jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2007/9/28 9Ob55/07i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.09.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Rohrer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Spenling, Dr. Hradil, Dr. Hopf und Dr. Kuras als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei mj. Petra M*****, vertreten durch Dr. Johannes Hübner und Dr. Gerhard Steiner, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei M***** M*****, vertreten durch Dr. Wenzel Drögsler, Rechtsanwalt in Wien, wegen EUR 23.192,49 sA, über die außerordentliche Revision (Revisionsinteresse EUR 14.320,80) der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 27. Juni 2007, GZ 40 R 10/07b-82, den Beschluss

gefasst:

Spruch

1.) Das mit Schriftsatz vom 5. 9. 2007 eingebrachte „ergänzende Vorbringen der beklagten Partei zur außerordentlichen Revision" wird zurückgewiesen.

2.) Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß§ 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).2.) Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Zu 1.) Da die ursprünglich eingebrachte außerordentliche Revision an keinem verbesserungsfähigen Mangel litt, ist deren Ergänzung unzulässig (stRspr RIS-Justiz RS0036673).

Zu 2.) Zur angeblich fehlenden Aktivlegitimation der minderjährigen Klägerin, als Fruchtnießerin einer Eigentumswohnung eine Mietzinsklage zu erheben:

Schon vor der Neufassung des § 4 WEG 2002 bestand seit der E5 Ob 44/98a = SZ 71/46 einhellige Rechtsprechung dahin, dass die Einräumung des alleinigen Nutzungs- und Verfügungsrechts durch Begründung von Wohnungseigentum an einem schon bisher vermieteten Bestandobjekt regelmäßig die ergänzende Vertragsauslegung zuließ, dass dem Wohnungseigentümer damit auch all jene Rechte übertragen werden, die mit seinem alleinigen Nutzungs- und Verfügungsrecht korrespondieren (WoBl 1998, 178/121; 129/122). Darunter fielen nicht nur Gestaltungsrechte, sondern auch die Geltendmachung des Mietzinses für das vom Wohnungseigentum umfasste Wohnobjekt durch den jeweiligen Wohnungseigentümer (SZ 72/189). Dem Fruchtnießer eines ideellen Teils der Sache stehen während der Dauer des Fruchtgenussrechtes anstelle des Eigentümers sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Bestandverhältnis gegenüber dem Mieter oder Pächter zu (RIS-Justiz RS0011855). Dies gilt auch für den

Fruchtgenussberechtigten an einem Miteigentumsanteil, mit dem Wohnungseigentum verbunden ist (RIS-Justiz RS0011841).Schon vor der Neufassung des Paragraph 4, WEG 2002 bestand seit der E5 Ob 44/98a = SZ 71/46 einhellige Rechtsprechung dahin, dass die Einräumung des alleinigen Nutzungs- und Verfügungsrechts durch Begründung von Wohnungseigentum an einem schon bisher vermieteten Bestandobjekt regelmäßig die ergänzende Vertragsauslegung zuließ, dass dem Wohnungseigentümer damit auch all jene Rechte übertragen werden, die mit seinem alleinigen Nutzungs- und Verfügungsrecht korrespondieren (WoBl 1998, 178/121; 129/122). Darunter fielen nicht nur Gestaltungsrechte, sondern auch die Geltendmachung des Mietzinses für das vom Wohnungseigentum umfasste Wohnobjekt durch den jeweiligen Wohnungseigentümer (SZ 72/189). Dem Fruchtnießer eines ideellen Teils der Sache stehen während der Dauer des Fruchtgenussrechtes anstelle des Eigentümers sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Bestandverhältnis gegenüber dem Mieter oder Pächter zu (RIS-Justiz RS0011855). Dies gilt auch für den Fruchtgenussberechtigten an einem Miteigentumsanteil, mit dem Wohnungseigentum verbunden ist (RIS-Justiz RS0011841).

