

TE OGH 1993/2/16 5Ob21/93

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 16.02.1993

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Leopold M******, Hauseigentümer, und 2.) Gertraud M******, Hauseigentümerin, ***** beide vertreten durch Dr.Ernst Mayrhofer, Sekretär des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes, Bezirksverband Linz, Spittelwiese 13, 4020 Linz,

wider den Antragsgegner Oskar M******, Angestellter, ***** vertreten durch Mag.Regina Holzinger, Angestellte des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesleitung Oberösterreich, Lederergasse 21, 4020 Linz, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes Linz als Rekursgerichtes vom 16.April 1992, GZ 18 R 182/92-9, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Linz vom 2. Dezember 1991, GZ 30 Msch 8/91-5, berichtigt mit Beschuß vom 10. Jänner 1992, 30 Msch 8/91-7, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Die Rechtssache wird an das Erstgericht zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsgegner mietete im Juli 1980 in dem den Antragstellern gehörenden Haus eine Wohnung samt Garage zu einem (unaufgegliederten) Gesamthauptmietzins von S 1.200,- zuzüglich 8 % USt.

Die Antragsteller begehren - nach vorausgehendem Verfahren vor der Schlichtungsstelle - wegen Änderung des Umsatzsteuersatzes für Garagenmietzinse die Feststellung, daß der im Gesamtmietszins enthaltene, auf die Garage entfallende Hauptmietzins ab 1.8.1988 monatlich S 450,- samt 20 % USt. betrage.

Der Antragsgegner begeht die Abweisung dieses Antrages. Da die Vermietung der Wohnung im Vordergrund stehe, sei vom höchstzulässigen Mietzins für diese Wohnung, die der Ausstattungskategorie C zuzuordnen sei, auszugehen (= 12,20 pro m²) und der Rest des vereinbarten Gesamtmietszinses als Garagenmiete anzusehen.

Das Erstgericht stellte den auf die mitgemietete Garage entfallenden Hauptmietzins mit S 203,96 zuzüglich der jeweiligen Umsatzsteuer fest und wies das Mehrbegehren der Antragsteller ab.

Das Erstgericht stellte - zusätzlich zu den eingangs wiedergegebenen unbestrittenen Tatsachen - folgenden Sachverhalt fest:

Die Wohnung besteht aus Vorraum, zwei Zimmern, Küche, Abstellraum, Speise und WC mit einer Gesamtnutzfläche von 78,40 m². Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil. Mitgemietet wurde seinerzeit auch eine im Hof befindliche Garage von 16,06 m².

Eine Wertsicherung des Hauptmietzinses wurde nicht vereinbart. Wegen der vom Antragsgegner auf seine Kosten durchzuführenden Investitionen im Mietobjekt wurde vereinbart, daß er trotz Beginnes des Mietverhältnisses mit 1.7.1980 die Mietzinszahlung erst ab 1.10.1980 zu leisten habe. Die Garage war von den Adaptierungsarbeiten nicht betroffen. Dennoch leistete der Antragsgegner in der Zeit vom 1.7.1980 bis 30.9.1980 auch hiefür keine Bestandzinszahlungen.

Dem Antragsgegner gegenüber wurde bis zur Einleitung dieses Verfahrens nie eine Aufteilung des Hauptmietzinses auf Wohnung und Garage bekanntgegeben. Dem Antragsgegner war bis zu diesem Verfahren auch nicht bekannt, daß die Garage früher gesondert um einen monatlichen Hauptmietzins von S 400,- zuzüglich Umsatzsteuer vermietet gewesen war.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt wie folgt:

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zwischen den Rechtsvorgängern der Antragsteller und dem Antragsgegner sei unter den in § 16 Abs 1 Z 2 MG geregelten Bedingungen eine freie Mietzinsvereinbarung zulässig gewesen.

