jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/11/26 5Ob50/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.11.1991

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.) Marcia P*****, Private, *****, 2.) Abraham M*****, Privater, *****, und 3.) Bella M*****, Private, *****, alle vertreten durch Dr. Friedrich Fuchs, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner Halil ***** A*****, und andere Mieter des Hauses S*****gasse 12, ***** Wien, darunter Dr. Johann S*****, Handelsdelegierter, vertreten durch Dr. Karlheinz Kux und Dr. Arno Tertschnig, Rechtsanwälte in Wien, wegen §§ 18, 18a und 19 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners Dr. Johann S***** gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 22. Jänner 1991, GZ 48 R 31/91-27, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 5. November 1990, GZ 5 Msch 42/88-21, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Eigentümer des Hauses Wien *****, S*****gasse 12; Dr. Johann S***** ist einer der Mieter dieses Hauses.

Mit rechtskräftigem Sachbeschluß vom 6. Oktober 1989 (ON 16) sprach das Erstgericht - nach vorausgegangenem Verfahren vor der Schlichtungsstelle - aus, daß bestimmte Erhaltungsarbeiten in diesem Haus dem Grunde nach eine Erhöhung der Hauptmietzinse rechtfertigen (Punkt I.) und erklärte eine vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse vom 1. November 1989 bis 31. Oktober 1998 für zulässig (Punkt II.).

Mit Schriftsatz ON 19 begehrte der Antragsgegner Dr. Johann S***** (im folgenden "Antragsgegner" genannt), den Antragstellern gemäß § 18 a (Abs 2) letzter Satz MRG die Rückerstattung der von ihm jeweils fristgerecht entrichteten, sich aus der vorläufigen Erhöhung der Hauptmietzinse ergebenden Mehrbeträge samt angemessener Verzinsung aufzutragen. Die Antragsteller hätten die Erhaltungsarbeiten nicht innerhalb der ihnen gesetzten Frist von einem Jahr durchgeführt.

Das Erstgericht wies diesen Antrag wegen Unzulässigkeit des außerstreitigen Verfahrens zurück.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000 übersteigt und daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei.

Das Rekursgericht begründete seine Entscheidung wie folgt:

Grundsätzlich gehörten alle in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden Zivilrechtssachen in das streitige Verfahren. Die Verweisung in das außerstreitige Verfahren müsse ausdrücklich durch Gesetz angeordnet werden. Dieser Regel entspreche auch die taxative Aufzählung der im außerstreitigen Verfahren zu behandelnden Mietrechtssachen in § 37 Abs 1 MRG. Eine Erweiterung dieses Zuständigkeitskataloges durch Analogie sei ausgeschlossen. Dies bedeute, daß der Mieter Geldleistungen nur dort im außerstreitigen Verfahren fordern dürfe, wo dies § 37 Abs 1 MRG im Zusammenhalt mit den materiellrechtlichen Bestimmungen ausdrücklich vorsehe. Dies sei nur bezüglich des Anspruches auf angemessene Entschädigung nach § 8 Abs 2 und 3 MRG (§ 37 Abs 1 Z 5 MRG) und bezüglich der Rückzahlung nicht verwendeter Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 45 MRG (§ 37 Abs 1 Z 13 MRG) der Fall. Im Hinblick auf die exakte Regelung in den genannten Gesetzesstellen sei der Hinweis des Rekurswerbers, daß § 37 Abs 1 Z 10 MRG die nach § 18 a MRG möglichen Anträge nicht im einzelnen aufzähle und sich daher auch auf den Rückforderungsanspruch beziehe, verfehlt.

Die Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses seien gegeben, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage, ob die Rückforderung der sich aus der vorläufigen Erhöhung der Hauptmietzinse ergebenden Mehrbeträge gemäß § 18 a Abs 2 letzter Satz MRG im außerstreitigen Verfahren zu erfolgen habe, nicht vorliege.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners mit dem Begehren, die Entscheidungen der Vorinstanzen aufzuheben und diesen die Entscheidung in der Sache selbst aufzutragen; hilfsweise begehrt der Antragsgegner eine in der Sache stattgebende Entscheidung.

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Der Antragsteller will sein auf § 18 a (Abs 2) letzter Satz MRG gestütztes Rückzahlungsbegehren als einen der im Verfahren nach den §§ 18 ff MRG möglichen Anträge, die bis zur endgültigen Erledigung der Angelegenheit "Hauptmietzinserhöhung" je nach Verfahrensstand vor der Schlichtungsstelle oder bereits bei Gericht gestellt werden können, verstanden wissen. Er stellte daher seinen Antrag in dem bereits bei Gericht anhängigen, im Stadium rechtskräftiger Grundsatzentscheidung und rechtskräftiger Bewilligung einer vorläufigen Hauptmietzinserhöhung befindlichen Verfahren. § 37 Abs 1 Z 10 MRG habe durch Zitierung des § 18 a MRG zumindest schlüssig auch die Geltendmachung des Rückerstattungsbegehrens in das außerstreitige Verfahren verwiesen.

