jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/1/14 5Ob6/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.01.1992

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 Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Ursula S*****, vertreten durch Dr. Richard Benda, Rechtsanwalt in Graz, wider die Antragsgegnerin Ida M*****, vertreten durch Maximilian K*****, wegen Zulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses (§ 37 Abs. 1 Z 8 MRG), infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 12. April 1991, GZ 3 R 107/91-8, womit infolge Rekurses der Antragsgegnerin der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 14. Jänner 1991, GZ 5 Msch 21/90-4, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird zur ergänzenden Verhandlung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Mit ihrem am 14. Mai 1990 bei der Schlichtungsstelle des Magistrates Graz gegen Ida M*****, vertreten durch den Hausverwalter Maximilian K*****, eingebrachten Antrag vom 11. Mai 1990 begehrte die Antragstellerin die Feststellung des angemessenen Bestandzinses. Der für den Mietgegenstand verlangte Bestandzins von 2.000 S sei gesetzwidrig, weil das Bestandobjekt nicht frei vermietbar gewesen sei, sondern den Bestimmungen über die Mietzinsbildung nach Kategoriemerkmalen unterlegen sei. In der Folge beantragte sie "den bescheidmäßigen Ausspruch der Feststellung des Kategoriemietzinses" für die gegenständliche Wohnung und der sich daraus ergebenden Hauptmietzinsüberschreitung.

Die Antragsgegnerin hat sich am Schlichtungsstellenverfahren nicht beteiligt.

Die Schlichtungsstelle stellte - ausgehend von der Einstufung des Bestandobjektes in die Ausstattungskategorie B - die Überschreitung des zulässigen Hauptmietzinses fest und verpflichtete die Antragsgegnerin, vertreten durch Maximilian K*****, gemäß § 37 Abs. 4 MRG zur Rückzahlung der von der Antragstellerin zuviel bezahlten Beträge (22.919,40 S).

Innerhalb der 14tägigen Frist des § 40 Abs. 1 MRG nach Zustellung der Entscheidung der Schlichtungsstelle an den Vertreter der Antragsgegnerin langte beim Erstgericht ein von Maximilian K***** als "Antragsteller" gegen Ursula S***** als Antragsgegnerin gerichteter Schriftsatz ein, in dem erklärt wurde, daß Maximilian K***** mit der

Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht einverstanden sei. Zur Begründung brachte Maximilian K***** vor, daß Ursula S***** eine Wohnung im Hause seiner Schwester, Ida M*****, bewohne. Die Miete aller Wohnungen im Haus habe ursprünglich einschließlich Gartenbenützung und PKW-Abstellplatz 1.650 S betragen. Durch Indexerhöhung betrage die Miete nunmehr 2.000 S. In der Wohnung der Ursula S***** sei beim Vormieter ein neues Bad eingebaut worden und seien dafür 140.000 S aufgewendet worden. Die Miete erscheine daher angemessen.

Das Erstgericht stellte hierauf die Bezeichnung der Partei, von der das Gericht angerufen wurde, richtig in: "Antragsgegner", und ging davon aus, daß als Antragsgegner Ida M*****, vertreten durch Maximilian K*****, auftrete (vgl. ON 1 dA).

In der Tagsatzung vom 13. Dezember 1990 erklärte Maximilian K*****, daß er als Vertreter für Ida M***** einschreite und seine Vollmacht im Verfahren 5 Msch 22/89 des Erstgerichtes ausgewiesen sei. Nach Feststellung der Richtigkeit dieser Ausführungen durch das Erstgericht erklärte der Antragsgegnervertreter, heute keinen Kommentar abzugeben, weil er einen Delegierungsantrag gestellt habe. Ein Sachvorbringen wurde von der Antragsgegnerin bzw. deren Vertreter nicht erstattet.

Das Erstgericht sprach mit Sachbeschluß aus, daß für die Wohnung der Antragstellerin unter Zugrundelegung einer Nutzfläche von 44,98 m2 und der Ausstattungskategorie B ein monatlicher Hauptmietzins von 908,60 S zulässig sei, durch die Vorschreibungen der Antragsgegnerin der gesetzlich zulässige Hauptmietzins in der Zeit vom 1. November 1988 bis 31. Juli 1990 um monatlich 1.091,40 S überschritten worden sei und die Antragsgegnerin schuldig sei, der Antragstellerin den Betrag von 22.919,40 S samt stufenweisen Zinsen binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Es traf im wesentlichen folgende Feststellungen:

