

TE OGH 1985/6/4 50b35/85

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 04.06.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof.Dr.Griehsler, Dr.Jensik, Dr.Zehetner und Dr.Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Herta A, Pensionistin, 2.) Heinrich B, Pensionist, 3.) Josef C, 4.) Ernst D, Pensionist, 5.) Hannelore E, und 6.) Stefanie F, Pensionistin, sämtliche Mieter des Hauses Davidgasse 7, 1100 Wien, sämtliche vertreten durch Dr.Heinrich Keller, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin Marie-Luise G, Hauseigentümerin, Hausergasse 4-6, 1100 Wien, vertreten durch Dr.Karl Zingher, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs1 Z 8

MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschuß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 9. November 1984, GZ 41 R 629/84-10, womit der Beschuß des Bezirksgerichtes Favoriten vom 2.Februar 1984, GZ 5 Msch 48/83-4, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden Beschuß gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Rechtsmittelgegenschrift wird hinsichtlich der unter 3.) und 5.) genannten Antragsteller zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin des Hauses Wien 10., Davidgasse

7. Die Antragsteller sind Mieter von Wohnungen in diesem Haus. Seit 1. September 1983 wird von der Antragsgegnerin den Mietern ein erhöhter Mietzins in der auf Grund der Beilage 3 außer Streit gestellten Höhe vorgeschrieben und von den Mietern auch bezahlt. Dieser Betrag setzt sich aus dem Hauptmietzins von 1 S je Friedenskrone und einem 'Annuitätenbetrag' zusammen. Vor der Vorschreibung des erhöhten Mietzinses unterschrieben (u.a.) Herta A, Heinrich B, Stefanie F und Ernst D ein ihnen von der Hausverwaltung übermitteltes Schreiben folgenden Inhaltes: 'Wie Sie ja selbst wissen, sind die Arbeiten im Hause bereits abgeschlossen und Sie haben auch schon eine mündliche Zusage gegeben, um den Hauptmietzins zu erhöhen, bis die Arbeiten ausbezahlt sind. Laut MRG § 16 Abs1 Z 7. Mit Ihrer freiwilligen Unterschrift erklären Sie unwiderruflich Ihr Einverständnis.' Bei Unterfertigung dieses Schreibens waren sämtliche Antragsteller bereits länger als 6 Monate Mieter in dem genannten Haus.

Am 13.9.1983 beantragten die Antragsteller bei der Schlichtungsstelle die Entscheidung, um welchen Betrag das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch die Einhebung der ihnen vorgeschriebenen Beträge überschritten worden sei, wobei sie konkrete Behauptungen hinsichtlich des Friedensmietzinses und der Zinsvorschreibungen aufstellten.

Die Schlichtungsstelle stellte gemäß § 16 MRG in Verbindung mit § 43 Abs2 und 16 Abs3 MG fest, daß das gesetzlich zulässige Zinsausmaß den Antragstellern gegenüber zum Zinstermin 1.9.1983 durch die Vorschreibung eines

Hauptmietzinses von 287,80 S an Herta A, 303,25 S an Heinrich B, von 309,67 S an Josef C, von 297 S an Ernst D, von 287,10 S an Hannelore E und von 307,14 S hinsichtlich Stefanie F um 262,80 S hinsichtlich Herta A, 278,25 S bezüglich Heinrich B, 285,67 S hinsichtlich Josef C, 273 S bezüglich Ernst D, 263,10 S in Ansehung Hannelore E und 257,14 S hinsichtlich Stefanie F überschritten worden sei. Gemäß § 37

Abs4 MRG trug die Schlichtungsstelle der Antragsgegnerin auf, den Mieter die aus der Mietzinsüberschreitung sich ergebenden, im einzelnen genannten Beträge binnen 14 Tagen samt gesetzlichen Zinsen zurückzuerstatten.

