

TE OGH 2004/11/9 5Ob228/04x

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 09.11.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Hüseyin B******, vertreten durch Günter Schneider, Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs, 1100 Wien, Antonsplatz 22, gegen den Antragsgegner Dr. Klaus N******, vertreten durch Dipl. Ing. Kurt Dirnbacher, 1070 Wien, Westbahnstraße 8, wegen Überprüfung der Angemessenheit des Hauptmietzinses (§ 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 16 MRG), über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Juni 2004, GZ 41 R 327/03x-23, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 10. November 2003, GZ 9 Msch 112/02f-9, teilweise abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Hüseyin B******, vertreten durch Günter Schneider, Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs, 1100 Wien, Antonsplatz 22, gegen den Antragsgegner Dr. Klaus N******, vertreten durch Dipl. Ing. Kurt Dirnbacher, 1070 Wien, Westbahnstraße 8, wegen Überprüfung der Angemessenheit des Hauptmietzinses (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 16, MRG), über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Juni 2004, GZ 41 R 327/03x-23, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 10. November 2003, GZ 9 Msch 112/02f-9, teilweise abgeändert wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass sie unter Einschluss der bereits in Rechtskraft erwachsenen Teile wie folgt zu lauten haben:

- "1.) Die Ausstattungskategorie der Wohnung top 8/9 im Haus *****, war zum Zeitpunkt der Anmietung durch den Antragsteller am 16. 9. 1998 >>D-unbrauchbar<<.
- 2.) Die Mietzinsvereinbarung vom 16. 9. 1998 ist insoweit unwirksam, als der Hauptmietzins monatlich netto EUR 39,60 monatlich übersteigt.
- 3.) Der Antragsgegner hat durch seine Mietzinsvorschreibungen den zulässigen Hauptmietzins in der Zeit vom 1. 10. 1998 bis zum 31. 5. 2001 um monatlich EUR 92,96 netto und in der Zeit vom 1. 6. 2001 bis zum 1. 2. 2003 um

monatlich EUR 79,88 netto überschritten.

4.) Der Antragsgegner ist schuldig, dem Antragsteller die mit EUR 47,-- verzeichneten Barauslagen zu ersetzen.

5.) Soweit der Antragsgegner in seiner Revisionsrekursbeantwortung die Abänderung der rekursgerichtlichen Entscheidung beantragt hat, wird dieses "Rechtsmittel" zurückgewiesen.

Text

Begründung:

In dritter Instanz ist nur mehr die Rechtsfrage zu beantworten, ob die Rechtskraft einer Entscheidung über die Erhöhung des Hauptmietzinses nach § 18 MRG den Mieter daran hindert, in einem anschließenden Verfahren zur Überprüfung der Angemessenheit des Hauptmietzinses die Unzulässigkeit der Überwälzung des Erhöhungsbetrages nach § 18 Abs 5 Z 1 MRG geltend zu machen. Die hiefür maßgeblichen Verfahrensergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen: In dritter Instanz ist nur mehr die Rechtsfrage zu beantworten, ob die Rechtskraft einer Entscheidung über die Erhöhung des Hauptmietzinses nach Paragraph 18, MRG den Mieter daran hindert, in einem anschließenden Verfahren zur Überprüfung der Angemessenheit des Hauptmietzinses die Unzulässigkeit der Überwälzung des Erhöhungsbetrages nach Paragraph 18, Absatz 5, Ziffer eins, MRG geltend zu machen. Die hiefür maßgeblichen Verfahrensergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die verfahrensgegenständliche Wohnung war im Zeitpunkt ihrer Anmietung durch den Antragsteller am 16. 9. 1998 (wegen schwerwiegender Mängel der elektrischen Stromleitungen) in die Kategorie "D-unbrauchbar" einzustufen. Der nach § 16 Abs 5 erster Halbsatz MRG zulässige Hauptmietzins beläuft sich (was beide Parteien unbekämpft gelassen haben) im ganzen Überprüfungszeitraum auf EUR 39,60 monatlich netto. Vereinbart war ein monatlicher Hauptmietzins von ATS 1.641,-- (EUR 119,26) netto. In der Zeit vom 1. 9. 1998 bis zum 31. 5. 2001 war eine Mietzinserhöhung nach § 18 MRG wirksam, wonach auf die Wohnung des Antragstellers ein monatlicher Hauptmietzins von EUR 132,56 entfiel. Die verfahrensgegenständliche Wohnung war im Zeitpunkt ihrer Anmietung durch den Antragsteller am 16. 9. 1998 (wegen schwerwiegender Mängel der elektrischen Stromleitungen) in die Kategorie "D-unbrauchbar" einzustufen. Der nach Paragraph 16, Absatz 5, erster Halbsatz MRG zulässige Hauptmietzins beläuft sich (was beide Parteien unbekämpft gelassen haben) im ganzen Überprüfungszeitraum auf EUR 39,60 monatlich netto. Vereinbart war ein monatlicher Hauptmietzins von ATS 1.641,-- (EUR 119,26) netto. In der Zeit vom 1. 9. 1998 bis zum 31. 5. 2001 war eine Mietzinserhöhung nach Paragraph 18, MRG wirksam, wonach auf die Wohnung des Antragstellers ein monatlicher Hauptmietzins von EUR 132,56 entfiel.

