jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/5/26 5Ob291/98z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.05.1999

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 Dr. Egbert P*****, vertreten durch Dr. Erwin Gstirner, Rechtsanwalt in Graz, wider die Antragsgegner 1. Dr. Bernhard P*****, 2. Walter W*****, 3. Wilhelmine W*****, 4. Edhilt P*****, vertreten durch Mag. Barbara Sirk, Mag. Günther, Funktionäre des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesorganisation Steiermark, Sparbersbachgasse 61, 8010 Graz, 5. Dr. Hugo S*****, 6. Mag. Elmar B*****, beide vertreten durch Mag. Birgit Götz, Mag. Michael Fresner, Mag. Monika Zwanzger, Funktionäre der Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Graz, Südtiroler Platz 13, 8020 Graz, 7. Dr. Ernst M***** und 8. Dr. Peter S*****, wegen § 37 Abs 1 Z 10 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 15. September 1998, GZ 3 R 21298p-18, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 22. März 1998, GZ 5 Msch 87/97g-7, 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 Dr. Egbert P*****, vertreten durch Dr. Erwin Gstirner, Rechtsanwalt in Graz, wider die Antragsgegner 1. Dr. Bernhard P*****, 2. Walter W*****, 3. Wilhelmine W*****, 4. Edhilt P*****, vertreten durch Mag. Barbara Sirk, Mag. Günther, Funktionäre des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesorganisation Steiermark, Sparbersbachgasse 61, 8010 Graz, 5. Dr. Hugo S*****, 6. Mag. Elmar B*****, beide vertreten durch Mag. Birgit Götz, Mag. Michael Fresner, Mag. Monika Zwanzger, Funktionäre der Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Graz, Südtiroler Platz 13, 8020 Graz, 7. Dr. Ernst M***** und 8. Dr. Peter S*****, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 10, MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 15. September 1998, GZ 3 R 21298p-18, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 22. März 1998, GZ 5 Msch 87/97g-7, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

In Frage steht, ob der "anrechenbare monatliche Hauptmietzins" im Sinn des § 18 Abs 1 Z 6 iVm§ 18 Abs 2 MRG für die Wohnung der Viertantragsgegnerin mit 75 oder 50 % des Richtwerts zu berechnen ist, wofür die Einordnung der

Wohnung in die Ausstattungskategorie B oder C maßgeblich ist.In Frage steht, ob der "anrechenbare monatliche Hauptmietzins" im Sinn des Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 6, in Verbindung mit Paragraph 18, Absatz 2, MRG für die Wohnung der Viertantragsgegnerin mit 75 oder 50 % des Richtwerts zu berechnen ist, wofür die Einordnung der Wohnung in die Ausstattungskategorie B oder C maßgeblich ist.

Die Vorinstanzen haben nach Ermittlung des Ausstattungszustandes im Zeitpunkt der Vermietung für die Wohnung der Viertantragsgegnerin die Ausstattungskategorie C zugrundegelegt, wogegen sich der Antragsteller mit der Begründung zur Wehr setzt, durch vorbehaltlose Zahlung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags auf Basis der Kategorie B nach Mitteilung der Einstufung in diese Ausstattungskategorie habe die Viertantragsgegnerin stillschweigend einer Einstufung ihrer Wohnung in die Ausstattungskategorie B zugestimmt. Sie habe auch nicht innerhalb der Frist des § 16 Abs 8 MRG idF des 3. WÄG die Unwirksamkeit dieser Vereinbarung geltend gemacht, sodaß diese Vereinbarung saniert sei und dem Anhebungsverfahren die Ausstattungskategorie B zugrunde zu legen sei. Eine Berufung der Viertantragsgegnerin auf die Unrichtigkeit dieser Kategorieeinstufung sei ausgeschlossen.Die Vorinstanzen haben nach Ermittlung des Ausstattungszustandes im Zeitpunkt der Vermietung für die Wohnung der Viertantragsgegnerin die Ausstattungskategorie C zugrundegelegt, wogegen sich der Antragsteller mit der Begründung zur Wehr setzt, durch vorbehaltlose Zahlung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags auf Basis der Kategorie B nach Mitteilung der Einstufung in diese Ausstattungskategorie habe die Viertantragsgegnerin stillschweigend einer Einstufung ihrer Wohnung in die Ausstattungskategorie B zugestimmt. Sie habe auch nicht innerhalb der Frist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG in der Fassung des 3. WÄG die Unwirksamkeit dieser Vereinbarung geltend gemacht, sodaß diese Vereinbarung saniert sei und dem Anhebungsverfahren die Ausstattungskategorie B zugrunde zu legen sei. Eine Berufung der Viertantragsgegnerin auf die Unrichtigkeit dieser Kategorieeinstufung sei ausgeschlossen.

Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs mangels Vorliegens erheblicher Rechtsfragen im Sinn des § 528 Abs 1 ZPO für nicht zulässig.Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs mangels Vorliegens erheblicher Rechtsfragen im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO für nicht zulässig.

Gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers, mit dem eine Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen dahin beantragt wird, daß der Bestandgegenstand der Viertantragsgegnerin in Kategorie B eingestuft werde. Als erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 528 Abs 1 ZPO wird die Frage dargestellt, inwieweit das ungenützte Verstreichen der Frist des § 16 Abs 8 MRG dem betreffenden Mieter das Recht versage, sich im Anhebungsverfahren nach § 18 MRG auf eine von einer Vereinbarung abweichende Kategorieeinstufung zu berufen.Gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers, mit dem eine Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen dahin beantragt wird, daß der Bestandgegenstand der Viertantragsgegnerin in Kategorie B eingestuft werde. Als erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO wird die Frage dargestellt, inwieweit das ungenützte Verstreichen der Frist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG dem betreffenden Mieter das Recht versage, sich im Anhebungsverfahren nach Paragraph 18, MRG auf eine von einer Vereinbarung abweichende Kategorieeinstufung zu berufen.

Zur Frage des Verhältnisses des § 16 Abs 8 MRG idF des 3. WÄG und der nachträglichen Bekämpfung der Kategorieeinstufung im Verfahren nach § 18 MRG liegt keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vor.Zur Frage des Verhältnisses des Paragraph 16, Absatz 8, MRG in der Fassung des 3. WÄG und der nachträglichen Bekämpfung der Kategorieeinstufung im Verfahren nach Paragraph 18, MRG liegt keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vor.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist daher zulässig. Er ist aber nicht berechtigt.

Die Bedeutung der Ausstattungskategorien, nunmehr des § 15a MRG, liegt vor allem in ihrer Funktion als Berechnungsgrundlage ua für Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge aber auch für die erste Stufe der Mietzinserhöhung nach den §§ 18 f MRG und die dort zu berücksichtigenden "anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse". Wegen ihrer erweiterten Rechtskraftwirkung - gegenüber den anderen Mietern des Hauses - unterliegt die Feststellung der Ausstattungskategorie einer Wohnung nicht der Parteiendisposition. Die im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG von Judikatur und Lehre als zulässig erachtete selbständige Feststellung einer Ausstattungskategorie berührt in Hinblick auf die Mietzinsbildung bei Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten auch die Interessen der übrigen Hauptmieter des Hauses und kann daher nur in einem Verfahren ergehen, dem alle Hauptmieter beigezogen wurden. Sogar unbeschadet einer dem § 37 Abs 3 Z 12 letzter