Bestandteil des einheitlichen Bestandobjektes sei nicht nur die Wohnung samt Kellerabteil, sondern auch die Garage. Diese würde für sich allein weder dem MG noch dem MRG unterliegen, teile jedoch wegen der gemeinsamen Vermietung mit der Wohnung das Schicksal derselben als Hauptsache. Da einerseits nicht davon auszugehen sei, daß die Garage gratis mitvermietet worden sei, andererseits aber eine einverständliche Aufteilung des Gesamtmietszinses von den Parteien nicht vorgenommen worden sei, erscheine es nur als sinnvoll, den vereinbarten Nettohauptmietszins durch die Summe der Nutzfläche von Wohnung und Garage (ausgedrückt in Quadratmetern) zu dividieren und sodann entsprechend der Nutzfläche der Garage den auf diese entfallenden Mietzinsanteil zu ermitteln.

Eine analoge Anwendung des § 25 MRG auf diesen Sachverhalt erscheine nicht zulässig, weil die Parteien ja gerade nicht zwischen Wohnung und Garage unterschieden und daher kein bestimmtes Entgelt für die Garage vereinbart hätten. Würde man nämlich im Falle von Mietverträgen wie diesem später eine Aufteilung in das angemessene Entgelt für die Garage (und das für die Wohnung?) vornehmen, so führte dies bei der immer größer werdenden Parkplatznot dazu, daß der insgesamt vereinbarte Hauptmietszins überhaupt nur noch auf die Garage entfiel. Ein solches Ergebnis entspreche nicht dem Mieterschutz, weil dann der Mieter im Falle der Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten über den vereinbarten Hauptmietszins hinaus zur Leistung von Entgelt für die Wohnung veranlaßt würde.

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

Rechtlich führte das Rekursgericht im wesentlichen folgendes aus:

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages sei eine freie Mietzinsvereinbarung bezüglich (Wohnung und) der Garage zulässig gewesen. Die Vertragsparteien hätten damals keinen für Wohnung und Garage je bestimmten Hauptmietszins vereinbart, sondern einen Gesamtbetrag. § 25 MRG (Zulässigkeit der Vereinbarung nur eines

angemessenen Entgeltes für andere Leistungen, die der Vermieter dem Hauptmieter des Mietgegenstandes zur Verfügung stelle) könnte hier ebensowenig analog angewendet werden wie § 14 Abs 8 WGG (Zulässigkeit ortsüblichen Entgeltes für Garagen und Abstellplätze), weil diese Bestimmungen nur für die zusätzliche Erbringung von Leistungen gelten.

Bei einem frei vereinbarten Gesamtmietzins sei vielmehr eine Relation zwischen der gemieteten Wohnung und der mitgemieteten Garage herzustellen, um den auf die Garage entfallenden Anteil des Mietzinses zu ermitteln. Es entspreche allgemeiner Lebenserfahrung, daß ein Quadratmeter Wohnfläche zumindest gleichviel wert sei wie ein Quadratmeter Garage. Dem Argument der Antragsteller, daß ein Mietzins von S 450,- monatlich für die Garage in keinem Mißverhältnis zum restlichen Hauptmietzins von S 750,- für die Wohnung stünde, könne nicht gefolgt werden, weil in einem solchen Fall für einen Quadratmeter Wohnfläche S 10,-, für einen Quadratmeter Garagenfläche jedoch S 28,- aufzuwenden seien. Die vom Erstgericht vorgenommene Berechnungsweise, bestehend in der Gleichsetzung des Wertes von einem Quadratmeter Wohnfläche und Garagenfläche sei daher nicht verfehlt. Die Antragsteller könnten sich durch diese Vorgangsweise nicht beschwert erachten.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei nicht zulässig, weil es sich bei der Ermittlung der Angemessenheit des begehrten Hauptmietzinses für die Garage nicht um eine erhebliche Rechtsfrage handle, der eine über den konkreten Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukomme.