Diese Rechtsansicht wird vom Obersten Gerichtshof in Übereinstimmung mit den Vorinstanzen aus folgenden Gründen nicht geteilt:

Rechtliche Beurteilung

Nach Lehre (Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 501; Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19§ 37 MRG Rz 2) und Rechtsprechung (MietSlg. 38.530, 40.500) wurde zwar der Anwendungsbereich des außerstreitigen Verfahrens durch § 37 MRG erheblich ausgeweitet, doch wird der allgemeine Grundsatz, daß Rechtssachen, die nicht ausdrücklich oder doch wenigstens unzweifelhaft schlüssig ins Außerstreitverfahren verwiesen sind, auf den streitigen Rechtsweg gehören, durch die Regelungen des § 37 MRG nicht berührt. Eine Erweiterung des taxativen Zuständigkeitskataloges des § 37 Abs 1 MRG durch Analogie ist daher ausgeschlossen (MietSlg. 40.500).

Der Wortlaut des § 37 Abs 1 Z 10 MRG verweist in das außerstreitige Verfahren lediglich die Entscheidung in Angelegenheiten betreffend die Erhöhung der Hauptmietzinse. Schon dieser Gesetzeswortlaut deutet darauf hin, daß lediglich die Einhebung eines höheren als des vereinbarten Hauptmietzinses durch rechtsgestaltende Entscheidung des Gerichtes für zulässig erklärt werden darf. Von einer ausdrücklichen gesetzlichen Anordnung, daß der in § 18 a Abs 2 letzter Satz MRG vorgesehene Rückforderungsanspruch im Verfahren Außerstreitsachen geltend zu machen sei, kann daher keine Rede sein.

Es darf aber auch nicht auf eine unzweifelhaft schlüssige Verweisung des Verfahrens über den vom Antragsgegner geltend gemachten Rückzahlungsanspruch in das Verfahren Außerstreitsachen geschlossen werden. Wie bereits das Rekursgericht zutreffend ausführte, läßt § 37 Abs 1 MRG die Entscheidung über Zahlungsbegehren eines Mieters nur in den in § 37 Abs 1 Z 5 und 13 MRG geregelten Angelegenheiten zu. Das Gesetz führt in diesen Fällen ausdrücklich als Entscheidungsgegenstand die Zahlungspflicht an. In allen anderen Fällen kann gemäß § 37 Abs 4 MRG der Vermieter nur dann zur Zahlung von Beträgen an den antragstellenden Mieter verhalten werden, wenn sich ein Anspruch

desselben auf Rückforderung oder Ersatz in einem Verfahren nach § 37 Abs 1 MRG ergibt. Durch die letztgenannte Gesetzesbestimmung wird sowohl die selbständige Geltendmachung eines Rückforderungsanspruches als auch der Zuspruch in einem vom Vermieter - wie hier, folgt man der vom Antragsgegner gewählten Konstruktion - eingeleiteten Verfahren ausgeschlossen (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19 § 37 MRG Rz 60 mwN). Demnach folgt auch aus einer systematischen Betrachtung der Bestimmungen des § 37 MRG keine zumindest schlüssige Verweisung des Verfahrens über den vom Antragsgegner geltend gemachten Anspruch in das Verfahren Außerstreitsachen. Das erst nach der Entscheidung des Rekursgerichtes in Kraft getretene

2. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl. 1991/68, erweiterte zwar den Zuständigkeitskatalog des § 37 Abs 1 MRG durch Verweisung der Entscheidung über weitere Zahlungsbegehren in das Verfahren Außerstreitsachen (bezüglich der §§ 10 und 27 MRG), behielt aber die bereits aufgezeigte Gesetzessystematik bei, wonach die Verweisung der Entscheidung über (Rück-)Zahlungsbegehren eines Mieters nur durch ausdrückliche Nennung der bestimmten Einzelbereiche erfolgte. Auch daraus läßt sich die Beibehaltung der bezüglich der Auslegung des § 37 Abs 1 MRG analogiefeindlichen Tendenz des Gesetzgebers ablesen.

In Wahrheit handelt es sich daher bei dem vom Antragsgegner gestellten Rückzahlungsbegehren um einen aus der materiellrechtlichen Vorschrift des § 18 a Abs 2 letzter Satz MRG ableitbaren Anspruch, der jedoch im streitigen Verfahren geltend zu machen ist.

Da der Antragsgegner, wie sich noch aus seinen Ausführungen im Revisionsrekurs ergibt, seine Ansprüche nur in einem unselbständigen Rückforderungsverfahren innerhalb des Verfahrens nach §§ 18 ff MRG geltend machen will, demgemäß auch seine diesbezügliche erste Eingabe formulierte, kommt eine Überweisung seines Antrages in das streitige Verfahren (siehe SZ 54/129; MietSlg. 36.483/47) nicht in Betracht. Die Behandlung als Klage wäre überdies erst nach Beseitigung der dem Schriftsatz ON 19 anhaftenden Formgebrechen (vor allem Fehlen eines bestimmten Begehrens) im Wege eines Verbesserungsverfahrens im Sinne des § 84 ZPO möglich. Es entspricht aber nicht dem Zweck des § 84 ZPO, einer Partei Verbesserungsaufträge zu erteilen, die ein von ihr gar nicht angestrebtes Ergebnis (hier: Entscheidung im Streitverfahren statt der vom Antragsgegner ausdrücklich gewünschten Entscheidung über einen unselbständigen Antrag im außerstreitigen Verfahren) ermöglichen.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E26851

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00050.91.1126.000

Dokumentnummer

JJT_19911126_OGH0002_0050OB00050_9100000_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