jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/8/3 5Ob19/04m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.08.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofs Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Roland A*****, vertreten durch Mag. Günter Petzelbauer, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Karl D*****, vertreten durch Dr. Reinhard Armster, Rechtsanwalt in Maria Enzersdorf, wegen § 37 Abs 1 Z 8 und 13 MRG über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 29. Oktober 2003, GZ 17 R 316/03x-17, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Mödling vom 24. Juli 2003, GZ 8 Msch 10037/02t-12, abgeändert wurde, nachstehendenDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofs Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Roland A*****, vertreten durch Mag. Günter Petzelbauer, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Karl D*****, vertreten durch Dr. Reinhard Armster, Rechtsanwalt in Maria Enzersdorf, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 und 13 MRG über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 29. Oktober 2003, GZ 17 R 316/03x-17, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Mödling vom 24. Juli 2003, GZ 8 Msch 10037/02t-12, abgeändert wurde, nachstehenden

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs des Antragstellers wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Vermieter, der Antragsgegner seit dem Jahr 1962 Mieter der Wohnung top Nr 5 im Haus ***** in *****. Bei Vermietung der Wohnung an den Antragsteller verfügte diese nur über eine Wasserentnahmestelle und ein WC im Wohnungsverband. Ein Badezimmer ließ der Antragsgegner erst Mitte der 60er Jahre einbauen.

Zwischen den Parteien war über den Mietzins vereinbart worden:

"Der vereinbarte Mietzins von monatlich S 260 ausschließlich Betriebskostenanteil und Grundsteueranteil ist ein einvernehmlich valorisierter Pauschalzins. Aus diesem Grund verzichten die Vermieter für sich und ihre Rechtsnachfolger auf eine Erhöhung desselben, solange bis eine gesetzliche Zinserhöhung den auf dem Friedenszins 1914 aufgebauten Hauptmietzins über den Betrag von S 260 pro Monat steigert."

Mit Schreiben vom 30. 4. 2002 (Beilage A) begehrte der Antragsteller vom Antragsgegner wie folgt:

"Gemäß § 45 MRG idF des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes begehre ich..... ab 1. 6. 2002 die Zahlung des in der Folge angegebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages und verpflichte mich, diesen Betrag zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, deren Kosten durch die anrechenbare Mietzinsreserve nicht gedeckt ist, zu verwenden."Gemäß Paragraph 45, MRG in der Fassung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes begehre ich..... ab 1. 6. 2002 die Zahlung des in der Folge angegebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages und verpflichte mich, diesen Betrag zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, deren Kosten durch die anrechenbare Mietzinsreserve nicht gedeckt ist, zu verwenden.

Der von Ihnen zu entrichtende Erhaltungs- und Verbesserungsbetrag errechnet sich wie folgt:

Mietfläche des Nutzungsobjekts: 93,86 m² Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Kategorie

A.

Bei einem derzeitigen Satz von S 36,30 beträgt die Obergrenze S 3.407,17 =

EUR 247,61

abzüglich derzeitiger Nettomiete EUR 22,11

ergibt EUR 225,50."

Außer Streit steht die Nutzfläche der Wohnung mit 75,36 m². Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag vom 28. Oktober 2002 brachte der Antragsteller vor, er habe dem Antragsgegner einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag auf Basis der Kategorie A vorgeschrieben. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag errechne sich bei einer Größe der Wohnung von 93,86 m² wie folgt:

93,86 m² x EUR 1,75 = EUR 164,26

abzüglich bisheriger Mietzins EUR 22,11

sohin EUR 142,15

Der Antragsteller begehrte, das Gericht möge im Sinn des § 37 Abs 1 Z 13 MRG die Angemessenheit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags feststellen.Der Antragsteller begehrte, das Gericht möge im Sinn des Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 13, MRG die Angemessenheit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags feststellen.

Zu einer Änderung des Vorbringens bzw Begehrens kam es trotz Erörterung der Rechtslage infolge der Mietrechts-Novelle 2001 in der mündlichen Verhandlung vom 14. 1. 2003 nicht.

