

TE OGH 1999/6/29 5Ob171/99d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.06.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache des Antragstellers Sabrija M*****, vertreten durch Martin Gruber, Verein Mieter informieren Mieter "MIM" Hilfe zur Selbsthilfe, Löhrgasse 13/20, 1150 Wien, wider die Antragsgegner, 1. Ria B*****, 2. Peter B*****, 3. Jul B*****, alle vertreten durch Dr. Hans Bichler und Mag. Edgar Zrzavy, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 26 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. Februar 1999, GZ 40 R 671/98t-11, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 6. Oktober 1998, GZ 36 Msch 15/98w-5, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache des Antragstellers Sabrija M*****, vertreten durch Martin Gruber, Verein Mieter informieren Mieter "MIM" Hilfe zur Selbsthilfe, Löhrgasse 13/20, 1150 Wien, wider die Antragsgegner, 1. Ria B*****, 2. Peter B*****, 3. Jul B*****, alle vertreten durch Dr. Hans Bichler und Mag. Edgar Zrzavy, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 26, MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. Februar 1999, GZ 40 R 671/98t-11, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 6. Oktober 1998, GZ 36 Msch 15/98w-5, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs der Antragsgegner wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18b MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a ZPO iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der Revisionsrekurs der Antragsgegner wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18 b, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, ZPO in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Die Antragsgegner sind schuldig, dem Antragsteller die mit S 96,-- bestimmten Barauslagen des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller war in der Zeit vom 1. 4. 1994 bis 30. 9. 1998 Untermieter der Antragsgegner, deren Mietverhältnis

am 1. 1. 1972 begonnen hatte. Der Mietvertrag der Antragsgegner war auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Nach Leistung einer Mietzinsvorauszahlung von S 30.000,-- räumte die Vermieterin den Antragsgegnern ein von jeder Zinszahlung befreites Mietverhältnis ein.

Der dem Antragsteller vorgeschriebene Untermietzins betrug bis 31. 12. 1996 S 9.350,-- und danach S 9.834,--.

Am 18. 8. 1997 stellte der Antragsteller bei der Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten einen Antrag auf Überprüfung des Untermietzinses.

Nach Anrufung des Gerichts stellte das Erstgericht unter Zugrundelegung eines gesetzlichen Hauptmietzinses von S 108,-- monatlich, eines WWF-Beitrages von S 15,40, eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags von S 1.807,20 bzw S 2.013,-- sowie eines 50 %igen Zuschlags nach § 26 Abs 1 MRG idF des 3. WÄG und Hinzurechnung der jeweiligen Betriebskosten inklusive 10 % USt den jeweils monatlich zulässigen Untermietzins fest. Ausgehend von den sich demnach ergebenden Überschreitungen durch die tatsächlichen Vorschreibungen schuf das Erstgericht einen Rückzahlungstitel nach § 37 Abs 4 MRG über insgesamt S 178.480,15. Nach Anrufung des Gerichts stellte das Erstgericht unter Zugrundelegung eines gesetzlichen Hauptmietzinses von S 108,-- monatlich, eines WWF-Beitrages von S 15,40, eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags von S 1.807,20 bzw S 2.013,-- sowie eines 50 %igen Zuschlags nach Paragraph 26, Absatz eins, MRG in der Fassung des 3. WÄG und Hinzurechnung der jeweiligen Betriebskosten inklusive 10 % USt den jeweils monatlich zulässigen Untermietzins fest. Ausgehend von den sich demnach ergebenden Überschreitungen durch die tatsächlichen Vorschreibungen schuf das Erstgericht einen Rückzahlungstitel nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG über insgesamt S 178.480,15.

Einem dagegen von den Antragsgegnern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- übersteige und der Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Frage der Berücksichtigung der Beschwer für den Umfang der Anrufung des Gerichts keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Gegen diesen Sachbeschluß richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner mit dem Antrag auf Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinne einer Abweisung des Antrags. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsteller beantragte, den Revisionsrekurs zurückzuweisen allenfalls ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 528 Abs 1 ZPO ist der vorliegende Revisionsrekurs ungeachtet des Ausspruchs des Gerichtes zweiter Instanz nicht zulässig. Mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO ist der vorliegende Revisionsrekurs ungeachtet des Ausspruchs des Gerichtes zweiter Instanz nicht zulässig.