Gegen den Sachbeschuß des Rekursgerichtes richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag, die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen dahin abzuändern, daß ihrem Antrag kostenpflichtig stattgegeben werde; hilfsweise stellen die Antragsteller einen Aufhebungsantrag.

Der Antragsgegner beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und im Sinne seines Eventualantrages berechtigt.

a) Zur Zulässigkeit:

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil das vom Rekursgericht verwendete Argument zur Begründung der Aufteilung des vereinbarten Gesamthaupitmietzinses für Wohnung und Garage nach dem Verhältnis der Nutzflächen, der "Wert" von einem Quadratmeter Garagenfläche dürfe (gegebenenfalls) nicht größer sein als derjenige eines Quadratmetres Wohnfläche, weder durch das Gesetz noch durch gerichtsbekannte Tatsachen oder daraus gezogene Schlußfolgerungen gedeckt ist, also eine Verkennung der Rechtslage darstellt.

b) Zur Sachentscheidung:

Im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages war sowohl für die Wohnung als auch für die Garage eine freie Mietzinsvereinbarung zulässig. Die vertragsmäßige Höhe des Hauptmietzinses wird daher nur durch die Bestimmungen des allgemeinen bürgerlichen Rechtes (Wucher, Zwang, Irreführung etc.) beschränkt. Dies hat zur Folge, daß § 25 MRG (bzw. die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gemäß § 15 MG auch im Verhältnis zwischen Vermieter und Hauptmieter geltende Bestimmung des § 14 Abs 2 MG) kein Maßstab für die Zulässigkeit des die Garage betreffenden Mietzinses ist.

Der auf die Garage entfallende Hauptmietzins kann weder so ermittelt werden, daß der damals für eine Garage dieser Art allein ortsüblich gezahlte Mietzins als maßgebend erachtet wird und der Restbetrag, unabhängig von dem für eine solche Wohnung allein ortsüblich erzielbaren Mietzins, auf die Wohnung entfällt, noch so, daß in umgekehrter Vorgangsweise der ortsübliche Mietzins für die Wohnung ermittelt und der Rest auf S 1.200,- der Garage zugewiesen wird.

Es ist vielmehr so vorzugehen, daß sowohl der ortsübliche frei vereinbarte Mietzins für eine solche Wohnung als auch für eine solche Garage (je entsprechend Größe, Lage und Zustand derselben) zu ermitteln und die Summe zu bilden ist. Entspricht diese Summe dem vereinbarten Betrag von S 1.200,-, so kann die Aufteilung problemlos im Verhältnis der Summanden vorgenommen werden. Ist dies nicht der Fall, so ist davon auszugehen, daß der vereinbarte Gesamthaupitmietzins von S 1.200,- im gleichen Verhältnis aufgeteilt wird, wie es dem Verhältnis der ermittelten ortsüblichen Mietzinse für Wohnung und Garage entspricht.

Die Argumentation des Rekursgerichtes, es dürfte der Mietzins pro Quadratmeter Wohnfläche nicht geringer sein als

derjenige pro Quadratmeter Garagenfläche, ist nicht überzeugend. Abgesehen davon, daß kleinere Räume oder Flächen durchaus einen höheren Mietzins pro Quadratmeter erzielen können als größere Objekte, hängt der für Wohnungen bzw. Garagen erzielbare ortsübliche Mietzins sowohl von der Ausstattung der Objekte als auch von deren Lage ab. Ein der Ansicht des Rekursgerichtes entsprechendes Postulat des Gesetzgebers läßt sich aus dem das Mietrecht betreffenden Normenkomplex nicht ableiten.

Das Erstgericht wird daher das Verfahren im Sinne der dargelegten Rechtsansicht zu ergänzen und sodann neu über den auf die Garage entfallenden Hauptmietzins zu entscheiden haben.

Anmerkung

E34221

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1993:0050OB00021.93.0216.000

Dokumentnummer

JJT_19930216_OGH0002_0050OB00021_9300000_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