

TE OGH 1985/3/12 50b25/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.03.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der in der Rechtssache der Antragsteller 1.) Dr. W*****, 2.) O*****, 3.) Dr. K*****, 4.) Dr. D*****, und 5.) Mag. I*****, vertreten durch E*****, wider die Antragsgegner 1.) Dr. E*****, 2.) E*****, die Zweitantragsgegnerin vertreten durch den Erstantragsgegner, 3.) H*****, 4.) Dr. R*****, und 5.) G*****, wegen Erhöhung des Hauptmietzinses nach §§ 7, 28 Abs 3 MG, infolge Revisionsrekurses des Erstantragsgegners und der Zweitantragsgegnerin gegen den Beschluss des Kreisgerichts Leoben als Rekursgericht vom 5. März 1984, GZ R 207/84-9, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Leoben vom 22. November 1983, GZ Msch 8/83-4, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragsgegner Dr. E***** und E***** sind Hauptmieter der im zweiten Stock des den Antragstellern gehörigen, um die Jahrhundertwende erbauten Hauses *****, rechts gelegenen aus vier Zimmern, Küche und Nebenräumlichkeiten samt Bodenanteil und zwei Kelleranteilen gelegenen Wohnung. Der diesem Mietverhältnis zugrundeliegende Mietvertrag wurde von Dr. E***** und E***** mit den Rechtsvorgängern der Antragsteller am 20./23. 7. 1954 auf unbestimmte Zeit geschlossen und ist am 1. 7. 1954 in Kraft getreten.

In diesem Mietvertrag wurde als Mietpreis ein Betrag von monatlich 98,88 S (damaliger gesetzlicher Hauptmietzins) als Hauptmietzins zuzüglich Betriebskosten und öffentliche Abgaben und darüber hinaus auch noch ein monatlicher freiwilliger Zuschlag von 350 S wertgesichert vereinbart.

Mit Bescheid der gemeindeämtlichen Schlichtungsstelle des Stadtamts Leoben vom 19. 11. 1981, GZ 3/I Jo 27/1-1981, wurde ausgesprochen, dass gemäß § 7 Abs 1 MG (bestimmt angeführte) Erhaltungsarbeiten im Umfang von 703.777,50 S beim Haus *****, eine Erhöhung des Hauptmietzinses auf die Dauer von zehn Jahren dem Grunde nach rechtfertigen.

Nach Durchführung der Erhaltungsarbeiten beantragten die Vermieter am 23. 12. 1982 bei der genannten Schlichtungsstelle unter Vorlage der Schlussrechnung im Gesamtvolumen von 737.160,19 S die ziffernmäßige Festsetzung des erhöhten Hauptmietzinses. Im Zuge dieses Verfahrens begehrt Dr. E***** und E***** die

„Einrechnung“ der von ihnen aufgrund des Mietvertrags vom 20./23. 7. 1954 geleisteten Mehrbeträge aus dem Titel einer freien Vereinbarung zu 50 % in die Mietzinsreserve.

Mit Bescheid der gemeindeämtlichen Schlichtungsstelle des Standesamts Leoben vom 14. 7. 1983 wurde gemäß §§ 7 Abs 1 und 28 Abs 3 MG in Verbindung mit § 48 MRG für das gegenständliche Haus der Hauptmietzins auf der Basis des Friedenskronenwerts 1914 wegen der durchgeführten Erhaltungsarbeiten im Gesamtausmaß von 917.800 S auf die Dauer von zehn Jahren, beginnend ab 1. 1. 1983 bis 31. 3. 1992 auf das 23-fache erhöht und ausgesprochen, dass in dieser Erhöhung (ua) die Erhaltungsausgaben und Mietzinseinnahmen seit 31. 12. 1972 berücksichtigt sind. Gleichzeitig wurde der Antrag Dris. E***** , 50 % der von ihm aufgrund freier Vereinbarung erbrachten Leistungen auf die Mietzinsreserve anzurechnen, abgewiesen.

