jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/10/13 5Ob148/98w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.10.1998

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, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Ing. Gerald F*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Rumpl, Rechtsanwalt in Mödling, wider die Antragsgegnerin Helena K*****, vertreten durch Dr. Stefan Prokop, Rechtsanwalt in Perchtoldsdorf, wegen § 37 Abs 1 Z 8a MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 5. Februar 1998, GZ 18 R 323/97x-26, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Mödling vom 1. August 1997, GZ 9 Msch 23/96s-16, teilweise bestätigt und teilweise aufgehoben 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, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Ing. Gerald F*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Rumpl, Rechtsanwalt in Mödling, wider die Antragsgegnerin Helena K*****, vertreten durch Dr. Stefan Prokop, Rechtsanwalt in Perchtoldsdorf, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 a, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 5. Februar 1998, GZ 18 R 323/97x-26, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Mödling vom 1. August 1997, GZ 9 Msch 23/96s-16, teilweise bestätigt und teilweise aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluß wird in seinem Punkt 2. insoweit ersatzlos behoben, als dadurch eine Aufhebung der "Festsetzung eines monatlichen Hauptmietzinses von S 1.565 (inklusive 10 % Umsatzsteuer) für den Zeitraum ab 1. Februar 1997" ausgesprochen wurde und in diesem Umfang dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen wurde.

In seinem verbleibenden Teil, also hinsichtlich der Aufhebung des Ausspruchs, daß der nach der Aufspaltung sich ergebende Hauptmietzins keiner Wertsicherung unterliege, wird der angefochtene Beschluß aufgehoben und dem Rekursgericht eine neuerliche Entscheidung aufgetragen.

Die Barauslagen der Revisionsrekurswerberin sind als weitere Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens zu behandeln.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Eigentümer des Hauses M*****gasse ***** in M*****. Mit Mietvertrag vom 11. 6. 1984 wurde die in diesem Haus gelegene Wohnung top Nr 2 vom Rechtsvorgänger des Antragstellers der Antragsgegnerin zu einem Pauschalmietzins von S 1.600 in Bestand gegeben. Mit "Nachtrag zum Mietvertrag" vom 22. 11. 1985 wurde der Antragsgegnerin noch eine Veranda mitvermietet und der Pauschalmietzins auf S 1.620 erhöht.

Mit Antrag vom 2. 5. 1996 begehrte der Antragsteller die Aufgliederung des Pauschalmietzinses und "Anrechnung der Betriebskosten gemäß der Betriebskostenabrechnung 1995". Er brachte dazu im wesentlichen vor, eine Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1984 liege ihm nicht vor, wohl aber Unterlagen zu deren Rekonstruktion. Gemäß § 3 Punkt 4 des Mietvertrages vom 11. 6. 1984 sei zwischen den Parteien des Bestandvertrages eine Wertsicherung des Mietzinses vereinbart worden. Es sei zwar in das Mietvertragsformular an der dafür vorgesehenen Stelle die Ausgangsbasis für die für die Wertsicherungsberechnung maßgebliche Indexzahl nicht eingesetzt worden, diese sei jedoch durch ergänzende Vertragsauslegung mit der für den Monat des Vertragsabschlusses errechneten Indexzahl als vereinbart anzusehen.Mit Antrag vom 2. 5. 1996 begehrte der Antragsteller die Aufgliederung des Pauschalmietzinses und "Anrechnung der Betriebskosten gemäß der Betriebskostenabrechnung 1995". Er brachte dazu im wesentlichen vor, eine Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1984 liege ihm nicht vor, wohl aber Unterlagen zu deren Rekonstruktion. Gemäß Paragraph 3, Punkt 4 des Mietvertrages vom 11. 6. 1984 sei zwischen den Parteien des Bestandvertrages eine Wertsicherung des Mietzinses vereinbart worden. Es sei zwar in das Mietvertragsformular an der dafür vorgesehenen Stelle die Ausgangsbasis für die für die Wertsicherungsberechnung maßgebliche Indexzahl nicht eingesetzt worden, diese sei jedoch durch ergänzende Vertragsauslegung mit der für den Monat des Vertragsabschlusses errechneten Indexzahl als vereinbart anzusehen.

Die Antragsgegnerin wendete ein, der mit Mietvertrag vom 11. 6. 1984 und dem Nachtrag vom 22. 11. 1985 vereinbarte Pauschalmietzins umfasse auch die anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und gesetzliche Umsatzsteuer von derzeit monatlich 10 %. Auf die Betriebskostenabrechnungen des Vermieters komme es daher nicht an. Die Betriebskostenabrechnung des Jahres 1995 sei irrelevant, weil eine Aufspaltung des Pauschalmietzinses erst ab dem auf die Antragstellung folgenden Zinstermin zu erfolgen habe. Eine Wertsicherung des Mietzinses sei zwischen den Parteien des Mietvertrages nicht vereinbart worden.