Entgegen der Ansicht des Antragstellers sind die Revisionswerber nicht auf die vom Rekursgericht als erheblich angesehene Rechtsfrage beschränkt (vgl JBl 1996, 442 = ÖJZ-LSK 1996/139 = SZ 68/157). Entgegen der Ansicht des Antragstellers sind die Revisionswerber nicht auf die vom Rekursgericht als erheblich angesehene Rechtsfrage beschränkt vergleiche JBl 1996, 442 = ÖJZ-LSK 1996/139 = SZ 68/157).

Doch liegt in der von den Rechtsmittelwerbern aufgeworfenen Frage des Bedeutungsinhalts des Begriffs "der vom Hauptmieter zu entrichtende Mietzins" keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 528 Abs 1 ZPO. Doch liegt in der von den Rechtsmittelwerbern aufgeworfenen Frage des Bedeutungsinhalts des Begriffs "der vom Hauptmieter zu entrichtende Mietzins" keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO.

Grundlage der Ermittlung des zulässigen Untermietzinses ist seit jeher "der vom Hauptmieter zu entrichtende Mietzins". Dieser Begriff findet sich bereits in § 14 Abs 1 MG, wurde sodann in § 26 Abs 1 MRG übernommen und in der durch das 3. WÄG vorgenommenen Novellierung des § 26 Abs 1 MRG beibehalten. Der Begriff des "vom Mieter zu entrichtenden Mietzinses" findet sich daneben auch in den jeweiligen Kündigungsbestimmungen des § 19 Abs 2 Z 10 zweiter Fall MG bzw § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG. Hier soll ein Mißverhältnis zwischen dem "vom Mieter zu entrichtenden Mietzins" und der vom Dritten (Untermieter) zu erbringenden Gegenleistung den Vermieter zur Kündigung des Hauptmietverhältnisses berechtigen. Aus dem Zusammenhang dieser Regelungen wird deutlich, daß die Bestimmungen über die zulässige Höhe des Untermietzinses nicht nur einerseits Schutzbestimmungen für den Untermieter zur Überprüfung des von ihm in zulässigerweise begehrten Entgelts sind, sondern auch

Schutzbestimmungen für den Vermieter darstellen, weil damit eine Bereicherung des Hauptmieters durch ein unverhältnismäßig hohes Übersteigen des von diesem zu bezahlenden Hauptmietzinses durch Untermietentgelte verhindert werden soll (vgl. MietSlg 30/26; 23.391 ua). Gerade aus diesem aus den gesetzlichen Bestimmungen unmittelbar abzuleitenden Zweck wird deutlich, daß die von den Rechtsmittelwerbern angestrebte Auslegung des Begriffs "zu entrichtender Mietzins" zu keinem diesen Gesetzeszwecken gerecht werdenden Ergebnis führen kann. Grundlage der Ermittlung des zulässigen Untermietzinses ist seit jeher "der vom Hauptmieter zu entrichtende Mietzins". Dieser Begriff findet sich bereits in Paragraph 14, Absatz eins, MG, wurde sodann in Paragraph 26, Absatz eins, MRG übernommen und in der durch das 3. WÄG vorgenommenen Novellierung des Paragraph 26, Absatz eins, MRG beibehalten. Der Begriff des "vom Mieter zu entrichtenden Mietzinses" findet sich daneben auch in den jeweiligen Kündigungsbestimmungen des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 10, zweiter Fall MG bzw Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG. Hier soll ein Mißverhältnis zwischen dem "vom Mieter zu entrichtenden Mietzins" und der vom Dritten (Untermieter) zu erbringenden Gegenleistung den Vermieter zur Kündigung des Hauptmietverhältnisses berechtigen. Aus dem Zusammenhang dieser Regelungen wird deutlich, daß die Bestimmungen über die zulässige Höhe des Untermietzinses nicht nur einerseits Schutzbestimmungen für den Untermieter zur Überprüfung des von ihm in zulässigerweise begehrten Entgelts sind, sondern auch Schutzbestimmungen für den Vermieter darstellen, weil damit eine Bereicherung des Hauptmieters durch ein unverhältnismäßig hohes Übersteigen des von diesem zu bezahlenden Hauptmietzinses durch Untermietentgelte verhindert werden soll (vergleiche MietSlg 30/26; 23.391 ua). Gerade aus diesem aus den gesetzlichen Bestimmungen unmittelbar abzuleitenden Zweck wird deutlich, daß die von den Rechtsmittelwerbern angestrebte Auslegung des Begriffs "zu entrichtender Mietzins" zu keinem diesen Gesetzeszwecken gerecht werdenden Ergebnis führen kann.