Auf der Grundlage dieses Sachverhalts hat das Erstgericht dem Mietzinsüberprüfungsbegehren des Antragstellers insoweit stattgegeben, als es feststellte, dass der gesetzliche zulässige Hauptmietzins für die verfahrensgegenständliche Wohnung zum Stichtag 1. 10. 1998 EUR 39,60 monatlich beträgt und im Zeitraum vom 1. 6. 2001 bis zum 1. 2. 2003 (durch die Vorschreibung von monatlich EUR 119,26) um jeweils EUR 79,66 überschritten wurde. Das die Zeit vom 1. 10. 1998 bis 31. 5. 2001 betreffende Überprüfungsbegehren wurde im Spruch des erstgerichtlichen Sachbeschlusses nicht erwähnt, in den Entscheidungsgründen aber damit erledigt, dass wegen der rechtskräftigen Erhöhung der Hauptmietzins (für die Wohnung des Antragstellers auf monatlich EUR 132,56) keine Überschreitung des zulässigen Hauptmietzinses zu konstatieren sei.

Das Rekursgericht teilte diese Rechtsansicht, fasste jedoch im Hinblick auf die unvollständige Erledigung des Sachantrags durch das Erstgericht den Spruch der Entscheidung neu. Es stellte fest, dass die Mietzinsvereinbarung vom 16. 9. 1998 insoweit unwirksam sei, als ein EUR 39,60 monatlich netto übersteigender Hauptmietzins vereinbart wurde, bestätigte die vom Erstgericht für den Zeitraum vom 1. 6. 2001 bis zum 1. 2. 2003 konstatierte Mietzinsüberschreitung und wies nunmehr den Antrag festzustellen, dass der Antragsgegner im Zeitraum vom 1. 10. 1998 bis zum 31. 5. 2001 durch Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von EUR 132,56 netto das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um jeweils EUR 92,96 netto überschritten habe, ausdrücklich ab. Letzteres wurde wie folgt begründet:

Hinsichtlich des Zeitraums 1. 10. 1998 bis 31. 5. 2001 erweise sich der Sachantrag als unberechtigt, weil der Antragsteller an die rechtskräftigen Entscheidungen der Schlichtungsstelle in den Verfahren nach den §§ 18 ff MRG gebunden sei. Seinem Argument, dass ein Einwand nach § 18 Abs 5 MRG im Mietzinserhöhungsverfahren gar nicht erhoben werden könne und der Vermieter die nicht weiterverrechenbaren Kosten stets zu tragen habe, sei