Das Erstgericht stellte in seinem Sachbeschluß fest, daß der von der Antragsgegnerin derzeit bezahlte Pauschalmietzins von S 1.620 pro Monat mit Wirkung ab 1.6.1996 wie folgt aufgegliedert werde: Der monatliche Hauptmietzins im Sinn des § 15 Abs 1 Z 1 MRG betrage inklusive 10 % USt S 1.565. Dieser Betrag unterliege keiner Wertsicherung.Das Erstgericht stellte in seinem Sachbeschluß fest, daß der von der Antragsgegnerin derzeit bezahlte Pauschalmietzins von S 1.620 pro Monat mit Wirkung ab 1.6.1996 wie folgt aufgegliedert werde: Der monatliche Hauptmietzins im Sinn des Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer eins, MRG betrage inklusive 10 % USt S 1.565. Dieser Betrag unterliege keiner Wertsicherung.

Weiters sprach das Erstgericht aus, die Antragsgegnerin habe daher ab 1. 6. 1996 den monatlichen Hauptmietzins von S 1.565 (darin 10 % USt) zuzüglich des auf den Mietgegenstand entfallenden Anteils an den Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben (laut Mietvertrag derzeit 10 %) zuzüglich der darauf entfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer an den Antragsteller entsprechend den Bestimmungen des MRG zu bezahlen. Weiters wies das Erstgericht den Antrag auf "Anrechnung der Betriebskosten gemäß der Betriebskostenabrechnung 1995" ab.

Das Erstgericht legte dem über die eingangs wiedergegebenen Feststellungen hinaus folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt zugrunde:

Mit Mietvertrag vom 11. 6. 1984 wurde der Antragsgegnerin vom damaligen Hauseigentümer Michael F***** die Wohnung top Nr 2 im Haus M*****gasse ***** vermietet. Laut Mietvertrag ist die Wohnung 70 m**2 groß und entspricht der Ausstattungskategorie B. Gemäß § 3 des Hauptmietvertrages besteht der vereinbarte Mietzins in der Höhe von SMit Mietvertrag vom 11. 6. 1984 wurde der Antragsgegnerin vom damaligen Hauseigentümer Michael F***** die Wohnung top Nr 2 im Haus M*****gasse ***** vermietet. Laut Mietvertrag ist die Wohnung 70 m**2 groß und entspricht der Ausstattungskategorie B. Gemäß Paragraph 3, des Hauptmietvertrages besteht der vereinbarte Mietzins in der Höhe von S

1.600 aus dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher 10 % beträgt, dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und der Umsatzsteuer.

Eine Wertsicherung wurde nicht vereinbart.

Im bezeichneten Nachtrag zum vorstehenden Mietvertrag wurde festgestellt, daß entgegen dem § 12 des Mietvertrages kein Inventar mitvermietet ist. Weiters wurde festgestellt, daß die im Parterre links neben der Eingangstür gelegene Veranda ebenfalls mitvermietet ist. In Punkt 3 dieses Zusatzvertrages heißt es:Im bezeichneten Nachtrag zum vorstehenden Mietvertrag wurde festgestellt, daß entgegen dem Paragraph 12, des Mietvertrages kein Inventar mitvermietet ist. Weiters wurde festgestellt, daß die im Parterre links neben der Eingangstür gelegene Veranda ebenfalls mitvermietet ist. In Punkt 3 dieses Zusatzvertrages heißt es:

"Festgestellt wird, daß der derzeitige Hauptmietzins samt anteiligen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben einschließlich der gesetzlichen USt von derzeit 10 % monatlich S 1.620 beträgt."

Im Jahr 1984 ergaben sich für das Haus Mühlgasse 13 insgesamt Betriebskosten von S 5.979,40.

