jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/7/18 40R174/06v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.07.2006

Kopf

Das Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht fasst durch Dr. Garai als Vorsitzenden sowie die weiteren Richter des Landesgerichtes Mag. Dr. Hörmann und Mag. Korn in der außerstreitigen Rechtssache nach dem MRG des Antragstellers Erich J*****Wien,*****, vertreten durch Mag. Boris Knirsch und zwei andere, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegnerin P*****AG, *****Wien, *****, vertreten durch Dr. Anton Paul Schaffer, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 16 Abs 1 Z 1, § 37 Abs 1 Z 8 MRG infolge Kostenrekurses der Antragsgegnerin gegen die im Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 30.4.2006, 24 Msch 14/05b-21, enthaltene Kostenentscheidung den Beschluss :Das Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht fasst durch Dr. Garai als Vorsitzenden sowie die weiteren Richter des Landesgerichtes Mag. Dr. Hörmann und Mag. Korn in der außerstreitigen Rechtssache nach dem MRG des Antragstellers Erich J*****Wien,*****, vertreten durch Mag. Boris Knirsch und zwei andere, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegnerin P*****AG, *****Wien, *****, vertreten durch Dr. Anton Paul Schaffer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins,, Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG infolge Kostenrekurses der Antragsgegnerin gegen die im Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 30.4.2006, 24 Msch 14/05b-21, enthaltene Kostenentscheidung den Beschluss :

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsgegnerin hat die Kosten ihres Rechtsmittels selbst zu tragen.

Der Revisionsrekurs ist jedenfalls unzulässig (§ 62 Abs 2 Z 1 AußStrG)Der Revisionsrekurs ist jedenfalls unzulässig (Paragraph 62, Absatz 2, Ziffer eins, AußStrG).

Begründung:

Text

Mit dem lediglich im Kostenpunkt angefochtenen Sachbeschluss stellte das Erstgericht die Teilunwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung vom 27.11.2002 über ein Geschäftslokal in ***** Wien insoweit fest, als der vereinbarte Hauptmietzins Euro 444,82 (netto) überschritt (Punkt 1.). Es verhielt die Antragsgegnerin zum Kostenersatz an den Antragsteller in der vollen begehrten Höhe von Euro 976,79 für Vertretungskosten und Fahrtkosten (Punkt 2.).

Das Erstgericht stellte den auf Seiten 3 - 5 der Beschlussausfertigung wiedergegebenen Sachverhalt fest. Rechtlich führte es aus, dass der angemessene Mietzins für das Geschäftslokal Euro 444,82, entgegen dem vereinbarten von Euro 535,-- betragen habe. Die Kostenentscheidung gründete das Erstgericht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Da der Antragsteller mit seinem Antrag erfolgreich gewesen sei, sei ihm der Ersatz der verzeichneten Rechtsanwaltskosten zuzusprechen gewesen.Das Erstgericht stellte den auf Seiten 3 - 5 der Beschlussausfertigung wiedergegebenen Sachverhalt fest. Rechtlich führte es aus, dass der angemessene Mietzins für das Geschäftslokal Euro 444,82, entgegen dem vereinbarten von Euro 535,-- betragen habe. Die Kostenentscheidung gründete das Erstgericht auf Paragraph 37,

Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Da der Antragsteller mit seinem Antrag erfolgreich gewesen sei, sei ihm der Ersatz der verzeichneten Rechtsanwaltskosten zuzusprechen gewesen.

Lediglich gegen die Kostenentscheidung richtet sich der Kostenrekurs der Antragsgegnerin.

Der Antragsteller beantragt, dem Kostenrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Kostenrekurs ist nicht berechtigt.

Obwohl die Anfechtungserklärung die Kostenersatzpflicht in einem Euro 349,31 übersteigenden Betrag bekämpft, ergibt sich aus dem Kostenrekurs und auch dem ziffernmäßigen Rekursantrag, dass in Wahrheit nur ein Euro 394,31 übersteigender Kostenzuspruch bekämpft wird und zusätzlich ein Barauslagenersatz an die Antragsgegnerin in Höhe von Euro 320,30 gefordert wird, das sind rund 30 % der von der Antragsgegnerin im Verfahren bestrittenen Sachverständigengebühren von Euro 998,-- und der von ihr bezahlten Pauschalgebühr von Euro 60,--.

Der im Mietvertrag vorgesehene Nettohauptmietzins von Euro 535,-- betrug 120 % des zulässigen von nur Euro 444,82.