Der Antragsgegner hielt dem Begehren entgegen, der Antragsteller sei schon deshalb zu einem Begehren auf Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nicht berechtigt, weil er tatsächlich die Erhaltungspflicht nach § 1096 ABGB verweigere. Nach wie vor setze das Begehren auf Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag die Bereitschaft zu Erhaltungsarbeiten voraus. Obwohl der Antragsteller in seinem Schreiben Gegenteiliges behauptet habe, verweigere er schriftlich, seiner Erhaltungspflicht nachzukommen (Schreiben vom 19. 3. 2002). Überdies habe der Vermieter im Mietvertrag auf eine Erhöhung des Pauschalzinses verzichtet.Der Antragsgegner hielt dem Begehren entgegen, der Antragsteller sei schon deshalb zu einem Begehren auf Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nicht berechtigt, weil er tatsächlich die Erhaltungspflicht nach Paragraph 1096, ABGB verweigere. Nach wie vor setze das Begehren auf Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag die Bereitschaft zu Erhaltungsarbeiten voraus. Obwohl der Antragsteller in seinem Schreiben Gegenteiliges behauptet habe, verweigere er schriftlich, seiner Erhaltungspflicht nachzukommen (Schreiben vom 19. 3. 2002). Überdies habe der Vermieter im Mietvertrag auf eine Erhöhung des Pauschalzinses verzichtet.

Dazu komme noch, dass die Wohnung nicht der im Aufforderungsschreiben angegebenen Größe und Kategorie entspreche. Er beantragte Abweisung des verfahrenseinleitenden Antrags.

Der Antragsteller bestritt jeglichen Verzicht auf eine Erhöhung und verwies auf die Textierung im Mietvertrag.

Das Erstgericht stellte fest, dass der gesetzlich zulässige Hauptmietzins für das vom Antragsgegner gemietete Objekt ab 1. 6. 2002 EUR 66,32 netto, wertgesichert gemäß § 45 Abs 1 MRG vorletzter Satz betrage.Das Erstgericht stellte fest, dass der gesetzlich zulässige Hauptmietzins für das vom Antragsgegner gemietete Objekt ab 1. 6. 2002 EUR 66,32

netto, wertgesichert gemäß Paragraph 45, Absatz eins, MRG vorletzter Satz betrage.

Dazu führte das Erstgericht aus:

An sich sei der verfahrenseinleitende Antrag verfehlt. Mit Wirksamkeit vom 1. 1. 2002 sei nämlich der ursprünglich mit "Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag" übertitelte § 45 MRG grundlegend geändert worden. Unter der Überschrift "Wertbeständigkeit des Mietzinses" finde sich nun die Möglichkeit zur Erhöhung des Mietzinses ohne Rücksicht auf irgendwelche Erhaltungs- und Verbesserungarbeiten. Die einzige Voraussetzung für die Anhebung sei, dass für das Gebäude weder eine Abbruchbewilligung noch ein Abbruchauftrag der Baubehörde vorliege und dass der Vermieter sein Anhebungsbegehren dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Anhebung fordere, schriftlich bekanntzugeben habe.An sich sei der verfahrenseinleitende Antrag verfehlt. Mit Wirksamkeit vom 1. 1. 2002 sei nämlich der ursprünglich mit "Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag" übertitelte Paragraph 45, MRG grundlegend geändert worden. Unter der Überschrift "Wertbeständigkeit des Mietzinses" finde sich nun die Möglichkeit zur Erhöhung des Mietzinses ohne Rücksicht auf irgendwelche Erhaltungs- und Verbesserungarbeiten. Die einzige Voraussetzung für die Anhebung sei, dass für das Gebäude weder eine Abbruchbewilligung noch ein Abbruchauftrag der Baubehörde vorliege und dass der Vermieter sein Anhebungsbegehren dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Anhebung fordere, schriftlich bekanntzugeben habe.