Ausgehend davon, daß üblicherweise Betriebskosten jährlich ansteigen, legte das Erstgericht für das Jahr 1985 einen um 10 % höheren Betriebskostengesamtbetrag, nämlich S 6.577,34 zugrunde. Der auf die Antragsgegnerin entfallende Anteil von 10 % ergibt demnach pro Monat gerundet S 55 für den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

Gegen diesen Sachbeschluß erhob der Antragsteller Rekurs an das Landesgericht Wiener Neustadt. Unbekämpft ließ er lediglich Punkt 3 des erstinstanzlichen Sachbeschlusses, wonach der Antrag auf Anrechnung der Betriebskosten 1995 abgewiesen wurde. Der Antragsteller beantragte, den erstinstanzlichen Sachbeschluß dahin abzuändern, daß der von der Antragsgegnerin zu entrichtende Hauptmietzins ab 1. 6. 1996 monatlich S 2.110 inklusive 10 % USt betrage und überdies festgestellt werde, daß dieser Hauptmietzins wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 1976 sei, für den Fall, daß dieser nicht mehr verlautbart werde nach dem diesem am meisten entsprechenden Index, wobei als Ausgangsbasis die Indexzahl für Juni 1984 zugrunde zu legen sei.

Das Rekursgericht bestätigte mit Teilsachbeschluß den angefochtenen erstinstanzlichen Sachbeschluß teilweise dahin, daß der monatliche Hauptmietzins für den Zeitraum vom 1. 6. 1996 bis 31. 1. 1997 S 1.565 (inklusive 10 % USt) betrage. Im übrigen faßte das Rekursgericht den Beschluß, daß in Ansehung der Festsetzung des monatlichen Hauptmietzinses von S 1.565 (inklusive 10 % USt) sowie hinsichtlich des Ausspruches, daß dieser Betrag keiner Wertsicherung unterliege, für den Zeitraum ab 1. 2. 1997 der angefochtene Sachbeschluß aufgehoben und dem Erstgericht insoweit die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen werde.

Es erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs sowohl hinsichtlich des aufhebenden Teils als auch hinsichtlich des bestätigenden Teils für zulässig.

Aus dem durch das 3. WÄG neu geschaffenen§ 15 Abs 4 MRG folge, daß sich eine bei einem Pauschalmietzins zulässig vereinbarte Wertsicherung ohne Rücksicht auf die seinerzeit vereinbarte Art derselben nach § 16 Abs 6 MRG richte. Dementsprechend wäre es erforderlich, bis zu dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin die Valorisierung entsprechend der vertraglichen Regelung durchzuführen, die solcherart bis zur Aufspaltung aufgewertete Hauptmietzinskomponente festzustellen und ab diesem Zeitpunkt nach der gesetzlichen Regel aufzuwerten. Da sich diese Regelung auf den im Zeitpunkt der Antragstellung jeweils gültig vereinbarten Pauschalmietzins beziehe, könnten dann, wenn im Lauf des Mietverhältnisses eine Erhöhung des Pauschalmietzinses vereinbart worden sei, nur diese Mietzinsvereinbarung und die im Jahr dieser Vereinbarung angefallenden Betriebskosten maßgeblich sein. Das Erstgericht sei daher bei seiner Berechnung zutreffend von dem mit dem "Nachtrag zum Mietvertrag" vereinbarten Pauschalmietzins von SAus dem durch das 3. WÄG neu geschaffenen Paragraph 15, Absatz 4, MRG folge, daß sich eine bei einem Pauschalmietzins zulässig vereinbarte Wertsicherung ohne Rücksicht auf die seinerzeit vereinbarte Art derselben nach Paragraph 16, Absatz 6, MRG richte. Dementsprechend wäre es erforderlich, bis zu dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin die Valorisierung entsprechend der vertraglichen Regelung durchzuführen, die solcherart bis zur Aufspaltung aufgewertete Hauptmietzinskomponente festzustellen und ab diesem Zeitpunkt nach der gesetzlichen Regel aufzuwerten. Da sich diese Regelung auf den im Zeitpunkt der Antragstellung jeweils gültig vereinbarten Pauschalmietzins beziehe, könnten dann, wenn im Lauf des Mietverhältnisses eine Erhöhung des Pauschalmietzinses vereinbart worden sei, nur diese Mietzinsvereinbarung und die im Jahr dieser Vereinbarung angefallenden Betriebskosten maßgeblich sein. Das Erstgericht sei daher bei seiner Berechnung zutreffend von dem mit dem "Nachtrag zum Mietvertrag" vereinbarten Pauschalmietzins von S

1.620 sowie dem Zeitpunkt dieser Vereinbarung als maßgeblich ausgegangen.

