jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/9/2 5Ob228/97h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 02.09.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Pimmer, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Sophie K*****, vertreten durch Dr.Michael Augustin, Rechtsanwalt in Leoben, wider den Antragsgegner Ludwig H*****, vertreten durch Dr.Gerhard Folk und Dr.Gert Folk, Rechtsanwälte in Kapfenberg, wegen § 37 Abs 1 Z 8a MRG iVm § 15 Abs 4 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Leoben als Rekursgericht vom 27.März 1997, GZ 1 R 610/96i-20, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Bruck/Mur vom 20.August 1996, GZ 9 N 127/94y-16, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Pimmer, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Sophie K*****, vertreten durch Dr.Michael Augustin, Rechtsanwalt in Leoben, wider den Antragsgegner Ludwig H*****, vertreten durch Dr.Gerhard Folk und Dr.Gert Folk, Rechtsanwälte in Kapfenberg, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 a, MRG in Verbindung mit Paragraph 15, Absatz 4, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Leoben als Rekursgericht vom 27.März 1997, GZ 1 R 610/96i-20, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Bruck/Mur vom 20.August 1996, GZ 9 N 127/94y-16, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden, soweit sie das Hauptbegehren der Antragstellerin betreffen, den im Jahr 1967 mit dem Antragsgegner für das 24 m2 große Geschäftslokal im Haus ***** vereinbarten Pauschalmietzins aufzuspalten, dahin abgeändert, daß dieser Sachantrag abgewiesen wird.

Im übrigen, das Eventualbegehren auf Aufspaltung des im Jahr 1985 vereinbarten Pauschalmietzinses betreffend, werden die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen aufgehoben. Die Mietrechtssache wird insoweit zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Im Jahr 1967 hat der Antragsgegner vom mittlerweile verstorbenen Ehemann der Antragstellerin das im Spruch angeführte Geschäftslokal gemietet. Als Mietzins wurde mündlich ein jeweils am Monatsersten zu zahlender Pauschalbetrag vereinbart, der sich, als später die Umsatzsteuer eingerechnet wurde, auf S 712,96 belief.

Einrichtungsgegenstände wurden nicht mitvermietet. Die Betriebskosten betrugen bei Beginn des Bestandverhältnisses S 2,50 pro m2 Nutzfläche.

Etwa Mitte der 80er Jahre traten die Antragstellerin und deren Ehemann an den Antragsgegner heran, um mit ihm eine Erhöhung des Pauschalmietzinses auszuhandeln. Durch die gestiegenen Betriebskosten hatte sich nämlich der Nettomietzins vermindert. Der Antragsgegner erklärte sich mit einer Mietzinserhöhung einverstanden und bezahlte ab Juni 1985 einen monatlichen Pauschalmietzins von S 1.000,--. Die Betriebskosten lagen damals bei etwa S 5,-- pro m2 Nutzfläche.

Die Betriebskosten sind seither weiter gestiegen. Sie betrugen im Jahr 1995 S 11,52 pro m2 Nutzfläche und belaufen sich nun auf S 12,11, insgesamt also auf S 290,70 für das 24 m2 große Geschäftslokal.

Die Antragstellerin, auf die nach dem Tod ihres Ehemannes die Vermieterstellung übergegangen ist, hat am 28.12.1994 beim Erstgericht die Aufspaltung des Pauschalmietzinses beantragt. Sie bezog sich dabei auf die Mietzinsvereinbarung aus dem Jahr 1967, bezifferte allerdings den monatlichen Pauschalmietzins (aufgrund der ihr bzw ihrer Hausverwalterin bekannten Mietzinszahlungen) mit S 1.000,--. Als der Antragsgegner darauf verwies, der Pauschalmietzins habe im Jahr 1967 ca S 700,-- monatlich betragen und sei wegen der gestiegenen Betriebskosten im Jahr 1985 auf S 1.000,-- monatlich erhöht worden, stellte die Antragstellerin in der mündlichen Verhandlung am 4.4.1995 das Eventualbegehren, den Pauschalmietzins unter Zugrundelegung der im Jahr 1985 getroffenen Vereinbarung (monatlich S 1.000,-- inkl. Betriebskosten) aufzusplitten.

