beide Vorinstanzen unterstellten diesen Antrag § 37 Abs 1 Z 8 MRG und bejahten damit die Zulässigkeit des Außerstreitverfahrens nach § 37 Abs 3 MRG. Beide Vorinstanzen unterstellten diesen Antrag Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG und bejahten damit die Zulässigkeit des Außerstreitverfahrens nach Paragraph 37, Absatz 3, MRG.

Im Revisionsrekursverfahren ist nur die Frage strittig, ob die Sachbeschlüsse und das über die Sache geführte Verfahren nichtig seien, weil der Anspruch nicht im außerstreitigen Rechtsweg zu verfolgen gewesen wäre.

Das Rekursgericht hat zur Bejahung der Zulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs ausgeführt, die Feststellung, dass eine bestimmte Mietzinsvorschrift nicht dem Gesetz entspreche, sei dem außerstreitigen Verfahren vorbehalten, auch wenn als Vorfrage das wirksame Zustandekommen oder Außerkrafttreten oder der Inhalt einer Mietzinsvereinbarung geprüft werden müsse. So sei etwa im Verfahren 5 Ob 157/92 die Zulässigkeit des Außerstreitverfahrens bejaht worden, wobei ein Mieter die Überprüfung der ihm seit 1982 vorgeschriebenen Hauptmietzinse mit der Behauptung begehrt habe, im Jahr 1946 einen Friedenskronenmietzins vereinbart zu haben. Dem Antrag sei zu entnehmen gewesen, dass der Mieter die Vorschrift eines davon abweichenden Hauptmietzinses für ungesetzlich halte. Gleichermäßen mache auch hier die Antragstellerin die gesetzliche Unzulässigkeit des ihr seit 1. 4. 2004 vorgeschriebenen Mietzinses mit der Begründung geltend, für den Keller sei nie eine eigenständige Mietzinsvereinbarung geschlossen worden.

Es trifft zu, dass die Frage, welcher Hauptmietzins vereinbarungsgemäß zu bezahlen ist, im streitigen Rechtsweg zu entscheiden ist, hingegen die Feststellung, ob der vereinbarte oder begehrte Hauptmietzins den gesetzlichen Zinsbildungsvorschriften entspricht und insoweit zulässig ist, dem außerstreitigen Verfahren vorbehalten ist (vgl. RIS-Justiz RS0069523; RS0070552; RS0069523 ua). Es trifft zu, dass die Frage, welcher Hauptmietzins vereinbarungsgemäß zu bezahlen ist, im streitigen Rechtsweg zu entscheiden ist, hingegen die Feststellung, ob der vereinbarte oder begehrte Hauptmietzins den gesetzlichen Zinsbildungsvorschriften entspricht und insoweit zulässig ist, dem außerstreitigen Verfahren vorbehalten ist (vergleiche RIS-Justiz RS0069523; RS0070552; RS0069523 ua).

Für die Beurteilung der zulässigen Verfahrensart sind der Wortlaut des Entscheidungsbegehrens und die zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen maßgebend (vgl. RIS-Justiz RS0013639 ua). Für die Beurteilung der zulässigen Verfahrensart sind der Wortlaut des Entscheidungsbegehrens und die zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen maßgebend (vergleiche RIS-Justiz RS0013639 ua).

Vor allem bei Anträgen auf Überprüfung der Zulässigkeit eines Hauptmietzinses kommt es entscheidend auf das konkret gestellte Begehren an. So kann bei gleichem Sachverhalt je nach dem Wortlaut des Begehrens die Sache dem streitigen Rechtsweg oder dem außerstreitigen Verfahren zuzuordnen sein (vgl. die von Würth in

Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹ in Rz 19 zu § 37 MRG dargestellte Rechtsprechung). Vor allem bei Anträgen auf Überprüfung der Zulässigkeit eines Hauptmietzinses kommt es entscheidend auf das konkret gestellte Begehren an. So kann bei gleichem Sachverhalt je nach dem Wortlaut des Begehrens die Sache dem streitigen Rechtsweg oder dem außerstreitigen Verfahren zuzuordnen sein (vergleiche die von Würth in Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹ in Rz 19 zu Paragraph 37, MRG dargestellte Rechtsprechung).

Somit ist letztlich immer der konkrete Wortlaut eines verfahrenseinleitenden Schriftsatzes maßgeblich, sodass sich die vom Rekursgericht für erforderlich erachtete verallgemeinerungsfähige Auslegungsregel nicht herstellen lässt.

Im konkreten Fall zielt der Wortlaut des Antragsbegehrens nicht auf die selbständige Feststellung, dass jegliche Mietzinseinhebung aufgrund der getroffenen Pauschalvereinbarung für den Keller unzulässig sei, sondern es werden konkrete Mietzinsvorschreibungen zu konkreten Zinsterminen bekämpft. Die Gesetzeswidrigkeit, die die Antragstellerin ausdrücklich, wenn auch unrichtig aus § 16 Abs 8 MRG abgeleitet, geltend macht, kann auch darin gesehen werden, dass der (wohl nach Maßgabe des § 43 Abs 2 MRG) vereinbarte Pauschalmietzins unzulässigerweise überschritten wurde und die Berechtigung zur Mietzinsvorschreibung seit Auslaufen des § 18a MRG-Erhöpfungszeitraums nicht mehr besteht. Die Behauptung, dass eine gesonderte Mietzinsvereinbarung für den Keller nicht vorliege, dient dann nur zur Darlegung der Eigenschaft des Kellers als eine mit den 1948 gemieteten Objekten (Geschäftslokalen) mitgemietete Fläche (vgl auch 5 Ob 157/92). Im konkreten Fall zielt der Wortlaut des Antragsbegehrens nicht auf die selbständige Feststellung, dass jegliche Mietzinseinhebung aufgrund der getroffenen Pauschalvereinbarung für den Keller unzulässig sei, sondern es werden konkrete Mietzinsvorschreibungen zu konkreten Zinsterminen bekämpft. Die Gesetzeswidrigkeit, die die Antragstellerin ausdrücklich, wenn auch unrichtig aus Paragraph 16, Absatz 8, MRG abgeleitet, geltend macht, kann auch darin gesehen werden, dass der (wohl nach Maßgabe des Paragraph 43, Absatz 2, MRG) vereinbarte Pauschalmietzins unzulässigerweise überschritten wurde und die Berechtigung zur Mietzinsvorschreibung seit Auslaufen des Paragraph 18 a, MRG-Erhöpfungszeitraums nicht mehr besteht. Die Behauptung, dass eine gesonderte Mietzinsvereinbarung für den Keller nicht vorliege, dient dann nur zur Darlegung der Eigenschaft des Kellers als eine mit den 1948 gemieteten Objekten (Geschäftslokalen) mitgemietete Fläche (vergleiche auch 5 Ob 157/92).

Somit hat das Rekursgericht wesentliche Interpretationsgrundsätze in der Frage der Auslegung des Antragsinhalts und Vorbringens nicht verletzt, weshalb eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Einzelfall nicht vorliegt (3 Ob 583/91 = SZ 64/188; 8 Ob 653/93 = MietSlg 45.720; 5 Ob 2272/96w = MietSlg 48.660 ua).

Das hatte zur Zurückweisung des Revisionsrekurses des Antragsgegners zu führen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG.

Textnummer

E88835

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00156.08I.1021.000

Im RIS seit

20.11.2008

Zuletzt aktualisiert am

10.08.2016

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>