Die Antragsgegnerin gab sich mit dieser Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht zufrieden und begehrte die Entscheidung des Gerichtes. Laut Vereinbarung mit der Hausverwaltung hätten sich die Mieter mit der Erhöhung des Hauptmietzinses einverstanden erklärt, da im Haus große Umbauarbeiten und Investitionen geleistet worden seien. Die mündliche Vereinbarung, auf die sich das Schreiben beziehe, habe darin bestanden, daß der Hauseigentümer den Mieter gegenüber erklärt habe, das Haus müßte saniert werden; die Mieter seien mit einer Sanierung einverstanden gewesen und hätten auch erklärt, die Kosten zu übernehmen.

Das Erstgericht wies die Anträge der Antragsteller A, B, F und D ab und stellte fest, daß die Antragsgegnerin seit 1.9.1983 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß gegenüber Hannelore E durch die Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von 297 S um 269,88 S und gegenüber Josef C durch Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von 287,10 S um 259,99 S überschritten habe und daß der Hauptmietzins der Wohnungen dieser Antragsteller je 27,12 S monatlich betrage.

Das Erstgericht stellte über den bereits wiedergegebenen Sachverhalt hinaus weiters noch folgendes fest:

Eine konkrete Vereinbarung über die Mietzinserhöhung wurde nicht getroffen, es wurden insbesondere mündlich keine bestimmten Zahlen genannt, die Mieter hatten sich zunächst damit einverstanden erklärt, daß das Haus gerichtet werde und die notwendigen Reparaturen durchgeführt werden und sie dann freiwillig die Bezahlung dieser Reparaturen übernehmen würden. Die Arbeiten können derzeit noch nicht bestimmt werden, weil sie zwar durchgeführt, die Rechnungen jedoch noch nicht alle gelegt sind.

Rechtlich kam das Erstgericht zu dem Ergebnis, daß Herta A, Heinrich B, Ernst D und Stefanie F mit der Antragsgegnerin eine Mietzinsvereinbarung nach § 16 Abs1 Z 7

MRG getroffen hätten, die zulässig sei, weil die betreffenden Mieter zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung bereits mehr als ein halbes Jahr Mieter ihrer Wohnungen gewesen seien. Die abgeschlossene Vereinbarung sei trotz ihrer Ungenauigkeit zur Begründung der erhöhten Mietzinsforderung ausreichend, im übrigen könne die Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung im Außerstreitverfahren nicht überprüft werden.

Der Antrag der vier Mieter, die die Vereinbarung unterfertigt hätten, sei daher abzuweisen gewesen. Hannelore E und Josef C hätten die Vereinbarung nicht unterschrieben; es sei auch nicht nachgewiesen worden, daß mit ihnen eine mündliche Vereinbarung über die Bezahlung eines erhöhten Mietzinses abgeschlossen worden sei. Diese Mieter seien daher nicht verpflichtet, einen Beitrag zu den Reparaturkosten zu leisten. Mangels Durchführung eines gerichtlichen Verfahrens könne daher ein erhöhter Mietzins nicht begehrt werden. Es sei daher bezüglich dieser Mieter festzustellen gewesen, daß diese Beträge vorgeschrieben worden seien, die nicht dem für ihre Wohnungen noch geltenden Friedenszins entsprochen hätten. Das Gericht zweiter Instanz gab dem von Herta A, Heinrich B, Ernst D und Stefanie F erhobenen Rekurs Folge, hob den angefochtenen Sachbeschuß des Erstgerichtes, der in seinem Ausspruch bezüglich Hannelore E und Josef C als unangefochten in Rechtskraft erwachsen war, in seinem die Anträge der Rekurswerber abweisenden Teil auf und trug dem Erstgericht in diesem Umfang eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung unter Beisetzung eines Rechtskraftvorbehalt auf.

