jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/9/29 5Ob232/98y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.09.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Peter K*****, vertreten durch Mag. Brigitte Wagner, Mietervereinigung Österreichs, Breitenfurter Straße 230, 1230 Wien, wider die Antragsgegnerin K***** & W***** Gesellschaft mbH, ***** wegen § 37 Abs 1 Z 12a MRG infolge Rekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 19. Mai 1998, GZ 40 R 256/98p-11, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Döbling vom 20. Februar 1998, GZ 9 Msch 139/97x-8, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Peter K*****, vertreten durch Mag. Brigitte Wagner, Mietervereinigung Österreichs, Breitenfurter Straße 230, 1230 Wien, wider die Antragsgegnerin K***** & W***** Gesellschaft mbH, ***** wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12 a, MRG infolge Rekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 19. Mai 1998, GZ 40 R 256/98p-11, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Döbling vom 20. Februar 1998, GZ 9 Msch 139/97x-8, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Mieter der im Haus D*****straße 27/H*****gasse 35 gelegenen Tabaktrafik. Die Antragsgegnerin ist Vermieterin dieses Objekts.

Der Mietvertrag über die Geschäftsräumlichkeiten top Nr 5-6 wurde am 14. 1. 1988 abgeschlossen, wobei als Mietbeginn der 1. 11. 1987 vereinbart wurde. Ebenfalls am 14. 1. 1988 vereinbarten die damaligen Parteien des Bestandvertrages, daß der Antragsteller für die Zurverfügungstellung von Werbeflächen ein monatliches wertgesichertes Entgelt in Höhe von S 250 zuzüglich USt zu bezahlen habe.

Mit seinem am 28. 2. 1997 zur Post gegebenen, am 3. 3. 1997 dort eingelangten Antrag beantragte der Antragsteller bei der Schlichtungsstelle des MBA für den 19. Bezirk festzustellen, daß die Antragsgegnerin durch Einhebung eines monatlichen Betrages von S 305,21 unter dem Titel "Reklameeinrichtung" seit 1. 2. 1994 das gesetzlich zulässige

Zinsausmaß überschritten habe. Er erklärte, die Vorschreibung dem Grunde nach zu bestreiten. Mit dem im Mietvertrag über das Geschäftslokal vereinbarten Hauptmietzins sei auch die Zurverfügungstellung einer Fläche für die Anbringung einer Reklameeinrichtung abgegolten. § 1 Abs 1 MRG unterwerfe dem MRG ausdrücklich auch mitgemietete Hausflächen.Mit seinem am 28. 2. 1997 zur Post gegebenen, am 3. 3. 1997 dort eingelangten Antrag beantragte der Antragsteller bei der Schlichtungsstelle des MBA für den 19. Bezirk festzustellen, daß die Antragsgegnerin durch Einhebung eines monatlichen Betrages von S 305,21 unter dem Titel "Reklameeinrichtung" seit 1. 2. 1994 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten habe. Er erklärte, die Vorschreibung dem Grunde nach zu bestreiten. Mit dem im Mietvertrag über das Geschäftslokal vereinbarten Hauptmietzins sei auch die Zurverfügungstellung einer Fläche für die Anbringung einer Reklameeinrichtung abgegolten. Paragraph eins, Absatz eins, MRG unterwerfe dem MRG ausdrücklich auch mitgemietete Hausflächen.

Die Antragsgegnerin bestritt das Begehren und beantragte Abweisung des Antrags. Die Fassadenvermietung für Reklameflächen falle nicht in den Anwendungsbereich des MRG bzw die Angemessenheitsprüfung.

Mit Entscheidung vom 20. August 1997 wies die Schlichtungsstelle den Antrag mit der Begründung zurück, daß das Begehren des Antragstellers nicht unter die im § 37 MRG taxativ aufgezählten Angelegenheiten zu subsumieren sei. Die Frage, ob dem Antragsteller nur der Innenraum des Geschäftslokales vermietet worden sei, könne nicht im außerstreitigen Verfahren geklärt werden.Mit Entscheidung vom 20. August 1997 wies die Schlichtungsstelle den Antrag mit der Begründung zurück, daß das Begehren des Antragstellers nicht unter die im Paragraph 37, MRG taxativ aufgezählten Angelegenheiten zu subsumieren sei. Die Frage, ob dem Antragsteller nur der Innenraum des Geschäftslokales vermietet worden sei, könne nicht im außerstreitigen Verfahren geklärt werden.

Dagegen begehrte der Antragsteller fristgerecht die Entscheidung des Gerichts.

Mit Sachbeschluß vom 20. 2. 1998 wies das Erstgericht den Antrag unter Heranziehung des§ 16 Abs 8 MRG ab. Mietzinsüberprüfungen aus Altverträgen könnten nur innerhalb von drei Jahren ab Inkrafttreten der bezeichneten Bestimmung, somit nur bis 28. 2. 1997 begehrt werden. Der erst am 3. 3. 1997 bei der Schlichtungsstelle eingelangte Antrag sei daher präkludiert.Mit Sachbeschluß vom 20. 2. 1998 wies das Erstgericht den Antrag unter Heranziehung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG ab. Mietzinsüberprüfungen aus Altverträgen könnten nur innerhalb von drei Jahren ab Inkrafttreten der bezeichneten Bestimmung, somit nur bis 28. 2. 1997 begehrt werden. Der erst am 3. 3. 1997 bei der Schlichtungsstelle eingelangte Antrag sei daher präkludiert.