Selbst wenn man - mangels Bestreitung der Rechtzeitigkeit durch den Antragsgegner - davon ausgehe, dass dieser das Schreiben vom 30. 4. 2000 rechtzeitig erhalten habe, weiters davon, dass die Berechnungsgrundlagen des Anhebungsbegehrens völlig falsch seien, so sei dem bezüglichen Schreiben doch zu entnehmen, dass der Antragsteller vom Antragsgegner einen höheren Mietzins begehrte. Weil eine Umdeutung eines Antrags im Außerstreitverfahren zulässig sei, werde der verfahrenseinleitende Antrag dahin umgedeutet, dass damit die gesetzliche Zulässigkeit des Mietzinsbegehrens überprüft werden solle. Unter Zugrundelegung der richtigen Ausstattungskategorie und der nunmehr außer Streit gestellten Größe der Wohnung stehe dem Antragsteller daher das Recht auf Anhebung des Mietzinses ab 1. 6. 2002 in der in § 45 MRG idgF angeführten Höhe zu. Das seien EUR 0,88 pro m², somit EUR 66,32.Selbst wenn man - mangels Bestreitung der Rechtzeitigkeit durch den Antragsgegner - davon ausgehe, dass dieser das Schreiben vom 30. 4. 2000 rechtzeitig erhalten habe, weiters davon, dass die Berechnungsgrundlagen des Anhebungsbegehrens völlig falsch seien, so sei dem bezüglichen Schreiben doch zu entnehmen, dass der Antragsteller vom Antragsgegner einen höheren Mietzins begehrte. Weil eine Umdeutung eines Antrags im Außerstreitverfahren zulässig sei, werde der verfahrenseinleitende Antrag dahin umgedeutet, dass damit die gesetzliche Zulässigkeit des Mietzinsbegehrens überprüft werden solle. Unter Zugrundelegung der richtigen Ausstattungskategorie und der nunmehr außer Streit gestellten Größe der Wohnung stehe dem Antragsteller daher das Recht auf Anhebung des Mietzinses ab 1. 6. 2002 in der in Paragraph 45, MRG idgF angeführten Höhe zu. Das seien EUR 0,88 pro m², somit EUR 66,32.

Ein Verzicht des Antragstellers auf eine Erhöhung des Mietzinses sei nicht erwiesen, weil gerade der Fall einer gesetzlichen Zinserhöhung nunmehr eingetreten sei.

Einem dagegen vom Antragsgegner erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge und änderte den angefochtenen Sachbeschluss im Sinn einer gänzlichen Antragsabweisung ab.

Das Rekursgericht erachtete den verfahrenseinleitenden Antrag als unschlüssig. Das Begehren sei ausdrücklich auf § 37 Abs 1 Z 13 MRG gestützt worden und nicht auf die Überprüfung der Angemessenheit des Hauptmietzinses. Ausdrücklich sei die Zulässigkeit eines ab 1. 6. 2002 vorgeschriebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags zum Gegenstand des Verfahrens gemacht worden. Dies nicht nur formal, sondern auch inhaltlich, weil die Berechnungsvorschriften des § 45 MRG a. F. herangezogen worden seien. Auch habe man im Erhöhungsbegehren ausdrücklich auf die zu diesem Zeitpunkt bereits außer Kraft getretene Bestimmung des § 45 MRG idF des 3. WÄG Bezug genommen. Mit einem Antrag nach § 37 Abs 1 Z 13 MRG könnten aber seit der Mietrechts-Novelle 2001 nur vor dem 1. 3. 1994 eingehobene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge überprüft werden, während sich § 37 Abs 1 Z 8 MRG auf Zeiträume ab dem 1. 3. 1994 beziehe (vgl Würth/Zingher, Wohnrecht 2002 I § 37 Anm 2)Das Rekursgericht erachtete den verfahrenseinleitenden Antrag als unschlüssig. Das Begehren sei ausdrücklich auf Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 13, MRG gestützt worden und nicht auf die Überprüfung der Angemessenheit des Hauptmietzinses. Ausdrücklich sei die Zulässigkeit eines ab 1. 6. 2002 vorgeschriebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags zum Gegenstand des Verfahrens gemacht worden. Dies nicht nur formal, sondern auch inhaltlich, weil die

Berechnungsvorschriften des Paragraph 45, MRG a. F. herangezogen worden seien. Auch habe man im Erhöhungsbegehren ausdrücklich auf die zu diesem Zeitpunkt bereits außer Kraft getretene Bestimmung des Paragraph 45, MRG in der Fassung des 3. WÄG Bezug genommen. Mit einem Antrag nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 13, MRG könnten aber seit der Mietrechts-Novelle 2001 nur vor dem 1. 3. 1994 eingehobene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge überprüft werden, während sich Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG auf Zeiträume ab dem 1. 3. 1994 beziehe vergleiche Würth/Zingher, Wohnrecht 2002 römisch eins Paragraph 37, Anmerkung 2).

