

TE OGH 1998/4/21 5Ob65/98i

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.04.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schwarz, Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Gertrude G*****, vertreten durch Dr. Hans Kaska, Dr. Christian Hirtzberger, Rechtsanwälte in St. Pölten, wider die Antragsgegner 1.) Thomas U*****, 2.) Petra U*****, beide vertreten durch Dr. Karl Haas, Dr. Georg Lugert, Rechtsanwälte in St. Pölten, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes St. Pölten als Rekursgericht vom 14. November 1997, GZ 7 R 66/97d-9, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes St. Pölten vom 23. Juni 1997, GZ 9 Msch 7/97f-5, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schwarz, Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Gertrude G*****, vertreten durch Dr. Hans Kaska, Dr. Christian Hirtzberger, Rechtsanwälte in St. Pölten, wider die Antragsgegner 1.) Thomas U*****, 2.) Petra U*****, beide vertreten durch Dr. Karl Haas, Dr. Georg Lugert, Rechtsanwälte in St. Pölten, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes St. Pölten als Rekursgericht vom 14. November 1997, GZ 7 R 66/97d-9, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes St. Pölten vom 23. Juni 1997, GZ 9 Msch 7/97f-5, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Die Rechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist seit 29.8.1990 Mieterin einer Wohnung im Haus *****, das seit 1995 den Antragsgegnern gehört. Im Dezember 1995 beantragte sie bei der Schlichtungsstelle des Magistrates der Landeshauptstadt St. Pölten, die Angemessenheit des Mietzinses zu prüfen. Dieses Verfahren endete am 15.4.1996 durch folgenden Vergleich:

"Der Antragsgegner verpflichtet sich, in dem derzeit als Abstellraum genutzten Raum ein Bad einzubauen, wobei dieser Raum um 20 cm durch Versetzen der Mauer zum Stiegenaufgang auf das Dachgeschoß verschmälerd wird, sodaß er künftig 2,10 m Breite aufweist. Dieser Einbau wird auf Kosten des Antragsgegners hergestellt. Weiters wird auf Kosten

des Antragsgegners der Gangbereich durch Setzen einer Eingangstüre der Wohnung G***** zugeordnet. Die Höhe des Hauptmietzinses wird durch diese baulichen Veränderungen nicht verändert und verbleibt bei S 1.990,90, was beide Parteien als angemessen im Sinne des § 16 MRG in der Fassung des 3. WÄG ansehen. Dieser geänderte Mietvertrag bleibt (auf) unbestimmte Zeit geschlossen. Im Gegenzug zieht die Antragstellerin ihren Antrag vom 11.12.1995 zurück. "Der Antragsgegner verpflichtet sich, in dem derzeit als Abstellraum genutzten Raum ein Bad einzubauen, wobei dieser Raum um 20 cm durch Versetzen der Mauer zum Stiegenaufgang auf das Dachgeschoß verschmälert wird, sodaß er künftig 2,10 m Breite aufweist. Dieser Einbau wird auf Kosten des Antragsgegners hergestellt. Weiters wird auf Kosten des Antragsgegners der Gangbereich durch Setzen einer Eingangstüre der Wohnung G***** zugeordnet. Die Höhe des Hauptmietzinses wird durch diese baulichen Veränderungen nicht verändert und verbleibt bei S 1.990,90, was beide Parteien als angemessen im Sinne des Paragraph 16, MRG in der Fassung des 3. WÄG ansehen. Dieser geänderte Mietvertrag bleibt (auf) unbestimmte Zeit geschlossen. Im Gegenzug zieht die Antragstellerin ihren Antrag vom 11.12.1995 zurück."

Am 19.8.1996 beantragte Gertrude G***** neuerlich die Überprüfung der Angemessenheit des Mietzinses bei der Schlichtungsstelle des Magistrates der Landeshauptstadt St. Pölten. Ihr Antrag wurde mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 21.1.1997 zurückgewiesen.