Dabei sei aber auch zu beachten, daß gemäß § 15 Abs 4 letzter Satz MRG die Bestimmung des § 16 Abs 9 MRG idF des 3. WÄG, somit auch deren Satz 2 Anwendung zu finden habe. Der Vermieter könne also von einer Wertsicherung immer nur und insoweit Gebrauch machen, als er dem Mieter den erhöhten Hauptmietzins bekanntgeben bzw unter Berufung auf den Indexsprung vorschreibe. Versäume er diese Bekanntgabe, verliere er den Anspruch auf die mittlerweile fällig gewordenen Wertsicherungsbeträge, deren rückwirkende Geltendmachung ausgeschlossen sei. Bis zur Erfüllung der Voraussetzungen des § 16 Abs 9 zweiter Satz MRG habe es beim bisher zulässigen Hauptmietzins zu bleiben. Diese Grundsätze seien nach Ansicht des Rekursgerichtes auch im Verfahren auf Aufspaltung eines Pauschalmietzinses nach § 15 Abs 4 MRG, in dem aufgrund der zulässigen Vereinbarung einer Wertsicherung der Mietzins zu valorisieren sei, anzuwenden. Der Vermieter habe mit Beilage ./E ein Schreiben vom 13. 1. 1997 vorgelegt, in dem neben unzulässiger rückwirkender Geltendmachung von Valorisierungsbeträgen unter Hinweis auf Indexschwellenüberschreitungen "ab dem nächsten Zinszahlungstermin" ein valorisierter Mietzins von S 2.171,52 gefordert werde. Im Hinblick auf die Datierung dieses Schreibens mit 13. 1. 1997 und im Hinblick auf den Umstand, daß für die Geltendmachung eines valorisierten Mietzinses zu einem früheren Zeitpunkt weder Behauptungen des Antragstellers noch wie immer geartete Beweisergebnisse vorlägen, habe es für den vom vorliegenden Antrag umfaßten Zeitraum 1. 6. 1996 bis einschließlich 31. 1. 1997 bei dem vom Erstgericht ermittelten, nicht valorisierten Hauptmietzins von SDabei sei aber auch zu beachten, daß gemäß Paragraph 15, Absatz 4, letzter Satz MRG die Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 9, MRG in der Fassung des 3. WÄG, somit auch deren Satz 2 Anwendung zu finden habe. Der Vermieter könne also von einer Wertsicherung immer nur und insoweit Gebrauch machen, als er dem Mieter den erhöhten Hauptmietzins bekanntgeben bzw unter Berufung auf den Indexsprung vorschreibe. Versäume er diese Bekanntgabe, verliere er den Anspruch auf die mittlerweile fällig gewordenen Wertsicherungsbeträge, deren rückwirkende Geltendmachung ausgeschlossen sei. Bis zur Erfüllung der Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz 9, zweiter Satz MRG habe es beim bisher zulässigen Hauptmietzins zu bleiben. Diese Grundsätze seien nach Ansicht des Rekursgerichtes auch im Verfahren auf Aufspaltung eines Pauschalmietzinses nach Paragraph 15, Absatz 4, MRG, in dem aufgrund der zulässigen Vereinbarung einer Wertsicherung der Mietzins zu valorisieren sei, anzuwenden. Der Vermieter habe mit Beilage ./E ein Schreiben vom 13. 1. 1997 vorgelegt, in dem neben unzulässiger rückwirkender Geltendmachung von Valorisierungsbeträgen unter Hinweis auf Indexschwellenüberschreitungen "ab dem nächsten Zinszahlungstermin" ein valorisierter Mietzins von S 2.171,52 gefordert werde. Im Hinblick auf die Datierung dieses Schreibens mit 13. 1. 1997 und im Hinblick auf den Umstand, daß für die Geltendmachung eines valorisierten Mietzinses zu einem früheren Zeitpunkt weder Behauptungen des Antragstellers noch wie immer geartete Beweisergebnisse vorlägen, habe es für den vom vorliegenden Antrag umfaßten Zeitraum 1. 6. 1996 bis einschließlich 31. 1. 1997 bei dem vom Erstgericht ermittelten, nicht valorisierten Hauptmietzins von S

1.565 (zuzüglich Betriebskostenanteil und USt) zu bleiben. Für den Zeitraum bis 31. 1. 1997 könne somit die Frage nach einer gültigen Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel zwischen den Streitteilen dahingestellt bleiben.

Mit dieser Begründung bestätigte das Rekursgericht den erstgerichtlichen Sachbeschluß teilweise und sprach aus, daß dies für den Zeitraum 1. 6. 1996 bis 31. 1. 1997 zu gelten habe.

