

TE OGH 2010/12/20 5Ob208/10i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.12.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers DI F*****, vertreten durch Mag. Egon Stöger, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen den Antragsgegner Univ.-Prof. Dr. M*****, vertreten durch Dr. Alexander M. Pflaum, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 16 Abs 2 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss (richtig: Sachbeschluss) des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 30. Juli 2010, GZ 3 R 62/10d-31, womit infolge der Rekurse beider Parteien der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innsbruck vom 16. November 2009, GZ 17 Msch 3/08s-23, abgeändert wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs des Antragstellers wird teilweise Folge gegeben.

Der Beschluss des Rekursgerichts wird dahin abgeändert, dass der Beschluss des Erstgerichts wiederhergestellt wird.

Der Antragsgegner ist schuldig, dem Antragsteller die mit 503,49 EUR bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens (darin enthalten 55,91 EUR USt und 168 EUR Barauslagen) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Antragsgegner ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ *****. Hierbei handelt es sich um ein gut geschnittenes und sehr schönes Baugrundstück im Ortszentrum, welches mit dem Wohnhaus I***** bebaut ist. Diese Liegenschaft ist über öffentliche und asphaltierte Straßen mit Fahrzeugen aller Art gut erreichbar. Die Zufahrt zum Grundstück bzw zur Garage erfolgt über den F*****weg, ein Zugang ist ebenso von der I***** her möglich. Durch die innerörtliche zentrale Lage befinden sich sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen wie Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, aber auch Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe. Im ganzen Ort herrscht eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h, weshalb etwaige Lärmbelastigungen durch Verkehr entsprechend vermindert werden.

Das Haus besteht aus einem Kellergeschoß, einem Obergeschoß und einem ausgebauten Dachboden. Das Haus, das mehr als zwei selbständige Einheiten umfasst, wurde ca 1935 errichtet. Die abgeschlossene Wohneinheit im Obergeschoß des Hauses ist gegen Nordosten, Südosten und Südwesten ausgerichtet. Balkone sind gegen Nordosten und gegen Südwesten vorgelagert. Die Entfernung der Hauskante von der südlichen Grundgrenze beträgt ca 40 m. Gegen Süden bzw Südwesten ist ein großer Garten vorgelagert.

Der Antragsgegnervertreter ist Rechtsanwalt und der Halbbruder des Antragsgegners. Der Antragsgegner hat stets

sämtliche Mietvertragsbelange in Bezug auf die Liegenschaft seinem rechtskundigen Halbbruder übertragen. Dieser hat mit Wissen und Einverständnis des Antragsgegners sämtliche Vertragsverhandlungen mit dem Antragsteller zwecks Abschluss und Verlängerung des Mietverhältnisses hinsichtlich der Wohneinheit im 1. Stock des Hauses geführt. Der Antragsgegnervertreter war auch zum definitiven Abschluss der jeweiligen Vertragsverhältnisse namens seines Halbbruders ausdrücklich bevollmächtigt, ebenso zur vertretungsweisen Fertigung der jeweiligen Mietverträge im Namen des Antragsgegners. In diesem Sinne führte er auch sämtliche Mietvertrags- und Verlängerungsgespräche mit dem Antragsteller. Er hatte eine umfangreiche Vollmacht, sämtliche Belange, die das gegenständliche Haus betreffen, zu regeln und alle Verträge zu unterfertigen.

Am 28. 2./8. 3. 2001 erfolgte ein Mietvertragsabschluss zwischen den Parteien, wobei der Antragsgegner in üblicher Form von seinem Halbbruder vertreten wurde, der den Vertrag auch für die Vermieterseite fertigte. Dieses Mietverhältnis begann am 15. 3. 2001 und wurde auf die Dauer von 36 Monaten bis 14. 3. 2004 abgeschlossen. Dabei wurde dem Antragsteller die Wohneinheit im 1. Stock des Hauses in Bestand gegeben, bestehend aus Vorraum, Wohnraum, Esszimmer, drei Zimmern, Küche, Bad, WC und zwei Balkonen. Von diesem Mietverhältnis war auch ein Kellerabteil im südwestlichen Bereich des Kellers mit einer Fläche von ca 9,4 m² umfasst, nicht jedoch ein Dachbodenabteil. Die gesamte Nutzfläche des Mietobjekts beträgt 108,84 m², die Balkonbereiche dieser Einheit weisen im nordöstlichen Teil eine Fläche von 6,81 m² auf, im südöstlichen Teil eine solche von 24,06 m².

Der ursprünglich vereinbarte Nettohauptmietzins betrug 12.210,54 S.

