

TE OGH 1986/1/28 50b8/86

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.01.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes HONProf.Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Leopoldine R***, Pensionistin, Schulgasse 1, 3943 Schrems, vertreten durch Dr. Michael Graff und Dr. Christian Kuhn, Rechtsanwälte in Wien, wider den Antragsgegner Josef R*** sen., Hauseigentümer, Schulgasse 1, 3943 Schrems, vertreten durch Karl Theodor G*** & CO, Hausverwaltung, Augustinerstraße 12, 1010 Wien, dieser vertreten durch Dr. Theo Petter, Rechtsanwalt in Wien, wegen Feststellung der Angemessenheit des Erhaltungsbeitrages und Zurückzahlung des unzulässig eingehobenen Erhaltungsbeitrags, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschluß des Kreisgerichtes Krems als Rekursgerichtes vom 30. September 1985, GZ 1 b R 230/85-10, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Schrems vom 27. März 1985, GZ Msch 1/85-6, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsgegner hat die Kosten seines erfolglosen Rechtsmittels selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Das Erstgericht hat nach dem Antrag der Mieterin mit Sachbeschluß festgestellt, daß der vereinbarte Bestandzins für das von der Antragstellerin gemietete Objekt in der Schulgasse 1 in Schrems, bestehend aus Wohnung und Geschäftslokal im Ausmaß von insgesamt 237,96 m² Fläche, pro Monat S 400,- zuzüglich Umsatzsteuer betrage und der Vermieter für den Zeitraum vom 1.7.1983 bis 20.3.1985 zu Unrecht einen Erhaltungsbeitrag für dieses Objekt von der antragstellenden Mieterin eingehoben habe; es sprach den Antragsgegner schuldig, der Antragstellerin S 62.498,84 samt 4 % Zinsen seit 12.3.1985 zu zahlen (das abgewiesene Mehrbegehren der Antragstellerin ist nicht mehr Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens).

Das vom Antragsgegner angerufene Gericht zweiter Instanz bestätigte diese Entscheidung des Erstgerichtes und erklärte den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil keine gefestigte Rechtsprechung bestehe, welche Rechtsfolgen mit der mangelhaften (erstmaligen) Vorschreibung eines Erhaltungsbeitrages (§ 45 Abs 2 MRG) verbunden sind.

Übereinstimmend haben die beiden Vorinstanzen die Ansicht geäußert, daß die vollkommene Erfüllung der in § 45 Abs 2 MRG genannten Inhalts- und Formerfordernisse Wirksamkeitsvoraussetzung für die erstmalige Vorschreibung

und die darauf folgende Einhebung eines Erhaltungsbeitrages seien; diesen Erfordernissen habe aber die erstmalige Vorschreibung und die ihr folgenden weiteren Vorschreibungen des Vermieters nicht entsprochen; die Mieterin sei deshalb berechtigt, die bezahlten Beiträge zurückzufordern. Gegen den Beschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs des Vermieters mit dem Antrag, in Abänderung der angefochtenen Entscheidung das gesamte Begehren der Mieterin abzuweisen.

Die Mieterin begehrt, diesem Rechtsmittel nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Der Oberste Gerichtshof stimmt der Ansicht der Vorinstanzen zu, daß die in § 45 Abs 2 MRG festgelegten Form- und Inhaltserfordernisse Wirksamkeitsvoraussetzungen einer erstmaligen Vorschreibung eines Erhaltungsbeitrages sind und daß erst ab dem Zeitpunkt, der durch eine ihm rechtzeitig (spätestens einen Monat vor dem Zinstermin) zugegangene und diesen Form- und Inhaltserfordernissen entsprechende Vorschreibung bestimmt wird, der Mieter den ihn treffenden Erhaltungsbeitrag schuldet (Würth in Rummel, ABGB, Rdz 5 zu § 45 MRG; derselbe in Würth-Zingher, MRG 2 Anm. 11 zu § 45; vgl auch Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 368 f). Hat der Mieter auf Grund einer den gesetzlichen Form- und Inhaltserfordernissen nicht entsprechenden Erstvorschreibung oder weiteren Vorschreibungen, von denen keine diesen Erfordernissen entsprach - wie dies hier nach den unbekämpften Tatsachenfeststellungen der Fall war -, dennoch gezahlt, so sind diese Zahlungen ohne Schuldigkeit geleistet worden und können deshalb von ihm in Verbindung mit dem Feststellungsantrag, daß die Einhebung der Erhaltungsbeiträge unzulässig war (§ 37 Abs 1 Z 13 erster Halbsatz MRG), gemäß § 37 Abs 4 MRG im Außerstreitverfahren zurückgefordert werden (Würth in Würth-Zingher, MRG 2 Anm. 25 - iVm ImmZ 1984,9 - zu § 37). Auch dies wurde von den Vorinstanzen richtig erkannt.

Aus den dargelegten Erwägungen muß der Revisionsrekurs des Vermieters erfolglos bleiben.

Der Kostenausspruch beruht auf den §§ 37 Abs 3 Z 19 iVm mit 40,50 ZPO.

Anmerkung

E07510

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00008.86.0128.000

Dokumentnummer

JJT_19860128_OGH0002_0050OB00008_8600000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSTLINE

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

www.jusline.at