Sowohl im Rahmen einer Mängel- als auch einer Rechtsrüge versucht der Revisionswerber darzulegen, dass eine Bindung an den Beschluss der Schlichtungsstelle vom 11. 9. 1996, Schli 1/95/768, und demzufolge an die dort festgestellte Mietzinshöhe von ATS 2.419,56 monatlich für die Zeit vom 1. 11. 1996 bis 30. 10. 2006 nicht bestehe. Bereits in seiner Entscheidung vom 2. 6. 2003, 5 Ob 263/02s, hat der Oberste Gerichtshof eine Bindung an diese Entscheidung bejaht. Da es für die Bindungswirkung auf die eingetretene Rechtskraft der Entscheidung ankommt, ist es ohne Bedeutung, ob in dem der Entscheidung durch die Schlichtungsstelle vorangegangenen Verfahren, wie behauptet, eine Außerstreitstellung hinsichtlich der Zinskategorie nicht erfolgt oder sonstige Verfahrensmängel aufgetreten waren. Aus dem Akt der Schlichtungsstelle ergibt sich, dass die Sachentscheidung gemäß § 37 Abs 3 Z 4 und 5 MRG zugestellt und das Verfahren nicht zum Außerstreitgericht abgezogen wurde. Vom Beklagten wurde auch nicht annähernd nachvollziehbar dargelegt, warum eine Zustellung nicht wirksam geworden wäre. Das kursorische Vorbringen, dass der Beklagte „seinem Wissen nach" im Schlichtungsstellenverfahren nicht vertreten gewesen sei (AS 135), und die Namhaftmachung einer Zeugin „hinsichtlich der Zustellung" (AS 147) sind jedenfalls nicht geeignet, ein notwendiges Parteivorbringen zu ersetzen, sodass auch die Nichtdurchführung dieses Beweises keinen Mangel des Verfahrens begründen konnte. Da die Mietzinsfestsetzung nach § 18 MRG jedenfalls den hier verfahrensgegenständlichen Zeitraum betrifft, ist infolge der Bindungswirkung der Entscheidung der Schlichtungsstelle von der dort bestimmten Mietzinshöhe auszugehen.Sowohl im Rahmen einer Mängel- als auch einer Rechtsrüge versucht der Revisionswerber darzulegen, dass eine Bindung an den Beschluss der Schlichtungsstelle vom 11. 9. 1996, Schli 1/95/768, und demzufolge an die dort festgestellte Mietzinshöhe von ATS 2.419,56 monatlich für die Zeit vom 1. 11. 1996 bis 30. 10. 2006 nicht bestehe. Bereits in seiner Entscheidung vom 2. 6. 2003, 5 Ob 263/02s, hat der Oberste Gerichtshof eine Bindung an diese Entscheidung bejaht. Da es für die Bindungswirkung auf die eingetretene Rechtskraft der Entscheidung ankommt, ist es ohne Bedeutung, ob in dem der Entscheidung durch die Schlichtungsstelle vorangegangenen Verfahren, wie behauptet, eine Außerstreitstellung hinsichtlich der Zinskategorie nicht erfolgt oder sonstige Verfahrensmängel aufgetreten waren. Aus dem Akt der Schlichtungsstelle ergibt sich, dass die Sachentscheidung gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 4 und 5 MRG zugestellt und das Verfahren nicht zum Außerstreitgericht abgezogen wurde. Vom Beklagten wurde auch nicht annähernd nachvollziehbar dargelegt, warum eine Zustellung nicht wirksam geworden wäre. Das kursorische Vorbringen, dass der Beklagte „seinem Wissen nach" im Schlichtungsstellenverfahren nicht vertreten gewesen sei (AS 135), und die Namhaftmachung einer Zeugin „hinsichtlich der Zustellung" (AS 147) sind jedenfalls nicht geeignet, ein notwendiges Parteivorbringen zu ersetzen, sodass auch die Nichtdurchführung dieses Beweises keinen Mangel des Verfahrens begründen konnte. Da die Mietzinsfestsetzung nach Paragraph 18, MRG jedenfalls den hier verfahrensgegenständlichen Zeitraum betrifft, ist infolge der Bindungswirkung der Entscheidung der Schlichtungsstelle von der dort bestimmten Mietzinshöhe auszugehen.