Das Rekursgericht bestätigte diesen Sachbeschluß, sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 nicht übersteige und erklärte den Revisionsrekurs für zulässig. Für die Überprüfung von Entgelten nach § 25 MRG könne nichts anderes gelten als für die Hauptmietzinsvereinbarung selbst. Sei diese, wie im vorliegenden Fall, nur binnen drei Jahren anfechtbar, so müsse dies auch für die im Zusammenhang mit dem Hauptmietvertrag abgeschlossenen Vereinbarungen über das Entgelt für Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringe, gelten.Das Rekursgericht bestätigte diesen Sachbeschluß, sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 nicht übersteige und erklärte den Revisionsrekurs für zulässig. Für die Überprüfung von Entgelten nach Paragraph 25, MRG könne nichts anderes gelten als für die Hauptmietzinsvereinbarung selbst. Sei diese, wie im vorliegenden Fall, nur binnen drei Jahren anfechtbar, so müsse dies auch für die im Zusammenhang mit dem Hauptmietvertrag abgeschlossenen Vereinbarungen über das Entgelt für Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringe, gelten.

Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil zur Frage der Anwendbarkeit des§ 16 Abs 8 MRG auf Entgeltsvereinbarungen nach § 25 MRG höchstgerichtliche Judikatur fehle.Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil zur Frage der Anwendbarkeit des Paragraph 16, Absatz 8, MRG auf Entgeltsvereinbarungen nach Paragraph 25, MRG höchstgerichtliche Judikatur fehle.

Gegen diesen Sachbeschluß richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers, der nicht zulässig ist.

Daß die im Revisionsrekurs angeführte Frage von erheblicher Bedeutung im Sinn des§ 502 Abs 1 ZPO wäre, reicht nämlich nicht aus. Die Entscheidung muß vielmehr von der Lösung dieser Rechtsfrage abhängen, die angeschnittene Rechtsfrage muß also präjudiziell sein (vgl RdW 1986, 145 uva).Daß die im Revisionsrekurs angeführte Frage von erheblicher Bedeutung im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO wäre, reicht nämlich nicht aus. Die Entscheidung muß vielmehr von der Lösung dieser Rechtsfrage abhängen, die angeschnittene Rechtsfrage muß also präjudiziell sein vergleiche RdW 1986, 145 uva).

Rechtliche Beurteilung

Zunächst ist die Zulässigkeit des außerstreitigen Verfahrens für den gegenständlichen Antrag nach § 37 Abs 1 Z 12a MRG zu bejahen. Gleichgültig, welche Vorfragen dabei zu lösen sind, sind Begehren ins Außerstreitverfahren verwiesen, wenn sie auf die Feststellung der gesetzlichen (Un-)Zulässigkeit von Mietzins-Bestandteilen gerichtet sind. Maßgeblich für die Beurteilung ist stets der Wortlaut des Entscheidungsbegehrens und die zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen. Während die Feststellung, daß der begehrte Mietzins einer bestimmten Vereinbarung (nicht) entspricht, nur im Rechtsweg begehrt werden kann, ist bei gleichem Sachverhalt die Feststellung, daß eine bestimmte Mietzinsvorschreibung (nicht) dem Gesetz entspricht, dem Außerstreitverfahren vorbehalten, auch wenn als Vorfrage das wirksame Zustandekommen oder der Inhalt einer Mietzinsvereinbarung geprüft werden muß (vgl Würth-Zingher20 Rz 4 und 19 zu § 37 MRG mit Rechtsprechungshinweisen).Zunächst ist die Zulässigkeit des außerstreitigen Verfahrens für den gegenständlichen Antrag nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12 a, MRG zu bejahen. Gleichgültig, welche Vorfragen dabei zu lösen sind, sind Begehren ins Außerstreitverfahren verwiesen, wenn sie auf die Feststellung der gesetzlichen (Un-)Zulässigkeit von Mietzins-Bestandteilen gerichtet sind. Maßgeblich für die Beurteilung ist stets der Wortlaut des Entscheidungsbegehrens und die zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen. Während die Feststellung, daß der begehrte Mietzins einer bestimmten Vereinbarung (nicht) entspricht, nur im Rechtsweg begehrt werden kann, ist bei gleichem Sachverhalt die Feststellung, daß eine bestimmte Mietzinsvorschreibung (nicht) dem Gesetz entspricht, dem Außerstreitverfahren vorbehalten, auch wenn als Vorfrage das wirksame Zustandekommen oder der Inhalt einer Mietzinsvereinbarung geprüft werden muß vergleiche Würth-Zingher20 Rz 4 und 19 zu Paragraph 37, MRG mit Rechtsprechungshinweisen).