Vor Ablauf der vereinbarten Befristung wies der Vertreter des Antragsgegners den Antragsteller auf eine notwendige Vertragsverlängerung hin, ansonsten der Vertrag auslaufen werde und der Antragsteller die Wohnung verlassen müsste. Darauf kam es am 18. 3. 2004 in den Büroräumlichkeiten des Antragstellers zu einem persönlichen Treffen zwischen dem Antragsteller und dem Antragsgegnervertreter als bevollmächtigtem Vertreter des Antragsgegners. Im Zuge dieses Treffens vereinbarten die Genannten letztlich in einvernehmlicher Form die Fortführung des bestehenden Mietverhältnisses um drei weitere Jahre, sodass dieses nach den damaligen Abmachungen am 14. 3. 2007 enden sollte. Im Zuge dieses Gesprächs konnte letztlich eine vollständige Einigung über sämtliche Vertragspunkte erzielt werden, insbesondere auch über die dreijährige Verlängerungsdauer. Zudem wurde im Rahmen des schriftlichen Mietvertrags der damals aktuelle Gestamtbestandzins festgehalten, welcher sich aufgrund der mittlerweile erfolgten Wertsicherungsanhebungen und der Betriebskostenanpassungen ergab.

Im Zuge dieser am 18. 3. 2004 erfolgten einvernehmlichen Mietvertragsverlängerung wurde von Vermieterseite ein im Wesentlichen „analoger“ (gemeint: zum ersten Mietvertrag) schriftlicher Mietvertrag vorgelegt. Zum Zeichen des Einverständnisses mit den dort getroffenen Vereinbarungen wurde dieser auf der ersten Seite rechts oben sowohl vom Vertreter des Antragsgegners als auch vom Antragsteller eigenhändig gefertigt. Auf der ersten Seite dieses schriftlichen Mietvertrags befanden sich auch die schriftlichen Festlegungen über Vertragsobjekt, Mietdauer und Höhe des monatlichen Mietzinses samt Wertsicherung. Der Antragsteller unterfertigte diese schriftliche Mietvertragsverlängerung noch zusätzlich auf der Rückseite. Nicht festgestellt werden kann, ob der Vertreter des Antragsgegners bei seiner Fertigung auf der ersten Seite dieses schriftlichen Mietvertrags irgendwelche Vorbehalte gemacht hat, insbesondere dahingehend, dass hiemit bloß die handschriftlichen Adresskorrekturen (hinsichtlich beider am Treffen Anwesenden) paraphiert werden. Bis zu dieser einvernehmlichen Vertragsverlängerung bezahlte der Antragsteller auch sämtliche bis dahin bestehenden Mietzinsrückstände zur Gänze.

Nicht festgestellt werden kann, dass im Zuge dieser einvernehmlichen Vertragsverlängerung über irgendwelche Bedingungen der schriftlichen Verlängerung Uneinigkeit geherrscht hat. Auch ist nicht erweislich, dass der Vertreter des Antragsgegners irgendwelche Vorbehalte setzte, etwa dahin, erst nach neuerlicher vertraglicher Festlegung und Fertigung an die Verlängerungsvereinbarung gebunden sein zu wollen. Letztlich ist auch nicht objektivierbar, ob vom Vertreter des Antragsgegners dem Antragsteller eine korrigierte schriftliche Vertragsfassung in Aussicht gestellt wurde, bzw kann auch nicht festgestellt werden, warum auf der letzten Seite des Vertrags nur die Unterschrift des Antragstellers aufscheint. Eine weitere schriftliche Vertragsurkunde im Zuge dieser Mietvertragsverlängerung wurde nicht errichtet. Weder die schriftlichen Mietverträge noch sonstige schriftliche Unterlagen enthalten einen konkreten Hinweis auf eine gute und vorteilhafte Lage der Liegenschaft.

Das Mietverhältnis zwischen den Streitteilen wurde per 31. 10. 2005 einvernehmlich aufgelöst.

Die vom Antragsteller gemietete Wohnung befand sich sowohl zum Zeitpunkt des ersten Mietvertragsabschlusses im