Die Antragstellerin rief daraufhin am 31.1.1997 gemäß 40 Abs 1 MRG das Erstgericht an. Sie brachte vor, daß sich die Antragsgegner im Vergleich zu diversen Arbeiten verpflichtet, diese aber nicht durchgeführt hätten. Die Antragstellerin habe daher den Antragsgegnern eine Nachfrist für die Erfüllung des Vergleiches gesetzt und diesen schließlich nach fruchtlosem Ablauf der Frist widerrufen. Die Antragstellerin rief daraufhin am 31.1.1997 gemäß Paragraph 40, Absatz eins, MRG das Erstgericht an. Sie brachte vor, daß sich die Antragsgegner im Vergleich zu diversen Arbeiten verpflichtet, diese aber nicht durchgeführt hätten. Die Antragstellerin habe daher den Antragsgegnern eine Nachfrist für die Erfüllung des Vergleiches gesetzt und diesen schließlich nach fruchtlosem Ablauf der Frist widerrufen.

Dagegen brachten die Antragsgegner vor, daß die Durchführung der Arbeiten von der Antragstellerin verhindert worden sei. Sie habe den umzubauenden Raum nicht in geräumtem Zustand zur Verfügung gestellt.

Das Erstgericht wies die Anträge, die Angemessenheit des Mietzinses zu überprüfen und den Antragsgegnern die Rückzahlung des über dem rechtlich zulässigen Anteil liegenden Hauptmietzinses samt Zinsen ab 1.7.1996 aufzutragen ab. Es vertrat die Rechtsansicht, daß dem neuen Antrag die Prozeßbeendigungswirkung des Vergleiches im Vorverfahren entgegenstehe.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Zutreffend habe das Erstgericht ausgeführt, daß auch ein vor der Schlichtungsstelle abgeschlossener Vergleich ein Exekutionstitel nach § 1 Z 15 EO ist. Wie Vergleichen im allgemeinen komme daher auch einem solchen Vergleich prozeßbeendende Wirkung zu. Nach der in der österreichischen Lehre und Rechtsprechung herrschenden Meinung habe der gerichtliche Vergleich, dem der Vergleich vor der Schlichtungsstelle gleichzustellen sei, eine Doppelnatur in dem Sinne, daß er sowohl als Prozeßhandlung als auch als materiellrechtlicher Vertrag anzusehen ist. Als wirksame Prozeßhandlung verhindere er eine neuerliche Entscheidung über den streitverfangenen Anspruch unabhängig davon, ob er auch als materiellrechtlicher Vertrag (noch) Bestand hat. Wenn die Antragstellerin den Vergleich aus materiellen Gründen für unwirksam hält, so müsse sie eine selbständige Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit des Vergleiches anstrengen (Fasching LB2 Rz 1363). Solange aber der Vergleich als Exekutionstitel besteht, müßten die Parteien versuchen, ihre wechselseitigen Ansprüche daraus auf dem Exekutionsweg durchzusetzen. In Ermangelung des notwendigen Rechtschutzbedürfnisses habe das Erstgericht den gegenständlichen Sachantrag wegen verglichener Rechtssache zu Recht abgewiesen. Zutreffend habe das Erstgericht ausgeführt, daß auch ein vor der Schlichtungsstelle abgeschlossener Vergleich ein Exekutionstitel nach Paragraph eins, Ziffer 15, EO ist. Wie Vergleichen im allgemeinen komme daher auch einem solchen Vergleich prozeßbeendende Wirkung zu. Nach der in der österreichischen Lehre und Rechtsprechung herrschenden Meinung habe der gerichtliche Vergleich, dem der Vergleich vor der Schlichtungsstelle gleichzustellen sei, eine Doppelnatur in dem Sinne, daß er sowohl als Prozeßhandlung als auch als materiellrechtlicher Vertrag anzusehen ist. Als wirksame Prozeßhandlung verhindere er eine neuerliche Entscheidung über den streitverfangenen Anspruch unabhängig davon, ob er auch als materiellrechtlicher Vertrag (noch) Bestand hat. Wenn die Antragstellerin den Vergleich aus materiellen Gründen für unwirksam hält, so müsse sie eine selbständige Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit des Vergleiches anstrengen (Fasching LB2 Rz 1363). Solange aber der Vergleich als

Exekutionstitel besteht, müßten die Parteien versuchen, ihre wechselseitigen Ansprüche daraus auf dem Exekutionsweg durchzusetzen. In Ermangelung des notwendigen Rechtschutzbedürfnisses habe das Erstgericht den gegenständlichen Sachantrag wegen verglichener Rechtssache zu Recht abgewiesen.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß keine in der Rechtsprechung bislang uneinheitlich oder gar nicht gelöste Rechtsfrage von über den Einzelfall hinausgehender Bedeutung zu entscheiden gewesen sei.