Im übrigen sei es jedoch maßgeblich, ob zwischen den Parteien des Bestandvertrags eine Wertsicherung vereinbart worden sei. Nach § 15 Abs 4 letzter Satz MRG valorisiere sich nämlich der durch die Spaltung des Pauschalzinses ermittelte Hauptmietzins nur dann, wenn ursprünglich eine Wertsicherung vereinbart worden sei. Insofern sei der Rekurs aus folgenden Erwägungen gerechtfertigt:Im übrigen sei es jedoch maßgeblich, ob zwischen den Parteien des Bestandvertrags eine Wertsicherung vereinbart worden sei. Nach Paragraph 15, Absatz 4, letzter Satz MRG valorisiere sich nämlich der durch die Spaltung des Pauschalzinses ermittelte Hauptmietzins nur dann, wenn ursprünglich eine Wertsicherung vereinbart worden sei. Insofern sei der Rekurs aus folgenden Erwägungen gerechtfertigt:

Zunächst wende sich der Rekurswerber mit Recht gegen die "Feststellung" des Erstgerichtes, daß zwischen den Parteien des Mietvertrages keine Wertsicherung vereinbart worden sei. In Wahrheit handle es sich dabei um eine ohne entsprechende Sachverhaltsgrundlage getroffene, rechtliche Beurteilung durch das Erstgericht. Das Erstgericht habe es unterlassen, sich mit der Abfassung des § 3 Punkt 4 des Mietvertragsformulars auseinanderzusetzen. Es sei erforderlich, zunächst den von den Vertragspartnern bei Vertragsabschluß zum Ausdruck gebrachten Parteiwillen zu erforschen und dann den objektiven Erklärungswert zu erforschen. Erst wenn sich so kein eindeutiger Sinn ermitteln lasse, sei subsidiär die Willensäußerung so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspreche. Der

vom Erstgericht als erwiesen angenommene Sachverhalt lasse nicht erkennen, ob im Zusammenhang mit der umstrittenen Textpassage des Vertragsformulars Willensäußerungen der Parteien des Mietvertrags unterblieben seien, ob solche nicht feststellbar seien, bzw aufgrund welcher ausdrücklicher oder stillschweigender Willenserklärungen das Erstgericht zu dem Ergebnis gelangt sei, eine Wertsicherung sei nicht vereinbart worden. Das Beweisverfahren sei insofern ergänzungsbedürftig. Die Antragsgegnerin sei ergänzend über die näheren Umstände, die zum Abschluß des Mietvertrages geführt hätten, zu befragen. Dabei werde auch zu klären sein, aufgrund welcher Tatsachen die Antragsgegnerin den Mietvertrag als "Geschenk" zu ihremZunächst wende sich der Rekurswerber mit Recht gegen die "Feststellung" des Erstgerichtes, daß zwischen den Parteien des Mietvertrages keine Wertsicherung vereinbart worden sei. In Wahrheit handle es sich dabei um eine ohne entsprechende Sachverhaltsgrundlage getroffene, rechtliche Beurteilung durch das Erstgericht. Das Erstgericht habe es unterlassen, sich mit der Abfassung des Paragraph 3, Punkt 4 des Mietvertragsformulars auseinanderzusetzen. Es sei erforderlich, zunächst den von den Vertragspartnern bei Vertragsabschluß zum Ausdruck gebrachten Parteiwillen zu erforschen und dann den objektiven Erklärungswert zu erforschen. Erst wenn sich so kein eindeutiger Sinn ermitteln lasse, sei subsidiär die Willensäußerung so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspreche. Der vom Erstgericht als erwiesen angenommene Sachverhalt lasse nicht erkennen, ob im Zusammenhang mit der umstrittenen Textpassage des Vertragsformulars Willensäußerungen der Parteien des Mietvertrags unterblieben seien, ob solche nicht feststellbar seien, bzw aufgrund welcher ausdrücklicher oder stillschweigender Willenserklärungen das Erstgericht zu dem Ergebnis gelangt sei, eine Wertsicherung sei nicht vereinbart worden. Das Beweisverfahren sei insofern ergänzungsbedürftig. Die Antragsgegnerin sei ergänzend über die näheren Umstände, die zum Abschluß des Mietvertrages geführt hätten, zu befragen. Dabei werde auch zu klären sein, aufgrund welcher Tatsachen die Antragsgegnerin den Mietvertrag als "Geschenk" zu ihrem