Jahr 2001 wie auch zum Zeitpunkt der Verlängerung im Jahr 2004 in überdurchschnittlich gutem Ausstattungszustand. So waren in fast allen Räumlichkeiten schöne Parkettböden auf Holztrampoline vorhanden. Sämtliche Räume der Wohnung sind vom Wohnvorraum aus begehbar, sodass keinerlei Durchgangsbereiche bestehen. Eine Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Waschmaschine war vorhanden. Im Bad und WC waren die Wände bis unter die Decke verfliesen, die Decke verputzt und geweißt. Im Badezimmer waren eine Badewanne und ein Fenster. Ebenso befanden sich Bad und WC in getrennten Räumlichkeiten. Von der Wohnung umfasst waren ein 6,10 m² großer Abstellraum, eine ostseitig gelegene 9,65 m² große Küche sowie zwei Balkone. Der nordöstliche Balkon im Ausmaß von 6,81 m² gewährt eine freie Aussicht Richtung P*****, der weitere Balkon über das west- und südseitige Eck des Hauses hat ein Ausmaß von 24,06 m² und ist in Holzkonstruktion ausgestaltet. Die Deckbretter des Geländers zeigten deutliche Absplitterspuren. Sämtliche Zimmer weisen überwiegend eine schöne Aussicht auf eine unverbaute Lage auf. Die Wohneinheit ist teilweise direkt zur Straße hin ausgerichtet, womit Lärmimmissionen verbunden waren. Eine Dachbodenmitbenützung stand dem Antragsteller nicht zur Verfügung.

Der Antragsteller leistete für den Zeitraum 15. 3. bis 31. 3. 2001 einen Hauptmietzins von 443,69 EUR netto monatlich zuzüglich 10 % USt. Im Zeitraum April 2001 bis Dezember 2001 bezahlte der Antragsteller entsprechend den Vorschreibungen eine Nettomiete von 887,37 EUR zuzüglich 10 % USt. Diese Nettomiete blieb bis März 2004 unverändert. Ab April 2004 erhöhten sich die Vorschreibungen für den Nettohauptmietzins auf monatlich 924,08 EUR. Diese Vorschreibungen (inklusive 10 % USt) entrichtete der Antragsteller bis einschließlich April 2005 zur Gänze. Ab Mai 2005 bis einschließlich Oktober 2005 ergingen Vorschreibungen von 979,70 EUR an Nettohauptmietzins, die der Antragsteller ebenfalls zuzüglich 10 % USt beglich.

Es ist nicht feststellbar, wann der Antragsteller die Zahlungen konkret tätigte bzw wann sie dem Konto des Antragsgegners gutgeschrieben wurden.

Mit seinem verfahrenseinleitenden Antrag an die Schlichtungsstelle vom 30. 3./31. 3. 2006 beantragte der Antragsteller eine Hauptmietzinsüberprüfung für sämtliche Bestandzinsperioden. Er bezog sich darauf, dass er die Wohnung zunächst befristet auf drei Jahre gemietet habe, wobei eine einvernehmliche Verlängerung auf weitere drei Jahre erfolgt sei.

Der Antragsgegner wendete ein, dass der Hauptmietzinsüberprüfungsantrag iSd § 16 Abs 8 MRG verfristet sei. Anlässlich der Verlängerung sei keine rechtswirksame Befristung vereinbart worden, weshalb die dreijährige Präklusivfrist aufgrund der Umwandlung in ein unbefristetes Bestandverhältnis zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits abgelaufen gewesen sei.

Gegen die Entscheidung der Schlichtungsstelle rief der Antragsgegner rechtzeitig das Gericht an.

Im Gerichtsverfahren wiederholte er sein Vorbringen, wonach eine wirksame Verlängerungsvereinbarung nicht getroffen worden sei. Daher stehe dem Antragsteller auch kein Befristungsabschlag zu.

Der Antragsteller brachte vor, dass eine gültige schriftliche Verlängerung des Bestandverhältnisses vereinbart worden sei. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses habe der Richtwert 4,95 EUR pro m² betragen. Ein 50%iger Abstrich sei wegen des Straßenlärms anzusetzen. Unter Berücksichtigung des weiteren Befristungsabschlags von 25 % ergebe sich ein gesetzlich zulässiger Hauptmietzins von 3,16 EUR pro m². Ausgehend von der Nutzfläche von 108,84 m² errechne sich ein zulässiger monatlicher Nettomietzins von 343,93 EUR.

Das Erstgericht sprach aus, dass der gesetzlich zulässige Nettohauptmietzins für die vom Antragsteller gemietete Wohnung für den Zeitraum 15. 3. 2001 bis 31. 3. 2001 234,55 EUR, für den Zeitraum 1. 4. 2001 bis 31. 3. 2002 479,98 EUR, für den Zeitraum 1. 4. 2002 bis 31. 3. 2003 489,78 EUR, für den Zeitraum 1. 4. 2003 bis 31. 3. 2004 498,49 EUR, für den Zeitraum 1. 4. 2004 bis 28. 2. 2005 505,02 EUR und für den Zeitraum 1. 3. 2005 bis 31. 10. 2005 (einvernehmliche Beendigung) 520,26 EUR betragen habe. Ferner verpflichtete das Erstgericht den Antragsgegner, dem Antragsteller 24.980,32 EUR samt 4 % Zinsen seit 6. 10. 2009 (Differenz zwischen den vorgeschriebenen und bezahlten und den festgestellten zulässigen Nettohauptmietzinsen zuzüglich USt) zu bezahlen und Kostenersatz zu leisten.