Eine 20 %ige Überschreitung des zulässigen Mietzinses entspricht einer Zinsbefreiung von knapp 2,5 Monaten. Das heißt, durch den gegenständlichen Zinsüberprüfungsantrag erreichte der Antragsteller ein Ergebnis, wie wenn er 2,5 Monate den im Mietvertrag vorgesehenen Mietzins nicht bezahlen muss. Die Beurteilung des Erstgerichtes, dass der Antragsteller mit seinem Antrag also erfolgreich war, ist zutreffend. Niemand wird einem antragstellenden Mieter, der seine Mietzinsvereinbarung überprüft haben will, unterstellen, davon auszugehen, überhaupt nur Euro 0,-- im Monat zahlen zu müssen. Der Antragsteller hat auch in seinem Sachantrag ein derartiges, die rechtliche Qualifikation als Mietvertrag verneinendes Ansinnen nicht gestellt. Der Antragsteller schrieb lediglich an die Schlichtungsstelle, dass er die Überprüfung des vereinbarten Hauptmietzinses und die Feststellung der Zinsüberschreitung bis dato begehre. Weiters begehre er die Feststellung der Teilunwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung.

Der Kostenrekurs versucht zu einem bloß 70 %igen Obsiegen des Antragstellers dadurch zu gelangen, dass er das Endergebnis im Verfahren mit einer Stellungnahme der MA 25 im Schlichtungsstellenverfahren welche Stellungnahme des Amtssachverständigen auf einen noch geringeren angemessenen Mietzins kam, zum Vergleich heranzieht. Die Schlichtungsstelle hatte nämlich nicht einmal eine Sachentscheidung zu treffen gehabt, weil die Antragsgegnerin davor das Gericht anrief.

Weder die hier gar nicht vorliegende durch Anrufung des Gerichtes außer Kraft getretene Entscheidung der Schlichtungsstelle über die Mietzinshöhe noch irgend ein Beweisergebnis im Schlichtungsstellenverfahren oder im gerichtlichen Verfahren ist ein tauglicher Ansatzpunkt um das Ausmaß der Überhöhung der einstigen Mietzinsvereinbarung zu messen. Es wäre ja von Zufällen abhängig, ob überhaupt in der Gemeinde in welchem das Mietobjekt liegt, eine Schlichtungsstelle eingerichtet ist und positivenfalls ob diese überhaupt dazu kam, eine Entscheidung zu treffen. Das Ausmaß der sich im Verfahren letztlich ergebenden Zinsüberschreitung wird daher in aller Regel an der Mietzinsvereinbarung zu messen sein. Dass neben diesem Ausmaß des Obsiegens auch andere, hier nicht ins Gewicht fallende Kriterien bei der Kostenentscheidung nach Billigkeit zu berücksichtigen sind, ist ohnehin in § 37 Abs 3 Z 17 MRG idF des WohnAußStrBeglG klargestellt.Weder die hier gar nicht vorliegende durch Anrufung des Gerichtes außer Kraft getretene Entscheidung der Schlichtungsstelle über die Mietzinshöhe noch irgend ein Beweisergebnis im Schlichtungsstellenverfahren oder im gerichtlichen Verfahren ist ein tauglicher Ansatzpunkt um das Ausmaß der Überhöhung der einstigen Mietzinsvereinbarung zu messen. Es wäre ja von Zufällen abhängig, ob überhaupt in der Gemeinde in welchem das Mietobjekt liegt, eine Schlichtungsstelle eingerichtet ist und positivenfalls ob diese überhaupt dazu kam, eine Entscheidung zu treffen. Das Ausmaß der sich im Verfahren letztlich ergebenden Zinsüberschreitung wird daher in aller Regel an der Mietzinsvereinbarung zu messen sein. Dass neben diesem Ausmaß des Obsiegens auch andere, hier nicht ins Gewicht fallende Kriterien bei der Kostenentscheidung nach Billigkeit zu berücksichtigen sind, ist ohnehin in Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in der Fassung des WohnAußStrBeglG klargestellt.

Der Antragsteller hat im Verfahren erfolgreich die Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes um 20 % aufgezeigt. Die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass in diesem Fall der Mieter Anspruch auf Ersatz der gesamten Vertretungskosten hat, hält sich noch im Ermessensspielraum, den das Gesetz mit seinem Verweis auf die Billigkeit einräumt.

Die Rekursbeantwortung verzeichnete keine Kosten.

Landesgericht für ZRS Wien

1040 Wien, Schwarzenbergplatz 11

Anmerkung

EWZ00109 40R174.06v

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LG00003:2006:04000R00174.06V.0718.000

Dokumentnummer

JJT_20060718_LG00003_04000R00174_06V0000_000

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