Das Rekursgericht billigte die Ansicht des Erstgerichtes über die Zulässigkeit des Abschlusses einer Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Tragung der Kosten bestimmter Erhaltungsarbeiten des Hauses nach der zu § 16 Abs1 Z 4 MG entwickelten Rechtsprechung (zuletzt MietSlg.33.295) auch für den Bereich des Mietrechtsgesetzes. Den Rekurswerbern sei zwar zuzugeben, daß den erläuternden Bemerkungen der Regierungsvorlage zum nunmehrigen § 19 Abs1 MRG dem ersten Anschein nach unterstellt werden könnte, diesen ihren Standpunkt zuteilen, wenn sie ausführen, daß der die Vereinbarung ausschließende erste Satz des nunmehrigen § 19 Abs1 MRG sich auf die Bewilligung zu der durch den Verteilungszeitraum begrenzten Einhebung eines über den nunmehrigen § 16 Abs2 MRG hinausgehenden erhöhten Hauptmietzinses bezieht (abgedruckt in Würth-Zingher, MRG 2 98). Tatsächlich sei aber § 19

Abs1 MRG nach seiner systematischen Stellung eine die Vereinbarungsermächtigung des § 16 Abs1 Z 7 MRG beschränkende Wirkung nicht beizumessen. Während nämlich die nach den §§ 18, 19 MRG vorzunehmende Anhebung der Hauptmietzinse auf alle Hauptmieter und ihre Rechtsnachfolger unabhängig davon Wirkung ausübe, ob sie einer solchen Anhebung der Hauptmietzinse zugestimmt haben, könnte eine Vereinbarung nach § 16 Abs1 Z 7 MRG nur zwischen den Parteien dieser Vereinbarung Wirkung äußern; das für die Zulässigkeit einer Vereinbarung nach § 16 Abs1 Z 7 MRG statuierte Erfordernis einer bestimmten Dauer des Mietverhältnisses sei weiters für die Anhebung der Hauptmietzinse nach den §§ 18, 19 MRG ohne Belang. Schließlich spreche auch die Wendung in § 19

Abs1 MRG, daß die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses nur auf Grund einer Entscheidung des Gerichtes (der Gemeinde) zulässig sei, nicht deswegen für den Ausschluß der Vereinbarungsermächtigung des § 16 Abs1 Z 7 MRG in solchen Fällen, weil es etwa selbstverständlich wäre, daß der Vermieter einen höheren Hauptmietzins nicht ohne Bewilligung des Gerichtes einheben könne, weil nämlich das Mietrechtsgesetz an anderer Stelle, so etwa in § 45 Abs2 MRG, dem Vermieter durchaus die Möglichkeit einräume, von sich aus ohne Herbeiführung einer Gerichtsentscheidung vom Mieter einen höheren als den vereinbarten Zins zu fordern.