Der Antragsgegner wandte sich nicht gegen die Aufspaltung des Pauschalmietzinses an sich, erhob jedoch Einwendungen zum aufzuspaltenden Betrag. So brachte er vor, den ihm ab 1985 vorgeschriebenen erhöhten Mietzins nur unter Vorbehalt bezahlt zu haben. Im Revisionsrekursverfahren spielen diese Einwendungen keine Rolle mehr.

Das Erstgericht stellte fest, daß der im Jahr 1967 vereinbarte Pauschalmietzins unter Herausrechnung der Umsatzsteuer S 648,15 betragen habe und spaltete diesen Betrag in S 588,15 Hauptmietzins sowie S 60,-- Betriebskosten auf. Dementsprechend habe der Antragsgegner ab 1.1.1995 als Hauptmietzins einen monatlichen Nettobetrag von S 588,15 zu zahlen und S 290,70 (S 12,11 pro m2) Betriebskosten. Bei diesen Betriebskosten handle es sich "um den Stand von April 1995".

Das von der Antragstellerin (ua mit dem Argument, es sei der im Jahr 1985 vereinbarte Pauschalmietzins von S 1.000,-- monatlich aufzuspalten) angerufene Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Da sich beide Parteien darüber einig seien, daß ab 1967 ein (monatlicher) Pauschalmietzins von rund S 700,-- gezahlt wurde, könne eine Feststellung des Inhalts, es sei ein (monatlicher) Pauschalmietzins von S 1.000,-- vereinbart worden, nicht getroffen werden.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs mangels der gesetzlichen Voraussetzungen nicht zulässig sei.

Im jetzt vorliegenden außerordentlichen Revisionsrekurs macht die Antragstellerin geltend, daß sich beide Vorinstanzen - das Rekursgericht trotz ausdrücklicher Rüge - nicht mit ihrem Eventualbegehren befaßt hätten, den im Jahr 1985 mit S 1.000,-- vereinbarten monatlichen Pauschalmietzins aufzuspalten. Die Feststellungen dazu lägen vor. Unabhängig davon könne von einem im Jahr 1967 vereinbarten Pauschalmietzins von S 712,96 (!) nicht eine 10 %ige Umsatzsteuer abgezogen werden, weil es damals gar keine solche Umsatzsteuer gegeben habe. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den angefochtenen (Sach-)Beschluß entweder iSd Eventualbegehrens so abzuändern, daß der vom Antragsgegner zu entrichtende monatliche Pauschalmietzins einen Hauptmietzins von S 880,-- - enthält (bei Betriebskosten von S 5,-- pro m2 und Monat im Jahr 1985) und der ab 1.1.1995 zu zahlende Betriebskostenanteil S 290,70 beträgt, und zwar jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer; in eventu soll der angefochtene Sachbeschluß aufgehoben und der zweiten Instanz die neuerliche Entscheidung über den Rekurs der Antragstellerin aufgetragen werden.

Dem Antragsgegner wurde die Beantwortung dieses Rechtsmittels freigestellt. Er hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und in seiner Revisionsrekursbeantwortung die Bestätigung des zweitinstanzlichen (Sach-)Beschlusses beantragt.

Der Revisionsrekurs erweist sich wegen der noch darzustellenden Verkennung der Rechtslage durch das Rekursgericht sowie der daraus resultierenden Nichterledigung des Eventualbegehrens als zulässig; er ist auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 15 Abs 4 MRG idF des 3. WÄG hat das Gericht bzw die Gemeinde auf Antrag des Vermieters oder Hauptmieters auszusprechen, daß anstelle eines pauschal vereinbarten Mietzinses ab dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin ein (nach Maßgabe des § 15 Abs 1 MRG) aufgegliederter Mietzins zu entrichten ist. Dabei sind zur Errechnung des auf den Hauptmietzins entfallenden Betrages die Betriebskosten des Jahres zugrunde zu legen, in dem der Mietzins vereinbart wurde. Diese Regelung bezieht sich eindeutig auf den im Zeitpunkt der Antragstellung jeweils gültig vereinbarten Pauschalmietzins. Wurde im Laufe des Mietverhältnisses eine Erhöhung des Pauschalmietzinses vereinbart, können nur diese Mietzinsvereinbarung und die im Jahr dieser Vereinbarung angefallenen Betriebskosten maßgeblich sein.Gemäß Paragraph 15, Absatz 4, MRG in der Fassung des 3. WÄG hat das Gericht bzw die Gemeinde auf Antrag des Vermieters oder Hauptmieters auszusprechen, daß anstelle eines pauschal vereinbarten Mietzinses ab dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin ein (nach Maßgabe des Paragraph 15, Absatz eins, MRG) aufgegliederter Mietzins zu entrichten ist. Dabei sind zur Errechnung des auf den Hauptmietzins entfallenden Betrages die Betriebskosten des Jahres zugrunde zu legen, in dem der Mietzins vereinbart wurde. Diese Regelung bezieht sich eindeutig auf den im Zeitpunkt der Antragstellung jeweils gültig vereinbarten Pauschalmietzins. Wurde im Laufe des Mietverhältnisses eine Erhöhung des Pauschalmietzinses vereinbart, können nur diese Mietzinsvereinbarung und die im Jahr dieser Vereinbarung angefallenen Betriebskosten maßgeblich sein.