Eine Umdeutung von Begehren auf Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag als Teil des Hauptmietzinses sehe§ 49d Abs 3 MRG idF der Novelle 2001 nur für Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge vor, die nach dem 28. Februar 1994 und vor dem 1. Jänner 2002 eingehoben wurde. Solche gelten ab 1. Jänner 2002 als Teil des Hauptmietzinses. Ein nach dem 28. Februar 1994 und vor dem 1. Jänner 2002 gestelltes Verlangen des Vermieters nach Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gelte ab 1. Jänner 2002 als Anhebungsbegehren gemäß § 45 idF der MRN 2001.Eine Umdeutung von Begehren auf Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag als Teil des Hauptmietzinses sehe Paragraph 49 d, Absatz 3, MRG in der Fassung der Novelle 2001 nur für Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge vor, die nach dem 28. Februar 1994 und vor dem 1. Jänner 2002 eingehoben wurde. Solche gelten ab 1. Jänner 2002 als Teil des Hauptmietzinses. Ein nach dem 28. Februar 1994 und vor dem 1. Jänner 2002 gestelltes Verlangen des Vermieters nach Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gelte ab 1. Jänner 2002 als Anhebungsbegehren gemäß Paragraph 45, in der Fassung der MRN 2001.

Die Übergangsregelung des § 49d MRG lasse daher keine Umdeutung des Begehrens nach einem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag in einen Mietzins nach § 45 MRG idF der WRN 2001 zu. Im Übrigen seien die Voraussetzungen für ein Anhebungsbegehren nach § 45 Abs 2 MRG aF nicht in Einklang zu bringen mit dem Anhebungsbegehren nach§ 45 Abs 3 MRG idgF. Es könnte nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass nach dem 1. 1. 2002 mangels entsprechender gesetzlicher Verpflichtung völlig freiwillig abgegebene Versprechen über die Verwendung der Erhöhungsbeträge rechtlich wirkungslos seien. Auch deshalb komme eine Umdeutung nicht in Betracht.Die Übergangsregelung des Paragraph 49 d, MRG lasse daher keine Umdeutung des Begehrens nach einem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag in einen Mietzins nach Paragraph 45, MRG in der Fassung der WRN 2001 zu. Im Übrigen seien die Voraussetzungen für ein Anhebungsbegehren nach Paragraph 45, Absatz 2, MRG aF nicht in Einklang zu bringen mit dem Anhebungsbegehren nach Paragraph 45, Absatz 3, MRG idgF. Es könnte nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass nach dem 1. 1. 2002 mangels entsprechender gesetzlicher Verpflichtung völlig freiwillig abgegebene Versprechen über die Verwendung der Erhöhungsbeträge rechtlich wirkungslos seien. Auch deshalb komme eine Umdeutung nicht in Betracht.

Das Rekursgericht vertrat daher insgesamt die Ansicht, die vom Erstgericht vorgenommene Umdeutung des Antrags sei unzulässig, der verfahrenseinleitende Antrag erweise sich als unschlüssig, weshalb er abzuweisen sei.

Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil zu der über den vorliegenden Fall hinaus bedeutsamen Frage, ob ein nach dem 1. 1. 2002 gestelltes Verlangen auf Zahlung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags nach § 45 MRG alt und ein entsprechender Antrag des Vermieters auf dessen Überprüfung nach § 37 Abs 1 Z 13 MRG in ein Anhebungsbegehren nach § 45 MRG neu und einen Antrag auf Überprüfung der Angemessenheit des Hauptmietzinses nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG vom Gericht umgedeutet werden könnten, noch keine höchstgerichtliche Judikatur vorliege.Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil zu der über den vorliegenden Fall hinaus bedeutsamen Frage, ob ein nach dem 1. 1. 2002 gestelltes Verlangen auf Zahlung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags nach Paragraph 45, MRG alt und ein entsprechender Antrag des Vermieters auf dessen Überprüfung nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 13, MRG in ein Anhebungsbegehren nach Paragraph 45, MRG neu und einen Antrag auf Überprüfung der Angemessenheit des Hauptmietzinses nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG vom Gericht umgedeutet werden könnten, noch keine höchstgerichtliche Judikatur vorliege.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne einer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses.

Der Antragsgegner beantragte, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben und führte im Weiteren aus, dass der Revisionsrekurs überdies unzulässig sei.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs des Antragstellers ist nicht zulässig. Der erkennende Senat hält die vom Rekursgericht getätigten Ausführungen zur Unschlüssigkeit des verfahrenseinleitenden Antrags für vertretbar. Die Entscheidung verstößt im Hinblick auf das Beharren des Antragstellers auf seinem Sachantrag nicht gegen die Grundsätze über die Auslegung von Prozesserklärungen.

Anmerkung

E74413 5Ob19.04m

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00019.04M.0803.000

Dokumentnummer

JJT_20040803_OGH0002_0050OB00019_04M0000_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