30. Geburtstag betrachten konnte, insbesondere welche Erklärungen des Vermieters dazu vorgelegen seien.

Darüber hinaus warf das Rekursgericht dem Erstgericht vor, der ihm obliegenden, aus§ 182 ZPO sich ergebenden Verpflichtung zur Anleitung der Parteien, nicht nachgekommen zu sein. Es wäre nämlich notwendig gewesen, den Antragsteller anzuleiten, ein Vorbringen im Sinn des § 16 Abs 9 MRG zu erstatten. Nach Maßgabe eines im fortgesetzten Verfahren erstatteten Vorbringens des Antragstellers seien entsprechende Feststellungen über das Schreiben vom 13. 1. 1997 (Beilage ./E) nachzutragen. Erst danach sei es möglich, über den Zeitraum ab 1. 2. 1997 zu entscheiden.Darüber hinaus warf das Rekursgericht dem Erstgericht vor, der ihm obliegenden, aus Paragraph 182, ZPO sich ergebenden Verpflichtung zur Anleitung der Parteien, nicht nachgekommen zu sein. Es wäre nämlich notwendig gewesen, den Antragsteller anzuleiten, ein Vorbringen im Sinn des Paragraph 16, Absatz 9, MRG zu erstatten. Nach Maßgabe eines im fortgesetzten Verfahren erstatteten Vorbringens des Antragstellers seien entsprechende Feststellungen über das Schreiben vom 13. 1. 1997 (Beilage ./E) nachzutragen. Erst danach sei es möglich, über den Zeitraum ab 1. 2. 1997 zu entscheiden.

Damit begründete das Erstgericht Punkt 2 seiner Entscheidung, mit der es den erstgerichtlichen Sachbeschluß teilweise aufhob und die Sache an das Erstgericht zurückverwies.

Die Zulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses begründete das Rekursgericht damit, daß die Frage, ob ein dem § 16 Abs 9 zweiter Satz MRG entsprechendes Erhöhungsbegehren auch in einem Verfahren auf Aufgliederung eines Pauschalmietzinses gemäß § 15 Abs 4 MRG Voraussetzung für die Berücksichtigung einer zulässigen Wertsicherungsvereinbarung sei, noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.Die Zulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses begründete das Rekursgericht damit, daß die Frage, ob ein dem Paragraph 16, Absatz 9, zweiter Satz MRG entsprechendes Erhöhungsbegehren auch in einem Verfahren auf Aufgliederung eines Pauschalmietzinses gemäß Paragraph 15, Absatz 4, MRG Voraussetzung für die Berücksichtigung einer zulässigen Wertsicherungsvereinbarung sei, noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Gegen jenen Teil der rekursgerichtlichen Entscheidung, mit dem für den Zeitraum ab 1. 2. 1997 der Ausspruch über die Festsetzung des monatlichen Hauptmietzinses mit S 1.565 (inklusive 10 % USt) sowie hinsichtlich des Ausspruches, daß dieser Betrag keiner Wertsicherung unterliege, der erstinstanzliche Sachbeschluß aufgehoben und dem Erstgericht zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung zurückverwiesen wurde, richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin.

Der Antragsteller hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Der Revisionsrekurs ist zulässig und berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Die durch das 3. WÄG neu eingeführte Bestimmung des§ 15 Abs 4 MRG eröffnet beiden Mietvertragsparteien die Möglichkeit, durch rechtsgestaltende Entscheidung des Gerichtes (der Schlichtungsstelle) den vereinbarten Pauschalmietzins pro futuro, nämlich ab dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin, in einen dem § 15 Abs 1 MRG entsprechenden Mietzins aufgliedern zu lassen. Dies gilt nach der Rechtsprechung auch für Altverträge (WoBl 1996/65). Der durch die Aufspaltung ermittelte und neu festgesetzte Hauptmietzins ist dann wertgesichert, wenn ursprünglich eine Wertsicherung vereinbart war. Bis zu dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin bleibt es bei der vertraglichen Valorisierung (soweit eine solche vereinbart wurde). Die nach der (zulässigen) vertraglichen Wertsicherung aufgewertete Hauptmietzinskomponente ist ab dem Zeitpunkt der Aufspaltung nach der gesetzlichen Regel aufzuwerten. Dabei unterliegt die zulässige vertragliche Wertsicherungsvereinbarung bis zum Aufspaltungsantrag keiner Einschränkung durch § 16 Abs 9 erster Satz MRG (WoBl 1996/65). Danach ist nach der klaren Anordnung des § 15 Abs 4 MRG § 16 Abs 6, 8 und 9 MRG anzuwenden, wenn ursprünglich eine Wertsicherung vereinbart war.Die durch das 3. WÄG neu eingeführte Bestimmung des Paragraph 15, Absatz 4, MRG eröffnet beiden Mietvertragsparteien die Möglichkeit, durch rechtsgestaltende Entscheidung des Gerichtes (der Schlichtungsstelle) den vereinbarten Pauschalmietzins pro futuro, nämlich ab dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin, in einen dem Paragraph 15, Absatz eins, MRG entsprechenden Mietzins aufgliedern zu lassen. Dies gilt nach der Rechtsprechung auch für Altverträge (WoBl 1996/65). Der durch die Aufspaltung ermittelte und neu festgesetzte Hauptmietzins ist dann wertgesichert, wenn ursprünglich eine Wertsicherung vereinbart war. Bis zu dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin bleibt es bei der vertraglichen Valorisierung (soweit eine solche vereinbart wurde). Die nach der (zulässigen) vertraglichen Wertsicherung aufgewertete Hauptmietzinskomponente ist ab dem Zeitpunkt der Aufspaltung nach der gesetzlichen Regel aufzuwerten. Dabei unterliegt die zulässige vertragliche Wertsicherungsvereinbarung bis zum Aufspaltungsantrag keiner Einschränkung durch Paragraph 16, Absatz 9, erster Satz MRG (WoBl 1996/65). Danach ist nach der klaren Anordnung des Paragraph 15, Absatz 4, MRG Paragraph 16, Absatz 6,, 8 und 9 MRG anzuwenden, wenn ursprünglich eine Wertsicherung vereinbart war.

