jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/11/24 5Ob190/98x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.11.1998

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 Mietrechtssache des Antragstellers Kurt L*****, vertreten durch Mag. Barbara Sirk, Mieterschutzverband Österreichs, Sparbersbachgasse 61, 8010 Graz, wider die Antragsgegner 1. B*****GmbH, ***** vertreten durch Dr. Gerhard Halbreiner, Rechtsanwalt in Graz, 2. Harald S*****, 3. Christian S*****, wegen § 37 Abs 1 Z 8, 9 und 12 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß, richtig: Teilsachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 27. März 1998, GZ 7 R 59/98t-20, womit der Teilsachbeschluß des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 14. Dezember 1997, GZ 42 Msch 18/97g-15, teilweise bestätigt und teilweise behoben wurde, folgendenDer 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 Mietrechtssache des Antragstellers Kurt L*****, vertreten durch Mag. Barbara Sirk, Mieterschutzverband Österreichs, Sparbersbachgasse 61, 8010 Graz, wider die Antragsgegner 1. B*****GmbH, ***** vertreten durch Dr. Gerhard Halbreiner, Rechtsanwalt in Graz, 2. Harald S*****, 3. Christian S*****, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8,, 9 und 12 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß, richtig: Teilsachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 27. März 1998, GZ 7 R 59/98t-20, womit der Teilsachbeschluß des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 14. Dezember 1997, GZ 42 Msch 18/97g-15, teilweise bestätigt und teilweise behoben wurde, folgenden

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist seit 1989 Hauptmieter einer Wohnung im Haus F*****gasse ***** in ***** G*****. Im Jänner 1992 mietete er die unmittelbar angrenzende Nachbarwohnung und verband die beiden Wohnungen mit Zustimmung der Hauseigentümer nach Herstellung eines Mauerdurchbruchs miteinander. Für die neu geschaffene Wohnung wurde im Jänner 1992 ein Pauschalzins von S 5.500 vereinbart.

Bis 7. 8. 1996 waren Zweit- und Drittantragsgegner Eigentümer der Liegenschaft, seit 8. 8. 1996 ist die Erstantragsgegnerin Alleineigentümerin dieser Liegenschaft.

Der Antragsteller hat bis einschließlich November 1997 den ihm vorgeschriebenen Pauschalmietzins von monatlich S 5.500 bezahlt.

Am 9. 9. 1996 richtete der Antragsteller an die Schlichtungsstelle des Magistrats den Antrag, die Höhe des von ihm zu bezahlenden gesetzlichen Mietzinses festzustellen, der Gegenseite die Vorlage von Belegen aufzutragen, den Anteil der von ihm zu bezahlenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben festzustellen und sodann auszusprechen, daß der Vermieter ihm etwaige Überschreitungsbeträge der letzten drei Jahre zurückzuzahlen habe. Er brachte dazu vor, daß die von ihm gemietete Wohnung den Bestimmungen des MRG unterliege. Aufgrund des Ausstattungszustandes der Wohnung im Zeitpunkt der Anmietung sei der von ihm begehrte monatliche Pauschalmietzins von S

5.500 überhöht.

Im zweiten Rechtsgang erledigte das Erstgericht lediglich den ersten Teil des Antrags, indem es aussprach, daß der gesetzlich zulässige Hauptmietzins für die Wohnung des Antragstellers in der Zeit vom 1. 2. 1992 bis 31. 10. 1994 monatlich S 1.265,40 und für die Zeit ab 1. 11. 1994 monatlich S 1.402,20 betrage. Gemäß § 37 Abs 4 MRG sei der Erstantragsgegner schuldig, dem Antragsteller den Betrag von S 59.363,70 sA zu bezahlen.Im zweiten Rechtsgang erledigte das Erstgericht lediglich den ersten Teil des Antrags, indem es aussprach, daß der gesetzlich zulässige Hauptmietzins für die Wohnung des Antragstellers in der Zeit vom 1. 2. 1992 bis 31. 10. 1994 monatlich S 1.265,40 und für die Zeit ab 1. 11. 1994 monatlich S 1.402,20 betrage. Gemäß Paragraph 37, Absatz 4, MRG sei der Erstantragsgegner schuldig, dem Antragsteller den Betrag von S 59.363,70 sA zu bezahlen.

Dem legte das Erstgericht Feststellungen über den Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt der Vermietung sowie der neugeschaffenen Wohnung im Zeitpunkt der Zusammenlegung zugrunde.