Ausgehend von der Zulässigkeit einer Vereinbarung über die Tragung der Kosten bestimmter Erhaltungsarbeiten des Hauses unter der Voraussetzung des § 16 Abs1 Z 7 MRG sei die Wirksamkeit des Zustandekommens der von der Antragsgegnerin behaupteten Vereinbarung zu prüfen. Dem Erstgericht sei grundsätzlich darin beizupflichten, daß die Prüfung der Unwirksamkeit einer Vereinbarung über den Hauptmietzins auch unter der Herrschaft des Mietrechtsgesetzes nicht generell in das Außerstreitverfahren verwiesen sei und daß die Prüfung der Zulässigkeit des begehrten Hauptmietzinses im Außerstreitverfahren sich auf die Einhaltung der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen über die Mietzinsbildung zu beschränken habe, während die Entscheidung im Rechtsweg zu erfolgen habe, wenn die Höhe des Hauptmietzinses von anderen Fragen, wie etwa von der Erfüllung der allgemein bürgerlich-rechtlichen Voraussetzungen für das Zustandekommen oder Weiterbestehen einer gültigen Vereinbarung abhänge (vgl. Würth-Zingher, MRG 2 Anm.16 zu § 37). Hiebei komme es nach § 40 a JN auf den Inhalt des Begehrens sowie des Vorbringens an. Im vorliegenden Fall hätten die Antragsteller vor der Schllichtungsstelle das Begehr auf Feststellung erhoben, daß die Antragsgegnerin durch ihre Mietzinsvorschreibungen das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten habe, ohne auf die erst von der Antragsgegnerin zum Verfahrensgegenstand gemachte Vereinbarung Bezug zu nehmen und etwa die Feststellung deren Unwirksamkeit zu begehrn. Dieses Begehr der Antragsteller gehöre als eine Angelegenheit der Angemessenheit (richtig: Zulässigkeit) des begehrten Hauptmietzinses nach § 37 Abs1 Z 8 MRG ins außerstreitige Verfahren. Daß die Vermieterin als Antragsgegnerin dem Antrag mit dem Vorbringen entgegengetreten sei, die von ihr begehrten Hauptmietzinse seien wegen einer abgeschlossenen Vereinbarung zulässig, vermöge an der Zugehörigkeit des von den Antragstellern erhobenen Begehrens ins außerstreitige Verfahren nichts zu ändern, es habe vielmehr den Außerstreitrichter verpflichtet, neben der im außerstreitigen Verfahren zu klarenden Frage der Zulässigkeit einer solchen Vereinbarung auch die zur Entscheidung über die gestellten Anträge zufolge des Vorbringens der Antragsgegnerin prüfungsbedürftig gewordene, an sich ins streitige Verfahren gehörige Frage des nach allgemeinbürgerlich-rechtlichen Bestimmungen wirksamen Zustandekommens der behaupteten Vereinbarung als Vorfrage zu lösen, wie dies die Rechtsprechung auch schon für den Geltungsbereich des Mietengesetzes erkannt habe (vgl. MietSlg.16.256/39). Das Erstgericht habe ungeachtet seiner Rechtsansicht, daß eine solche Prüfung im außerstreitigen Verfahren nicht zu erfolgen habe, tatsächlich eine rechtliche Beurteilung der von ihm festgestellten Vereinbarung dahin getroffen, daß es die von ihm festgestellten Abmachungen zwischen den Parteien als zu einer wirksamen Vereinbarung ausreichend bestimmt erachtet habe. Diese rechtliche Beurteilung vermöge das Rekursgericht jedoch nicht zu teilen. Gemäß § 869 ABGB müsse die Einwilligung in einen Vertrag unter anderem bestimmt erklärt werden. Wenn die Erklärung ganz unbestimmt sei, entstehe kein Vertrag. Dieser Grundsatz sei in der Rechtsprechung sowohl für den Bereich des Kaufvertrages als auch für den Bereich der Vereinbarung über die Finanzierung von Erhaltungskosten angewendet worden. Die dabei von der Rechtsprechung großzügig gefaßten (an Beispielen auch dargestellten) Mindestanforderungen an die Bestimmtheit einer solchen Vereinbarung sei jedoch durch die vom Erstgericht festgestellten Abmachungen zwischen den Parteien nicht erfüllt. Die Willenseinigung der Parteien erschöpfe sich nämlich bloß darin, daß die Mieter einer Erhöhung der Hauptmietzinse zustimmen, 'bis die Arbeiten ausbezahlt sind', ohne daß der Umfang der Arbeiten auch nur durch irgendeine Zahl bekannt gewesen wäre, aus der sich die tatsächliche finanzielle Belastung der Mieter in irgendeiner Weise hätte ermitteln lassen. Die vom Erstgericht festgestellten Abmachungen zwischen den Parteien seien daher so unbestimmt, daß mit ihnen zufolge §

869 ABGB ein Vertrag nicht wirksam zustande gekommen sei. Damit erweise sich die Berufung der Antragsgegnerin auf eine mit den Miethalten abgeschlossene Vereinbarung zur Rechtfertigung der von ihr vorgenommenen Einhebung höherer Hauptmietzinse als unberechtigt.