Rechtlich ging das Erstgericht zusammengefasst davon aus, dass der Hauptmietzinsüberprüfungsantrag des Antragstellers nicht präkludiert sei: Am 18. 3. 2004 sei eine definitive Verlängerung des bestehenden Mietverhältnisses auf drei Jahre vereinbart worden. Der Antragsgegnervertreter habe die erste Seite des Mietvertrags eigenhändig

gefertigt, auf welcher sich auch die Maske mit den Befristungsklauseln befunden habe, deren Unwirksamkeit der Antragsgegner nun behauptete. Für eine wirksame Befristung sei nach § 29 MRG vorausgesetzt, dass diese schriftlich erfolge. Das Gesetz schreibe jedoch nicht vor, an welcher Stelle der Urkunde die Unterschrift gesetzt werden müsse. Da es sich somit um ein insgesamt rechtswirksam befristetes Hauptmietverhältnis gehandelt habe, habe die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses geendet.

Wenngleich im Rahmen der von ihm getroffenen Feststellungen, erachtete das Erstgericht rechtlich folgende Zu- und Abschläge vom Richtwert für gerechtfertigt:

- 3 % Zuschlag für das Badezimmer
- 3 % Zuschlag für die Parkettböden in fast allen Räumen
- 2 % Zuschlag für die Anschlussmöglichkeit von Geschirrspüler und Waschmaschine
- 3 % Zuschlag für die Begehbarkeit sämtlicher Räume vom Vorraum aus
- 5 % Zuschlag für die unverbaute Lage mit sehr schöner Aussicht aus den Zimmern
- 8 % Zuschlag für die besondere Ausgestaltung mit freien Balkonen mit einer Fläche von ca 30 m²
- 5 % Abstrich für die teilweise Ausrichtung zur Straße mit damit verbundenen Lärmbelastigungen
- 3 % Abstrich für die fehlende Dachbodenmitbenützung.

Insgesamt ergebe sich somit ein Zuschlag von 16 % und ein 25%iger Befristungsabschlag gemäß § 16 Abs 7 MRG.

Ein weiterer, vom Sachverständigen angenommener Zuschlag für „WC und Bad in jeweils eigenem Raum“ bestehe nicht, weil ein solcher Umstand für die mietrechtliche Normwohnung zumindest nicht unüblich sei.

Ausgehend von dem so ermittelten Gesamtzuschlag von 16 % und dem 25%igen Befristungsabschlag gelangte das Erstgericht zu den von ihm als höchstzulässig festgestellten Nettohauptmietzinsen, die der rechnerischen Höhe nach nicht strittig sind.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers, der eine Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung - unter Aufschlüsselung der nach Ansicht des Antragstellers jeweils zulässigen Nettohauptmietzinse zu den jeweiligen Perioden - dahin beantragte, dass kein Zuschlag zum Richtwert zu gewähren sei, wodurch sich der zu schaffende Rückzahlungstitel auf insgesamt 29.157,18 EUR sA erhöhe und der überdies begehrte, Zinsen ab den jeweiligen Zahlungsdaten der Nettohauptmietzinsvorschreibungen zuzusprechen, nicht Folge.

Dem Rekurs des Antragsgegners gab das Rekursgericht hingegen Folge und änderte den erstinstanzlichen Sachbeschluss - entsprechend dem Rekursantrag des Antragsgegners - dahin ab, dass es aussprach, dass der monatlich gesetzlich zulässige Nettohauptmietzins vom 15. 3. bis 31. 3. 2004 332,32 EUR, vom 1. 4. 2004 bis 28. 2. 2005 monatlich 673,36 EUR und vom 1. 3. 2005 bis 31. 10. 2005 monatlich 693,68 EUR betrage, wobei es den Antragsgegner verpflichtete, dem Antragsteller 4.571,12 EUR samt 4 % Zinsen seit 6. 10. 2009 zu bezahlen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteige, und erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs mit der Begründung für zulässig, dass zur Frage, inwieweit die Situierung einer Unterschrift auf (der ersten Seite) einer Vertragsurkunde den Vertragstext decke, von einer gesicherten höchstgerichtlichen Rechtsprechung nicht gesprochen werden könne. Überdies sei das Rekursgericht von der Entscheidung SZ 67/130 abgewichen, wonach zum Abschluss eines schriftlichen Zeitmietvertrags auf Vermieterseite eine mündliche Bevollmächtigung ausreiche.

