jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/11/27 1Ob651/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.11.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert, Dr. Gamerith, Dr. Hofmann und Dr. Schlosser als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) mj. Sabine A, geb. 2. September 1970 und 2.) mj. Sonja A, geb. 24. Mai 1974, beide vertreten durch Dr. Gert A, Facharzt, Graz, Volksgartenstraße 20, dieser vertreten durch Dr. Gerald Kleinschuster und Dr. Hans Günther Medwed, Rechtsanwälte in Graz, wider die beklagte Partei Dr. Helmut B, Obermedizinalrat, Graz, Volksgartenstraße 20, vertreten durch Dr. Franz Gölles, Rechtsanwalt in Graz, wegen S 51.381,31 s.A. infolge Revisionsrekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgerichtes vom 28. Juni 1985, GZ 3 R 203/85-9, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 24. April 1985, GZ 8 C 42/85-6, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei hat die Kosten des Rechtsmittels selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Kläger sind je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft EZ 281 KG Lend mit dem Haus Graz, Volksgartenstraße 20. Der Beklagte ist seit 1.1.1959 Hauptmieter einer im zweiten Stock dieses Hauses gelegenen Wohnung, die er zum Betrieb einer ärztlichen Ordination verwendet. Im Bestandvertrag wurde ein Mietzins von S 660,--, wertgesichert nach dem "Lebenshaltungskostenindex einer vierköpfigen Arbeiterfamilie in Graz, erstellt durch die Kammer für Handel und Industrie Graz" vereinbart. § 9 des Mietvertrages sieht vor: "Falls die derzeitigen Steuern und sonstigen Abgaben erhöht werden, erhöht sich aliquot der Zins".

Mit der Behauptung, die Kläger hätten von ihm mit Schreiben vom 12.11.1984 eine Mietzinsnachzahlung von S 65.910,08 zuzüglich

S 2.750,-- Kosten rechtsfreundlicher Vertretung gefordert und ihm keine Einsichtnahme in Originalbelege gewährt, stellte der Beklagte bei der Schlichtungsstelle des Magistrats Graz den Antrag, den Klägern (und Antragsgegnern des Schlichtungsverfahrens) aufzutragen,

1. den Nachweis für die Berechtigung der Nachforderung in Höhe von

S 68.616,08 vorzulegen und 2. zu entscheiden, daß durch diese Vorschreibung das gesetzlich zulässige Zinsausmaß in unzulässiger Weise überschritten wurde.

Mit dem Schriftsatz vom 28.3.1985 stellten die Kläger beim Bezirksgericht für Zivilrechtssachen Graz gemäß§ 40 Abs. 2 MRG den Antrag auf Entscheidung des Gerichts.

Die Kläger begehren mit der am 5.2.1985 überreichten Klage die Bezahlung des Betrages von S 51.381,31 s.A. als rückständigen Mietzins. Sie führen zur Begründung aus, vom Pauschalmietzins von S 660,-- mtl. entfalle ein Betrag von S 600,-- auf den Hauptmietzins, der, wie vertraglich vorgesehen, aufzuwerten sei. Durch Minderzahlungen des Beklagten sei in der Zeit vom 1.1.1982 bis 31.10.1984 ein Mietzinsrückstand von S 65.866,08 aufgelaufen, der vom Beklagten mit Schreiben vom 12.11.1984 eingefordert worden sei. Da sie, Kläger, erst seit 9.7.1982 Miteigentümer der Liegenschaft seien, werde von ihnen nur der ab 1.8.1982 aufgelaufene Mietzinsrückstand gefordert. Dieser betrage für die Zeit vom 1.8.1982 bis 31.12.1983 S 56.358,66 und für die Zeit von Jänner 1984 bis Oktober 1984 S 39.173,55, insgesamt daher S 95.532,21, wovon Zahlungen des Beklagten in Höhe von S 44.150,90 in Abzug zu bringen seien, so daß ein Rückstand von S 51.381,31 bestehe. Der Beklagte beantragte Abweisung des Klagebegehrens, weil ein Pauschalmietzins von S 660,-- vereinbart worden sei und die rückwirkende Geltendmachung der Wertsicherung dem Gesetz widerspreche. Er beantragte weiters, das Verfahren gemäß § 41 MRG zu unterbrechen.

Das Erstgericht sprach aus, daß das Verfahren gemäß§ 41 MRG bis zur rechtskräftigen Beendigung des Verfahrens A 21/II-K-853/1984 des Magistrats Graz (nunmehr 8 MSch 13/85 des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz) unterbrochen werde.