Dennoch sei die Sache nicht spruchreif. Der Entscheidung hafte nämlich ein aus Anlaß der allseitigen rechtlichen Prüfung wahrzunehmender Feststellungsmangel an, der zur Aufhebung des Sachbeschlusses führen müsse. Das Erstgericht habe es nämlich unterlassen, die Höhe des - ohne diese unwirksam zustandegekommene Vereinbarung - jeweils gesetzlich gültigen Hauptmietzinses für die betreffenden Wohnungen festzustellen, bezüglich deren unterschiedliche Prozeßbehauptungen vorliegen. Während in dem an die Schlichtungsstelle gerichteten Antrag der Erst-, Zweit-, Viert- und Sechstantragsteller der Hauptmietzins ihrer Wohnungen mit § 25 (top. Nr. 8 und top. Nr. 14), § 50 (top. Nr. 21) und § 24 (top. Nr. 15) angegeben sei, ergäben sich aus der von der Antragsgegnerin vorgelegten Aufstellung Beilage./3 andere Hauptmietzinsbeträge, welche das Erstgericht dem mangels Anfechtung durch das Rekursgericht nicht überprüfbaren stattgebenden Teil des angefochtenen Sachbeschlusses zugrunde gelegt habe, ohne sich mit den Differenzen der Beträge in der Aufstellung Beilage./3 zu den von den Antragstellern angegebenen Hauptmietzinsen auseinanderzusetzen. Da nach der vom Rekursgericht vorgenommenen rechtlichen Beurteilung die Entscheidung von der Feststellung der nach dem MG bzw. MRG gültigen Mietzinshöhe abhänge, sei der angefochtene Sachbeschuß aufzuheben und dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung durch Feststellung der Höhe dieser Hauptmietzinse der Wohnungen der Rekurswerber aufzutragen gewesen. Den auf § 37 Abs3 Z 18 MRG, § 527 Abs2 ZPO gestützten Ausspruch über den Rechtskraftvorbehalt begründete das Rekursgericht damit, daß sowohl über die Frage, ob § 19 Abs1 MRG die Vereinbarungsmöglichkeit des § 16 Abs1 Z 7 MRG einschränke, als auch über die Frage der Prüfungsmöglichkeit der Wirksamkeit einer abgeschlossenen Vereinbarung nach allgemein bürgerlich-rechtlichen Bestimmungen als Vorfrage im Außerstreitverfahren unter der Herrschaft des Mietrechtsgesetzes eine Entscheidung des Obersten Gerichtshofes noch nicht vorliege, die Lösung der angeführten Rechtsfragen aber von erheblicher Bedeutung sei.

Gegen diesen Aufhebungsbeschuß richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag, die Entscheidung des Rekursgerichtes im Sinne der Wiederherstellung des Sachbeschlusses des Erstgerichtes in Ansehung der Rekurswerber abzuändern;

hilfsweise wird die Unterbrechung des Verfahrens 'bis zur rechtskräftigen Feststellung der Wirksamkeit oder Unwirksamkeit der Vereinbarung' beantragt.

Sämtliche Antragsteller beantragten in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nach der abschließenden, von der Zivilverfahrensnovelle 1983 unberührt gebliebenen Regelung des § 37 Abs3 Z 18 MRG zulässig (MietSlg. 35.437/33 und 35), aber nicht berechtigt.

