

TE OGH 1997/4/22 50b45/97x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.04.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Irene K*****, Pensionistin, ***** vertreten durch Dr.Georg Röhsner, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin I*****, vertreten durch Dr.Ruth Mirecki, Rechtsanwältin in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 26.November 1996, GZ 41 R 702/96f-38, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 17.Oktober 1996, GZ 48 Msch 5/94g-32, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Irene K*****, Pensionistin, ***** vertreten durch Dr.Georg Röhsner, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin I*****, vertreten durch Dr.Ruth Mirecki, Rechtsanwältin in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 26.November 1996, GZ 41 R 702/96f-38, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 17.Oktober 1996, GZ 48 Msch 5/94g-32, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß Punkt 1.) des Sachbeschlusses des Erstgerichtes wie folgt zu lauten hat:

"1.) Die Antragsgegnerin hat gegenüber der Antragstellerin als Mieterin der Wohnung Nr. 19 im Haus ***** das gesetzliche Zinsausmaß wie folgt überschritten:

- a) durch Vorschreibung von monatlich S 3.783,32 vom 1.7.1989 bis 31.12.1990 um monatlich S 2.918,42, wobei der zulässige monatliche Hauptmietzins S 864,90 beträgt;
- b) durch Vorschreibung von zumindest monatlich S 3.783,32 vom 1.1.1991 bis 31.12.1991 um monatlich S 2.918,42, wobei der zulässige monatliche Hauptmietzins S 864,90 beträgt;
- c) durch Vorschreibung von zumindest S 3.783,32 vom 1.1.1992 bis 30.6.1992 um monatlich S 2.828,05, wobei der zulässige monatliche Hauptmietzins S 955,27 beträgt."

Text

Begründung:

Das Verfahren befindet sich im zweiten Rechtsgang.

Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist nur noch, ob die Antragsgegnerin als Vermieterin berechtigt ist, den für die mietgemietete Terrasse (55 m**2) vereinbarten Mietzins von S 687,50 neben dem - nunmehr schon unbekämpft - ermittelten Hauptmietzins für die Wohnfläche auf Basis der Ausstattungskategorie "D" zu begehren.

Schon im ersten Rechtsgang war die Frage der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses für der Gesamtojekt, insbesondere ob analog dem § 25 MRG für die mitgemietete Terrassenfläche ein zusätzliches Entgelt veranschlagt werden dürfe, Verfahrensgegenstand. Im damaligen Aufhebungsbeschluß führte der Oberste Gerichtshof zur Frage der zulässigen Höhe des Mietzinses für das Gesamtojekt folgendes aus: Schon im ersten Rechtsgang war die Frage der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses für der Gesamtojekt, insbesondere ob analog dem Paragraph 25, MRG für die mitgemietete Terrassenfläche ein zusätzliches Entgelt veranschlagt werden dürfe, Verfahrensgegenstand. Im damaligen Aufhebungsbeschluß führte der Oberste Gerichtshof zur Frage der zulässigen Höhe des Mietzinses für das Gesamtojekt folgendes aus:

Die Zinsbestimmungen des § 16 Abs 2 aF MRG stellten auf die Nutzfläche des Bestandobjektes ab, allerdings ohne die Nutzfläche dort zu definieren. Es sei also der an anderer Stelle im Gesetz (§ 17 Abs 2 MRG) definierte Nutzflächenbegriff auch für die Anwendung des § 16 aF MRG heranzuziehen (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 19 § 16 MRG Rz 31 und § 17 MRG Rz 11). Nach dieser Gesetzesbestimmung seien Terrassen bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen, demgemäß also auch nicht die Fläche der zum Bestandobjekt gehörenden Terrassen. Die Zinsbestimmungen des Paragraph 16, Absatz 2, aF MRG stellten auf die Nutzfläche des Bestandobjektes ab, allerdings ohne die Nutzfläche dort zu definieren. Es sei also der an anderer Stelle im Gesetz (Paragraph 17, Absatz 2, MRG) definierte Nutzflächenbegriff auch für die Anwendung des Paragraph 16, aF MRG heranzuziehen (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 19 Paragraph 16, MRG Rz 31 und Paragraph 17, MRG Rz 11). Nach dieser Gesetzesbestimmung seien Terrassen bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen, demgemäß also auch nicht die Fläche der zum Bestandobjekt gehörenden Terrassen.

