

TE OGH 1991/4/30 5Ob12/91

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 30.04.1991

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 Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Nada M******, vertreten durch Dr. Heinz Kosesnik-Wehrle, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner F*****, vertreten durch Dr. Otto Pichler, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8, § 26 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 18. Oktober 1990, GZ 41 R 105/90-38, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 6. Dezember 1989, GZ 43 Msch 41/89-34, abgeändert wurde, folgenden Beschuß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin war in der Zeit vom 14.9.1984 bis 31.8.1987 Untermieterin der Wohnung top Nr 34 im Hause Wien *****. Untervermieter war der Antragsgegner. Vereinbarungsgemäß sollte die Antragstellerin einen monatlichen Untermietzins von 1.460,60 S und darüber hinaus für die Einrichtungsgegenstände in der Wohnung ein monatliches Benützungsentgelt von 1.759,26 S zuzüglich 10 % Umsatzsteuer bezahlen. Der Wiederbeschaffungswert der der Antragstellerin beigestellten Einrichtungsgegenstände betrug bei Beginn des Untermietverhältnisses 50.092 S. Für die gegenständliche Wohnung bezahlte der Antragsgegner während der gesamten Dauer des Untermietverhältnisses mit der Antragstellerin einen monatlichen Gesamtmietszins von 1.460,57 S, in welchem Betrag 325,29 S als Hauptmietszins und 1.002,50 S für Betriebskosten sowie die zehnprozentige Mehrwertsteuer enthalten waren.

Mit dem am 22.April 1985 bei der Schlichtungsstelle des Magistratischen Bezirksamtes für den ***** Bezirk eingebrachten Antrag begehrte die Antragstellerin die Überprüfung des von ihr begehrten Untermietzinses sowie des Benützungsentgeltes für die ihr zur Verfügung gestellten Einrichtungsgegenstände sowie die Rückerstattung der von ihr zuviel bezahlten Beträge seit Beginn des Untermietverhältnisses.

Die Schlichtungsstelle wies diesen Antrag ab, weil einerseits der vereinbarte Untermietzins der Höhe nach vom Antragsgegner als Hauptmieter begehrten Hauptmietszins einschließlich Betriebskosten entspreche und damit keine Überschreitung der Angemessenheit vorliege und anderseits hinsichtlich des Benützungsentgeltes für die in der Wohnung befindlichen Einrichtungsgegenstände eine vom Untermietvertrag unabhängige Vereinbarung vorliege, so

daß im Hinblick auf die Vorschrift des § 26 MRG, wonach der Untermietzins im Vergleich zu dem vom Untervermieteten zu entrichtenden Mietzins nicht unangemessen sein dürfe, eine Überprüfung des zusätzlich vereinbarten Benützungsentgeltes der Zuständigkeit der Schlichtungsstelle entzogen sei.

Die Antragstellerin gab sich mit dieser Entscheidung nicht zufrieden und rief rechtzeitig das Gericht an § 40 Abs 1 MRG).