Nach den unbekämpft gebliebenen Feststellungen des Erstgerichtes sind sich der Antragsgegner und der Rechtsvorgänger der Antragstellerin im Jahr 1985 einig geworden, den seit dem Jahr 1967 geltenden monatlichen Pauschalmietzins (dessen genaue Höhe gar nicht mehr relevant ist) auf S 1.000,-- zu erhöhen. Folgerichtig war der Antrag, den vorher vereinbarten Pauschalmietzins aufzuspalten, abzuweisen, weil eine solche Aufspaltung nur für die Zukunft (hier ab 1.1.1995) möglich ist und - wie gesagt - nur den aktuellen Pauschalmietzins betreffen kann. Für diesen Fall hat die Antragstellerin das Eventualbegehren gestellt, den im Jahr 1985 vereinbarten Pauschalmietzins aufzuspalten. Die Nichterledigung dieses Begehrens stellt einen Verfahrensmangel dar, der in Analogie zu § 496 Abs 1 Z 1 ZPO zur Aufhebung der Sachbeschlüsse der Vorinstanzen zum Zweck der Neuverhandlung und neuerlichen Entscheidung zwingt. Diese Neuverhandlung ist auch deshalb geboten, weil bislang nicht geklärt ist, ob der im Jahr 1985 vereinbarte Pauschalmietzins die Umsatzsteuer enthielt (im Zweifel wird dies nicht anzunehmen sein: vgl WoBl 1991, 139/87 mit Anmerkung von Würth).Nach den unbekämpft gebliebenen Feststellungen des Erstgerichtes sind sich der Antragsgegner und der Rechtsvorgänger der Antragstellerin im Jahr 1985 einig geworden, den seit dem Jahr 1967 geltenden monatlichen Pauschalmietzins (dessen genaue Höhe gar nicht mehr relevant ist) auf S 1.000,-- zu erhöhen. Folgerichtig war der Antrag, den vorher vereinbarten Pauschalmietzins aufzuspalten, abzuweisen, weil eine solche Aufspaltung nur für die Zukunft (hier ab 1.1.1995) möglich ist und - wie gesagt - nur den aktuellen Pauschalmietzins betreffen kann. Für diesen Fall hat die Antragstellerin das Eventualbegehren gestellt, den im Jahr 1985 vereinbarten Pauschalmietzins aufzuspalten. Die Nichterledigung dieses Begehrens stellt einen Verfahrensmangel dar, der in Analogie zu Paragraph 496, Absatz eins, Ziffer eins, ZPO zur Aufhebung der Sachbeschlüsse der Vorinstanzen zum Zweck der Neuverhandlung und neuerlichen Entscheidung zwingt. Diese Neuverhandlung ist auch deshalb geboten, weil bislang nicht geklärt ist, ob der im Jahr 1985 vereinbarte Pauschalmietzins die Umsatzsteuer enthielt (im Zweifel wird dies nicht anzunehmen sein: vergleiche WoBl 1991, 139/87 mit Anmerkung von Würth).

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden, ohne auf die den Pauschalmietzins des Jahres 1967 betreffende Umsatzsteuerproblematik eingehen zu müssen.

Anmerkung

E47944 05A02287

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00228.97H.0902.000

Dokumentnummer

JJT_19970902_OGH0002_0050OB00228_97H0000_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