jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/6/15 5Ob150/00w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.06.2000

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 der Antragsteller 1.) Dr. Stefan S*****, 2.) Mag. Veronika S*****, beide vertreten durch Dr. Johannes Schramm, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin Sonja D*****, vertreten durch Dr. Christiane Bobek, Rechtsanwältin in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über die Rekurse aller Parteien gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. Dezember 1999, GZ 40 R 333/99p-52, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 31. März 1999, GZ 12 Msch 18/97v-40, aufgehoben 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 der Antragsteller 1.) Dr. Stefan S*****, 2.) Mag. Veronika S*****, beide vertreten durch Dr. Johannes Schramm, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin Sonja D*****, vertreten durch Dr. Christiane Bobek, Rechtsanwältin in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über die Rekurse aller Parteien gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. Dezember 1999, GZ 40 R 333/99p-52, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 31. März 1999, GZ 12 Msch 18/97v-40, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

1.) Dem Rekurs der Antragsteller wird nicht Folge gegeben.

2.) Der Rekurs der Antragsgegnerin wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Das Erstgericht sprach aus, dass die Antragsgegnerin als Vermieterin einer bestimmten Wohnung den Antragstellern gegenüber durch Vorschreibung eines Hauptmietzinses in der Höhe von S 6.500,-- monatlich in der Zeit vom 1. 9. 1995 bis 31. 1. 1997 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um monatlich S 3.784,32 zuzüglich 10 % USt überschritten habe.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller nicht Folge, dem Rekurs der Antragsgegnerin hingegen Folge, hob den erstgerichtlichen Sachbeschluss auf und trug dem Erstgericht die Fällung einer neuen Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Es sprach aus, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, weil zur Frage der Berücksichtigung von mitgemieteten Flächen divergente Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes vorlägen.

Zur im Rekurs der Antragsteller aufgeworfenen Frage, welcher Mietzins für die mitgemieteten

Souterrainräumlichkeiten anzusetzen sei, sei darauf zu verweisen, dass eine Wohnung der Kategorie C einschließlich der Souterrainräumlichkeiten für Wohnzwecke angemietet worden sei und auch für solche benützt werde. Bei der Bemessung der Nutzfläche gemäß § 17 Abs 2 MRG sei jedenfalls der tatsächliche Zustand zugrundezulegen, auch wenn er erst durch den Mieter geschaffen worden sei.Zur im Rekurs der Antragsteller aufgeworfenen Frage, welcher Mietzins für die mitgemieteten Souterrainräumlichkeiten anzusetzen sei, sei darauf zu verweisen, dass eine Wohnung der Kategorie C einschließlich der Souterrainräumlichkeiten für Wohnzwecke angemietet worden sei und auch für solche benützt werde. Bei der Bemessung der Nutzfläche gemäß Paragraph 17, Absatz 2, MRG sei jedenfalls der tatsächliche Zustand zugrundezulegen, auch wenn er erst durch den Mieter geschaffen worden sei.

Zur Rechtsrüge der Antragsgegnerin führte das Berufungsgericht folgendes aus: Nicht geteilt werden könne die Rechtsansicht, dass gemäß § 16 Abs 1 Z 6 MRG aF die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses zulässig sei. Hier mangle es an dem Erfordernis, dass die Wohnung vom Vermieter innerhalb von sechs Monaten bzw einem Jahr nach Räumung durch den früheren Mieter an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte Berechtigten vermietet werde. Ebensowenig könne die Rechtsansicht der Rekurswerberin geteilt werden, dass der Ersatzanspruch der Vormieterin vor dem 1. 3. 1991 fällig geworden sei. Weder die personenmäßige Verflechtung der Vormieterin (GmbH) mit der Antragsgegnerin noch die Durchführung von Besichtigungsterminen durch eine mit der Vermittlung beauftragte GmbH könne eine förmliche Bekanntgabe eines Nachmieters ersetzen. § 10 Abs 6 MRG sei daher bereits in der neuen Fassung anwendbar, sodass sämtliche Investitionen der Vormieterin, die durch die Antragsteller abgegolten worden seien, bei der Bemessung des Mietzinses außer Betracht zu bleiben hätten.Zur Rechtsrüge der Antragsgegnerin führte das Berufungsgericht folgendes aus: Nicht geteilt werden könne die Rechtsansicht, dass gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG aF die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses zulässig sei. Hier mangle es an dem Erfordernis, dass die Wohnung vom Vermieter innerhalb von sechs Monaten bzw einem Jahr nach Räumung durch den früheren Mieter an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte Berechtigten vermietet werde. Ebensowenig könne die Rechtsansicht der Rekurswerberin geteilt werden, dass der Ersatzanspruch der Vormieterin vor dem 1. 3. 1991 fällig geworden sei. Weder die personenmäßige Verflechtung der Vormieterin (GmbH) mit der Antragsgegnerin noch die Durchführung von Besichtigungsterminen durch eine mit der Vermittlung beauftragte GmbH könne eine förmliche Bekanntgabe eines Nachmieters ersetzen. Paragraph 10, Absatz 6, MRG sei daher bereits in der neuen Fassung anwendbar, sodass sämtliche Investitionen der Vormieterin, die durch die Antragsteller abgegolten worden seien, bei der Bemessung des Mietzinses außer Betracht zu bleiben hätten.

