

TE OGH 2000/7/13 5Ob180/00g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.07.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers DI Stefan M*****, vertreten durch Martin Nedwed, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, wider die Antragsgegnerin Dkfm Gerda K*****, vertreten durch Dr. Friedrich Fleischmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 27 Abs 1 Z 8 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. Jänner 2000, GZ 39 R 527/99k-12, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt vom 18. August 1999, GZ 39 Msch 5/99y-8, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers DI Stefan M*****, vertreten durch Martin Nedwed, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, wider die Antragsgegnerin Dkfm Gerda K*****, vertreten durch Dr. Friedrich Fleischmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. Jänner 2000, GZ 39 R 527/99k-12, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt vom 18. August 1999, GZ 39 Msch 5/99y-8, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Zurückweisung eines ordentlichen Revisionsrekurses wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage (§ 528 Abs 1 ZPO) kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 letzter Satz, § 528a ZPO; § 37 Abs 3 Z 16 MRG). Die Zurückweisung eines ordentlichen Revisionsrekurses wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage (Paragraph 528, Absatz eins, ZPO) kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz, Paragraph 528 a, ZPO; Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG).

Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht hat den Revisionsrekurs deshalb für zulässig erklärt, weil zur Frage, ob bei Mietverträgen, in denen ein Lagezuschlag vereinbart wird, in Hinblick auf § 16 Abs 4 MRG ein Vertragsanbot im Zweifel als solches auf

Abschluss eines Vorvertrages angenommen werden könne, eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehle. Das Rekursgericht hat den Revisionsrekurs deshalb für zulässig erklärt, weil zur Frage, ob bei Mietverträgen, in denen ein Lagezuschlag vereinbart wird, in Hinblick auf Paragraph 16, Absatz 4, MRG ein Vertragsanbot im Zweifel als solches auf Abschluss eines Vorvertrages angenommen werden könne, eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehle.

Hiezu ist zu bemerken, dass es ein Wohnrecht als juristischen Systembegriff nicht gibt und dass auch dem Mieterschutzrecht der Status eines eigenständigen Sonderprivatrechts nicht zukommt (Franz Bydlinsky, System und Prinzipien des Privatrechts 715 ff; Schauer, Sachlicher und persönlicher Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, in BMJ [Hg], Erneuerung des Wohnrechts [2000] 17 mwN). Es existiert auch keine eigene mietrechtliche Abgrenzung zwischen Vorvertrag, Punktation und Hauptvertrag, umso weniger eine eigene Zweifelsregel für Mietverträge mit Lagezuschlägen. Wenn das Rekursgericht im vorliegenden Einzelfall ein Anbot auf Abschluss eines Vorvertrages angenommen hat, steht dies mit den Grundsätzen des allgemeinen Vertragsrechts nicht im Widerspruch. Im Übrigen hatte der eingeschrittene Makler nach den erstgerichtlichen Feststellungen ohnehin keine Abschlussvollmacht. Der vom Rekursgericht als erheblich bezeichneten Rechtsfrage kommt diese Bedeutung demnach nicht zu.

Auch im Revisionsrekurs wird keine erhebliche Rechtsfrage aufgezeigt:

Mit der Bestimmung des § 16 Abs 4 MRG idF des 3. WÄG über die Bekanntgabe der für den Lagezuschlag nach § 16 Abs 3 MRG maßgebenden Umstände hat sich der erkennende Senat bereits mehrmals befasst (5 Ob 101/99k = WoBl 1999/44 [Dirnbacher]; 5 Ob 101/99k = WoBl 2000/49; 5 Ob 238/99g = WoBl 2000/50 [Dirnbacher]; 5 Ob 5/00x). Er hat ua ausgesprochen, dass es sich um eine Schutzbestimmung zu Gunsten des Mieters handelt, die eine Überprüfbarkeit der Berechtigung eines solchen Zuschlages ermöglichen soll; sie erfordert es, (wenigstens) schlagwortartig entsprechende, den Wohnwert eines Hauses beeinflussende Kriterien im Mietvertrag anzuführen (5 Ob 199/98w). Im vorliegenden Fall (einer Wohnung in Wien 1, Wollzeile) hat das Rekursgericht mit seiner Beurteilung, der Hinweis auf die zentrale Verkehrslage des Hauses sei ausreichend, die Grenzen des ihm zustehenden Spielraumes nicht überschritten; eine krasse Verkennung der Rechtslage, die der Oberste Gerichtshof im Interesse der Rechtssicherheit wahrnehmen müsste, liegt nicht vor.

Ob 238/99g = WoBl 2000/50 [Dirnbacher]; 5 Ob 5/00x). Er hat ua ausgesprochen, dass es sich um eine Schutzbestimmung zu Gunsten des Mieters handelt, die eine Überprüfbarkeit der Berechtigung eines solchen Zuschlages ermöglichen soll; sie erfordert es, (wenigstens) schlagwortartig entsprechende, den Wohnwert eines Hauses beeinflussende Kriterien im Mietvertrag anzuführen (5 Ob 199/98w). Im vorliegenden Fall (einer Wohnung in Wien 1, Wollzeile) hat das Rekursgericht mit seiner Beurteilung, der Hinweis auf die zentrale Verkehrslage des Hauses sei ausreichend, die Grenzen des ihm zustehenden Spielraumes nicht überschritten; eine krasse Verkennung der Rechtslage, die der Oberste Gerichtshof im Interesse der Rechtssicherheit wahrnehmen müsste, liegt nicht vor.

Da es somit der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne des § 528 Abs 1 ZPO nicht bedurfte, war der Revisionsrekurs - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruchs des Rekursgerichtes - als unzulässig zurückzuweisen. Da es somit der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO nicht bedurfte, war der Revisionsrekurs - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruchs des Rekursgerichtes - als unzulässig zurückzuweisen.

Anmerkung

E58614 05A01800

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00180.00G.0713.000

Dokumentnummer

JJT_20000713_OGH0002_0050OB00180_00G0000_000

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