entgegenzuhalten, dass Gegenstand des Verfahrens nach § 18 MRG das gegen die Mieter des Hauses gerichtete Begehren des Vermieters sei, ihm für eine bestimmte Zeit die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses zu bewilligen. Sämtliche Mieter seien Parteien dieses Verfahrens und könnten dort ihre Einwendungen vorbringen, etwa zur Frage der Ausstattungskategorie der jeweiligen Wohnung. Mit der Entscheidung im Mietzinserhöhungsverfahren werde für jeden Mietgegenstand genau festgelegt, auf welchen Betrag der Hauptmietzins angehoben werden darf oder - anders ausgedrückt - welchen Hauptmietzins der Vermieter im Bewilligungszeitraum vom jeweiligen Mieter einheben darf. Schon aus der grundsätzlichen Konzeption dieser Bestimmungen ergebe sich, dass der Einwand eines Mieters, von ihm dürfe der Vermieter keinen erhöhten Mietzins verlangen bzw ihm gegenüber sei eine Erhöhung des Hauptmietzinses nicht zulässig, gerade in dieses Verfahren gehöre. Das zeige sich auch daran, dass die fragliche Ausnahmebestimmung systematisch in § 18 MRG eingegliedert sei, der in seinem Abs 1 laute, es "... kann ... eine Erhöhung des Hauptmietzinses begehrt werden", in seinen Absätzen 2 und 3 davon spreche, bis zu welcher Höhe die Anhebung "zu bewilligen" sei, sodass der Vermieter diesen erhöhten Betrag "begehren darf", und im hier zur Diskussion stehenden Absatz 5 bestimme, dass der Vermieter eine Erhöhung "nicht verlangen . . . kann", wenn die dort genannten Voraussetzungen vorliegen. Auch die systematische Anordnung spreche daher dafür, die Frage, ob der Vermieter den Hauptmietzins (nach Maßgabe des § 18 Abs 5 MRG) erhöhen darf bzw ob er eine Erhöhung verlangen kann, im Verfahren nach § 18 MRG zu prüfen ist. Die diesbezügliche Entscheidung im Mietzinserhöhungsverfahren erwachse in Rechtskraft; kein Mieter könne nachträglich in einem Mietzinsüberprüfungsverfahren diese Entscheidung unterlaufen, etwa mit dem Einwand, seine Wohnung sei in eine niedrigere Ausstattungskategorie einzustufen. Warum für den Einwand nach § 18 Abs 5 MRG, dass für eine bestimmte Wohnung die Erhöhung deshalb nicht verlangt werden dürfe, weil ein höherer als der Kategorie D-Mietzins vereinbart wurde, anderes gelten solle, sei nicht einzusehen und wäre auch der Rechtssicherheit höchst abträglich. Hinsichtlich des Zeitraums 1. 10. 1998 bis 31. 5. 2001 erweise sich der Sachantrag als unberechtigt, weil der Antragsteller an die rechtskräftigen Entscheidungen der Schllichtungsstelle in den Verfahren nach den Paragraphen 18, ff MRG gebunden sei. Seinem Argument, dass ein Einwand nach Paragraph 18, Absatz 5, MRG im Mietzinserhöhungsverfahren gar nicht erhoben werden könne und der Vermieter die nicht weiterverrechenbaren Kosten stets zu tragen habe, sei entgegenzuhalten, dass Gegenstand des Verfahrens nach Paragraph 18, MRG das gegen die Mieter des Hauses gerichtete Begehren des Vermieters sei, ihm für eine bestimmte Zeit die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses zu bewilligen. Sämtliche Mieter seien Parteien dieses Verfahrens und könnten dort ihre Einwendungen vorbringen, etwa zur Frage der Ausstattungskategorie der jeweiligen Wohnung. Mit der Entscheidung im Mietzinserhöhungsverfahren werde für jeden Mietgegenstand genau festgelegt, auf welchen Betrag der Hauptmietzins angehoben werden darf oder - anders ausgedrückt - welchen Hauptmietzins der Vermieter im Bewilligungszeitraum vom jeweiligen Mieter einheben darf. Schon aus der grundsätzlichen Konzeption dieser Bestimmungen ergebe sich, dass der Einwand eines Mieters, von ihm dürfe der Vermieter keinen erhöhten Mietzins verlangen bzw ihm gegenüber sei eine Erhöhung des Hauptmietzinses nicht zulässig, gerade in dieses Verfahren gehöre. Das zeige sich auch daran, dass die fragliche Ausnahmebestimmung systematisch in Paragraph 18, MRG eingegliedert sei, der in seinem Absatz eins, laute, es "... kann ... eine Erhöhung des Hauptmietzinses begehrt werden", in seinen Absätzen 2 und 3 davon spreche, bis zu welcher Höhe die Anhebung "zu bewilligen" sei, sodass der Vermieter diesen erhöhten Betrag "begehren darf", und im hier zur Diskussion stehenden Absatz 5 bestimme, dass der Vermieter eine Erhöhung "nicht verlangen . . . kann", wenn die dort genannten Voraussetzungen vorliegen. Auch die systematische Anordnung spreche daher dafür, die Frage, ob der Vermieter den Hauptmietzins (nach Maßgabe des Paragraph 18, Absatz 5, MRG) erhöhen darf bzw ob er eine Erhöhung verlangen kann, im Verfahren nach Paragraph 18, MRG zu prüfen ist. Die diesbezügliche Entscheidung im Mietzinserhöhungsverfahren erwachse in Rechtskraft; kein Mieter könne nachträglich in einem Mietzinsüberprüfungsverfahren diese Entscheidung unterlaufen, etwa mit dem Einwand, seine Wohnung sei in eine niedrigere Ausstattungskategorie einzustufen. Warum für den Einwand nach Paragraph 18, Absatz 5, MRG, dass für eine bestimmte Wohnung die Erhöhung deshalb nicht verlangt werden dürfe, weil ein höherer als der Kategorie D-Mietzins vereinbart wurde, anderes gelten solle, sei nicht einzusehen und wäre auch der Rechtssicherheit höchst abträglich.

