

# TE OGH 1992/5/26 5Ob1022/92

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.05.1992

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zehetner, Dr. Klinger, Dr. Schwarz und Dr. Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Christine W\*\*\*\*\*, Designerin, \*\*\*\*\* Wien, S\*\*\*\*\*gasse 14/6, vertreten durch Dr. Friedrich H. Knöbl, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin K\*\*\*\*\* AG, \*\*\*\*\* Wien, S\*\*\*\*\*gasse 14, vertreten durch Dr. Hans Nemetz und Dr. Hans Christian Nemetz, Rechtsanwälte in Wien, wegen §§ 16, 37 Abs. 1 Z 8 MRG infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 23. Jänner 1992, GZ 48 R 414/91-35, den Beschluß gefaßt:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO).

## Text

Begründung:

Das Gericht zweiter Instanz hat dem Rekurs der Antragsgegnerin teilweise Folge gegeben, also klar zum Ausdruck gebracht, daß es den erstgerichtlichen Sachbeschluß bestätigt, soweit es keinen Anlaß für eine Abänderung gefunden hat. Auch die Entscheidungsgründe lassen insoweit keinerlei Zweifel offen. Der Ausspruch über die Unzulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses wurde sogar ausdrücklich damit begründet, daß bereits eine höchstgerichtliche Judikatur zu § 16 Abs. 1 Z 2 und 3 MRG sowie zum maßgeblichen Zeitpunkt für eine KategorieEinstufung vorliege, also zu Fragen, die im bestätigten Teil des erstgerichtlichen Sachbeschlusses abgehandelt wurden. Der Ausspruch über die Unzulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses gilt daher zweifelsfrei für den gesamten zweitinstanzlichen Sachbeschluß.

## Rechtliche Beurteilung

Das Argument der Antragsgegnerin, die Wiederholung einer bereits im ersten Rechtsgang geäußerten rechtlichen Beurteilung erweitere die Rechtsmittelmöglichkeiten, bezieht sich offensichtlich auf § 502 Abs. 3 ZPO in der Fassung vor der WGN 1989. Da § 37 Abs. 3 Z 18 MRG ohnehin die Anfechtung bestätigender Sachbeschlüsse ermöglicht, wenn eine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 528 Abs. 1 ZPO vorliegt, ist es für die Zulässigkeit der Anrufung des Obersten Gerichtshofes belanglos, ob das Rekursgericht in seiner Entscheidung nur eine bereits in einem früheren Vorverfahrensstadium geäußerte Rechtsansicht wiederholte. Maßgeblich ist allein, ob die Entscheidung des Rekursgerichtes im Sinne des § 528 Abs. 1 ZPO eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung aufwirft. Im übrigen ist die Rechtsansicht des Erstgerichtes richtig, daß der abschließend erledigte Ausnahmetatbestand des § 16 Abs 1 Z 2 MRG im zweiten Rechtsgang nicht mehr zu erörtern war (vgl E 32 zu § 496 ZPO, MGA14). Die vom Rekursgericht wiederholte

Rechtsansicht, daß die Umwandlung eines Geschäftsraumes in eine Wohnung keine Neuschaffung des Mietgegenstandes iSd § 16 Abs 1 Z 2 MRG ist, berührt daher keinen entscheidungswesentlichen Punkt.