Das Erstgericht wies im ersten Rechtsgang den im Sinne der Feststellung der Unangemessenheit des Untermietzinses sowie der Höhe des gemäß § 26 Abs 1 MRG zulässigen Mietzinses und des Betrages, mit dem der Untermietzins seit Mai 1985 die angemessene Gegenleistung im Sinne des § 26 Abs 2 MRG überschritten habe - unter "Aufrechterhaltung des hinsichtlich der mitvermieteten Gegenstände gestellten Begehrens" - modifizierten (AS 15 f) Antrag ab. Gegenstand der gerichtlichen Entscheidung könnten nur jene Zinstermine sein, die bereits Gegenstand der Verhandlung vor der Schlichtungsstelle gewesen seien. Da der Antrag dem Antragsgegner erst in der Schlichtungsstellenverhandlung vom 31.10.1985 zur Kenntnis gebracht worden sei und die Antragstellerin vor diesem Zeitpunkt dem Antragsgegner niemals ein Herabsetzungsbegehrn mitgeteilt habe, käme eine Ermäßigung des Untermietzinses gemäß § 26 Abs 2 MRG erst ab dem 1.11.1985 in Betracht, somit ab einem Zeitpunkt, der nicht mehr Gegenstand der Verhandlung vor der Schlichtungsstelle gewesen sei. Hinsichtlich der Zinstermine September 1984 bis Oktober 1985 seien jedoch die formellen Voraussetzungen des Ermäßigungsbegehrens nicht gegeben, weshalb der Antrag abzuweisen gewesen sei.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem von der Antragstellerin erhobenen Rekurs Folge, hob den erstgerichtlichen Sachbeschuß auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück. Das Rekursgericht ging dabei unter Hinweis auf Würth-Zingher, MRG2 Anm 17 zu § 37 MRG sowie seine Entscheidung 41 R 370/87 von der Ansicht aus, daß nicht bloß die Rechtsfolgen eines Ermäßigungsbegehrens nach § 26 Abs 2 MRG Gegenstand des Außerstreitverfahrens sein könnten, sondern auch die Höhe der angemessenen Gegenleistung nach § 26 Abs 1 MRG einer Überprüfung im Außerstreitverfahren zugänglich sei. Lege man den Inhalt des von der Antragstellerin bei der Schlichtungsstelle erhobenen Antrages, nämlich daß die Antragstellerin unter Schilderung der Umstände ihres Untermietvertrages um Überprüfung des Untermietzinses bzw Benützungsentgeltes ersuche und die Rückerstattung der zuviel bezahlten Beträge seit Beginn des Mietverhältnisses beantrage, zugrunde, so sei der Rekurswerberin beizupflichten, daß in diesem Antrag nicht nur die Feststellung einer Überschreitung des angemessenen Zinses im Sinne des § 26 Abs 2 MRG, sondern auch eine die Höhe der angemessenen Gegenleistung betreffende Überprüfung begehrte. Das Erstgericht hätte daher unabhängig davon, ob die Voraussetzungen für ein Ermäßigungsbegehrn für vom Verfahren vor der Schlichtungsstelle umfaßte Zinsperioden gegeben seien oder nicht, jedenfalls die Höhe der angemessenen Gegenleistung für die Untermietung des Bestandobjektes bzw Überlassung der Einrichtungsgegenstände gemäß § 26 Abs 1 MRG feststellen müssen. Im Hinblick auf die in der Rekursbeantwortung vertretene Ansicht, wonach das Begehrn auf Überprüfung des Entgeltes für die im Zusammenhang mit der Untermiete mitgemieteten Einrichtungsgegenstände mangels Verweisung eines solchen Antrages ins außerstreitige Verfahren zurückzuweisen gewesen wäre, billigte das Rekursgericht unter Berufung auf Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 3 zu § 26 MRG die vom Erstgericht tatsächlich berücksichtigte Verfahrensart (§ 37 MRG).

Insoweit sich die Rekurswerberin gegen die Ansicht des Erstgerichtes wende, daß der Gegenstand der gerichtlichen Entscheidung nur jene Zinstermine sein könnten, die bereits Gegenstand der Verhandlung vor der Schlichtungsstelle gewesen seien, komme dem Rekurs keine Berechtigung zu. Gemäß § 39 Abs 1 MRG sei die Anrufung der Schlichtungsstelle eine zwingende Prozeßvoraussetzung für das gerichtliche Verfahren, weshalb der bei der Schlichtungsstelle gestellte Antrag bei Gericht nicht mehr geändert oder erweitert werden könne, so auch nicht durch Ausdehnung auf weitere Zinstermine. Dem Erfordernis der Stellung eines Antrages vor der Schlichtungsstelle sei jedoch Genüge getan, wenn über im Antrag an die Schlichtungsstelle ursprünglich genannte Termine hinausgehende Zeiträume vor der Schlichtungsstelle in Anwesenheit des Antragstellers bzw dessen Vertreters verhandelt worden sei. Es sei daher dem Erstgericht kein Rechtsirrtum unterlaufen, wenn es unter Hinweis darauf, daß die einzige und letzte Verhandlung vor der Schlichtungsstelle am 31.10.1985 (in Anwesenheit der Antragstellerin) stattgefunden habe, vermeine, nur eine Prüfung einer Zinsüberschreitung bis einschließlich der Zinsperiode Oktober 1985 vornehmen zu können. Dennoch wäre aber über die Höhe der angemessenen Gegenleistung im Sinn des § 26 Abs 1 MRG zu

entscheiden gewesen. In Ermangelung von Feststellungen, die eine Beurteilung der angemessenen Gegenleistung im Sinne des § 26 Abs 1 MRG ermöglicht hätten, sei die Aufhebung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses und die Rückverweisung der Rechtssache an das Erstgericht erforderlich gewesen.