Im jetzt vorliegenden ao Revisionsrekurs macht die Antragstellerin ein Abweichen der Vorinstanzen von der neusten Judikatur des OGH zur Möglichkeit eines Rücktritts von einem gerichtlichen Vergleich geltend. Daß der Rücktritt von einem in einem Mietzinsüberprüfungsverfahren abgeschlossenen Vergleich keinerlei Einfluß auf die Zulässigkeit bzw Berechtigung eines neuen Sachantrages zur Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses habe, sei im Licht der Entscheidung 3 Ob 210/97x nicht aufrechtzuerhalten. Außerdem hätten die Vorinstanzen nicht bedacht, daß es im gegenständlichen Verfahren um einen anderen Überprüfungszeitraum (um andere Zinsperioden) gehe als im verglichenen Verfahren vor der Schlichtungsstelle. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, die Beschlüsse der Vorinstanzen aufzuheben und dem Erstgericht die materiellrechtliche Überprüfung des Sachantrages sowie die Entscheidung hierüber aufzutragen.

Den Antragsgegnern wurde die Beantwortung des Revisionsrekurses freigestellt. Sie haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und die Bestätigung des angefochtenen Beschlusses beantragt, weil an der prozeßbeendenden Wirkung des Vergleichs selbst bei einem rechtswirksamen Rücktritt jedenfalls festzuhalten sei; außerdem liege mangels synallagmatischer Leistungsverpflichtungen der Vertragsteile die in der Entscheidung 3 Ob 210/97x eröffnete Möglichkeit eines Vergleichsrücktritts gar nicht vor.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs erweist sich aus dem von der Rechtsmittelwerberin aufgezeigten Grund als zulässig; er ist auch berechtigt.

Beizupflichten ist den Vorinstanzen insoweit, als sie die Einrede der verglichenen Mietrechtssache unter materiellrechtlichen Aspekten geprüft, also hierüber mit Sachentscheidungen abgesprochen haben (vgl SZ 21/124 uva; RIS-Justiz RS0037242). Richtig haben sie auch erkannt, daß die Berechtigung einer solchen Einrede vom Außerstreitrichter im Rahmen einer Vorfragenbeurteilung zu prüfen ist (vgl MietSlg 37/15; Beizupflichten ist den Vorinstanzen insoweit, als sie die Einrede der verglichenen Mietrechtssache unter materiellrechtlichen Aspekten geprüft, also hierüber mit Sachentscheidungen abgesprochen haben vergleiche SZ 21/124 uva; RIS-Justiz RS0037242). Richtig haben sie auch erkannt, daß die Berechtigung einer solchen Einrede vom Außerstreitrichter im Rahmen einer Vorfragenbeurteilung zu prüfen ist vergleiche MietSlg 37/15;

MietSlg 39.503; 5 Ob 161/86; 6 Ob 1544/88; MietSlg 41/23; 5 Ob 2/92 =

EWr I/37/12; WoBl 1992, 126/92; 5 Ob 157/92 = EWr I/37/27; EvBl

1992/122; WoBl 1995, 135/58; WoBl 1996, 209/71; 5 Ob 393/97y ua;

Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20. Aufl, Rz 4 zu § 37 MRG). Die Rechtsansicht, selbst ein wirksamer Rücktritt der Antragstellerin vom Vergleich im Vorverfahren würde der Einrede der verglichenen Rechtssache im gegenständlichen Verfahren nicht ihre Berechtigung nehmen, weil der Vergleich in seiner prozeßbeendenden Wirkung und als Exekutionstitel fortbestehe, sodaß es an einem Rechtsschutzinteresse zur neuerlichen Überprüfung des Hauptmietzinses fehle, ist jedoch nicht zu halten. Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20. Aufl, Rz 4 zu Paragraph 37, MRG). Die Rechtsansicht, selbst ein wirksamer Rücktritt der Antragstellerin vom Vergleich im Vorverfahren würde der Einrede der verglichenen Rechtssache im gegenständlichen Verfahren nicht ihre Berechtigung nehmen, weil der Vergleich in seiner prozeßbeendenden Wirkung und als Exekutionstitel fortbestehe, sodaß es an einem Rechtsschutzinteresse zur neuerlichen Überprüfung des Hauptmietzinses fehle, ist jedoch nicht zu halten.