Berechtigt sei jedoch die Rüge, dass das Erstgericht Feststellungen über einen angemessenen Mietzins des mitvermieteten Gartens unterlassen habe. Nach herrschender Lehre und überwiegendem Teil der Rechtsprechung sei das Entgelt für die Ausstattung eines Mietgegenstandes mit nicht notwendig dazugehörigen Flächen in analoger Anwendung des § 25 MRG zu berechnen. Der Entscheidung immolex 1997/127 könne nicht gefolgt werden. Gemäß§ 25 MRG per analogiam sei im vorliegenden Fall der Vermietung einer Gartenfläche von ca 310 m2 und Terrasse bei der Ermittlung des gesetzlich zulässigen Mietzinses ein angemessener Mietzins für diese mitvermietete Fläche mitanzusetzen.Berechtigt sei jedoch die Rüge, dass das Erstgericht Feststellungen über einen angemessenen Mietzins des mitvermieteten Gartens unterlassen habe. Nach herrschender Lehre und überwiegendem Teil der Rechtsprechung sei das Entgelt für die Ausstattung eines Mietgegenstandes mit nicht notwendig dazugehörigen Flächen in analoger Anwendung des Paragraph 25, MRG zu berechnen. Der Entscheidung immolex 1997/127 könne nicht gefolgt werden. Gemäß Paragraph 25, MRG per analogiam sei im vorliegenden Fall der Vermietung einer Gartenfläche von ca 310 m2 und Terrasse bei der Ermittlung des gesetzlich zulässigen Mietzinses ein angemessener Mietzins für diese mitvermietete Fläche mitanzusetzen.

Gegen diese Rekursentscheidung richten sich die Rekurse aller Parteien wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung. Die Antragsteller streben erkennbar die Nichtberücksichtigung von Garten, Terrasse und Souterrainräumlichkeiten bei der Mietzinsberechnung an, die Antragsgegnerin die Feststellung der Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses; hilfsweise werden Aufhebungsanträge gestellt.

In ihren Rekursbeantwortungen beantragen die Parteien jeweils, dem Rekurs der Gegenseite nicht Folge zu geben; die Antragsteller stellen auch einen Zurückweisungsantrag.

Der Rekurs der Antragsteller ist zulässig, aber (im spruchmäßigen Ergebnis) nicht berechtigt; der Rekurs der Antragsgegnerin ist unzulässig.

Rechtliche Beurteilung

Zum Rekurs der Antragsteller:

Die vom Rekursgericht (und von Rainer, Glossen zu immolex 1997/127 und immolex 1999/30) behauptete Judikaturdivergenz liegt nicht vor:

Der Oberste Gerichtshof hat bereits mehrmals ausgesprochen, dass für mitgemietete Haus- oder Grundflächen (wie zB Hausgärten; vgl § 1 Abs 1 MRG) unter analoger Anwendung des § 25 MRG ein separates - angemessenes - Engelt vereinbart werden kann (3 Ob 529/90 = SZ 63/14 = MietSlg 42/6; RIS-Justiz RS0020307; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 25 MRG Rz 1). Die Annahme einer durch eine solche Analogie zu schließenden Gesetzeslücke verbietet sich aber dort, wo der Gesetzgeber eine andere Entscheidung getroffen hat: Gemäß § 17 Abs 2 MRG gehören ua Terrassen nicht zur Nutzfläche; diese hat nicht nur für die Verteilung der Betriebskosten Bedeutung, sondern auch an anderen Stellen des MRG, etwa für die Berechnung des Kategoriemietzinses gemäß § 15a Abs 3 (Würth/Zingher aaO § 17 MRG Rz 11). Die in § 17 Abs 2 MRG genannten Flächen sind also in die Kategoriemietzinsberechnung nicht einzubeziehen, was auch nicht durch Vereinbarung eines gesonderten Entgelts für solche Flächen im Rahmen des § 25 MRG umgangen werden kann. Nichts anderes wurde in 5 Ob 45/97x = MietSlg 49.323 = immolex 1997/127 (zweiter Rechtsgang nach 5 Ob 56/95 = MietSlg 48.280) zum Ausdruck gebracht.

Dies bedeutet für den vorliegenden Fall, dass die mitvermietete - also entgeltlich zur Verfügung gestellte - Gartenfläche von ca 310 m2 bei der Überprüfung des vereinbarten Gesamtentgelts (das auch ein Entgelt für die Gartenbenützung beinhaltet) zu berücksichtigen ist, die Terrassenfläche hingegen nicht. In letzterem Punkt sind die Rechtsmittelwerber somit im Recht.