Bislang sei zu dieser Frage - soweit überblickbar - erst eine einzige Entscheidung des Obersten Gerichtshofes ergangen (5 Ob 322/98h vom 22. 12. 1998). Diese habe sich primär mit der Frage befasst, ob § 18 Abs 5 MRG auch im Fall des § 10 Abs 6 MRG anzuwenden ist. Damals habe der Oberste Gerichtshof den vom Rekursgericht zugelassenen Revisionsrekurs mit der Begründung zurückgewiesen, dass diese Frage völlig klar im Gesetz geregelt sei. Gleichzeitig habe er zur Frage Stellung genommen, ob eine nach §§ 18 ff MRG ergangene Entscheidung, mit der für eine Wohnung

die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses für zulässig erklärt worden war, in einem (offenbar nachfolgenden) Mietzinsüberprüfungsverfahren durchschlage oder ob sich der Mieter dort noch auf die Ausnahmebestimmung des § 18 Abs 5 MRG berufen könne. Der Oberste Gerichtshof habe dazu offenbar die Ansicht vertreten, dass die Rechtskraft der Entscheidung im Verfahren nach § 18 MRG dem nicht entgegenstehe, und sich dabei auf den Ausschussbericht gestützt, wonach "durch § 18 Abs 5 die Durchführung eines § 18 MRG-Erhöhungsverfahrens für das Haus, in dem eine entsprechende Wohnung liegt, nicht ausgeschlossen wird, die Überwälzung des auf diese Wohnung entfallenden Erhöhungsbetrages aber nicht zulässig ist". Der Oberste Gerichtshof habe daraus gefolgert: "Das Verbot der Überwälzbarkeit macht klar, dass es auf die Frage eines >>Eingriffes in die Rechtskraft einer Entscheidung<< nicht ankommt". Bislang sei zu dieser Frage - soweit überblickbar - erst eine einzige Entscheidung des Obersten Gerichtshofes ergangen (5 Ob 322/98h vom 22. 12. 1998. Diese habe sich primär mit der Frage befasst, ob Paragraph 18, Absatz 5, MRG auch im Fall des Paragraph 10, Absatz 6, MRG anzuwenden ist. Damals habe der Oberste Gerichtshof den vom Rekursgericht zugelassenen Revisionsrekurs mit der Begründung zurückgewiesen, dass diese Frage völlig klar im Gesetz geregelt sei. Gleichzeitig habe er zur Frage Stellung genommen, ob eine nach Paragraphen 18, ff MRG ergangene Entscheidung, mit der für eine Wohnung die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses für zulässig erklärt worden war, in einem (offenbar nachfolgenden) Mietzinsüberprüfungsverfahren durchschlage oder ob sich der Mieter dort noch auf die Ausnahmebestimmung des Paragraph 18, Absatz 5, MRG berufen könne. Der Oberste Gerichtshof habe dazu offenbar die Ansicht vertreten, dass die Rechtskraft der Entscheidung im Verfahren nach Paragraph 18, MRG dem nicht entgegenstehe, und sich dabei auf den Ausschussbericht gestützt, wonach "durch Paragraph 18, Absatz 5, die Durchführung eines Paragraph 18, MRG-Erhöhungsverfahrens für das Haus, in dem eine entsprechende Wohnung liegt, nicht ausgeschlossen wird, die Überwälzung des auf diese Wohnung entfallenden Erhöhungsbetrages aber nicht zulässig ist". Der Oberste Gerichtshof habe daraus gefolgert: "Das Verbot der Überwälzbarkeit macht klar, dass es auf die Frage eines >>Eingriffes in die Rechtskraft einer Entscheidung<< nicht ankommt".