Was die Höhe der Betriebskosten anlangt, versucht der Beklagte einerseits eine im Revisionsverfahren unzulässige Beweisrüge anzubringen, andererseits in unzulässiger Weise einen bereits vom Berufungsgericht diesbezüglich verneinten Verfahrensmangel erneut geltend zu machen.

Zur Möbelmiete: Der Beklagte brachte zwar zunächst - ohne nähere Konkretisierung - vor, dass eine Möbelmiete nicht vereinbart worden sei (AS 13), wendete in der Folge jedoch wiederholt (AS 129, AS 181) eine nach § 273 ZPO auszumessende Minderung des Zinses für die Möbelmiete ein. Erstmalig im Berufungsverfahren und somit unter

Verletzung des Neuerungsverbots brachte der Beklagte vor, dass eine Möbelmiete deshalb unwirksam sei, weil diese nicht gesondert vereinbart worden sei. Diese Neuerung wiederholt der Beklagte im Revisionsverfahren. Mit dem in Rechtskraft erwachsenen Zwischensachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Juli 2003, AZ 40 R 61/02w (im Verfahren 17 Msch 27/98h des BG Hernals) wurde die Möbelmiete mit monatlich EUR 14,53 netto als zulässig festgesetzt. Der Revisionswerber macht lediglich Umstände geltend, die bereits einen davor liegenden Zeitraum betreffen, nicht jedoch, dass sich seit der Fassung dieses Beschlusses die Umstände geändert hätten. Somit ist auch hinsichtlich der Möbelmiete von einer Bindung an diesen Sachbeschluss auszugehen. Ergänzend ist noch darauf hinzuweisen, dass sich die Berechnung des angemessenen Entgelts nach § 25 MRG nach der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebenen restlichen Nutzungsdauer zuzüglich eines angemessenen Gewinns zu richten hat. Der so errechnete Betrag kann monatlich während der gesamten Vertragsdauer und nicht nur während des Zeitraums der Restnutzungsdauer verlangt werden (RIS-Justiz RS0117864).Zur Möbelmiete: Der Beklagte brachte zwar zunächst - ohne nähere Konkretisierung - vor, dass eine Möbelmiete nicht vereinbart worden sei (AS 13), wendete in der Folge jedoch wiederholt (AS 129, AS 181) eine nach Paragraph 273, ZPO auszumessende Minderung des Zinses für die Möbelmiete ein. Erstmalig im Berufungsverfahren und somit unter Verletzung des Neuerungsverbots brachte der Beklagte vor, dass eine Möbelmiete deshalb unwirksam sei, weil diese nicht gesondert vereinbart worden sei. Diese Neuerung wiederholt der Beklagte im Revisionsverfahren. Mit dem in Rechtskraft erwachsenen Zwischensachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Juli 2003, AZ 40 R 61/02w (im Verfahren 17 Msch 27/98h des BG Hernals) wurde die Möbelmiete mit monatlich EUR 14,53 netto als zulässig festgesetzt. Der Revisionswerber macht lediglich Umstände geltend, die bereits einen davor liegenden Zeitraum betreffen, nicht jedoch, dass sich seit der Fassung dieses Beschlusses die Umstände geändert hätten. Somit ist auch hinsichtlich der Möbelmiete von einer Bindung an diesen Sachbeschluss auszugehen. Ergänzend ist noch darauf hinzuweisen, dass sich die Berechnung des angemessenen Entgelts nach Paragraph 25, MRG nach der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebenen restlichen Nutzungsdauer zuzüglich eines angemessenen Gewinns zu richten hat. Der so errechnete Betrag kann monatlich während der gesamten Vertragsdauer und nicht nur während des Zeitraums der Restnutzungsdauer verlangt werden (RIS-Justiz RS0117864).

Mangels Aufzeigens einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO ist die außerordentliche Revision daher zurückzuweisen.Mangels Aufzeigens einer erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO ist die außerordentliche Revision daher zurückzuweisen.

Anmerkung

E854649Ob55.07i

Schlagworte

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inimmolex 2008,51/21 - immolex 2008/21 = wobl 2008,240/82 - wobl2008/82 = MietSlg 59.056 = MietSlg 59.281XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0090OB00055.07I.0928.000

Zuletzt aktualisiert am

01.10.2009

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

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at