Dr. E***** und E***** gaben sich mit dieser Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht zufrieden und riefen am 28. 7. 1983 das Gericht unter Hinweis darauf an, dass ihre in den letzten zehn Jahren vor dem 31. 12. 1981 entsprechend der freien Vereinbarung geleisteten Zahlungen zu Unrecht nicht als Mietzinsreserve berücksichtigt worden seien. Im Zuge des Verfahrens präzisierten sie ihren Antrag im Sinne der Feststellung, dass die von ihnen in der Zeit vom 1. 1. 1972 bis 31. 12. 1981 geleisteten Zahlungen aus der freien Vereinbarung vom 20./23. 7. 1954 als Mietzinsreserve berücksichtigt und mit dem nunmehr ab 1. 1. 1983 erhöhten Mietzins monatlich aufgerechnet werden (vgl AS 11 f). Dies ergebe sich aus den Bestimmungen des § 16 Abs 2 MG nach dem Stand vom 1. 8. 1974, wonach der Vermieter den nach § 2 Abs 1 zulässigen Betrag und von dem darüber hinaus vereinbarten Betrag mindestens die Hälfte für die in § 6 Abs 1 MG genannten Zwecke zu verwenden und darüber Rechnung zu legen habe. In der widerspruchslosen Zahlung eines ursprünglich unzulässigen Zinses durch länger als sechs Monate sei eine gültige stillschweigende Zinsvereinbarung zu sehen, sodass im vorliegenden Fall eine stillschweigende Zinsvereinbarung über den 1. 1. 1969 rückwirkend anerkannt werden müsste und daher die Eingänge aus der freien Vereinbarung von 1954 als Mietzinsreserve anzusehen seien.

Die Antragsteller sprachen sich gegen die Berücksichtigung dieser Zahlungen im Rahmen der Mietzinsreserve aus.

Der vom Erstgericht gefasste Sachbeschluss entspricht inhaltlich der Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 14. 7. 1983.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem allein von Dr. E***** und E***** gegen diesen erstgerichtlichen Sachbeschluss erhobenen Rekurs keine Folge und erklärte unter Hinweis auf § 37 Abs 3 Z 18 MRG den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig.

Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der auf die Anfechtungsgründe der Mangelhaftigkeit des Verfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützte Revisionsrekurs der Antragsgegner Dr. E***** und E***** , in dem sie einen Aufhebungsantrag stellen; hilfsweise begehren sie die Abänderung dieser Entscheidungen im Sinne der Feststellung, dass ihnen gegenüber die bisher geleisteten Zahlungen aus der freien Vereinbarung vom 20./23. 7. 1954 zumindest auf zehn Jahre gerechnet bis zum 31. 12. 1981 rückwirkend zu 50 % als Mietzinsreserve berücksichtigt und mit dem laut Bescheid des Stadtamts Leoben vom 14. 7. 1983 ab 1. 1. 1983 erhöhten Mietzins monatlich aufgerechnet würden.

Die Antragsteller haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist unzulässig.

Für die Frage der Zulässigkeit des vorliegenden Rechtsmittels ist entscheidend, dass das gegenständliche Verfahren (§ 28 Abs 3 MG) im Hinblick auf den Zeitpunkt seiner Einleitung (23. 12. 1982) und das Vorliegen einer rechtskräftigen Grundsatzentscheidung der Schlichtungsstelle nach der Übergangsregelung des § 48 Abs 1 Satz 2 MRG nach den diesbezüglichen Bestimmungen des Mietengesetzes durchzuführen ist (Würth-Zingher² 218 f). Nach der somit anzuwendenden Bestimmung des § 32 Abs 1 erster Satz MG ist gegen die bestätigende Entscheidung des Gerichtshofs ein Rekurs ausgeschlossen.

Der Revisionsrekurs der Antragsgegner ist daher ungeachtet des rechtlich unerheblichen, weil auf einer nicht anzuwendenden Rechtsgrundlage beruhenden Ausspruchs des Rekursgerichts über die Zulässigkeit des Rekurses unzulässig. Er musste daher zurückgewiesen werden.

Textnummer

E114598

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00025.840.0312.000

Im RIS seit

23.05.2016

Zuletzt aktualisiert am

23.05.2016

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