Die Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen erfolgte seinerzeit deswegen, weil die Ermittlung der Nutzfläche nicht in Höhe des Fußbodens erfolgt war (MietSlg 39.353/16).

Das Erstgericht sprach nunmehr, ausgehend von der Zulässigkeit eines zusätzlichen Entgeltes für die Terrassenfläche in der vereinbarten Höhe von S 729,43, aus, die Antragsgegnerin habe gegenüber der Antragstellerin das zulässige Zinsausmaß wie folgt überstritten:

- a) Vom 1.7.1989 bis 31.12.1989 durch Vorschreibung von monatlich S 3.783,32 um monatlich S 2.188,99, wobei der zulässige Hauptmietzins S 864,90 und das zulässige Entgelt für die Terrasse S 729,43 betrage;
- b) Vom 1.1.1991 bis 31.12.1991 durch Vorschreibung von zumindest S 3.783,32 pro Monat um monatlich S 2.188,99, wobei der zulässige monatliche Hauptmietzins S 864,90 und das zulässige Entgelt für die mitvermietete Terrasse S 729,43 betrage;
- c) Durch Vorschreibung von zumindest S 3.783,32 pro Monat vom 1.1.1992 bis 30.6.1992 um monatlich S 2.098,62, wobei der zulässige Hauptmietzins S 955,27 und das zulässige Entgelt für die mitvermietete Terrasse S 729,42 betrage.

Die Antragsgegnerin wurde schuldig erkannt, der Antragstellerin die mit S 250,-- bestimmten Barauslagen binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Das Erstgericht begründete seine Entscheidung damit, das Rekursgericht habe im ersten Rechtsgang die Zulässigkeit eines Entgeltes für die Terrasse in analoger Anwendung des § 25 MRG ausgesprochen. Daran sei das Erstgericht gebunden. Der Oberste Gerichtshof habe im Aufhebungsbeschluß lediglich ausgesprochen, daß die Terrasse nicht zur Nutzfläche des Bestandobjektes zu zählen sei, nicht jedoch, ob hierfür ein Entgelt nach § 25 MRG analog zu veranschlagen sei. Das Erstgericht begründete seine Entscheidung damit, das Rekursgericht habe im ersten Rechtsgang die Zulässigkeit eines Entgeltes für die Terrasse in analoger Anwendung des Paragraph 25, MRG ausgesprochen. Daran sei das Erstgericht gebunden. Der Oberste Gerichtshof habe im Aufhebungsbeschluß lediglich ausgesprochen, daß die Terrasse nicht zur Nutzfläche des Bestandobjektes zu zählen sei, nicht jedoch, ob hierfür ein Entgelt nach Paragraph 25, MRG analog zu veranschlagen sei.

Das Rekursgericht bestätigte den Sachbeschluß des Erstgerichtes und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei.

Rechtlich führte das Rekursgericht im wesentlichen folgendes aus:

§ 511 Abs 1 ZPO, der auf Aufhebungsbeschlüsse eines Rekursgerichtes analog anzuwenden sei, sehe eine Bindungswirkung nur im Falle einer vom Revisionsgericht seiner Entscheidung zugrundegelegten rechtlichen Beurteilung, also einer ausdrücklich geäußerten Rechtsansicht vor. Der Oberste Gerichtshof habe jedoch in seiner Entscheidung 5 Ob 56/95 die Frage eines für die mitvermietete Terrasse zulässigen Entgeltes nicht angesprochen, sodaß insoweit eine Bindungswirkung nicht habe eintreten können. Paragraph 511, Absatz eins, ZPO, der auf Aufhebungsbeschlüsse eines Rekursgerichtes analog anzuwenden sei, sehe eine Bindungswirkung nur im Falle einer vom Revisionsgericht seiner Entscheidung zugrundegelegten rechtlichen Beurteilung, also einer ausdrücklich geäußerten Rechtsansicht vor. Der Oberste Gerichtshof habe jedoch in seiner Entscheidung 5 Ob 56/95 die Frage eines für die mitvermietete Terrasse zulässigen Entgeltes nicht angesprochen, sodaß insoweit eine Bindungswirkung nicht habe eintreten können.