Auch wenn in SZ 6/290 (zum ganz anders gelagerten Problem des Stichtages nach § 1 Abs 2 Z 1 MG) judiziert wurde, daß ein Objekt, dem die behördliche Benützungsbewilligung fehlt, nicht als vermietbare Wohnung in Betracht kommt (die Rechtsmittelwerberin zitiert als Beleg für die Aufrechterhaltung dieser Judikatur die Entscheidung des LGZ Wien MietSlg. 26.169 sowie die grundsätzliche Beibehaltung des überkommenen Wohnungsbegriffes auch im Geltungsbereich des MRG in MietSlg. 36/29; vgl. Zingher, MG18, 17), ist nach der ratio des MRG doch klar, daß schutzfähig auch der Benutzer eines Objektes ist, das zu Wohnzwecken vermietet und übergeben wurde, obwohl es erst in einen rechtlichen und technischen Zustand versetzt werden muß, der es für diesen Verwendungszweck tauglich macht (vgl. MietSlg. 23/14; MietSlg. 34/7). Der Vermieter eines solchen Objektes kann sich daher nicht darauf berufen, in der Mietzinsbildung völlig frei zu sein. Er hat vielmehr nach Maßgabe des abgeschlossenen Mietvertrages dafür zu sorgen, daß die für den bedungenen Gebrauch erforderlichen verwaltungsbehördlichen Bewilligungen vorhanden sind (Würth in Rummel I2, Rz 8 zu § 1096 ABGB mwN; MietSlg. 38.142 ua). Zu Recht hat das Rekursgericht (mit zutreffenden Judikaturziten, insbesondere MietSlg. 38.591) auf die Maßgeblichkeit der Parteiabsicht für den Verwendungszweck des Mietgegenstandes hingewiesen.

Die Vorinstanzen sind deshalb nicht weiter auf den Ausnahmetatbestand des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG eingegangen, weil die Antragsgegnerin nicht schlüssig darlegte, erhebliche Eigenmittel zur Erhaltung ihres denkmalgeschützten Hauses aufgewendet zu haben. Dabei spielte eine Rolle, daß keine Aufschlüsse darüber zu gewinnen waren, wie hoch die verrechnungspflichtigen Mietzinseinnahmen der Antragsgegnerin im fraglichen Zeitraum gewesen sind. Tatsächlich handelt es sich dabei um eine wesentliche Entscheidungsgrundlage, weil unter Eigenmitteln im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG nur solche Geldmittel zu verstehen sind, die nicht aus verrechnungspflichtigen Mietzinseinnahmen stammen (MietSlg. 40/5 mit weiteren Nachweisen; zuletzt 5 Ob 74/89). Die Antragsgegnerin mißversteht diese Rechtslage, wenn sie meint, daß ihr doch nicht der Vorwurf gemacht werden könne, mit sich selbst keinen Mietvertrag abgeschlossen zu haben. Gemäß § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b MRG sind nämlich in die Hauptmietzinsabrechnung auch die dem Hauptmietzins (erhöhten Hauptmietzins, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) entsprechenden Beträge für jene Objekte des Hauses aufzunehmen, die der Vermieter (selbst) benützt. Es handelt sich dabei um verrechnungspflichtige Einnahmen (§ 20 Abs. 1 erster Satz MRG iVm § 18 MRG), die nicht mit den Eigenmitteln im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG vermengt werden dürfen. Da jegliche Angaben der Antragsgegnerin über die zweckgebundenen Mietzinsreserven fehlten, konnten auch die "freigewordenen Einnahmen" nicht ermittelt werden.

Den Ausnahmetatbestand des § 16 Abs. 1 Z 4 MRG hat die Antragsgegnerin tatsächlich nicht geltend gemacht. Auch aus den Verfahrensergebnissen konnten keine diesbezüglichen Anhaltspunkte gewonnen werden, weil das verfahrensgegenständliche Mietobjekt im maßgeblichen Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses

(§ 16 Abs. 3 MRG) noch nicht die offensichtlich jetzt vorhandene hohe Ausstattungskategorie aufwies.

Die Verfassungskonformität der früher im MG, jetzt im MRG enthaltenen Grundsätze wurde bereits wiederholt geprüft und bestätigt (vgl. MietSlg. 29/14; MietSlg. 39/1; MietSlg. 40.424; ÖJZ 1990, 791/17). Auch die von der Antragsgegnerin als gleichheitswidrig inkriminierte Ausnahmeregelung zu Gunsten gemeinnütziger Bauvereinigungen (siehe jetzt § 20 Abs. 1 Z 1 lit. a WGG) erscheint unbedenklich, da sie durch das von den gemeinnützigen Bauvereinigungen zu beachtende Kostendeckungsprinzip und die darauf aufbauenden Preisbildungsvorschriften (§§ 13 ff WGG iVm der Entgelttrichtlinienverordnung) sachlich gerechtfertigt ist.

#### **Anmerkung**

E29309

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB01022.92.0526.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19920526\_OGH0002\_0050OB01022\_9200000\_000

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)