Auszugehen ist davon, daß nach der neuesten Judikatur des OGH jeder Partei eines gerichtlichen Vergleichs, der Zug-um-Zug zu erbringende Gegenleistungsverpflichtungen normiert, die Möglichkeit eines Vertragsrücktritts nach § 918 ABGB offensteht, auch wenn ein solches Auszugehen ist davon, daß nach der neuesten Judikatur des OGH jeder Partei eines gerichtlichen Vergleichs, der Zug-um-Zug zu erbringende Gegenleistungsverpflichtungen normiert, die Möglichkeit eines Vertragsrücktritts nach Paragraph 918, ABGB offensteht, auch wenn ein solches

Rücktrittsrecht nicht ausdrücklich vorbehalten wurde (3 Ob 210/97x =

ÖJZ-LSK 1997/260 = JBl 1997, 717 = ecolex 1997, 843 = RdW 1977, 661 =

EvBl 1997/199). Ein solcher Fall liegt hier vor, weil der verglichene Mietzins ein Entgelt dafür darstellt, daß die Antragsgegner ihrer Pflicht zur Verbesserung des Mietobjektes nachkommen. Mietzins und Verbesserungspflicht stehen daher in einem Austauschverhältnis.

Wird der von der Antragstellerin behauptete Vertragsrücktritt als berechtigt erkannt, dann versagt auch die materiellrechtliche Einrede der verglichenen Rechtssache. Nach der herrschenden Lehre vom Doppeltatbestand eines gerichtlichen Vergleiches blieben zwar dessen prozeßrechtliche Wirkungen bestehen, doch erschöpfen sich diese darin, daß das verglichene Verfahren ein für alle Mal beendet bleibt (also nicht fortgesetzt werden kann) und der Vergleich bis zu seiner formellen Aufhebung als Exekutionstitel fortbesteht (vgl 3 Ob 210/97x). Die Fortsetzung des verglichenen Verfahrens steht hier ohnehin nicht zur Diskussion. Es geht vielmehr um eine neue Mietzinsüberprüfung, mag sich deren Gegenstand auch teilweise mit dem des alten (in dem die unvertretene Antragstellerin offenbar die Überprüfung des Mietzinses für die Zukunft angestrebt hatte) überschneiden. Daher haben die Vorinstanzen - von ihrem Standpunkt aus konsequent - auch nur in der Exekutionsfähigkeit der Verbesserungspflicht der Antragsgegner ein Hindernis für die Überprüfung des verglichenen Mietzinses erblickt. Der damit angesprochene Magel eines Rechtsschutzbedürfnisses ist jedoch nicht zu erkennen. Ein wirksamer Rücktritt der Antragstellerin vom Vergleich im Vorverfahren hätte zur Folge, daß keine materiellrechtliche Verpflichtung zur Zahlung des höheren (dem vereinbarungsgemäß herzustellenden Zustand der Wohnung angemessenen) Mietzinses mehr besteht, was mittels Oppositionsklage geltend gemacht werden könnte (vgl 3 Ob 210/97x). Mit dem Verweis auf die nach wie vor bestehende formelle Möglichkeit, den im Vorverfahren abgeschlossenen Vergleich vollstrecken zu lassen, ist daher dem Rechtsschutzbedürfnis der Antragstellerin nicht gedient. Eine solche Vorgangsweise würde sogar die vom OGH nunmehr anerkannte Möglichkeit eines Rücktritts vom gerichtlichen Vergleich unterlaufen. Wird der von der Antragstellerin behauptete Vertragsrücktritt als berechtigt erkannt, dann versagt auch die materiellrechtliche Einrede der verglichenen Rechtssache. Nach der herrschenden Lehre vom Doppeltatbestand eines gerichtlichen Vergleiches blieben zwar dessen prozeßrechtliche Wirkungen bestehen, doch erschöpfen sich diese darin, daß das verglichene Verfahren ein für alle Mal beendet bleibt (also nicht fortgesetzt werden kann) und der Vergleich bis zu seiner formellen Aufhebung als Exekutionstitel fortbesteht vergleiche 3 Ob 210/97x). Die Fortsetzung des verglichenen Verfahrens steht hier ohnehin nicht zur Diskussion. Es geht vielmehr um eine neue Mietzinsüberprüfung, mag sich deren Gegenstand auch teilweise mit dem des alten (in dem die unvertretene Antragstellerin offenbar die Überprüfung des Mietzinses für die Zukunft angestrebt hatte) überschneiden. Daher haben die Vorinstanzen - von ihrem Standpunkt aus konsequent - auch nur in der Exekutionsfähigkeit der Verbesserungspflicht der Antragsgegner ein Hindernis für die Überprüfung des verglichenen Mietzinses erblickt. Der damit angesprochene Magel eines Rechtsschutzbedürfnisses ist jedoch nicht zu erkennen. Ein wirksamer Rücktritt der Antragstellerin vom Vergleich im Vorverfahren hätte zur Folge, daß keine materiellrechtliche Verpflichtung zur Zahlung des höheren (dem vereinbarungsgemäß herzustellenden Zustand der Wohnung angemessenen) Mietzinses mehr besteht, was mittels Oppositionsklage geltend gemacht werden könnte vergleiche 3 Ob 210/97x). Mit dem Verweis auf die nach wie vor bestehende formelle Möglichkeit, den im Vorverfahren abgeschlossenen Vergleich vollstrecken zu lassen, ist daher dem Rechtsschutzbedürfnis der Antragstellerin nicht gedient. Eine solche Vorgangsweise würde sogar die vom OGH nunmehr anerkannte Möglichkeit eines Rücktritts vom gerichtlichen Vergleich unterlaufen.