Halbsatz MRG gerecht werdenden Allparteieneinigung über die kategoriebegründenden Umstände darf das Gericht immer nur die dem Gesetz entsprechende, objektiv richtige Ausstattungskategorie einer Wohnung mit Rechtskraftwirkung für alle Hauptmieter eines Hauses feststellen (vgl WoBl 1993/118 [Würth]). Das in § 18 MRG geregelte Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten hat nach den dort geregelten Grundsätzen zu erfolgen und ist auch bezüglich der Ermittlung der fiktiven "anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse" einer Parteiendisposition nicht zugänglich. Selbst wenn es außerhalb dieses Verfahrens zwischen einem Hauptmieter und dem Vermieter zu einer "Vereinbarung" über die Einstufung in eine bestimmte Ausstattungskategorie gekommen wäre, ist dennoch die dem Gesetz entsprechende, objektiv richtige Ausstattungskategorie dem Anhebungsverfahren zugrundezulegen.Die Bedeutung der Ausstattungskategorien, nunmehr des Paragraph 15 a, MRG, liegt vor allem in ihrer Funktion als Berechnungsgrundlage ua für Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge aber auch für die erste Stufe der Mietzinserhöhung nach den Paragraphen 18, f MRG und die dort zu berücksichtigenden "anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse". Wegen ihrer erweiterten Rechtskraftwirkung - gegenüber den anderen Mietern des Hauses - unterliegt die Feststellung der Ausstattungskategorie einer Wohnung nicht der Parteiendisposition. Die im Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG von Judikatur und Lehre als zulässig erachtete selbständige Feststellung einer Ausstattungskategorie berührt in Hinblick auf die Mietzinsbildung bei Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten auch die Interessen der übrigen Hauptmieter des Hauses und kann daher nur in einem Verfahren ergehen, dem alle Hauptmieter beigezogen wurden. Sogar unbeschadet einer dem Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 12, letzter Halbsatz MRG gerecht werdenden Allparteieneinigung über die kategoriebegründenden Umstände darf das Gericht immer nur die dem Gesetz entsprechende, objektiv richtige Ausstattungskategorie einer Wohnung mit Rechtskraftwirkung für alle Hauptmieter eines Hauses feststellen vergleiche WoBl 1993/118 [Würth]). Das in Paragraph 18, MRG geregelte Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten hat nach den dort geregelten Grundsätzen zu erfolgen und ist auch bezüglich der Ermittlung der fiktiven "anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse" einer Parteiendisposition nicht zugänglich. Selbst wenn es außerhalb dieses Verfahrens zwischen einem Hauptmieter und dem Vermieter zu einer "Vereinbarung" über die Einstufung in eine bestimmte Ausstattungskategorie gekommen wäre, ist dennoch die dem Gesetz entsprechende, objektiv richtige Ausstattungskategorie dem Anhebungsverfahren zugrundezulegen.

Daran ändert auch der Umstand nichts, daß ein Mieter die Frist des§ 16 Abs 8 MRG idF des 3. WÄG zur Geltendmachung der Unwirksamkeit unzulässiger Vereinbarungen ungenützt verstreichen lassen hätte.Daran ändert auch der Umstand nichts, daß ein Mieter die Frist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG in der Fassung des 3. WÄG zur Geltendmachung der Unwirksamkeit unzulässiger Vereinbarungen ungenützt verstreichen lassen hätte.

Es hat daher auch nach Inkrafttreten des § 16 Abs 8 MRG idF des 3. WÄG zu gelten, daß Vereinbarungen oder ein Verzicht auf die Überprüfung von Vereinbarungen, denen eine bestimmte Kategorie zugrunde gelegt wurde, ohne Auswirkung auf das Erhöhungsverfahren nach § 18 MRG sind. Dem Mieter steht unbeschadet des Verstreichens der Frist des § 16 Abs 8 MRG das Recht zu, im Erhöhungsverfahren Umstände vorzutragen, die die Überprüfbarkeit der tatsächlichen Ausstattungskategorie ermöglichen. Nur diese ist dem Erhöhungsverfahren zugrundezulegen.Es hat daher auch nach Inkrafttreten des Paragraph 16, Absatz 8, MRG in der Fassung des 3. WÄG zu gelten, daß Vereinbarungen oder ein Verzicht auf die Überprüfung von Vereinbarungen, denen eine bestimmte Kategorie zugrunde gelegt wurde, ohne Auswirkung auf das Erhöhungsverfahren nach Paragraph 18, MRG sind. Dem Mieter steht unbeschadet des Verstreichens der Frist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG das Recht zu, im Erhöhungsverfahren Umstände vorzutragen, die die Überprüfbarkeit der tatsächlichen Ausstattungskategorie ermöglichen. Nur diese ist dem Erhöhungsverfahren zugrundezulegen.

Dem unberechtigten Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E54199 05A02918

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00291.98Z.0526.000

Dokumentnummer

JJT_19990526_OGH0002_0050OB00291_98Z0000_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