Weil im vorliegenden Fall dem verfahrenseinleitenden Antrag an die Schlichtungsstelle deutlich zu entnehmen ist, daß der Antragsteller die gesetzliche Unzulässigkeit des für eine Fläche der Außenfassade vereinbarten Entgelts festzustellen begehrt, ist dieser Antrag im außerstreitigen Verfahren nach § 37 MRG zu erledigen.Weil im vorliegenden Fall dem verfahrenseinleitenden Antrag an die Schlichtungsstelle deutlich zu entnehmen ist, daß der Antragsteller die gesetzliche Unzulässigkeit des für eine Fläche der Außenfassade vereinbarten Entgelts festzustellen begehrt, ist dieser Antrag im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 37, MRG zu erledigen.

Der Oberste Gerichtshof hat bereits zum MG ausgesprochen, für die Benützung der Außenmauer zur Errichtung eines Geschäftsportals könne ungeachtet des Umstandes, daß sie (gemäß § 1098 ABGB) vom Mietrecht umfaßt sein könnte, ein besonderes Entgelt vereinbart werden kann (vgl EvBl 1961/22). Diese Meinung wurde auch im Geltungsbereich des § 1 Abs 1 MRG aufrecht erhalten (vgl MietSlg 42.281/6 = SZ 63/14). Für mitgemietete Nebenflächen (Teile einer Hausfassade) kann demnach ein gesondertes Entgelt analog zu § 25 MRG vereinbart werden. In einer weiteren, zu § 12 Abs 4 MRG (idF vor dem 3. WÄG) ergangenen Entscheidung wurde klargestellt, daß dann, wenn die Parteien eines Mietvertrages für die Benützung der Außenfläche zur Anbringung eines Geschäftsportals ein besonderes Entgelt vereinbart haben, dieser Betrag unabhängig von dem gemäß § 12 Abs 3 MRG gebührenden Hauptmietzins begehrt werden kann. Mit einem solchen Betrag wäre nur das Recht abgegolten, die Außenfläche des Hauses zu benützen. Das für die Überlassung eines Teils der Hausfassade vereinbarte Entgelt darf in analoger Anwendung des § 25 MRG die Höhe eines angemessenen Entgelts nicht übersteigen (vgl MietSlg 45.000/13, 39.386).Der Oberste Gerichtshof hat bereits zum MG ausgesprochen, für die Benützung der Außenmauer zur Errichtung eines Geschäftsportals könne ungeachtet des Umstandes, daß sie (gemäß Paragraph 1098, ABGB) vom Mietrecht umfaßt sein könnte, ein besonderes Entgelt vereinbart werden kann vergleiche EvBl 1961/22). Diese Meinung wurde auch im Geltungsbereich des Paragraph eins, Absatz eins, MRG aufrecht erhalten vergleiche MietSlg 42.281/6 = SZ 63/14). Für mitgemietete Nebenflächen (Teile einer Hausfassade) kann demnach ein gesondertes Entgelt analog zu Paragraph 25, MRG vereinbart werden. In einer weiteren, zu Paragraph 12, Absatz 4, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG) ergangenen Entscheidung wurde klargestellt, daß dann, wenn die Parteien eines Mietvertrages für die Benützung der Außenfläche zur Anbringung eines Geschäftsportals ein besonderes Entgelt vereinbart haben, dieser Betrag unabhängig von dem gemäß Paragraph 12, Absatz 3, MRG gebührenden Hauptmietzins begehrt werden kann. Mit einem solchen Betrag wäre nur das Recht abgegolten, die Außenfläche des Hauses zu benützen. Das für die Überlassung eines Teils der Hausfassade vereinbarte Entgelt darf in analoger Anwendung des Paragraph 25, MRG die Höhe eines angemessenen Entgelts nicht übersteigen vergleiche MietSlg 45.000/13, 39.386).

Die Angemessenheit des für die Benützung eines Teils der Hausfassade vereinbarten Entgelts hat der Antragsteller jedoch nicht bestritten. Er hat sich ausschließlich auf die gesetzliche Unzulässigkeit der gesonderten Vereinbarung

eines Entgelts gestützt. Sein diesbezügliches Feststellungsbegehren war daher nicht berechtigt, weshalb es auf die Frage einer allfälligen Präklusion der gerichtlichen Geltendmachung seines Feststellungsanspruchs nicht mehr ankommt.

Es fehlen somit die im § 528 Abs 1 ZPO und § 37 Abs 3 Z 16 MRG normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes, was gemäß § 526 Abs 2, § 528a, § 510 Abs 3 ZPO zur Zurückweisung des Revisionsrekurses zu führen hatte.Es fehlen somit die im Paragraph 528, Absatz eins, ZPO und Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes, was gemäß Paragraph 526, Absatz 2,, Paragraph 528 a,, Paragraph 510, Absatz 3, ZPO zur Zurückweisung des Revisionsrekurses zu führen hatte.

Anmerkung

E51608 05A02328

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00232.98Y.0929.000

Dokumentnummer

JJT_19980929_OGH0002_0050OB00232_98Y0000_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