Die Antragsgegnerin ist aufgrund des Kaufvertrages vom 9. Jänner 1984 Eigentümerin der Liegenschaft EZ ***** KG R***** mit dem Haus Graz, P*****straße 180. Mit Vertrag vom 10. Oktober 1990 (richtig: 10. Oktober 1988) vermietete Maximilian K***** der Antragstellerin eine im Parterre dieses Hauses gelegene, aus einem Zimmer, einer Küche, Vorzimmer, Bad, WC und Kellerabteil bestehende Wohnung mit einer Nutzfläche von 44,98 m2. Es wurde weder ein PKW-Abstellplatz mitvermietet, noch ist ein Gartenbenützungsrecht vom Mietvertrag umfaßt. Die Antragstellerin zahlte die ihr ab 1. November 1988 in Höhe von monatlich 2.000 S (exklusive Umsatzsteuer) vorgeschriebenen Hauptmietzinse bis einschließlich Juli 1990 zunächst an die Hausverwaltung S***** Ges.m.b.H. und später an den Vertreter der Antragsgegnerin. Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahingehend, daß die Wohnung der Antragstellerin in die Ausstattungskategorie B einzuordnen sei und daß mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 MRG nur die Vereinbarung des entsprechenden Kategoriemietzinses von 908,60 S monatlich zulässig gewesen wäre. Hinsichtlich des Differenzbetrages von 1.091,40 S habe die Antragsgegnerin daher das zulässige Zinsausmaß überschritten. Wenngleich eine Erörterung der Rückzahlungsverpflichtung der Antragsgegnerin mangels deren Bereitschaft hiezu nicht möglich gewesen sei, sei die Antragsgegnerin gemäß § 37 Abs. 4 MRG zur Rückzahlung der gesetzwidrig vereinnahmten Mietzinse zu verpflichten gewesen.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem von Maximilian K***** namens der Antragsgegnerin gegen diesen Sachbeschluß erhobenen Rekurs nicht Folge und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Insoweit sich die Rekurswerberin in ihrem Rechtsmittel darauf berief, daß sie wegen eines an der Liegenschaft bestehenden Fruchtgenußrechtes ihres Bruders Maximilian K***** nicht passiv legitimiert sei, erachtete das Rekursgericht dieses Vorbringen als gegen das Neuerungsverbot verstoßend unbeachtlich. Im Hinblick auf das Nichtvorliegen eines Delegierungsantrages versage auch der Hinweis der Rekurswerberin auf einen solchen in erster Instanz gestellten Antrag. Auch die Behauptung der Rechtsmittelwerberin, wegen des im Jahr 1983 vorgenommenen Einbaues eines Bades zur Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses im Sinne des § 16 Abs. 1 MRG berechtigt gewesen zu sein, sei nicht zielführend, weil abgesehen vom Neuerungsverbot nicht sämtliche Umstände angeführt worden seien, die zur Rechtfertigung eines angemessenen Hauptmietzinses im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 5 MRG erforderlich wären. Das Rekursvorbringen sei daher insgesamt nicht geeignet, eine allfällige Unrichtigkeit der angefochtenen Entscheidung aufzuzeigen. Mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage habe keine Veranlassung für die Zulassung des ordentlichen Revisionsrekurses bestanden.

Gegen diesen Sachbeschluß des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der von Maximilian K***** namens der Antragsgegnerin erhobene Revisionsrekurs, dem der Antrag auf Abänderung der Sachbeschlüsse der Vorinstanzen im Sinne der Abweisung des Antrages der Antragstellerin zu entnehmen ist.

Die Antragstellerin hat von der ihr eingeräumten Möglichkeit, eine Rechtsmittelgegenschrift zu erstatten, keinen Gebrauch gemacht und sich damit am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes zulässig, weil die Vorinstanzen es unterlassen haben, eine für die abschließende Beurteilung der Rechtssache ausreichende Sachverhaltsgrundlage zu schaffen. Der Revisionsrekurs ist im Sinne des im Abänderungsantrag enthaltenen Aufhebungsbegehrens auch berechtigt.

Maximilian K***** führt in dem für die Antragstellerin erhobenen Revisionsrekurs im wesentlichen aus, daß Ida M***** wohl Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft sei, er jedoch das Fruchtgenußrecht an dieser Liegenschaft besitze. Insoweit sich der Revisionsrekurs gegen die Ansicht des Rekursgerichtes wendet, die diesem Vorbringen entsprechenden Ausführungen im Rekurs hätten gegen das Neuerungsverbot verstoßen, kann der Rechtsmittelwerberin nicht gefolgt werden. Sie hat sich nämlich am Schlichtungsstellenverfahren überhaupt nicht beteiligt und im Verfahren vor dem Erstgericht kein taugliches Sachvorbringen erstattet. Ein diesbezügliches Vorbringen wurde vielmehr erst im Parallelverfahren 5 Msch 22/89 des Erstgerichtes im Juni 1991 erstattet (vgl. ON 11), die Entscheidung des Erstgerichtes im gegenständlichen Verfahren erging aber schon im Jänner 1991. Das Erstgericht konnte daher mangels entsprechenden Vorbringens auf die Frage des Fruchtgenußrechtes gar nicht eingehen. Dennoch ist die Rechtssache noch nicht spruchreif.