In der Sache selbst halte das Rekursgericht die schon seinerzeit überbundene, nun vom Erstgericht übernommene Rechtsansicht für zutreffend:

Aus § 15 Abs 1 MRG (idF vor dem 3. WÄG) ergebe sich, daß der Hauptmietzins nur einer der Bestandteile des Mietzinses ist, den der Mieter für die Überlassung eines Mietgegenstandes in Hauptmiete zu entrichten hat. Gegebenenfalls komme hiezu nach § 15 Abs 1 Z 4 MRG als weiterer Mietzinsbestandteil das angemessene Entgelt, das dem Vermieter für Leistungen zu bezahlen ist, die er über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt. Hiezu bestimme § 25 MRG, daß für die Erbringung dieser Leistungen nur ein angemessenes Entgelt vereinbart werden darf. Nach herrschender Lehre und ständiger Judikatur sei diese Bestimmung auf besonder Entgeltsvereinbarungen analog anzuwenden, die die Überlassung in § 1 Abs 1 MRG genannter Nebenflächen betreffen. Das Gesetz bestimme nämlich nichts über das Entgelt für die Mitmietung derartiger Flächen, sodaß gegen Mietzinsvereinbarungen unter analoger Heranziehung des § 25 MRG keine Bedenken bestünden (SZ 63/14 = MietSlg 42.281/6, MietSlg 45.3256/13; Würth in Rummel**2, Rz 4 zu § 25 MRG mwN). Daß die Erzielung von Entgelt aus der Vermietung von Dachflächen mit den Wertungen des Gesetzgebers übereinstimmt, ergibt sich weiters aus der den Sonderfall der Inbestandgabe zu Werbezwecken regelnden Bestimmung des § 20 Abs 1 Z 1 lit d (nunmehr: lit e) MRG. Aus Paragraph 15, Absatz eins, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG) ergebe sich, daß der Hauptmietzins nur einer der Bestandteile des Mietzinses ist, den der Mieter für die Überlassung eines Mietgegenstandes in Hauptmiete zu entrichten hat. Gegebenenfalls komme hiezu nach Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer 4, MRG als weiterer Mietzinsbestandteil das angemessene Entgelt, das dem Vermieter für Leistungen zu bezahlen ist, die er über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt. Hiezu bestimme Paragraph 25, MRG, daß für die Erbringung dieser Leistungen nur ein angemessenes Entgelt vereinbart werden darf. Nach herrschender Lehre und ständiger Judikatur sei diese Bestimmung auf besonder Entgeltsvereinbarungen analog anzuwenden, die die Überlassung in Paragraph eins, Absatz eins, MRG genannter Nebenflächen betreffen. Das Gesetz bestimme nämlich nichts über das Entgelt für die Mitmietung derartiger Flächen, sodaß gegen Mietzinsvereinbarungen unter analoger Heranziehung des Paragraph 25, MRG keine Bedenken bestünden (SZ 63/14 = MietSlg 42.281/6, MietSlg 45.3256/13; Würth in Rummel**2, Rz 4 zu Paragraph 25, MRG mwN). Daß die Erzielung von Entgelt aus der Vermietung von Dachflächen mit den Wertungen des Gesetzgebers übereinstimmt, ergibt sich weiters aus der den Sonderfall der Inbestandgabe zu Werbezwecken regelnden Bestimmung des Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, Litera d, (nunmehr: Litera e,) MRG.

Die Nutzung bloßer Ausstattungsmerkmale einer Wohnung (vgl WoBl 1989/26) oder die dem Bestandzweck entsprechende Mitbenützung allgemeiner Teile des Hauses, etwa des Hofes sowie der Gänge und/oder des Stiegenhauses (vgl Würth in Rummel**2, Rz 3 zu § 1098 ABGB), sei schon durch den Hauptmietzins § 15 Abs 1 Z 1 MRG) abgegolten und rechtfertige daher nicht die Vereinbarung zusätzlicher Entgelte nach § 15 Abs 1 Z 4 und § 25 MRG. Hievon könne bei der ausdrücklichen gegen gesondertes Entgelt erfolgten Mitvermietung einer Terrasse, die keine notwendigen Bestandteil einer Wohnung (hier der Ausstattungskategorie D) bildet, keine Rede sein. Die Nutzung bloßer Ausstattungsmerkmale einer Wohnung vergleiche WoBl 1989/26) oder die dem Bestandzweck entsprechende Mitbenützung allgemeiner Teile des Hauses, etwa des Hofes sowie der Gänge und/oder des Stiegenhauses vergleiche Würth in Rummel**2, Rz 3 zu Paragraph 1098, ABGB), sei schon durch den Hauptmietzins (Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer eins, MRG) abgegolten und rechtfertige daher nicht die Vereinbarung zusätzlicher Entgelte nach Paragraph 15,