Im zweiten Rechtsgang stellte das Erstgericht mit Sachbeschuß fest, daß die Höhe der angemessenen Gegenleistung für die Unter Vermietung des Bestandobjektes der Antragstellerin einschließlich der Überlassung der Einrichtungsgegenstände gemäß § 26 Abs 1 MRG im Zeitraum September 1984 bis Oktober 1985 monatlich je 1.928,12 S (darin enthalten 467,52 S an Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände) betragen habe. Auf der Grundlage des bereits wiedergegebenen Sachverhaltes ermittelte das Erstgericht die Höhe der angemessenen Gegenleistung in der Weise, daß es ausgehend vom festgestellten Wiederbeschaffungswert der beigestellten Einrichtungsgegenstände zum Zeitpunkt des Beginns des Untermietverhältnisses in Höhe von 50.092 S und einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 10 Jahren zu einem monatlichen Äquivalent von 417,43 S gelangte, welchen Betrag es noch um einen 12 %igen Gewinnzuschlag vermehrte, was als angemessenen Entgeltanteil für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände einen Betrag von 467,52 S ergab. Diesen zählte es dem Hauptmietzinsanteil der vom Unter Vermieter erbrachten Gegenleistung in Höhe von 1.460,60 S zu und gelangte damit zur festgestellten angemessenen Gegenleistung für die Unter Vermietung des Bestandobjektes in Höhe von 1.928,12 S.

Dem vom Antragsgegner gegen diesen Sachbeschuß in Ansehung der Feststellung eines niedrigeren Betrages als 2.214,12 S als angemessenes Entgelt erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz teilweise, und zwar dahin Folge, daß es den erstgerichtlichen Sachbeschuß unter Einbeziehung seines von der Anfechtung unberührt gebliebenen und seines bestätigten Teiles im Sinne der Feststellung der Höhe der angemessenen Gegenleistung für die Unter Vermietung des Bestandobjektes der Antragstellerin zu den Zinsterminen September 1984 bis Oktober 1985 mit monatlich 1.974,87 S (darin 514,27 S an Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände) abänderte, wobei es den ordentlichen Revisionsrekurs zuließ.

Vor Eingehen in die Rechtsrüge des Rekurswerbers verwies das Rekursgericht auf die dem Erstgericht im Aufhebungsbeschuß überbundene, auf Würth-Zingher, MRG2 Anm 17 zu § 37 MRG und die genannte Vorentscheidung des erkennenden Senates gestützte Rechtsansicht, wonach auch die Höhe der angemessenen Gegenleistung nach § 26 Abs 1 MRG Gegenstand eines selbständigen Feststellungsbegehrens nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG sein könne, und brachte zum Ausdruck, daß der nunmehr erkennende Senat diese seine Rechtsauffassung nicht mehr aufrecht erhalten könne. Korrigiere man die Unschärfe der gesetzlichen Formulierung in § 37 Abs 1 Z 8 MRG in Richtung der dahinter zu erkennenden gesetzgeberischen Absicht, könne es statt "Angemessenheit" nur "Zulässigkeit" heißen, was den Gegenstand der Überprüfung im außerstreitigen Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG zu bilden habe (so zutreffend auch Würth-Zingher19 Rz 19 zu § 37 MRG). Erkenne man, daß die Zulässigkeit des mit dem Untermieter vereinbarten Untermietzinses nach § 26 Abs 1 MRG eben nicht durch die angemessene Gegenleistung, sondern durch jenen Betrag definiert werde, welcher die angemessene Gegenleistung im Sinne der zitierten Gesetzesstelle nicht unverhältnismäßig übersteigt, bedeute dies, daß auf die Überprüfung des Untermietzinses abzielende Anträge nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG durch ein Feststellungsinteresse nur dann gerechtfertigt seien, wenn sie die Feststellung der Unzulässigkeit des vereinbarten Untermietzinses mit der Behauptung begehrten, er übersteige die angemessene Gegenleistung unverhältnismäßig, oder wenn mit solchen Anträgen die Wirksamkeit eines Ermäßigungsbegehrens nach § 26 Abs 2 MRG auf die Höhe dieser angemessenen Gegenleistung überprüft und durchgesetzt werden solle. Die dem Erstgericht überbundene Rechtsansicht, es stünde dem Untermieter an der selbständigen Feststellung der für die Zulässigkeit des vereinbarten Untermietzinses nur als Vorfrage maßgeblichen angemessenen Gegenleistung ein sein Antragsrecht nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG begründendes rechtliches Interesse zu, entspreche dem Standpunkt des erkennenden Senates nicht mehr. Gleichwohl wisse sich der erkennende Senat auch selbst an die dem Erstgericht überbundene Rechtsansicht gebunden (vgl. ENr.3 zu § 499 ZPO in MGA 614), was zu einer Erledigung des Rekurses auf der Basis dieser Rechtsansicht zu führen habe. Davon ausgehend komme dem Rekurs in der Hauptsache nur in geringem Umfang Berechtigung zu. Der Rekurs bekämpfe weder den vom Erstgericht festgestellten Wiederbeschaffungswert der Einrichtungsgegenstände noch die vom Erstgericht angenommene Restnutzungsdauer noch den aus diesen beiden Faktoren ermittelten Ausgangsbetrag von 417,43 S für die weitere Äquivalenzberechnung durch das Erstgericht. Der Rekurswerber vermeine lediglich, daß das Erstgericht zu Unrecht auf die bankmäßige Verzinsung des vom Untermieter zum Zwecke der Beistellung der Einrichtungsgegenstände aufgenommenen Kapitals nicht Rücksicht genommen habe; die kontokorrentmäßige Verzinsung des 9,5 %igen Bankkredites des

