jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2005/1/25 40R302/04i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.01.2005

Kopf

Das Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht fasst durch die Richter des Landesgerichtes Dr. Garai als Vorsitzenden sowie Mag. Dr. Hörmann und Dr. Wolf in der außerstreitigen Rechtssache des Antragstellers Hannes F*****, Schauspieler, *****Wien, S*****, vertreten durch Mag. Werner Hauser, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin A*****Aktiengesellschaft, *****Wien, vertreten durch Puschner Spernbauer Rosenauer Rechtsanwälte OEG in Wien, wegen §§ 16, 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Rekurses der Antragsgegnerin gegen die Kostenentscheidung des Sachbeschlusses des Bezirksgerichtes Hietzing vom 29.7.2004, 9 Msch 19/03b-15, denDas Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht fasst durch die Richter des Landesgerichtes Dr. Garai als Vorsitzenden sowie Mag. Dr. Hörmann und Dr. Wolf in der außerstreitigen Rechtssache des Antragstellers Hannes F*****, Schauspieler, *****Wien, S*****, vertreten durch Mag. Werner Hauser, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin A*****Aktiengesellschaft, *****Wien, vertreten durch Puschner Spernbauer Rosenauer Rechtsanwälte OEG in Wien, wegen Paragraphen 16,, 37 Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Rekurses der Antragsgegnerin gegen die Kostenentscheidung des Sachbeschlusses des Bezirksgerichtes Hietzing vom 29.7.2004, 9 Msch 19/03b-15, den

Spruch

Beschluss :

Dem Spruch des in seiner Kostenentscheidung angefochtenen Sachbeschlusses wird folgender Kostenausspruch hinzugefügt:

"Der Antragsteller ist schuldig, der Antragsgegnerin deren mit Euro 199,45 (Barauslagen) bestimmte anteilige Verfahrenskosten binnen 14 Tagen zu bezahlen."

Der Revisionsrekurs ist jedenfalls unzulässig (§ 528 Abs 2 Z 3 ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG).Der Revisionsrekurs ist jedenfalls unzulässig (Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 3, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG).

Text

Begründung:

Mit dem in seinem Kostenpunkt angefochtenen Sachbeschluss sprach das Erstgericht aus, dass der gesetzlich zulässige Mietzins für die Wohnung *****Wien, *****zum 1.3.2002 Euro 356,-- netto monatlich wertgesichert beträgt und der Antragsgegner durch Vereinbarung eines Hauptmietzinses von j 436,04 netto monatlich das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um Euro 80,04 netto monatlich überschritten hat. Hinsichtlich der Kostenentscheidung wurde vom Erstgericht kein Ausspruch über die Ersatzpflicht oder dass die Antragsgegnerin ihre Barauslagen selbst zu tragen hat, in den Spruch aufgenommen. In der Begründung argumentierte das Erstgericht jedoch damit, dass infolge der hier vorliegenden Überschreitung in Höhe von 22,5 % gegenüber dem zulässigen Zins die Vermieterin die gesamten im Verfahren entstandenen Barauslagen endgültig selbst zu tragen hat. Gegen die - zu Unrecht nicht in den Spruch

aufgenommene - Kostenentscheidung richtet sich der Kostenrekurs der Antragsgegnerin in Richtung Ersatz der gesamten Barauslagen. In eventu wird der Ersatz von 50 % der Barauslagen begehrt.

Der Antragsteller beantragt, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist teilweise berechtigt.