Nach Ansicht des Rekursgerichtes habe sich der Oberste Gerichtshof dabei nicht ausreichend mit der Systematik und dem Zweck der §§ 18 ff MRG auseinandergesetzt. Der Terminus "Überwälzung" finde sich nur im Ausschussbericht, habe aber keinen Eingang in das Gesetz gefunden. Die Formulierung im Ausschussbericht lege nur vordergründig den vom Obersten Gerichtshof gezogenen Schluss nahe, weil der Terminus "Überwälzbarkeit" etwas zeitlich Späteres auszudrücken scheine. Bei genauerer Überlegung werde allerdings klar, dass aus dem Ausschussbericht weder herauszulesen ist, in welchem Verfahren die Frage der "Überwälzbarkeit" zu prüfen ist, noch dass die Rechtskraft einer "§ 18-Entscheidung" für den Mieter einer unter § 18 Abs 5 MRG fallenden Wohnung keine Wirksamkeit haben sollte. Das Rekursgericht sei daher der Ansicht, dass im vorliegenden Fall die Einhebung des erhöhten Hauptmietzinses von 132,56 EUR netto monatlich vom 1. 10. 1998 bis 31. 5. 2001 zulässig war, weil sie in einem Verfahren, in dem der Antragsteller Parteistellung hatte und seine Einwendungen vorbringen hätte können, rechtskräftig bewilligt wurde. Nach Ansicht des Rekursgerichtes habe sich der Oberste Gerichtshof dabei nicht ausreichend mit der Systematik und dem Zweck der Paragraphen 18, ff MRG auseinandergesetzt. Der Terminus "Überwälzung" finde sich nur im Ausschussbericht, habe aber keinen Eingang in das Gesetz gefunden. Die Formulierung im Ausschussbericht lege nur vordergründig den vom Obersten Gerichtshof gezogenen Schluss nahe, weil der Terminus "Überwälzbarkeit" etwas zeitlich Späteres auszudrücken scheine. Bei genauerer Überlegung werde allerdings klar, dass aus dem Ausschussbericht weder herauszulesen ist, in welchem Verfahren die Frage der "Überwälzbarkeit" zu prüfen ist, noch dass die Rechtskraft einer "§ 18-Entscheidung" für den Mieter einer unter Paragraph 18, Absatz 5, MRG fallenden Wohnung keine Wirksamkeit haben sollte. Das Rekursgericht sei daher der Ansicht, dass im vorliegenden Fall die Einhebung des erhöhten Hauptmietzinses von 132,56 EUR netto monatlich vom 1. 10. 1998 bis 31. 5. 2001 zulässig war, weil sie in einem Verfahren, in dem der Antragsteller Parteistellung hatte und seine Einwendungen vorbringen hätte können, rechtskräftig bewilligt wurde.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000 übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass das Rekursgericht von der einzigen Entscheidung des Obersten Gerichtshofes zu diesem Thema abgewichen sei.

Gegen den rekursgerichtlichen Sachbeschluss hat der Antragsteller Revisionsrekurs mit dem Antrag erhoben, ihn so abzuändern, dass auch für den Zeitraum von Oktober 1998 bis Mai 2001 eine Überschreitung des zulässigen Mietzinses festgestellt werde, und zwar im Ausmaß von EUR 92,96 monatlich. Außerdem möge dem Antragsgegner die

Rückzahlung der Überschreitungsbeträge zuzüglich 10 % USt und 4 % Zinsen ab 13. 12. 2000 aufgetragen werden.

Vom Antragsgegner liegt dazu eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, dem gegnerischen Rechtsmittel nicht Folge zu geben und "den Sachbeschluss des Rekursgerichtes so abzuändern, dass überhaupt keine Mietzinsüberschreitung festgestellt wird".