Antragsgegners ergäbe auf 10 Jahre gerechnet einen Betrag von 52,25 % des aufgewendeten Kapitals, der sich mit einer Berücksichtigung des Zinsdienstes im Umfang von 218,10 S monatlich bei der Ermittlung der angemessenen Gegenleistung zu Buche schlagen müsse, bevor der danach ermittelte Betrag mit dem 12 %igen Gewinnzuschlag versehen werde. Dem könne nicht beigeplichtet werden. Wie der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung vom 14.5.1987, 6 Ob 577/85, klargestellt habe, könne der Begriff des angemessenen Entgeltes nicht nach den subjektiven Kalkulationsgrundlagen des Untervermieters, sondern allein nach den objektiven Marktgegebenheiten sich bestimmen, wobei es nur darauf ankomme, mit welchem in Geld ausdrückbaren Gegenwert der Untermieter aus der Leistung des Untervermieters Vorteil und Nutzen ziehen könne. Entscheidend für den Nutzungswert des Untermieters sei damit nicht die Höhe des eingesetzten Kapitals oder der dafür vom Untervermieter bezahlten Zinsen, sondern immer nur jene Form, die der seinerzeitige Geldeinsatz des Untervermieters im Bestandobjekt angenommen habe, worunter eben etwa die konkreten Einrichtungsgegenstände in dem Zustand und in der Gestalt zu verstehen seien, wie sie sich zum Zeitpunkt des Abschlusses des Untermietvertrages noch darstellten und für den Untermieter noch nutzbar seien (MietSlg 39.389/25). In der Unterlassung der Berücksichtigung des vom Untermieter eingesetzten Fremdkapitals und der Kosten seiner Beschaffung sei dem Erstgericht somit ein Rechtsirrtum nicht unterlaufen. Recht habe der Rekurswerber in der Hauptsache lediglich darin, daß das Erstgericht es verabsäumt habe, dem von ihm als angemessene Gegenleistung gefundenen Betrag die 10 %ige Umsatzsteuer hinzuzurechnen. Insoferne sei dem Rekurs daher in der Hauptsache dahin teilweise Folge zu geben gewesen, daß der vom Erstgericht gefundene Betrag von 467,52 S als Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände noch um die 10 %ige Umsatzsteuer aus diesem Betrag zu erhöhen gewesen sei, was zu einer Summe von 514,27 S und zu einem Gesamtbetrag der angemessenen Gegenleistung in Höhe von 1.974,87 S führe. Daß der Untermietzinsüberprüfungsantrag der Antragstellerin, verstanden als Begehren auf Feststellung der Unzulässigkeit des vereinbarten Untermietzinses, tatsächlich deswegen der gänzlichen Abweisung verfallen hätte müssen, weil der Antragsgegner mit dem vereinbarten Gesamtentgelt die angemessene Gegenleistung nicht unverhältnismäßig (§ 934 ABGB) überschritten habe, müsse dabei zufolge der dem rekursgerichtlichen Aufhebungsbeschuß innwohnenden Bindungswirkung und der von dieser Bindungswirkung freilich nicht betroffen gewesenen Wahl des Anfechtungsumfangs durch den Rekurswerber unberücksichtigt bleiben.

Den Ausspruch über die Zulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses gründete das Gericht zweiter Instanz auf § 37 Abs 3 Z 16 und 18 MRG iVm §§ 526 Abs 3, 500 Abs 2 Z 3 ZPO. Die Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO nahm das Rekursgericht als gegeben an, weil zur Frage der das Erstgericht und das Rekursgericht bindenden, vom Rekursgericht im ersten Rechtsgang vertretenen Rechtsansicht über den Bestand eines ein Antragsrecht rechtfertigenden Interesses des Untermieters an der Feststellung bloß der angemessenen Gegenleistung für die Untermietung höchstgerichtliche Judikatur - soweit überblickbar - nicht ergangen sei.