In rechtlicher Hinsicht erachtete es, daß im Jänner 1992 über die durch Zusammenlegung zweier Wohnungen geschaffene neue Wohnung infolge Novation ein neuer Mietvertrag zustande gekommen sei, weshalb dieser Zeitpunkt für die Kategorieeinstufung maßgeblich sei. Die Wohnung des Antragstellers sei der Kategorie B zuzuordnen.

Weil mit dem Antragsteller ein Pauschalzins vereinbart worden sei, seien die Antragsgegner im Verfahren aufgefordert worden, durch Vorlage der Bewirtschaftungskostenabrechnungen den Nachweis der Höhe der im Pauschalmietzins enthaltenen Betriebskostenanteile zu erbringen. Diesem Auftrag seien die Antragsgegner nicht nachgekommen.

Es ergebe sich somit ein Rückforderungsanspruch des Antragstellers hinsichtlich jenes Betrages, den er über den Hauptmietzins zuzüglich darauf entfallender Mehrwertsteuer monatlich an den Erstantragsgegner bezahlt habe. Dabei seien monatliche Zahlungen von S 5.500 außer Streit gestellt worden. So gelangte das Erstgericht zu einem Rückforderungsanspruch des Antragstelles in Höhe von S 59.363,70.

Über die weiteren Anträge des Antragstellers zu entscheiden, sah sich das Erstgericht nicht legitimiert, weil diesbezüglich keine Anrufung des Gerichts erfolgt sei.

Über Rekurs des Erstantragsgegners bestätigte das Gericht zweiter Instanz die Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses für den Zeitraum 1. 2. 1992 bis 31. 10. 1994 mit S 1.265,40 und für die Zeit ab 1. 11. 1994 mit monatlich S 1.402,20. Den Rückzahlungsausspruch (§ 37 Abs 4 MRG) beseitigte das Rekursgericht durch Aufhebung.Über Rekurs des Erstantragsgegners bestätigte das Gericht zweiter Instanz die Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses für den Zeitraum 1. 2. 1992 bis 31. 10. 1994 mit S 1.265,40 und für die Zeit ab 1. 11. 1994 mit monatlich S 1.402,20. Den Rückzahlungsausspruch (Paragraph 37, Absatz 4, MRG) beseitigte das Rekursgericht durch Aufhebung.

Es sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes nicht S 130.000 übersteige und erklärte den Revisionsrekurs für zulässig.

Der verfahrenseinleitende, auf § 37 Abs 1 Z 8 MRG gestützte Antrag habe nur die Ermittlung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses zum Gegenstand. Weitere Mietzinsbestandteile seien daher nicht zu ermitteln gewesen. Der Antrag richte sich nicht darauf, die Gesamthöhe des zulässigen Mietzinses festzustellen.Der verfahrenseinleitende, auf Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG gestützte Antrag habe nur die Ermittlung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses zum Gegenstand. Weitere Mietzinsbestandteile seien daher nicht zu ermitteln gewesen. Der Antrag richte sich nicht darauf, die Gesamthöhe des zulässigen Mietzinses festzustellen.

Das Rekursgericht teilte die Ansicht des Erstgerichtes, daß infolge nur teilweiser Abziehung des an die

Schlichtungsstelle gerichteten Antrags keine gerichtliche Zuständigkeit zur Ermittlung des Betriebskostenanteils und zur Belegvorlage gegeben sei. Daraus folge, daß in diesem Verfahren die Höhe der Betriebskosten nicht überprüft werden könne. Damit könne sich aber auch ein Rückforderungsanspruch nach § 37 Abs 4 MRG nicht ergeben, weshalb der vom Erstgericht verfügte Leistungsbefehl zu beseitigen sei.Das Rekursgericht teilte die Ansicht des Erstgerichtes, daß infolge nur teilweiser Abziehung des an die Schlichtungsstelle gerichteten Antrags keine gerichtliche Zuständigkeit zur Ermittlung des Betriebskostenanteils und zur Belegvorlage gegeben sei. Daraus folge, daß in diesem Verfahren die Höhe der Betriebskosten nicht überprüft werden könne. Damit könne sich aber auch ein Rückforderungsanspruch nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG nicht ergeben, weshalb der vom Erstgericht verfügte Leistungsbefehl zu beseitigen sei.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil zur Frage, ob in einem nur auf Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses gerichteten Verfahren überhaupt ein Rückzahlungstitel geschaffen werden könne, keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Gegen die Beseitigung des Rückforderungstitels im bezeichneten Sachbeschluß richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers.