Unter richtigem Verständnis der Bestimmung des § 37 Abs 1 Z 8a MRG iVm § 15 Abs 4 MRG hat das Erstgericht eine Aufspaltung des Pauschalmietzinses mit Wirkung ab 1. 6. 1996 (ab dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin) vorgenommen. Dieser Teil der erstinstanzlichen Entscheidung ist mit Ausnahme des Ausspruchs, daß der neu ermittelte Hauptmietzins nicht wertgesichert ist, in Rechtskraft erwachsen.Unter richtigem Verständnis der Bestimmung des Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 a, MRG in Verbindung mit Paragraph 15, Absatz 4, MRG hat das Erstgericht eine Aufspaltung des Pauschalmietzinses mit Wirkung ab 1. 6. 1996 (ab dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin) vorgenommen. Dieser Teil der erstinstanzlichen Entscheidung ist mit Ausnahme des Ausspruchs, daß der neu ermittelte Hauptmietzins nicht wertgesichert ist, in Rechtskraft erwachsen.

Das Rekursgericht hat den Inhalt und Umfang eines Verfahrens nach§ 37 Abs 1 Z 8a MRG insofern mißverstanden, als es sich - ohne entsprechenden verfahrenseinleitenden Antrag des Antragstellers - für aufgerufen erachtete, vom Vermieter nach dem Aufspaltungszeitpunkt vorgeschriebene Hauptmietzinse zu überprüfen, indem es den Zeitraum ab 1. 2. 1997 (Aufspaltungszeitpunkt: 1. 6. 1996) für aufklärungsbedürftig hielt. Die Überprüfung der Zulässigkeit eines aufgewerteten Hauptmietzinses nach dem Zeitpunkt der Aufgliederung eines Pauschalmietzinses ist aber einer eigenen Antragstellung nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG vorbehalten.Das Rekursgericht hat den Inhalt und Umfang eines Verfahrens nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 a, MRG insofern mißverstanden, als es sich - ohne entsprechenden verfahrenseinleitenden Antrag des Antragstellers - für aufgerufen erachtete, vom Vermieter nach dem Aufspaltungszeitpunkt vorgeschriebene Hauptmietzinse zu überprüfen, indem es den Zeitraum ab 1. 2. 1997 (Aufspaltungszeitpunkt: 1. 6. 1996) für aufklärungsbedürftig hielt. Die Überprüfung der Zulässigkeit eines aufgewerteten Hauptmietzinses nach dem Zeitpunkt der Aufgliederung eines Pauschalmietzinses ist aber einer eigenen Antragstellung nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG vorbehalten.

Im Umfang der Aufhebung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses für einen Zeitraum nach dem 1. 2. 1997 (über den das Erstgericht im übrigen gar nicht entschieden hat), war daher der angefochtene rekursgerichtliche Beschluß ersatzlos zu beheben.

Dem Rekursgericht ist im weiteren insofern zuzustimmen, als bei der rechtsgestaltenden Aufgliederung des

Pauschalmietzinses ein solcher mit Wirkung ab dem der Antragstellung folgenden Zinstermin festzusetzen und auszusprechen ist, ob dieser neu festgesetzte Betrag einer Wertsicherung unterliegt. Die Art der Wertsicherung ergibt sich, wie schon oben ausgeführt, für den Zeitraum ab der Aufspaltung aus dem Gesetz selbst.

