jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1958/9/3 5Ob293/58

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.09.1958

Norm

Mietengesetz §7 Abs2

Kopf

SZ 31/104

Spruch

Bei Berechnung der fünfjährigen Zinsreserve gemäß § 7 Abs. 2 MietG. ist vom Tage der Einbringung des Antrages auf Zinserhöhung zurückzurechnen.

Entscheidung vom 3. September 1958,5 Ob 293/58.

I. Instanz: Bezirksgericht Fünfhaus; II. Instanz: Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien.

Text

Die Antragsteller sind Eigentümer des Hauses in Wien XV., T.-Gasse Nr. 35, die Antragsgegner Mieter von Wohnungen in diesem Hause. Am 19. September 1956 schlossen die Parteien einen außergerichtlichen Vergleich wegen Durchführung von Instandsetzungsarbeiten im Kostenbetrage von 146.706 S 97 g. Unter Berücksichtigung einer Mietzinsreserve von 22.117 S 67 g per 30. September 1956, von 7475 S Geldbeschaffungskosten (6%) Sowie einer 7%igen Sparkassenverzinsung wurde für die Zeit vom Jänner 1957 bis Dezember 1966 eine vorläufige Zinserhöhung von 1 S 83 g je Friedenskrone vereinbart. Die endgültige Verrechnung sollte nach Fertigstellung der Arbeiten geschehen.

Das nach Abschluß der Arbeiten gemäß § 37 Abs. 2 MietG. angerufene Erstgericht erhöhte die Hauptmietzinse ab 1. Mai 1958 für die Dauer von zehn Jahren auf 1 S 84.8 g je Friedenskrone zuzüglich 10 g für die Verwaltung und 10.2 g für kleinere laufende Reparaturen, somit auf insgesamt 2 S 05 g je Friedenskrone.

Infolge Rekurses der Antragsteller änderte das Rekursgericht diese Entscheidung dahin ab, daß es ab 1. Mai 1958 für die Dauer von neun Jahren und 1 Monat die Einhebung eines erhöhten Vielfachen von 2 S 08 g zuzüglich 10 g für die Verwaltung und 10.2 g für kleinere laufende Reparaturarbeiten, somit insgesamt eines Vielfachen von 2 S

28.2 g je Friedenskrone, für zulässig erklärte. Gemäß § 32 Abs. 2 MietG. eröffnete es die Anfechtungsmöglichkeit an den Obersten Gerichtshof.

Der Oberste Gerichtshof gab dem Revisionsrekurs der Antragsteller Folge und hob die Beschlüsse beider Untergerichte auf.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Gemäß § 7 Abs. 2 MietG. ist bei der Entscheidung über die Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung auch eine allfällige

Zinsreserve der letzten fünf Jahre (zurückgerechnet vom Tage der Antragstellung) zu berücksichtigen (MietSlg. 5716).

Nun sind die Antragsteller in ihrem Antrag ebenso wie in dem seinerzeitigen Vergleich von der schon genannten Mietzinsreserve von 22.117 S 67 g per 30. September 1956 ausgegangen, die von den Antragsgegnern nicht bestritten und daher auch vom Erstgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt wurde. In ihrem Rekurs behaupteten die Antragsteller jedoch, die Mietzinsreserve aus der Zeit vom 1. Mai 1953 bis 30. April 1958 betrage 1676 S 80 g, worüber sie dem Rekurse eine Aufstellung beilegten. Auf dieses neue Vorbringen hat das Rekursgericht mit der Begründung nicht Bedacht genommen, daß die Antragsteller von ihrer dem Erstrichter vorgelegten Abrechnung im Rekursverfahren nicht abgehen könnten.

Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden.

Gemäß § 24 Abs. 1 Z. 2 MietG. sind Entscheidungen nach § 7 MietG. im Verfahren außer Streitsachen zu treffen. In diesem Verfahren können die Parteien gemäß § 10 AußStrG. im Rekurs neue Umstände und Beweismittel anführen. Wenn die Antragsteller ihre Behauptung, die Mietzinsreserve der letzten 5 Jahre betrage nur 1676 S 80 g, auch schon in erster Instanz hätten vorbringen können, so sind sie durch diese Unterlassung doch nicht davon ausgeschlossen, dies im Rekurs geltend zu machen. Auf dieses Vorbringen muß um so mehr eingegangen werden, als die Verrechnung auf der Basis einer Zwischenbilanz vom 30. September 1956 nicht dem Gesetz entspricht und sowohl den Antragstellern als auch den Antragsgegnern zum Nachteil gereichen könnte. Das Rekursgericht ist daher zu Unrecht auf dieses Vorbringen nicht eingegangen.

Da seine Berücksichtigung jedoch weitere Erhebungen erfordert, mußte auch die Entscheidung des Erstgerichtes aufgehoben werden. Dieses wird die Mietzinsreserve nach § 7 Abs. 2 MietG. festzustellen und sodann neuerlich zu entscheiden haben.

Anmerkung

Z31104

Schlagworte

Berechnung der Zinsreserve nach § 7 Abs. 2 MietG., Erhöhung der Hauptmietzinse, Berechnung der Zinsreserve, Hauptmietzinse, Erhöhung, Berechnung der Zinsreserve, Zinsreserve nach § 7 Abs. 2 MietG., Berechnung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1958:0050OB00293.58.0903.000

Dokumentnummer

JJT_19580903_OGH0002_0050OB00293_5800000_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