Insoweit die Revisionsrekursbeantwortung auch von Josef C und Hannelore E erstattet wurde, mußte diese zurückgewiesen werden, weil diese Parteien am Verfahren nicht mehr beteiligt sind. In ihrem Revisionsrekurs wendet sich die Antragsgegnerin - ausgehend von der grundsätzlichen Zulässigkeit der vorliegenden Vereinbarung - gegen die Annahme deren Unwirksamkeit durch das Rekursgericht. Der in der Vereinbarung festgesetzte Mietzins müsse nicht bestimmt, sondern bloß bestimmbar sein. Die Bestimmbarkeit sei gerade im Außerstreitverfahren gegeben, weil das Gericht von Amts wegen verpflichtet sei, die Bestimmungsfaktoren zu ermitteln und zu überprüfen. Dies gelte auch bezüglich der Höhe des Aufwandes. Es wäre daher prozeßökonomisch, die Zulässigkeit der beanspruchten Beträge festzustellen, ohne den Parteien die Möglichkeit zu nehmen, im Prozeßweg die allfällige Unwirksamkeit festzustellen. Hätten die Unterinstanzen von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, dann hätte eine Mietzinsüberschreitung nur festgestellt werden können, wenn nach den Beweisergebnissen eine ziffernmäßige Unrichtigkeit der Vorschreibung feststellbar gewesen wäre. Da im Außerstreitverfahren weder eine Wiederaufnahme des Verfahrens noch eine andere Aufhebungsmöglichkeit bestehe, sollte im Außerstreitverfahren über den Grund des Anspruches nicht als Vorfrage entschieden werden, sondern entweder eine Unterbrechung des Verfahrens, oder eine Entscheidung über die Höhe des Anspruches, allerdings nur mit der Einschränkung erfolgen, daß sie für den Fall der Wirksamkeit einer Vereinbarung dem Grunde nach, die im ordentlichen Rechtsweg festzustellen wäre, getroffen werde. Dem kann nicht gefolgt werden. Was die Frage der Zulässigkeit der Entscheidung über den vorliegenden Antrag im Außerstreitverfahren nach dem Mietrechtsgesetz anlangt, ist das Rekursgericht zutreffend gemäß § 40 a JN vom Inhalt

des Begehrrens und des Vorbringens der Antragsteller ausgegangen. Danach besteht kein Zweifel, daß die Antragsteller eine Entscheidung über die Frage der Angemessenheit im Sinne der Zulässigkeit des von der Antragsgegnerin begehrten Hauptmietzinses begehrten und damit eine Rechtssache vorliegt, die nach den §§ 37 Abs1 Z 8 und 16 MRG ins Außerstreitverfahren gehört. Mit Recht hat das Rekursgericht auch darauf hingewiesen, daß das Vorbringen im Rahmen der Einwendungen des Antragsgegners ohne Einfluß auf die Frage ist, in welchem Verfahren die Rechtssache zu behandeln ist, sodaß über die auf Grund der Einwendungen der Antragsgegnerin relevant gewordene Frage der Gültigkeit der Mietzinsvereinbarung vom Außerstreitrichter als Vorfrage zu entscheiden ist. Den von der Revisionsrekurswerberin in ihrem Rechtsmittel in diesem Zusammenhang angestellten Überlegungen rechtspolitischer Natur ist lediglich zu entgegnen, daß ein Verfahren in einer Angelegenheit des Außerstreitverfahrens nach dem Mietrechtsgesetz nur unter der in § 37 Abs3 Z 14 MRG genannten Voraussetzungen unterbrochen werden kann, diese im vorliegenden Fall aber nicht gegeben sind.