Zu Recht macht die Revisionsrekurswerberin allerdings geltend, daß das Rekursgericht eine ihm mögliche Überprüfung der erstinstanzlichen Beweiswürdigung über die Frage der Vereinbarung einer Wertsicherung unterlassen hat. Es trifft nicht zu, daß das Erstgericht ohne entsprechende Sachverhaltsgrundlage diesbezüglich bloß eine rechtliche Beurteilung getroffen hätte. Auf Seite 4 unten des erstgerichtlichen Sachbeschlusses erfolgte im Rahmen der Beweisrüge eine Auseinandersetzung sowohl mit der äußeren Form der mietvertraglichen Vereinbarung und eine ausdrückliche Begründung der getroffenen Feststellung in der glaubwürdigen Aussage der Antragsgegnerin, daß eine Wertsicherung nicht vereinbart worden wäre und daß nach dem Gesamtinhalt des Mietvertrages ihrer Aussage zu folgen sei, daß dieser tatsächlich ein "Geschenk" an sie gewesen sei.

Damit nahm das Erstgericht konkreten Bezug auf ihm vorliegende Beweisergebnisse. Darauf verweist die Revisionsrekurswerberin zutreffend. Gemäß § 37 Abs 3 Z 17 lit f MRG hat das Rekursgericht, wenn es gegen die im Rekurs ausdrücklich bekämpften Feststellungen Bedenken hat, nach allfälliger Beweiswiederholung oder Beweisergänzung selbst Feststellungen zu treffen, weil auch im Verfahren nach § 37 MRG eine geänderte Beweiswürdigung die Beweiswiederholung voraussetzt (WoBl 1989/59 = MietSlg 41.407; Würth-Zingher20 Rz 46 zu § 37 MRG). Die Unterlassung der Vornahme einer Beweiswürdigung bzw der Durchführung einer Rekursverhandlung zum Zweck der Beweiswiederholung oder Beweisergänzung begründet einen Verfahrensmangel im Sinn des § 503 Abs 2 ZPO. Gemäß § 37 Abs 3 Z 16 MRG gelten für Rekurse der dritte Abschnitt des vierten Teiles der Zivilprozeßordnung. Es entspricht ständiger Rechtsprechung, daß auch im Revisionsrekursverfahren, das keine eigenen Revisionsgründe kennt, die Bestimmungen des § 503 ZPO anzuwenden sind (vgl Kodek in Rechberger Rz 1 zu§ 528 ZPO).Damit nahm das Erstgericht konkreten Bezug auf ihm vorliegende Beweisergebnisse. Darauf verweist die Revisionsrekurswerberin zutreffend. Gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, Litera f, MRG hat das Rekursgericht, wenn es gegen die im Rekurs ausdrücklich bekämpften Feststellungen Bedenken hat, nach allfälliger Beweiswiederholung oder Beweisergänzung selbst Feststellungen zu treffen, weil auch im Verfahren nach Paragraph 37, MRG eine geänderte Beweiswürdigung die Beweiswiederholung voraussetzt (WoBl 1989/59 = MietSlg 41.407; Würth-Zingher20 Rz 46 zu Paragraph 37, MRG). Die Unterlassung der Vornahme einer Beweiswürdigung bzw der Durchführung einer Rekursverhandlung zum Zweck der Beweiswiederholung oder Beweisergänzung begründet einen Verfahrensmangel im Sinn des Paragraph 503, Absatz 2, ZPO. Gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG gelten für Rekurse der dritte Abschnitt des vierten Teiles der Zivilprozeßordnung. Es entspricht ständiger Rechtsprechung, daß auch im Revisionsrekursverfahren, das keine eigenen Revisionsgründe kennt, die Bestimmungen des Paragraph 503, ZPO anzuwenden sind vergleiche Kodek in Rechberger Rz 1 zu Paragraph 528, ZPO).

Diese aufgezeigte Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens mußte zur Aufhebung der zweitinstanzlichen Entscheidung im aufgezeigten Umfang führen. Verfahrensgegenständlich ist, worauf der Vollständigkeit halber verwiesen wird, nur noch das Begehren des Antragstellers, festzustellen, daß der nach der Aufgliederung des Pauschalmietzinses ermittelte Hauptmietzinsbetrag von S 1.565 mit Wirkung ab 1. 6. 1996 der Wertsicherung unterliegt. Das Verfahren darüber obliegt dem Rekursgericht.

Aus den dargestellten Gründen ist der Revisionsrekurs berechtigt.

Die Entscheidung über die Barauslagen des Verfahrens gründet sich auf§ 52 ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 19 MRG.Die Entscheidung über die Barauslagen des Verfahrens gründet sich auf Paragraph 52, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG.

Anmerkung

E51659 05A01488

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00148.98W.1013.000

Dokumentnummer

JJT_19981013_OGH0002_0050OB00148_98W0000_000

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

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at