Hier ist vorweg darauf zu verweisen, dass nach§ 37 Abs 3 Z 19 MRG idF vor dem wohnrechtlichen Außerstreitbegleitgesetz anzuwenden ist und im vorliegenden Fall der Antragsteller als Mieter nicht angegeben hat, welchen Mietzins er als gesetzmäßig erachtet. In einem solchen Fall ist das Ausmaß des Erfolges beider Vertragsparteien nicht quantifizierbar. Da in einem solchen Fall die am Verfahrenserfolg messenden Kostenersatzbestimmungen der §§ 41 ff ZPO nicht unmittelbar anwendbar sind, ist eine Aufteilung der Verfahrenskosten nach Billigkeit vorzunehmen (LGZ Wien MietSlg 43.346, 54.399). Entgegen der Ansicht des Rekurses kann es nicht ausschlaggebend sein, ob die das Gericht anrufende Vermieterin eine noch ungünstigere Entscheidung der Schlichtungsstelle gegen sich hatte. Immerhin hat das Gerichtsverfahren ergeben, dass die Zinsvereinbarung im Umfang von über 22 % des gesetzlich zulässigen Mietzinses teilnichtig war. Ob überhaupt eine Schlichtungsstelle dem Gerichtsverfahren in der jeweiligen Gemeinde vorgeschaltet ist und ob die Schlichtungsstelle vor Befassung des Gerichtes überhaupt dazukam, eine Entscheidung zu fällen, ist reiner Zufall. Davon kann die Ersatzpflicht nicht abhängig sein.Hier ist vorweg darauf zu verweisen, dass nach Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG in der Fassung vor dem wohnrechtlichen Außerstreitbegleitgesetz anzuwenden ist und im vorliegenden Fall der Antragsteller als Mieter nicht angegeben hat, welchen Mietzins er als gesetzmäßig erachtet. In einem solchen Fall ist das Ausmaß des Erfolges beider Vertragsparteien nicht quantifizierbar. Da in einem solchen Fall die am Verfahrenserfolg messenden Kostenersatzbestimmungen der Paragraphen 41, ff ZPO nicht unmittelbar anwendbar sind, ist eine Aufteilung der Verfahrenskosten nach Billigkeit vorzunehmen (LGZ Wien MietSlg 43.346, 54.399). Entgegen der Ansicht des Rekurses kann es nicht ausschlaggebend sein, ob die das Gericht anrufende Vermieterin eine noch ungünstigere Entscheidung der Schlichtungsstelle gegen sich hatte. Immerhin hat das Gerichtsverfahren ergeben, dass die Zinsvereinbarung im Umfang von über 22 % des gesetzlich zulässigen Mietzinses teilnichtig war. Ob überhaupt eine Schlichtungsstelle dem Gerichtsverfahren in der jeweiligen Gemeinde vorgeschaltet ist und ob die Schlichtungsstelle vor Befassung des Gerichtes überhaupt dazukam, eine Entscheidung zu fällen, ist reiner Zufall. Davon kann die Ersatzpflicht nicht abhängig sein.

Das Kriterium der Billigkeit wurde in der Rechtsprechung bei einer Überschreitung von über 27 % dahingehend ausgelegt, dass die gesamten im Verfahren notwendigerweise entstandenen Barauslagen vom Vermieter zu tragen sind (LGZ Wien MietSlg 43.346).

Das Rekursgericht erachtet es im konkreten Fall einer doch geringeren

Zinsüberschreitung (hier Euro 80,-- = 22,5 %; in jenem Verfahren Euro

189,-- = 27,7 %) bei einer tatsächlich generalsanierten Wohnung mit

geringen Mängeln als billig, noch eine Kostenteilung vorzunehmen.

Hier ist zunächst darauf hinzuweisen, dass es sich um einen Richtwertmietzins handelt, der erst durch Anwendung von gesetzlich zum Großteil nicht festgelegten Zu- und Abschlägen zu ermitteln ist. Es besteht daher eine Unsicherheit hinsichtlich der Höhe des zulässigen Mietzinses, die beide Vertragsparteien trifft. Bereits aus diesem Grund entspricht es nicht der Billigkeit bei nicht ganz erheblichen und nicht ins Auge springenden Überschreitungen des zulässigen Mietzinses einseitig dem Vermieter alle Kosten des Verfahrens (Barauslagen) aufzuerlegen.

In Anbetracht dieser Ausführungen war daher nach Billigkeit eine Aufteilung der aufgelaufenen Barauslagen im Ausmaß von 1/4 : 3/4 zu Lasten der vermietenden Antragsgegnerin vorzunehmen. Immerhin ist die Antragsgegnerin eine professionelle Vermieterin, die sich obendrein einer eben solchen Liegenschaftsverwalterin bediente. Da die Antragsgegnerin die Barauslagen (Pauschalgebühr und Sachverständigenkosten) alleine getragen hat, war der Antragsteller zum Ersatz von 1/4 dieser Barauslagen zu verpflichten und der erstinstanzliche Sachbeschluss in diese Richtung hin zu ergänzen. Landesgericht für ZRS Wien

1040 Wien, Schwarzenbergplatz 11

Anmerkung

EWZ00092 40R302.04i

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LG00003:2005:04000R00302.04I.0125.000

Dokumentnummer

JJT_20050125_LG00003_04000R00302_04I0000_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