Doch abgesehen davon wird auch verkannt, daß schon logisch-grammatikalisch "der vom Mieter zu entrichtende Mietzins" nur jenen Mietzins bedeuten kann, zu dessen Entrichtung = Bezahlung ein Mieter sich bereits (vertraglich) verpflichtet hat. Die von den Rechtsmittelwerbern gewünschte Auslegung übersieht, daß es um den vom Untervermieter, also einer konkreten Person, zu entrichtenden Hauptmietzins geht, woraus sich zwanglos ergibt, daß die Zulässigkeit der Höhe dieses Betrags aus dem Datum seines Mietvertragsabschlusses resultiert.

Daß daher maßgebend für die Beurteilung der Zulässigkeit des Untermietzinses nicht der angemessene Hauptmietzins oder der Richtwertmietzins ist, der im Fall einer Neuvermietung von einem Hauptmieter zu erzielen wäre, sondern der vom konkreten Hauptmieter aufgrund seines Vertrags mit dem Vermieter tatsächlich zu zahlende Mietzins, soweit dieser zulässig ist, wird von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs auch zu § 26 MRG bekräftigt (vgl. 5 Ob 46/95 = EWR I/26/11 ff = RS0101792). Daß daher maßgebend für die Beurteilung der Zulässigkeit des Untermietzinses nicht der angemessene Hauptmietzins oder der Richtwertmietzins ist, der im Fall einer Neuvermietung von einem Hauptmieter zu erzielen wäre, sondern der vom konkreten Hauptmieter aufgrund seines Vertrags mit dem Vermieter tatsächlich zu zahlende Mietzins, soweit dieser zulässig ist, wird von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs auch zu Paragraph 26, MRG bekräftigt (vergleiche 5 Ob 46/95 = EWR I/26/11 ff = RS0101792).

Darüberhinaus muß zur Frage, daß § 26 MRG auf Unterbestandverhältnisse nur dann anwendbar ist, wenn diese sich aus einem Hauptmietverhältnis ableiten (vgl. 5 Ob 34/97d = EWR I/26/14 f), nicht eingegangen werden, stellen doch die Ausführungen über ein zwischen den Antragsgegnern und dem Hauseigentümer vereinbartes Fruchtgenußrecht eine Neuerung dar, die weder im Rekurs- noch im Revisionsrekursverfahren Beachtung finden konnte. Darüberhinaus muß zur Frage, daß Paragraph 26, MRG auf Unterbestandverhältnisse nur dann anwendbar ist, wenn diese sich aus einem Hauptmietverhältnis ableiten (vergleiche 5 Ob 34/97d = EWR I/26/14 f), nicht eingegangen werden, stellen doch die Ausführungen über ein zwischen den Antragsgegnern und dem Hauseigentümer vereinbartes Fruchtgenußrecht eine Neuerung dar, die weder im Rekurs- noch im Revisionsrekursverfahren Beachtung finden konnte.

Die Vorinstanzen haben in Übereinstimmung mit der Rechtslage zu § 26 MRG idF des 3. WÄG und der dazu bestehenden Rechtsprechung die allein entscheidungsrelevanten Fragen zutreffend gelöst, ohne daß darüberhinaus eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung zu klären wäre. Die Vorinstanzen haben in Übereinstimmung mit der Rechtslage zu Paragraph 26, MRG in der Fassung des 3. WÄG und der dazu bestehenden Rechtsprechung die allein entscheidungsrelevanten Fragen zutreffend gelöst, ohne daß darüberhinaus eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung zu klären wäre.

Der Revisionsrekurs ist daher unzulässig.

Die Verpflichtung zum Ersatz der Barauslagen des Revisionsrekursverfahrens gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG. Die Verpflichtung zum Ersatz der Barauslagen des Revisionsrekursverfahrens gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG.

Anmerkung

E54635 05A01719

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00171.99D.0629.000

Dokumentnummer

JJT_19990629_OGH0002_0050OB00171_99D0000_000

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