Das Rekursgericht gab dem gegen diesen Beschluß erhobenen Rekurs der Kläger Folge und änderte diesen Beschluß dahin ab, daß es ihn aufhob. Es erklärte den Revisionsrekurs für zulässig. Das Rekursgericht führte aus, nach dem Antragsvorbringen sei vom Vorliegen einer vor Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes geschlossenen Mietzinsvereinbarung auszugehen, deren Zulässigkeit vom Antragsteller nicht in Frage gestellt werde. Demnach sei als Mietzins ein Betrag von S 660,-- monatlich wertgesichert vereinbart worden. Der Antragsteller wende sich im Prozeß gegen die Forderung des Vermieters auf Nachzahlung eines Betrages von S 51.381,31 s.A., somit nur dagegen, daß von ihm nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes höhere Mietzinsbeträge begehrt werden, als sie der seinerzeitigen Vereinbarung entsprächen. Sein beim Magistrat Graz gestellter Antrag betreffe keinen der im § 37 Abs. 1 Z 8 MRG angeführten Fälle, sondern die Frage, ob die Vereinbarung einer Mietzinserhöhung nach Maßgabe der Erhöhung von Steuern und Abgaben nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes eine Erhöhung des Hauptmietzinses rechtfertige oder ob die Versteinerung des Mietzinses eingetreten sei. Die Anträge des Beklagten seien darüber hinaus auch unbestimmt. Da ein dem § 37 Abs. 1 Z 8 MRG zu unterstellender Antrag nicht vorliege, sei die Unterbrechung des Verfahrens nicht gerechtfertigt.

Rechtliche Beurteilung

Dem gegen den Beschluß des Rekursgerichtes erhobenen Revisionsrekurs des Beklagten kommt Berechtigung nicht zu. Was zunächst die Zulässigkeit des Rechtsmittels betrifft, so kann zwar gemäß § 192 Abs. 2 ZPO die Abweisung des Unterbrechungsantrages durch das Rechtsmittelgericht nicht angefochten werden (EvBl. 1952/419; SZ 22/64; SZ 14/22; Fasching Komm. II 938 Anm. 4), doch gilt dies nicht in jenen Fällen, in denen das Gesetz eine Unterbrechung zwingend vorschreibt (4 Ob 81/85; 3 Ob 526,527/84; 1 Ob 623/84; RZ 1978/55). Gemäß § 41 MRG ist das Verfahren über einen Rechtsstreit von Amts wegen zu unterbrechen, wenn die Entscheidung von einer Vorfrage abhängt, über die ein Verfahren nach § 37 MRG beim Gericht oder bei der Gemeinde bereits anhängig ist. Da§ 41 MRG bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen die Unterbrechung des Verfahrens zwingend anordnet, ist der Revisionsrekurs zulässig.

Gemäß § 37 Abs. 1 Z 8 und Abs. 3 MRG ist über Anträge in Angelegenheiten der Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses (§ 12 Abs. 3, §§ 16, 43, 44, 46 MRG) im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden. Der in der vorgenannten Bestimmung enthaltene Verweis auf § 43 MRG stellt klar, daß sich die Zuständigkeit des Außerstreitrichters auch auf Streitigkeiten über die Zulässigkeit des begehrten Hauptmietzinses bei Altverträgen, also solchen, die vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes abgeschlossen wurden, erstreckt (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rdz 1 zu § 43 MRG). § 37 Abs. 1 Z 8 MRG sieht aber nur eine Zuständigkeit des Außerstreitrichters zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit des Hauptmietzinses vor. Diese Bestimmung schafft, wie der Oberste Gerichtshof bereits ausgesprochen hat (5 Ob 18/84), keine Grundlage für eine Sachentscheidung auf Aufspaltung des Pauschalmietzinses

in Hauptmietzins, anteilige Betriebskosten und öffentliche Abgaben. Auch die Prüfung der Gesetzmäßigkeit des begehrten Pauschalmietzinses setzte eine Aufspaltung des Pauschalmietzinses im vorerwähnten Sinn voraus, womit der Zuständigkeitsbereich des Außerstreitrichters überschritten würde. Die Entscheidung im Prozeß hängt dann aber nicht von einer Vorfrage ab, über die im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist, so daß die Unterbrechung des Verfahrens vom Rekursgericht zu Recht abgelehnt wurde. Demzufolge ist spruchgemäß zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 40, 50 ZPO.

Anmerkung

E07013

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0010OB00651.85.1127.000

Dokumentnummer

JJT_19851127_OGH0002_0010OB00651_8500000_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