Gegen diesen rekursgerichtlichen Sachbeschuß richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners mit dem Antrag, die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen im Sinne der Zurückweisung des Antrages auf Feststellung der angemessenen Gegenleistung für die Untermietung, hilfsweise im Sinne der Feststellung der Höhe der angemessenen Gegenleistung für die genannten Zinstermine mit monatlich 2.214,78 S abzuändern.

Die Antragstellerin beantragte in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist unzulässig.

In seinem Revisionsrekurs greift der Antragsgegner in erster Linie neuerlich die Frage der Zulässigkeit des besonderen außerstreitigen Verfahrens nach dem MRG für das auf Überprüfung des Benützungsentgeltes für die der Antragstellerin überlassenen Einrichtungsgegenstände gerichtete Begehren auf. Da beide Vorinstanzen übereinstimmend das außerstreitige Verfahren nach dem MRG für das hier gestellte Begehren als zulässig erkannten, liegt in dieser Beziehung in Wahrheit eine bestätigende Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz vor, die gemäß dem in rein verfahrensrechtlichen Fragen auch hier anwendbaren § 528 Abs 2 Z 2 ZPO (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG) unanfechtbar ist. Mit seinen dazu erstatteten Ausführungen zeigt der Revisionsrekurswerber aber im übrigen auch keine die Zulässigkeit des Rekurses an den Obersten Gerichtshof rechtfertigende erhebliche Rechtsfrage auf.

§ 37 Abs 1 Z 8 MRG verweist nämlich die Feststellungsbegehren in Ansehung des Untermietzinses unter ausdrücklichem Hinweis auf

§ 26 MRG in das außerstreitige Verfahren nach dem MRG. In dieser den zulässigen Untermietzins regelnden

Bestimmung ist aber die Abgeltung für besondere Investitionen und Nebenleistungen des Untervermieters (neben dem von diesem zu bezahlenden Hauptmietzins) ausdrücklich als Komponente der vom Untermieter zu zahlenden Gegenleistung genannt. Die Vorinstanzen haben daher im Sinne des eindeutigen Wortlautes des Gesetzes erkannt, daß auch das von der Antragstellerin für die Überlassung der Einrichtungsgegenstände begehrte Entgelt im Verfahren nach § 37 MRG zu überprüfen ist.

Des weiteren wendet sich der Revisionsrekurswerber gegen die Unterlassung der Berücksichtigung der bankmäßigen Verzinsung des von ihm zum Zwecke der Beistellung der Einrichtungsgegenstände aufgenommenen Kapitals. Er zeigt auch dabei keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 528 Abs 1 ZPO (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG) auf. Zur Frage der Bestimmung des angemessenen Entgelts für die vermögenswerten Leistungen des Untervermieters besteht nämlich eine zu § 14 Abs 2 MG ergangene und auch im Geltungsbereich des MRG im Hinblick auf die gleichartige Regelung (§ 26 Abs 1 MRG) weiterhin anwendbare Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (MietSlg 39.389/25; vgl Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 3 zu § 26 MRG), von der das Rekursgericht bei seiner Entscheidung ausgegangen ist.

Was schließlich die vom Rekursgericht als Grund für seinen Ausspruch über die Zulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses herangezogene Rechtsfrage anlangt, so greift der Revisionsrekurswerber diese Frage in seinem Rechtsmittel nicht auf. Er zieht die Richtigkeit der dem Erstgericht im ersten Rechtsgang überbundenen und der von ihm nun bekämpften Entscheidung zugrunde liegenden Rechtsansicht überhaupt nicht in Zweifel und erachtet sich somit durch diese rechtliche Beurteilung der Rechtssache nicht beschwert. Unter diesen Umständen kommt aber der vom Rekursgericht relevierten, für die Zulassung des Revisionsrekurses maßgeblich gewesenen Rechtsfrage keine erhebliche Bedeutung im Sinne des § 528 Abs 1 ZPO (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG) zu. Wird aber im Rekurs an den Obersten Gerichtshof keine erhebliche Rechtsfrage geltend gemacht, so ist der Rekurs unzulässig.

Der Revisionsrekurs mußte somit zurückgewiesen werden.

Kosten für die Revisionsrekursbeantwortung wurden nicht verzeichnet.

Anmerkung

E25957

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00012.91.0430.000

Dokumentnummer

JJT_19910430_OGH0002_0050OB00012_9100000_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