Rechtliche Beurteilung

Zu dem in der Revisionsrekursbeantwortung enthaltenen Abänderungsbegehren des Antragsgegners ist vorweg zu bemerken, dass er die erstinstanzliche Entscheidung (deren hier relevanter Teil vom Rekursgericht nur wiedergegeben wurde) unangefochten gelassen hat. Seinem "Rechtsmittel" steht daher die Rechtskraft der Entscheidung entgegen. Außerdem wäre es verspätet, da dem Antragsgegner die Entscheidung des Rekursgerichtes am 20. 7. 2004 zugestellt und die Revisionsbeantwortung am 25. 8. 2004 zur Post gegeben wurde (§ 37 Abs 3 Z 17 lit b MRG). Das hatte zur Zurückweisung des "Rechtsmittels" zu führen (Punkt 5 des Spruchs) Zu dem in der Revisionsrekursbeantwortung enthaltenen Abänderungsbegehren des Antragsgegners ist vorweg zu bemerken, dass er die erstinstanzliche Entscheidung (deren hier relevanter Teil vom Rekursgericht nur wiedergegeben wurde) unangefochten gelassen hat. Seinem "Rechtsmittel" steht daher die Rechtskraft der Entscheidung entgegen. Außerdem wäre es verspätet, da dem Antragsgegner die Entscheidung des Rekursgerichtes am 20. 7. 2004 zugestellt und die Revisionsbeantwortung am 25. 8. 2004 zur Post gegeben wurde (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, Litera b, MRG). Das hatte zur Zurückweisung des "Rechtsmittels" zu führen (Punkt 5 des Spruchs).

Der vom Antragsteller erhobene Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grundzulässig; er erweist sich auch als berechtigt.

Der Antragsteller hat die Entscheidung des Rekursgerichtes wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung angefochten. Seine Argumente lassen sich so zusammenfassen, dass er der vom OGH in der Entscheidung 5 Ob 322/98h (wobl 1999/144) vertretenen Rechtsansicht beitritt. Da § 18 Abs 5 MRG nur anordne, dass der Vermieter (unter den dort angeführten Voraussetzungen) eine ihm zugebilligte Erhöhung des Mietzinses nicht auf den Mieter überwälzen könne, andererseits aber die betreffende Wohnung natürlich von der Mietzinserhöhung betroffen (in die Berechnung einzubeziehen) sei, bestehe kein Grund, den Einwand nach § 18 Abs 5 MRG im Mietzinserhöhungsverfahren zu stellen. Die Mietzinserhöhung selbst werde von den in § 18 Abs 5 MRG angesprochenen Fragen gar nicht berührt. Auch das Ziel dieser Regelung, den Bestand an Substandardwohnungen zu verringern, verdeutliche die Eigenständigkeit der Norm. Dass die im Verfahren nach §§ 18 ff MRG festgestellte Ausstattungskategorie der betreffenden Wohnung in einem Verfahren zur Überprüfung des Hauptmietzinses nach §§ 16, 37 Abs 1 Z 8 MRG nicht mehr bestritten werden könne (was im gegenständlichen Fall ohnehin nicht geschehen sei), habe mit der hier relevanten Frage, ob das Überwälzungsverbot des § 18 Abs 5 MRG bei Prüfung der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses aufgegriffen werden kann, nichts zu tun. Der Antragsteller hat die Entscheidung des Rekursgerichtes wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung angefochten. Seine Argumente lassen sich so zusammenfassen, dass er der vom OGH in der Entscheidung 5 Ob 322/98h (wobl 1999/144) vertretenen Rechtsansicht beitritt. Da Paragraph 18, Absatz 5, MRG nur anordne, dass der Vermieter (unter den dort angeführten Voraussetzungen) eine ihm zugebilligte Erhöhung des Mietzinses nicht auf den Mieter überwälzen könne, andererseits aber die betreffende Wohnung natürlich von der Mietzinserhöhung betroffen (in die Berechnung einzubeziehen) sei, bestehe kein Grund, den Einwand nach Paragraph 18, Absatz 5, MRG im Mietzinserhöhungsverfahren zu stellen. Die Mietzinserhöhung selbst werde von den in Paragraph 18, Absatz 5, MRG angesprochenen Fragen gar nicht berührt. Auch das Ziel dieser Regelung, den Bestand an Substandardwohnungen zu verringern, verdeutliche die Eigenständigkeit der Norm. Dass die im Verfahren nach Paragraphen 18, ff MRG festgestellte Ausstattungskategorie der betreffenden Wohnung in einem Verfahren zur Überprüfung des Hauptmietzinses nach Paragraphen 16, 37 Absatz eins, Ziffer 8, MRG nicht mehr bestritten werden könne (was im gegenständlichen Fall ohnehin nicht geschehen sei), habe mit der hier relevanten Frage, ob das Überwälzungsverbot des Paragraph 18, Absatz 5, MRG bei Prüfung der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses aufgegriffen werden kann, nichts zu tun.