Rechtlich vertrat das Rekursgericht die Auffassung, dass mit der Verlängerungsvereinbarung dem Schriftlichkeitsgebot des § 29 Abs 1 Z 3a bzw Abs 4 MRG nicht entsprochen worden sei, weil der Vertragstext bloß vom Antragsteller, nicht aber vom Antragsgegner, dessen Vertreter lediglich auf der ersten Seite der Mietvertragsurkunde unterschrieben habe, unterfertigt worden sei. Dem Erfordernis der eigenhändigen Unterschrift unter den Text sei somit nicht entsprochen worden. Überdies bedürfe es bei einem derart formgebundenen Vertrag wie dem Zeitmietvertrag einer schriftlichen Vollmacht, wenn ein Vertreter für eine Partei den Vertrag unterfertige. Zwar habe der Oberste Gerichtshof dieses Erfordernis für die Unterschrift des Vermietervertreters in einem Zeitmietvertrag nicht angenommen. Demgegenüber habe der Oberste Gerichtshof an anderer Stelle (5 Ob 2085/96w) dargelegt, dass eine

Befristungsvereinbarung auch beim Vermieter besondere Pflichten erzeuge. Ausgehend von dieser Entscheidung sei das Rekursgericht der Ansicht, dass aufgrund der auch einen Vermieter bei Abschluss eines befristeten Mietvertrags auferlegten Verpflichtungen eine bloß mündlich erteilte Vollmacht nicht genüge.

Davon ausgehend sei der Hauptmietzinsüberprüfungsantrag iSd § 16 Abs 8 MRG präkludiert.

Gegen den Sachbeschluss des Rekursgerichts wendet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers aus dem Rechtsmittelgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung der Entscheidung der Vorinstanzen im Sinne der oben wiedergegebenen Rekursanträge. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsgegner beantragt, dem Revisionsrekurs - den er eingangs der Revisionsrekursbeantwortung auch als unzulässig

bezeichnet - nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig und im Sinne einer Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung auch teilweise berechtigt.

Im Revisionsrekurs verweist der Antragsteller darauf, dass die Rechtsauffassung des Rekursgerichts mit der Entscheidung 1 Ob 569/94 in Widerspruch stehe. Es fehle Rechtsprechung, ob die Unterfertigung eines Zeitmietvertrags durch den Vermieter unter dem Text erfolgen müsse. Überdies sei der Einwand des Antragsgegners, das Mietverhältnis sei nicht wirksam befristet verlängert worden, im Hinblick darauf arglistig, dass es der Antragsgegner gewesen sei, der auf eine Befristung bestanden habe.

Dazu wurde erwogen:

1. Ob der Mietzinsüberprüfungsantrag des Antragstellers präkludiert ist, hängt davon ab, ob die Verlängerungsvereinbarung wirksam erfolgte:

1.1. Gemäß § 16 Abs 8 Satz 2 und 3 MRG in der hier anzuwendenden Fassung der WRN 2000 ist die Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde) geltend zu machen; bei befristeten Hauptmietverhältnissen (§ 29 Abs 1 Z 3 MRG) endet diese Frist jedoch frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis.

1.2. Werden zulässig befristete Mietverhältnisse aneinandergereiht, läuft die Frist des § 16 Abs 8 MRG solange nicht ab, als nicht sechs Monate nach der zusammengerechnet vereinbarten Befristungszeit abgelaufen sind oder ein unbefristetes Mietverhältnis geschlossen wird (5 Ob 102/04t = SZ 2004/167 = immolex 2005/32 [Prader]; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht 22 § 16 MRG Rz 6).

1.3. Wurde hingegen keine gesetzlich durchsetzbare Befristung vereinbart, beginnt die Frist des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG mit dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zu laufen (5 Ob 326/98x = wobl 1999/133 [Prader]; RIS-Justiz RS0109837 [T3]).

2. § 29 Abs 1 Z 3 lit a und b MRG in der sowohl auf die erste Vereinbarung vom 28. 2./8. 3. 2001 als auch auf die Verlängerungsvereinbarung vom 18. 3. 2004 anzuwendenden Fassung vor der WRN 2006 legt fest, dass der Mietvertrag durch Zeitablauf aufgelöst wird, wenn schriftlich vereinbart wurde, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt und bei Wohnungen die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die Verlängerung der Vertragsdauer jeweils mindestens drei Jahre beträgt.