Bei Beurteilung der vom Rekursgericht bejahten, von den Antragstellern in ihrer Rechtsmittelgegenschrift verneinten Frage der Zulässigkeit der Vereinbarung der Parteien über die Bezahlung eines erhöhten Mietzinses ist vorerst davon auszugehen, daß hinsichtlich der Höhe des Mietzinses 'Neuverträge' (ab 1.1.1982) und die ihnen (grundsätzlich) gleichgestellten neuen Mietzinsvereinbarungen bei Altverträgen gleich zu behandeln sind (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rdz 3 zu § 16 MRG) und es keinem Zweifel unterliegen kann, daß somit auch auf neue Mietzinsvereinbarungen im Rahmen eines 'Altvertrages' die Bestimmungen des § 16 Abs1 bis 5 MRG, und damit auch jene der Z 7 des Abs1 leg.cit. anzuwenden sind (vgl. Würth, a.a.O., Anm.3 zu § 16 MRG; Würth-Zingher, MRG 2 , Anm.2 zu § 16). Nach§ 16 Abs1 Z 7 MRG ist - so wie bisher schon nach § 16 Abs1 Z 4 MG - sobald das Mietverhältnis 6 Monate gedauert hat, die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses stets ohne weitere Voraussetzungen zulässig (Würth, a.a.O., Rdz 14 zu § 16 MRG). Zutreffend hat das Rekursgericht dargetan, aus welchen Gründen auch anderen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes nicht zu entnehmen ist, daß eine solche Mietzinsvereinbarung zur Deckung des Aufwandes von Erhaltungsarbeiten am Haus unzulässig sein sollte. Dem steht auch nicht die in der Rekursbeantwortung angeführte Bestimmung des § 106 a EStG 1972 entgegen, weil - anders als die Antragsteller meinen - eine Mietzinsbeihilfe nicht bloß dann gewährt wird, wenn der Hauptmietzins auf Grund einer rechtskräftigen Entscheidung eines Gerichtes oder einer Gemeinde nach § 7 MietG, nach den §§ 18 und 19 MRG oder nach § 14 Abs2 WGG erhöht wurde, sondern auch in jenen Fällen, in welchen vom Mieter auf Grund eines Begehrrens des Vermieters nach § 45 MRG ein Erhaltungsbeitrag (in einer ein bestimmtes Ausmaß übersteigenden Höhe) eingehoben wird, dafür aber keine gerichtliche Entscheidung erforderlich ist.

Der Oberste Gerichtshof billigt daher die vom Rekursgericht vertretene Ansicht, daß der Abschluß einer Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses nach § 16 Abs1 Z 7 MRG auch zur Deckung der Kosten von Erhaltungsarbeiten am Haus zulässig ist.

Wenn die Revisionsrekurswerberin sich schließlich noch gegen die Annahme des Berufungsgerichtes wendet, die von den Parteien getroffene Vereinbarung entbehre der erforderlichen Bestimmbarkeit, und meint, der Außerstreitrichter hätte die Verpflichtung, von Amts wegen die Höhe des Erhaltungsaufwandes zu klären, so verkennt sie das Wesen des - im außerstreitigen Verfahren nach dem Mietrechtsgesetz im übrigen hinsichtlich zugestandener Tatsachen eingeschränkt geltenden (§ 37 Abs3 Z 12 MRG) - Untersuchungsgrundsatz, dem auch durch die Behauptungen der Parteien Grenzen gesetzt sind. Im vorliegenden Fall ist ja nicht entscheidend, welche Erhaltungsarbeiten von der Antragsgegnerin tatsächlich vorgenommen wurden, die Frage der Bestimmbarkeit der Vereinbarung hängt vielmehr davon ab, ob sich die Parteien selbst über alle für die Bestimmbarkeit des erhöhten Mietzinses maßgeblichen Umstände, wie etwa Art und Umfang der Arbeiten, deren Finanzierung, allenfalls Beteiligung anderer Mieter und Aufteilungsdauer geeinigt haben. Kam aber über diese wesentlichen Voraussetzungen keine Einigung zustande, so kann von einer Bestimmbarkeit der Vereinbarung nicht mehr gesprochen werden. Die Ablehnung der Annahme des Zustandekommens einer Mietzinsvereinbarung durch das Rekursgericht entspricht daher der Sach- und Rechtslage. Daß die Rechtssache im Hinblick auf die vom Rekursgericht aufgezeigten Feststellungsmängel noch nicht spruchreif ist, wird von der Antragsgegnerin nicht bekämpft. Die Aufhebung der erstinstanzlichen Entscheidung im Rahmen der Anfechtung ist somit unvermeidlich.

Dem Revisionsrekurs mußte daher der Erfolg versagt bleiben.

Anmerkung

E05900

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00035.85.0604.000

Dokumentnummer

JJT_19850604_OGH0002_0050OB00035_8500000_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