Dem hält der Antragsgegner im Grunde nichts entgegen; er bestreitet mit dem Argument, die Erhöhung der Hauptmietzinse sei ihm nicht nur bis 31. 5. 2001, sondern bis zum 28. 2. 2004 bewilligt worden, jede Überschreitung des zulässigen Hauptmietzinses und hat überdies noch Gegenforderungen gegen den Antragsteller behauptet.

Zu der vom Rekursgericht aufgeworfenen Rechtsfrage wurde erwogen:

Der erkennende Senat sieht sich durch die Rechtsausführungen des Rekursgerichtes nicht veranlasst, von der in 5 Ob 322/98h vertretenen Meinung abzugehen, dass das in § 18 Abs 5 MRG (seit dem 3. WÄG) ausgesprochene Verbot, vom Mieter einer Kategorie D-Wohnung eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu verlangen, wenn für sie ein höherer Hauptmietzins als ATS 7,40 monatlich pro Quadratmeter Nutzfläche vereinbart wurde (derzeit durch die Valorisierung EUR 0,66), absolut und generell gilt, vom Mieter also in einem Verfahren nach § 18 ff MRG nicht geltend gemacht werden muss, um es später ? in einem Verfahren zur Überprüfung der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses ? berücksichtigen zu können. Die fragliche Bestimmung soll nämlich lediglich die Überwälzung des auf die Wohnung entfallenden Erhöhungsbetrages auf den Mieter verhindern. Ihn hat der Vermieter selbst zu tragen, sodass die Mietzinserhöhung an sich (die Prüfung ihrer Voraussetzungen, ihre Berechnung und Festsetzung) gar nicht betroffen ist. Dahinter steht die Absicht des Gesetzgebers, finanziellen Druck auf die Vermieter auszuüben, um den Bestand an Substandardwohnungen zu verringern. Der erkennende Senat sieht sich durch die Rechtsausführungen des Rekursgerichtes nicht veranlasst, von der in 5 Ob 322/98h vertretenen Meinung abzugehen, dass das in Paragraph 18, Absatz 5, MRG (seit dem 3. WÄG) ausgesprochene Verbot, vom Mieter einer Kategorie D-Wohnung eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu verlangen, wenn für sie ein höherer Hauptmietzins als ATS 7,40 monatlich pro Quadratmeter Nutzfläche vereinbart wurde (derzeit durch die Valorisierung EUR 0,66), absolut und generell gilt, vom Mieter also in einem Verfahren nach Paragraph 18, ff MRG nicht geltend gemacht werden muss, um es später ? in einem Verfahren zur Überprüfung der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses ? berücksichtigen zu können. Die fragliche Bestimmung soll nämlich lediglich die Überwälzung des auf die Wohnung entfallenden Erhöhungsbetrages auf den Mieter verhindern. Ihn hat der Vermieter selbst zu tragen, sodass die Mietzinserhöhung an sich (die Prüfung ihrer Voraussetzungen, ihre Berechnung und Festsetzung) gar nicht betroffen ist. Dahinter steht die Absicht des Gesetzgebers, finanziellen Druck auf die Vermieter auszuüben, um den Bestand an Substandardwohnungen zu verringern.