2.1. Nach Lehre (Gschnitzer in Klang² IV/1, 268; Rummel in Rummel, ABGB³ § 886 Rz 1; Apathy/Riedler in Schwimann, ABGB³ IV § 886 Rz 1; P. Bydlinski in KBB³ Rz 1) und Rechtsprechung (1 Ob 525/93 = JBl 1994, 119 [Rummel] = WoBl 1994/13 [Würth]; 9 ObA 96/07v = EvBl 2008/100; RIS-Justiz RS0017221; RS0078934) bedeutet das Gebot der Schriftlichkeit im allgemeinen „Unterschriftlichkeit“, es sei denn, das Gesetz sieht ausdrücklich eine Ausnahme vor. Das Erfordernis der Schriftform soll gewährleisten, dass aus dem Schriftstück der Inhalt der Erklärung, die abgegeben werden soll, und die Person, von der sie ausgeht, hinreichend zuverlässig entnommen werden können.

2.2. Bei einem zweiseitig verbindlichen Vertrag wie dem Zeitmietvertrag ist dem Formerfordernis der Schriftlichkeit grundsätzlich nur dann entsprochen, wenn beide Parteien den Vertrag unterzeichnet haben (5 Ob 2085/96w = MietSlg XLVIII/23; RIS-Justiz RS0112243; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 29 MRG Rz 23). Auch Verlängerungsvereinbarungen unterliegen dem Schriftformgebot (Vonkilch aaO § 29 MRG Rz 23; RIS-Justiz

RS0030289).

2.3. Der Zweck der in § 29 MRG normierten Formvorschrift - die sich nach dem Wortlaut nur auf die Befristungsvereinbarung, nicht aber auf den gesamten Vertragsinhalt bezieht - wird in einer Warn- und Aufklärungsfunktion für den Mieter („Übereilungsschutz“), aber auch in der Erleichterung und Sicherung des Beweises für die Befristung gesehen (RIS-Justiz RS0030289). Es soll dem Mieter noch vor der vertraglichen Bindung eindringlich vor Augen geführt werden, dass er sich auf einen Zeitmietvertrag einlässt. Für den Vermieter beschränkt sich der Zweck des Formgebots im Wesentlichen auf eine Beweiserleichterung (1 Ob 569/94 = SZ 67/130 = WoBl 1994/45 [Dirnbacher]).

2.4. Allerdings darf die Formvorschrift des § 29 MRG nicht zum Selbstzweck (zur „Schikane“; vgl. Gschnitzer aaO 268, der etwa ein Versehen, das darin liegt, dass die Unterschrift nicht an das Ende der Urkunde gesetzt wird, für unschädlich erachtet) degradiert werden. Die Beantwortung der Frage, ob die Unterschrift des Antragsgegnervertreters (bloß) auf der ersten Seite der Verlängerungsvereinbarung dem Formgebot entspricht, ist ausgehend vom dargelegten Normzweck zu bejahen: Der „Übereilungsschutz“ des Mieters war hier schon deswegen gewahrt, weil er ohnedies die erste und letzte Seite der Verlängerungsvereinbarung unterschrieb, weshalb es auch keines Eingehens darauf bedarf, wie der Fall zu beurteilen wäre, hätte auch der Antragsteller nur die erste Seite unterfertigt. Der Beweisfunktion wird aber auch dadurch Genüge getan, dass der Vermietervertreter auf der von ihm selbst verfassten Urkunde schriftlich sein Einverständnis mit der - im Übrigen auf eben dieser Seite aufscheinenden - Befristung durch Unterfertigung kundtat.

So wurde etwa für die Einhaltung des Formgebots des § 29 MRG auch die schriftliche Annahme eines schriftlichen Anbots als ausreichend angesehen (8 Ob 658/88 = WoBl 1989/18, s. auch RIS-Justiz RS0112243), wobei die Beweisfunktion bei bloßer Bezugnahme auf ein - in der Annahmeerklärung nicht neuerlich wiedergegebenes - schriftliches Anbot im Verhältnis zum vorliegenden Fall, bei welchem die Einverständniserklärungen der Parteien in einer Urkunde aufscheinen, weniger gewahrt wird.

2.5. Daraus folgt zusammengefasst, dass die Unterfertigung der ersten Seite der Verlängerungsvereinbarung durch den Antragsgegnervertreter in Verbindung mit der Unterfertigung des gesamten Vertragstextes durch den Antragsteller im Anlassfall dem Schriftformgebot des § 29 Abs 1 MRG genügt, weil aus der Urkunde sowohl die Befristungsvereinbarung als auch die Vertragspartner, die die Erklärung abgaben, zuverlässig entnommen werden können.

2.6. Aber auch der Umstand, dass der Antragsgegnervertreter keine schriftliche Vollmacht des Antragsgegners vorlegte, schadet entgegen der vom Rekursgericht vertretenen Auffassung nicht: Der Senat sieht keinen Anlass, von der ausführlich begründeten Entscheidung 1 Ob 569/94 (SZ 67/130) abzugehen, wonach für den wirksamen Abschluss einer Befristungsvereinbarung durch einen Vertreter des Vermieters eine mündliche Vollmachtserteilung ausreicht.