Aus diesen Gründen war es verfehlt, dem von der Antragstellerin behaupteten Rücktritt vom Vergleich im Vorverfahren von vornherein die Eignung abzuerkennen, ihrem neuerlichen Mietzinsüberprüfungsbegehrten Berechtigung zu verleihen. Sollte sich im Rahmen dieser Vorfragenbeurteilung der Rücktritt vom Vergleich als rechtwirksam herausstellen, wird der von der Antragstellerin verlangte Hauptmietzins nach Maßgabe des § 16 aF MRG auf seine Zulässigkeit hin zu überprüfen sein. Bemerkt sei nur noch, daß die Abweisung des "Rückzahlungsbegehrens" (das in Wahrheit nur als Anregung aufzufassen war, von der Möglichkeit der Schaffung eines Rückzahlungstitels nach § 37 Abs 4 MRG Gebrauch zu machen) nicht dem Gesetz entsprach (MietSlg 38.570; MietSlg 45.508; WoBl 1996, 157/57 ua). Sollte sich herausstellen, daß der von der Antragstellerin verlangte Mietzins gesetzeskonform ist, wird es bei dieser Feststellung bzw bei der Abweisung des Überprüfungsbegehrens zu bleiben haben. Aus diesen Gründen war es verfehlt, dem von der Antragstellerin behaupteten Rücktritt vom Vergleich im Vorverfahren von vornherein die Eignung abzuerkennen, ihrem neuerlichen Mietzinsüberprüfungsbegehrten Berechtigung zu verleihen. Sollte sich im

Rahmen dieser Vorfragenbeurteilung der Rücktritt vom Vergleich als rechtwirksam herausstellen, wird der von der Antragstellerin verlangte Hauptmietzins nach Maßgabe des Paragraph 16, aF MRG auf seine Zulässigkeit hin zu überprüfen sein. Bemerkt sei nur noch, daß die Abweisung des "Rückzahlungsbegehrens" (das in Wahrheit nur als Anregung aufzufassen war, von der Möglichkeit der Schaffung eines Rückzahlungstitels nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG Gebrauch zu machen) nicht dem Gesetz entsprach (MietSlg 38.570; MietSlg 45.508; WoBl 1996, 157/57 ua). Sollte sich herausstellen, daß der von der Antragstellerin verlangte Mietzins gesetzeskonform ist, wird es bei dieser Feststellung bzw bei der Abweisung des Überprüfungsbegehrens zu bleiben haben.

Anmerkung

E49987 05A00658

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00065.98I.0421.000

Dokumentnummer

JJT_19980421_OGH0002_0050OB00065_98I0000_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