Richtig ist, dass dieses Überwälzungsverbot im Gesetzestext nicht mehr so klar zum Ausdruck kommt, wie dies noch im entsprechenden § 45 Abs 3 BWRG-Entwurf der Fall war (Tades/Stabentheiner, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ-Sonderheft 1994, 9), doch lassen die Gesetzesmaterialien (siehe vor allem den schon in 5 Ob 322/98h zitierten AB, abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht 94, 62 f) keine andere Auslegung zu. Auch das Schrifttum teilt dieses Gesetzesverständnis (Dirnbacher zu wobl 1999/144; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht, Rz 46 zu § 18 MRG; so offenbar auch Tades/Stabentheiner aaO). Dort ist im Übrigen auch die Entscheidung 5 Ob 322/98h auf Zustimmung gestoßen. Danach hat jede, auch eine unzulässige oder nur vermeintlich zulässige Vereinbarung eines höheren als des in § 15a Abs 3 Z 4 MRG vorgesehenen Hauptmietzinses für eine Kategorie-D-Wohnung (sei sie brauchbar oder nicht) den Effekt, dass einer Mietzinserhöhung nach §§ 18 ff MRG für die betreffende Wohnung zwar nichts im Wege steht, der Vermieter jedoch den auf die Wohnung betreffenden Erhöhungsbetrag nicht überwälzen kann, also selbst tragen muss (E. M. Hausmann aaO; letzter Satz des zitierten Ausschussberichtes). Aus dem Ort der Regelung (als Absatz 5 des § 18 MRG) zu schließen, dass das Überwälzungsverbot dann nicht greifen soll, wenn es der Mieter verabsäumte, es im Verfahren nach §§ 18 ff geltend zu machen, wird dem Sinn des Gesetzes nicht gerecht. Richtig ist, dass dieses Überwälzungsverbot im Gesetzestext nicht mehr so klar zum Ausdruck kommt, wie dies noch im entsprechenden Paragraph 45, Absatz 3, BWRG-Entwurf der Fall war (Tades/Stabentheiner, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ-Sonderheft 1994, 9), doch lassen die Gesetzesmaterialien (siehe vor allem den schon in 5 Ob 322/98h zitierten AB, abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht 94, 62 f) keine andere Auslegung zu. Auch das Schrifttum teilt dieses Gesetzesverständnis (Dirnbacher zu wobl 1999/144; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht, Rz 46 zu Paragraph 18, MRG; so offenbar auch Tades/Stabentheiner aaO). Dort ist im Übrigen auch die Entscheidung 5 Ob 322/98h auf Zustimmung gestoßen. Danach hat jede, auch eine unzulässige oder nur vermeintlich zulässige Vereinbarung eines höheren als des in Paragraph 15 a, Absatz 3, Ziffer 4, MRG vorgesehenen Hauptmietzinses für eine Kategorie-D-Wohnung (sei sie brauchbar oder nicht) den Effekt, dass einer Mietzinserhöhung nach Paragraphen 18, ff MRG für die betreffende Wohnung zwar nichts im Wege steht, der Vermieter jedoch den auf die Wohnung betreffenden Erhöhungsbetrag nicht überwälzen kann, also selbst tragen muss (E. M. Hausmann aaO; letzter Satz des zitierten Ausschussberichtes). Aus dem Ort der Regelung (als Absatz 5 des Paragraph 18, MRG) zu schließen, dass das Überwälzungsverbot dann nicht greifen soll, wenn es der Mieter verabsäumte, es im Verfahren nach Paragraphen 18, ff geltend zu machen, wird dem Sinn des Gesetzes nicht gerecht.

Zu Recht hat daher der Antragsteller eine Überschreitung des Mietzinses auch für die Zeit der gültigen Mietzinserhöhung (nach den Feststellungen der Vorinstanzen vom 1. 10. 1998 bis zum 31. 5. 2001) geltend gemacht.

Nicht zu folgen ist allerdings der Anregung des Antragstellers, sofort einen Rückzahlungstitel für die Überschreitungsbeträge zu schaffen. Dazu hätte es einer Erörterung der geleisteten Zahlungen in erster Instanz bedurft (RIS-Justiz RS0070660 und RS0070654). Eine Abweisung des betreffenden Begehrens hatte nicht zu erfolgen (RIS-Justiz RS0083808).

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 37 Abs 3 Z 19 Satz 2 MRG Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, Satz 2 MRG.

Textnummer

E75149

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00228.04X.1109.000

Im RIS seit

09.12.2004

Zuletzt aktualisiert am

23.03.2012

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