Diese Ansicht ist auch im Schrifttum auf Zustimmung gestoßen (Dirnbacher in WoBl 1994/45; Vonkilch aaO § 29 MRG Rz 33). Gegenteiliges lässt sich aus der vom Rekursgericht für seine Meinung ins Treffen geführten Entscheidung 5 Ob 2085/96w nicht ableiten: Dort wurde lediglich betont, dass das Schriftformgebot des § 29 Abs 1 MRG auch für den Vermieter gilt; im Übrigen verweist auch diese Entscheidung ausdrücklich darauf, dass sich die Bedeutung des in § 29 Abs 1 MRG normierten Schriftlichkeitsgebots für den Vermieter in der Beweiserleichterung erschöpft.

3. Aus den dargelegten Gründen ist somit das Erstgericht zutreffend davon ausgegangen, dass der Hauptmietzinsüberprüfungsantrag des Antragstellers wegen Vorliegens wirksamer Befristungsvereinbarungen nicht präkludiert ist.

Es bedarf daher eines Eingehens auf die Rechtsrüge im Rekurs des Antragstellers zur Höhe des zulässigen Hauptmietzinses, die das Rekursgericht ausgehend von seiner vom Obersten Gerichtshof nicht gebilligten Rechtsansicht nicht behandelte.

3.1. Unstrittig ist, dass für die Berechnung des höchstzulässigen Hauptmietzinses § 16 Abs 2 MRG heranzuziehen ist. Unstrittig ist auch die rechnerische Richtigkeit der erstgerichtlichen Entscheidung.

3.2. Der Antragsteller meint jedoch, dass weder das Vorhandensein einer Badewanne noch von Parkettböden, Anschlüssen für Geschirrspüler und Waschmaschine noch die Begehbarkeit sämtlicher Räume der Wohnung vom Vorraum aus einen Zuschlag rechtfertigten. Der Zuschlag für die Balkone sei überhöht; ein Lagezuschlag sei nicht

vereinbart worden.

3.3. Wie der Senat bereits mehrfach ausgesprochen hat, erfordert § 16 Abs 2 Satz 2 MRG bei der Vornahme der Zuschläge und Abstriche vom Richtwert eine Orientierung an der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens. Mit diesen Kriterien ist es unvereinbar, alle Ausstattungsdetails gesondert zu bewerten und die so gewonnenen Zuschläge und Abstriche einfach zusammenzurechnen. Geboten ist vielmehr eine Gesamtschau, weil der Wert einer Wohnung nur insgesamt erfassbar ist. Die Auflistung und Bewertung einzelner Fakten ist nur ein Kontrollinstrument (RIS-Justiz RS0117881; zuletzt 5 Ob 133/10k).

3.4. Davon ausgehend ist das Ergebnis des Erstgerichts, das insgesamt einen Zuschlag von 16 % (24 % Zuschläge, 8 % Abstriche) gewährte, zu billigen:

3.4.1 Einen vom Antragsteller beanstandeten „Lagezuschlag“ nahm das Erstgericht ohnedies nicht vor. Es bewertete lediglich, dass sämtliche Zimmer überwiegend eine schöne Aussicht in unverbaute Lage haben.

3.4.2 Auch der Vorwurf, das Erstgericht habe der Entscheidung 5 Ob 296/02v (WoBl 2004/14 [Dirnbacher]) widersprechend einen Zuschlag für die Parkettböden für gerechtfertigt erachtet, ist unzutreffend: In der genannten Entscheidung wurde lediglich zum Ausdruck gebracht, dass Fischgrät-Parkettböden in Altbauwohnungen der Ausstattungskategorie A nicht ungewöhnlich sind; es bedürfe daher eines Hinweises - etwa auf besondere Qualität oder Ausführung -, um eine zuschlagsrelevante Sonderausstattung anzunehmen. Letzteres ist hier dadurch verwirklicht, dass die Parkettböden nach den Feststellungen eine schöne Ausführung auf Holztramdecken aufweisen.

3.4.3 Nicht der Umstand, dass das Badezimmer mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet ist, sondern die Tatsache, dass sich das Badezimmer in einem besonders guten Ausstattungszustand (Wände bis unter die Decke gefliest, Decke verputzt und geweißt) befand, rechtfertigt die Annahme einer zuschlagsrelevanten Ausstattung.