Was die Souterrainräumlichkeiten anlangt, so gehen auch die Rechtsmittelwerber davon aus, dass es bei Nutzflächenveränderungen nicht darauf ankommt, wer die Kosten der Veränderung getragen hat; maßgeblich ist der objektive Zustand der Räume und zwar auch dann, wenn dieser Zustand vom Mieter geschaffen wurde (5 Ob 107/90 mwN = MietSlg 42.272; Würth/Zingher aaO § 17 MRG Rz 12 mwN). Veränderungen der Nutzfläche wirken sich aber nur bei denjenigen Mietzinsbestandteilen unverzüglich aus, deren Höhe gesetzlich determiniert ist, wie Betriebskosten (vgl 5 Ob 38/88 = MietSlg 40.375); beim Hauptmietzins bedarf es einer neuen Vereinbarung oder des Wirksamwerdens einer bedingt abgeschlossenen (Würth/Zingher aaO). Derartiges wurde im vorliegenden Fall nicht festgestellt. Es kommt daher hier darauf an, ob die Eignung der Souterrainräume für Wohn- oder Geschäftszwecke (§ 17 Abs 2 MRG) erst durch die Adaptierungsarbeiten der Antragsteller geschaffen wurde oder schon bei Anmietung bestand. Da dies anhand der vorinstanzlichen Feststellungen nicht verlässlich beurteilt werden kann, bedarf das Verfahren auch insoweit einer Ergänzung.Was die Souterrainräumlichkeiten anlangt, so gehen auch die Rechtsmittelwerber davon aus, dass es bei Nutzflächenveränderungen nicht darauf ankommt, wer die Kosten der Veränderung getragen hat; maßgeblich ist der objektive Zustand der Räume und zwar auch dann, wenn dieser Zustand vom Mieter geschaffen wurde (5 Ob 107/90 mwN = MietSlg 42.272; Würth/Zingher aaO Paragraph 17, MRG Rz 12 mwN). Veränderungen der Nutzfläche wirken sich aber nur bei denjenigen Mietzinsbestandteilen unverzüglich aus, deren Höhe gesetzlich determiniert ist, wie Betriebskosten vergleiche 5 Ob 38/88 = MietSlg 40.375); beim Hauptmietzins bedarf es einer neuen Vereinbarung oder des Wirksamwerdens einer bedingt abgeschlossenen (Würth/Zingher aaO). Derartiges wurde im vorliegenden Fall nicht festgestellt. Es kommt daher hier darauf an, ob die Eignung der Souterrainräume für

Wohn- oder Geschäftszwecke (Paragraph 17, Absatz 2, MRG) erst durch die Adaptierungsarbeiten der Antragsteller geschaffen wurde oder schon bei Anmietung bestand. Da dies anhand der vorinstanzlichen Feststellungen nicht verlässlich beurteilt werden kann, bedarf das Verfahren auch insoweit einer Ergänzung.

Insgesamt hat es demnach beim Aufhebungsbeschluss des Rekursgerichtes zu bleiben, weshalb der teilweise Erfolg der Bekämpfung der rekursgerichtlichen Begründung im Spruch dieser Entscheidung keinen Niederschlag finden kann.

Zum Rekurs der Antragsgegnerin:

Auch ein zugelassenes Rechtsmittel kann zurückgewiesen werden, wenn darin nur solche Gründe geltend gemacht werden, deren Erledigung nicht von der Lösung erheblicher Rechtsfragen abhängt (Kodek in Rechberger2 vor § 502 ZPO Rz 3). Dies trifft hier zu. Die Einstufung der gegenständlichen Wohnung in Kategorie C (unter Bedachtnahme auf § 10 Abs 6 MRG idF des 2. WÄG und § 16 Abs 1 Z 6 MRG idF vor dem 3. WÄG) hat keine über die besonderen Umstände des Einzelfalles hinausgehende Bedeutung. Dass das Rekursgericht hiebei die Rechtslage verkannt hätte, ist dem Rekurs, der sich auf keine einzige Judikatur- oder Literaturstelle stützt und zum Teil nicht von den vorinstanzlichen Feststellungen ausgeht, nicht zu entnehmen.Auch ein zugelassenes Rechtsmittel kann zurückgewiesen werden, wenn darin nur solche Gründe geltend gemacht werden, deren Erledigung nicht von der Lösung erheblicher Rechtsfragen abhängt (Kodek in Rechberger2 vor Paragraph 502, ZPO Rz 3). Dies trifft hier zu. Die Einstufung der gegenständlichen Wohnung in Kategorie C (unter Bedachtnahme auf Paragraph 10, Absatz 6, MRG in der Fassung des 2. WÄG und Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG) hat keine über die besonderen Umstände des Einzelfalles hinausgehende Bedeutung. Dass das Rekursgericht hiebei die Rechtslage verkannt hätte, ist dem Rekurs, der sich auf keine einzige Judikatur- oder Literaturstelle stützt und zum Teil nicht von den vorinstanzlichen Feststellungen ausgeht, nicht zu entnehmen.

Anmerkung

E58261 05A01500

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00150.00W.0615.000

Dokumentnummer

JJT_20000615_OGH0002_0050OB00150_00W0000_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