Im vorliegenden Verfahren erklärte nämlich der vorerst im eigenen Namen einschreitende Maximilian K*****, als Vertreter seiner Schwester, der Hauseigentümerin, aufzutreten. Nach dem Inhalt des Mietvertrages vom 10. Oktober 1988 wurde der Vertrag mit der Antragstellerin auf Vermieterseite von Max K***** (im Vordruck als Hauseigentümer angeführt) abgeschlossen. Das Erstgericht stellte diesen Umstand auch fest, führte jedoch dazu aus, es sei aufgrund des Grundbuches gerichtsbekannt, daß die Antragsgegnerin aufgrund des Kaufvertrages vom 9. Jänner 1984 Eigentümerin der Liegenschaft sei. Hinsichtlich der Mietzinszahlungen stellte das Erstgericht lediglich fest, daß diese "zunächst" an die Hausverwaltung S***** GesmbH und "später" an den Antragsgegnervertreter erfolgten. Eine Feststellung darüber, in welchem Ausmaß die Mietzinse an die Hausverwaltungsgesellschaft bezahlt wurden und welche Beträge der Antragsgegnervertreter in Empfang genommen hat, wurde nicht getroffen. Es wurde auch nicht geklärt, in welcher Eigenschaft Maximilian K***** dabei aufgetreten ist. Da Maximilian K***** im Mietvertrag mit der Antragstellerin als Vermieter aufscheint und es rechtlich nicht ausgeschlossen ist, daß Mietverträge von anderen Personen als den Liegenschaftseigentümern abgeschlossen werden, hätten die Vorinstanzen sich mit diesen Feststellungen allein nicht begnügen dürfen, insbesondere auch deshalb nicht, weil der Text des Mietvertrages vom 10. Oktober 1988 im Hinblick auf den Umstand, daß Maximilian K***** nach dem Vertragsformular als Hauseigentümer aufschien, zumindest unklar erscheinen mußte. Solange nicht Klarheit darüber besteht, wer den Mietvertrag in welcher Eigenschaft mit der Antragstellerin auf Vermieterseite tatsächlich abgeschlossen hat und wem die an die Hausverwaltung und an Maximilian K***** bezahlten Mietzinse zukommen sollten bzw tatsächlich zugekommen sind, läßt sich nicht abschließend beurteilen, welche Person für das hier gestellte Feststellungsbegehren und für einen allfälligen Leistungsbefehl iS des § 37 Abs 4 MRG passiv legitimiert ist. Für das Begehren auf Überprüfung des Mietzinses auf seine gesetzliche Zulässigkeit (§ 37 Abs 1 Z 8 MRG) und den sich daraus allenfalls ergebenden Rückforderungsanspruch (§ 37 Abs 4 MRG) ist nämlich grundsätzlich der am Mietvertrag als Vermieter beteiligte Vertragspartner passiv legitimiert.

Da die Frage der Passivlegitimation von Amts wegen zu klären ist und die Vorinstanzen es unterlassen haben, die dafür erforderliche Sachverhaltsgrundlage zu schaffen, erweist sich der Revisionsrekurs im Sinne der Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen im Ergebnis als berechtigt.

Das Erstgericht wird daher im fortgesetzten Verfahren die offen gebliebenen Fragen im aufgezeigten Sinn zu klären und sodann die Frage der Passivlegitimation der Antragsgegnerin zu beurteilen haben. Sollte das fortgesetzte Verfahren ergeben, daß der Mietvertrag von Maximilian K***** im eigenen Namen und nicht bloß als Vertreter seiner Schwester abgeschlossen wurde, so wäre die Rechtssache im Sinne der Abweisung des Feststellungsbegehrens spruchreif. Wenn sich jedoch die Passivlegitimation der Antragsgegnerin als gegeben herausstellen und die Antragsgegnerin sich auf ihr in den Rechtsmitteln erstattetes Vorbringen, wonach die Vereinbarung des angemessenen Mietzinses im vorliegenden Fall zulässig gewesen sei, berufen sollte, so wird es auch noch erforderlich sein, die Antragsgegnerin zur Erstattung eines ausreichenden und vollständigen Vorbringens über die behauptete

Standardanhebung (§ 16 Abs. 1 Z 5 MRG) anzuleiten, weil auch im außerstreitigen Verfahren nach dem Mietrechtsgesetz eine entsprechende Manuduktionspflicht des Gerichtes besteht. Das Erstgericht wird allenfalls darüber auch zu verhandeln und entsprechende Feststellungen zu treffen haben. Erst dann wird es überhaupt möglich sein, die Frage der Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit des begehrten Hauptmietzinses zu beurteilen.

Aus all diesen Gründen mußte die Rechtssache nach Aufhebung der Sachbeschlüsse der Vorinstanzen zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen werden.

Kosten wurden nicht verzeichnet.

Anmerkung

E27750

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00006.92.0114.000

Dokumentnummer

JJT_19920114_OGH0002_0050OB00006_9200000_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