3.4.4 Auch der Vorwurf, die besonders gute Grundrissgestaltung (zentrale Begehbarkeit aller Räume) sei nicht zu berücksichtigen, diese weise die mierechtliche Normwohnung immer auf, ist unbegründet: Die in § 16 Abs 2 Z 1 MRG ausdrücklich erwähnte Grundrissgestaltung wiegt im Anlassfall deshalb positiv, weil die Wohnung immerhin über fünf Zimmer verfügt und alle Zimmer ebenso wie sämtliche Nebenräume zentral vom Vorraum aus begehbar sind. Mag eine zentrale Begehbarkeit in kleineren Wohneinheiten typisch sein, so gilt das nicht für Mehrzimmerobjekte wie die hier zu beurteilende Wohnung.

3.4.5 Zwei Balkone mit einer Gesamtfläche von 30 m², wobei ein Balkon eine freie Aussicht Richtung P***** gewährt, stellen, wie das Erstgericht zutreffend erkannte, eine weit überdurchschnittliche Ausstattung dar.

3.4.6 Ob die vorhandenen Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Geschirrspüler als besondere Ausstattungsmerkmale anzusehen sind (bejahend LGZ Wien MietSlg 55.297) kann hier dahinstehen, weil das Erstgericht zwar die fehlende Dachbodenmitbenützung ins Kalkül zog, jedoch den vorhandenen, immerhin 6,10 m² großen Abstellraum vernachlässigte und die teilweise Ausrichtung der Einheit zur Straße wegen damit verbundener Lärmbelästigungen im Hinblick darauf zu gravierend bewertete, dass feststeht, dass im gesamten Ort wegen der geltenden Tempobeschränkung auf 30km/h etwaige Lärmbelästigungen vermindert sind.

3.4.7 Ausgehend von dem insgesamt als hervorragend zu qualifizierenden Ausstattungszustand der Wohnung - der durch die im Sachverständigen Gutachten enthaltenen Aufnahmen dokumentiert ist - ist der vom Erstgericht angenommene Gesamtzuschlag von 16 % keinesfalls überhöht.

4. Die im Rekurs des Antragstellers ausgeführte Tatsachenrüge bezieht sich ausschließlich auf den Zinsenlauf des vom Erstgericht in Anwendung des § 37 Abs 4 MRG geschaffenen Rückforderungstitels.

4.1. Die Schaffung eines Rückforderungstitels nach § 37 Abs 4 MRG - die nicht ausdrücklich beantragt werden muss (RIS-Justiz RS0105701; RS0070659) - setzt voraus, dass sich im Verfahren nach § 37 Abs 1 MRG ein Rückforderungsanspruch „ergibt“ (RIS-Justiz RS0106116), der auch ohne besondere Geltendmachung Zinsen umfasst (5 Ob 156/03g = SZ 2003/127).

4.2. Im Anlassfall hat das Erstgericht ohnedies einen Rückzahlungstitel samt Zinsen geschaffen, jedoch ausgehend davon, dass es erachtete, die einzelnen Zahlungszeitpunkte nicht feststellen zu können, Zinsen erst ab der letzten Verhandlung zugesprochen.

Die unterbliebene Erörterung der jeweiligen Zahlungszeitpunkte durch das Erstgericht führt dazu, dass sich der

Zinsenlauf im Verfahren nicht „ergeben“ hat. Ist aber, aus welchen Gründen immer, eine Erörterung und Klärung der für den Zinsenlauf maßgeblichen Zahlungszeitpunkte unterblieben, kommt eine Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen zur Klärung dieser nur den Rückforderungstitel nach § 37 Abs 4 MRG betreffenden Frage ebensowenig in Betracht (RIS-Justiz RS0070660 [T8]) wie die Schaffung eines (weitergehenden) Rückzahlungstitels durch die Instanzgerichte (5 Ob 238/99g = MietSlg 51.453).

5. Daraus ergibt sich zusammengefasst, dass in teilweiser Stattgebung des Revisionsrekurses des Antragstellers der erstgerichtliche Sachbeschluss zur Gänze wiederherzustellen war.

6. Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG: Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Rekurse beider Parteien im Ergebnis erfolglos blieben, weshalb ein Kostenersatz an eine der Parteien für das Rekursverfahren nicht in Betracht kommt. Ausgehend davon, dass der Antragsteller mit seinem Revisionsrekurs nur teilweise durchdrang (er unterlag im Umfang der begehrten Feststellung einer weiteren Hauptmietzinsüberschreitung mit ca 20 %) entspricht es der Billigkeit, dem Antragsteller für den Revisionsrekurs 60 % der Kosten und 80 % der Pauschalgebühr zuzuerkennen. Die Pauschalgebühr beträgt gemäß TP 12a lit b GGG iVm TP 12 f lit c Z 4 GGG insgesamt lediglich 210 EUR.

Schlagworte

8 außerstreitige Wohnrechtssachen,

Textnummer

E96040

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:0050OB00208.10I.1220.000

Im RIS seit

24.01.2011

Zuletzt aktualisiert am

13.11.2012

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at