Der Erstantragsgegner beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Die Vorinstanzen haben den Inhalt und Umfang des verfahrenseinleitenden Antrags mißverstanden und haben demgemäß der Bestimmung des § 40 Abs 2 MRG im vorliegenden Fall eine unrichtige Bedeutung zugemessen. Durch die Abziehung von der Schlichtungsstelle an das Gericht wird im Zweifel das gesamte bei der Schlichtungsstelle anhängige Verfahren bei Gericht anhängig, die Schlichtungsstelle hat, sobald das Begehren bei Gericht eingebracht wurde, das Verfahren einzustellen. Nur ausnahmsweise, bei ausdrücklicher Abziehung nur eines Teils des Antrags oder aber bei ihrem Wesen nach voneinander unabhängigen Anträgen kommt überhaupt eine Teilabziehung in Betracht. Der vorliegenden Fall ist jedoch bei weitem kein Zweifelsfall. Zwischen den Parteien des Mietvertrags war ein Pauschalzins vereinbart. Der Antragsteller hat nicht von der Möglichkeit einer Antragstellung nach § 37 Abs 1 Z 8a MRG Gebrauch gemacht, sondern ein auf § 37 Abs 1 Z 8, 9 und 14 MRG gestütztes Begehren gestellt. Ein Begehren auf Legung von Abrechnungen im Sinn der Z 11 läßt sich dem Antrag nicht entnehmen. Es wird im Gesamtzusammenhang des Vorbringens und des formulierten Begehrens klar, daß der Antragsteller nicht nur begehrte, den zulässigen Hauptmietzins festzustellen, sondern auch seinen Anteil an den Gesamtkosten des Hauses zu ermitteln und durch Vorlage der Bewirtschaftungsbelege eine ziffernmäßige Feststellung des auf seine Wohnung entfallenden Betriebskostenanteils wünschte. Zulässigerweise hat er auch die Rückzahlung der entgegen den Bestimmungen der §§ 15 bis 26 MRG geleisteten Beträge (§ 27 Abs 3) begehrt.Die Vorinstanzen haben den Inhalt und Umfang des verfahrenseinleitenden Antrags mißverstanden und haben demgemäß der Bestimmung des Paragraph 40, Absatz 2, MRG im vorliegenden Fall eine unrichtige Bedeutung zugemessen. Durch die Abziehung von der Schlichtungsstelle an das Gericht wird im Zweifel das gesamte bei der Schlichtungsstelle anhängige Verfahren bei Gericht anhängig, die Schlichtungsstelle hat, sobald das Begehren bei Gericht eingebracht wurde, das Verfahren einzustellen. Nur ausnahmsweise, bei ausdrücklicher Abziehung nur eines Teils des Antrags oder aber bei ihrem Wesen nach voneinander unabhängigen Anträgen kommt überhaupt eine Teilabziehung in Betracht. Der vorliegenden Fall ist jedoch bei weitem kein Zweifelsfall. Zwischen den Parteien des Mietvertrags war ein Pauschalzins vereinbart. Der Antragsteller hat nicht von der Möglichkeit einer Antragstellung nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 a, MRG Gebrauch gemacht, sondern ein auf Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8,, 9 und 14 MRG gestütztes Begehren gestellt. Ein Begehren auf Legung von Abrechnungen im Sinn der Ziffer 11, läßt sich dem Antrag nicht entnehmen. Es wird im Gesamtzusammenhang des Vorbringens und des formulierten Begehrens klar, daß der Antragsteller nicht nur begehrte, den zulässigen Hauptmietzins festzustellen, sondern auch seinen Anteil an den Gesamtkosten des Hauses zu ermitteln und durch Vorlage der Bewirtschaftungsbelege eine ziffernmäßige Feststellung des auf seine Wohnung entfallenden Betriebskostenanteils wünschte. Zulässigerweise hat er auch die Rückzahlung der entgegen den Bestimmungen der Paragraphen 15 bis 26 MRG geleisteten Beträge (Paragraph 27, Absatz 3,) begehrt.