Absatz eins, Ziffer 4 und Paragraph 25, MRG. Hievon könne bei der ausdrücklichen gegen gesondertes Entgelt erfolgten Mitvermietung einer Terrasse, die keine notwendigen Bestandteil einer Wohnung (hier der Ausstattungskategorie D) bildet, keine Rede sein.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei nicht zulässig, weil das Rekursgericht im Einklang mit der dargestellten ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes entschieden habe.

Gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen dahin abzuändern, daß die Überschreitung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses jeweils mit S 729,43 (als dem nach der Ansicht der Vorinstanzen auf die Terrassenfläche entfallenden zulässigen Betrag) höher festgestellt werde; hilfsweise wurden Aufhebungsanträge gestellt.

Die Antragsgegnerin beantragt, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, in eventu ihm nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist zulässig und berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

a) Zur Zulässigkeit:

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil die Vorinstanzen die Rechtslage bezüglich des Umfanges ihrer Bindung an die vom Obersten Gerichtshof zu 5 Ob 56/95 ausgesprochene Rechtsansicht verkannten.

b) Zur Sachentscheidung:

Schon im ersten Rechtsgang hatte der Oberste Gerichtshof in dem genannten Aufhebungsbeschluß (5 Ob 56/95) zur Frage der Berücksichtigung der zum Mietobjekt der Antragstellerin gehörenden Terrasse bei der Ermittlung des für das gesamte Mietobjekt zulässigen Hauptmietzinses Stellung zu nehmen; schon damals war nämlich zwischen den Parteien strittig gewesen, ob die Tatsache, daß zum Mietobjekt eine Terrasse gehört, auf die Mietzinshöhe von Einfluß ist. Der erkennende Senat lehnte damals in analoger Anwendung der Bestimmung des § 17 Abs 2 MRG die Berücksichtigung der Terrassenfläche bei Berechnung der für den Kategorienmietzins maßgebenden Nutzfläche ab und trug dem Erstgericht die Ermittlung der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses auf Grund der in Fußbodenhöhe - ohne Berücksichtigung der Raumhöhe - gemessenen Nutzfläche auf. Durch die auf diese Weise überbundene Rechtsansicht wurde jedwede Art der Berücksichtigung der Terrassenfläche bei Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses ausgeschlossen, auch wenn dabei § 25 MRG nicht ausdrücklich genannt wurde. Schon im ersten Rechtsgang hatte der Oberste Gerichtshof in dem genannten Aufhebungsbeschluß (5 Ob 56/95) zur Frage der Berücksichtigung der zum Mietobjekt der Antragstellerin gehörenden Terrasse bei der Ermittlung des für das gesamte Mietobjekt zulässigen Hauptmietzinses Stellung zu nehmen; schon damals war nämlich zwischen den Parteien strittig gewesen, ob die Tatsache, daß zum Mietobjekt eine Terrasse gehört, auf die Mietzinshöhe von Einfluß ist. Der erkennende Senat lehnte damals in analoger Anwendung der Bestimmung des Paragraph 17, Absatz 2, MRG die Berücksichtigung der Terrassenfläche bei Berechnung der für den Kategorienmietzins maßgebenden Nutzfläche ab und trug dem Erstgericht die Ermittlung der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses auf Grund der in Fußbodenhöhe - ohne Berücksichtigung der Raumhöhe - gemessenen Nutzfläche auf. Durch die auf diese Weise überbundene Rechtsansicht wurde jedwede Art der Berücksichtigung der Terrassenfläche bei Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses ausgeschlossen, auch wenn dabei Paragraph 25, MRG nicht ausdrücklich genannt wurde.

Demgemäß war in Stattgebung des Revisionsrekurses Punkt 1.) des Sachbeschlusses des Erstgerichtes dahin abzuändern, daß der für die Terrasse als Mietzins vorgeschriebene Betrag von S 729,43 gleichfalls als Überschreitung des gesetzlich zulässigen Mietzinses gewertet wurde.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00045.97X.0422.000

Dokumentnummer

JJT_19970422_OGH0002_0050OB00045_97X0000_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