Jedes andere Verständnis vom Gesamtbegehren des Antragstellers führt zu einem für alle Beteiligten unverwertbaren Ergebnis. Legt man das Begehren nämlich so aus, wie dies die Vorinstanzen getan haben, hat dies für beide Parteien

des Mietverhältnisses ein unbrauchbares Ergebnis zur Folge. Nur die Gesamterledigung des Begehrens läßt eine Beurteilung dahin zu, welcher Anteil des Pauschalzinses von S 5.500 monatlich entgegen den Bestimmungen der §§ 15 bis 26 MRG geleistet wurde und vom Vermieter zurückzuzahlen ist.Jedes andere Verständnis vom Gesamtbegehren des Antragstellers führt zu einem für alle Beteiligten unverwertbaren Ergebnis. Legt man das Begehren nämlich so aus, wie dies die Vorinstanzen getan haben, hat dies für beide Parteien des Mietverhältnisses ein unbrauchbares Ergebnis zur Folge. Nur die Gesamterledigung des Begehrens läßt eine Beurteilung dahin zu, welcher Anteil des Pauschalzinses von S 5.500 monatlich entgegen den Bestimmungen der Paragraphen 15 bis 26 MRG geleistet wurde und vom Vermieter zurückzuzahlen ist.

Dennoch versagt der Revisionsrekurs des Antragstellers. Eine rechtskräftige Teilentscheidung liegt nämlich nur hinsichtlich der Höhe des für das Bestandobjekt des Antragstellers zulässigen Hauptmietzinses vor. Das Erstgericht hat es - ausgehend von seiner unrichtigen Rechtsansicht, daß es zur Entscheidung darüber nicht legitimiert wäre - unterlassen, einen Betriebskostenanteil festzustellen, oder diesen für den verfahrensgegenständlichen Zeitraum mit "0" festzustellen. Aus der Sachentscheidung allein über den zulässigen Hauptmietzins ergab sich aber kein Rückforderungsanspruch, weil gemäß § 15 MRG der Mietzins aus mehreren Mietzinsbestandteilen zusammengesetzt ist. Nur dann, wenn feststünde, daß sämtliche anderen Mietzinsbestandteile mit "0" anzusetzen wären, ist die vom Erstgericht vorgenommene, vom Rekursgericht verweigerte Ermittlung des Überschreitungsbetrags richtig. Insofern ist der Rechtsansicht des Rekursgerichtes zuzustimmen, daß dann, wenn bei einem Pauschalzins nur die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses ermittelt wird, die übrigen Mietzinsbestandteile aber ungeklärt bleiben, ein Zuspruch nach § 37 Abs 4 MRG (noch) nicht erfolgen kann.Dennoch versagt der Revisionsrekurs des Antragstellers. Eine rechtskräftige Teilentscheidung liegt nämlich nur hinsichtlich der Höhe des für das Bestandobjekt des Antragstellers zulässigen Hauptmietzinses vor. Das Erstgericht hat es - ausgehend von seiner unrichtigen Rechtsansicht, daß es zur Entscheidung darüber nicht legitimiert wäre - unterlassen, einen Betriebskostenanteil festzustellen, oder diesen für den verfahrensgegenständlichen Zeitraum mit "0" festzustellen. Aus der Sachentscheidung allein über den zulässigen Hauptmietzins ergab sich aber kein Rückforderungsanspruch, weil gemäß Paragraph 15, MRG der Mietzins aus mehreren Mietzinsbestandteilen zusammengesetzt ist. Nur dann, wenn feststünde, daß sämtliche anderen Mietzinsbestandteile mit "0" anzusetzen wären, ist die vom Erstgericht vorgenommene, vom Rekursgericht verweigerte Ermittlung des Überschreitungsbetrags richtig. Insofern ist der Rechtsansicht des Rekursgerichtes zuzustimmen, daß dann, wenn bei einem Pauschalzins nur die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses ermittelt wird, die übrigen Mietzinsbestandteile aber ungeklärt bleiben, ein Zuspruch nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG (noch) nicht erfolgen kann.

Der Vollständigkeit halber sei noch einmal darauf hingewiesen, daß bisher noch nicht das gesamte Begehren des Antragstellers erledigt wurde und sich in der Folge eine neuerliche Beschlußfassung nach § 37 Abs 4 MRG keineswegs verbietet.Der Vollständigkeit halber sei noch einmal darauf hingewiesen, daß bisher noch nicht das gesamte Begehren des Antragstellers erledigt wurde und sich in der Folge eine neuerliche Beschlußfassung nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG keineswegs verbietet.

Aus den dargestellten Gründen war der Revisionsrekurs des Antragstellers nicht berechtigt.

Anmerkung

E52279 05A01908

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00190.98X.1124.000

Dokumentnummer

JJT_19981124_OGH0002_0050OB00190_98X0000_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