

# TE OGH 2002/11/5 5Ob199/02d

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 05.11.2002

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Wilhelm S\*\*\*\*\* GesmbH & Co, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Johann Poulakos und Mag. Claudia Heigl, Rechtsanwälte in Linz, gegen den Antragsgegner Ernst K\*\*\*\*\*, wegen § 37 Abs 1 Z 8, 11, 12 und 14 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Beschluss des Landesgerichtes Wels als Rekursgericht vom 3. April 2002, GZ 22 R 119/02k-8, womit der Teil-Zwischensachbeschluss des Bezirksgerichtes Wels vom 15. Februar 2002, GZ 18 Msch 7/01x-4, aufgehoben wurde, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Wilhelm S\*\*\*\*\* GesmbH & Co, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Johann Poulakos und Mag. Claudia Heigl, Rechtsanwälte in Linz, gegen den Antragsgegner Ernst K\*\*\*\*\*, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8., 11, 12 und 14 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Beschluss des Landesgerichtes Wels als Rekursgericht vom 3. April 2002, GZ 22 R 119/02k-8, womit der Teil-Zwischensachbeschluss des Bezirksgerichtes Wels vom 15. Februar 2002, GZ 18 Msch 7/01x-4, aufgehoben wurde, den Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

Die Antragstellerin begeht unter anderem die Feststellung, dass der Antragsgegner durch Vorschreibung eines Mietzinses ab 1. 10. 2001 von monatlich netto S 33.973,28 den angemessenen Mietzins im Sinne des § 16 Abs 1 MRG unter Berücksichtigung der Art, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Mietgegenstandes um monatlich netto S 4.050,28 überschritten habe. Das Erstgericht habe bereits mit Beschluss vom 7. 4. 1995, 18 Msch 5/94-25, den angemessenen Mietzins für das gegenständliche Mietobjekt mit Wirkung ab 1. 12. 1993 mit monatlich SDie Antragstellerin begeht unter anderem die Feststellung, dass der Antragsgegner durch Vorschreibung eines Mietzinses ab 1. 10. 2001 von monatlich netto S 33.973,28 den angemessenen Mietzins im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, MRG unter Berücksichtigung der Art, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Mietgegenstandes um monatlich netto S 4.050,28 überschritten habe. Das Erstgericht habe bereits mit Beschluss vom 7. 4. 1995, 18 Msch 5/94-25, den angemessenen Mietzins für das gegenständliche Mietobjekt mit Wirkung ab 1. 12. 1993 mit monatlich S

29.923 wertgesichert nach dem VPI 1986 (= 100) Ausgangsindex Dezember 1993 festgesetzt. Durch die Anwendung der

Wertsicherung sei eine Unangemessenheit des Mietzinses eingetreten, da durch das "Nachgeben des Mietpreismarktes" nunmehr ein Mietzins begehrte werde, der nicht dem angemessenen Mietzins gemäß § 16 Abs 1 MRG entspreche. Der vom Gericht ursprünglich festgesetzte Mietzins entspreche dem nun zufordernden angemessenen Mietzins, der durch die Wertsicherung keine Erhöhung erfahren dürfe.<sup>29.923</sup> wertgesichert nach dem VPI 1986 (= 100) Ausgangsindex Dezember 1993 festgesetzt. Durch die Anwendung der Wertsicherung sei eine Unangemessenheit des Mietzinses eingetreten, da durch das "Nachgeben des Mietpreismarktes" nunmehr ein Mietzins begehrte werde, der nicht dem angemessenen Mietzins gemäß Paragraph 16, Absatz eins, MRG entspreche. Der vom Gericht ursprünglich festgesetzte Mietzins entspreche dem nun zufordernden angemessenen Mietzins, der durch die Wertsicherung keine Erhöhung erfahren dürfe.

Der Antragsgegner wandte ein, dass hier kein Fall der gesetzlichen Mietzinsüberprüfung gemäß § 16 MRG vorliege, da § 16 Abs 9 MRG ausschließlich auf Wertsicherungsvereinbarungen anzuwenden sei. Das Erstgericht sprach aus, dass das (Teil-) Begehren dem Grunde nach zu Recht bestehe. Der Antragsgegner wandte ein, dass hier kein Fall der gesetzlichen Mietzinsüberprüfung gemäß Paragraph 16, MRG vorliege, da Paragraph 16, Absatz 9, MRG ausschließlich auf Wertsicherungsvereinbarungen anzuwenden sei. Das Erstgericht sprach aus, dass das (Teil-) Begehren dem Grunde nach zu Recht bestehe.

Das Rekursgericht hob den (Teil-) Zwischensachbeschluss ersatzlos auf und verwies darauf, dass es in einem Verfahren nach § 37 MRG unzulässig sei, einen Teilzwischensachbeschluss ohne darauf abzielenden Antrag einer Partei zu fällen. Zufolge Unzulässigkeit des vom Erstgericht gefassten Teilzwischensachbeschlusses sei es daher auch ohne entscheidungswesentliche Bedeutung, ob tatsächlich Entscheidungsreife hinsichtlich des Anspruchsgrundes gegeben gewesen sei. Weiters setzte sich das Rekursgericht mit der Schlüssigkeit des (Teil-) Antrages der Antragstellerin auseinander und kam letztlich zu dem Ergebnis, dass es nicht auf die Vereinbarung der Wertsicherung an sich ankomme, sondern dass der Zweck des § 16 Abs 9 MRG eine analoge Anwendung auch auf gerichtliche Entscheidungen nach § 12a MRG bzw § 12 Abs 3 MRG aF rechtfertige, da damit faktisch eine Neuvermietung im Zeitpunkt des Unternehmensübergangs mit Abschluss einer entsprechenden Wertsicherungsvereinbarung erreicht werde und daher kein sachlicher Grund dafür zu erkennen sei, dass dieser Fall anders zu behandeln sei als jener, in dem eine Mietzinsvereinbarung getroffen werde. Das Teilbegehren der Antragstellerin sei daher noch nicht entscheidungsreif im Sinne einer Antragsabweisung. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur wesentlichen Rechtsfrage der Anwendung des § 16 Abs 9 MRG bzw § 16 Abs 6 MRG aF auf Wertsicherungsklauseln in Sachbeschlüssen über die Angemessenheit des begehrten Hauptmietzinses (§ 12a MRG bzw § 12 Abs 3 MRG aF) keine oberstgerichtliche Rechtsprechung vorliege. Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners mit dem Antrag, der angefochtene Beschluss möge dahingehend abgeändert werden, dass das Begehren der Antragstellerin zurück- in eventu abgewiesen werde. Das Rekursgericht hob den (Teil-) Zwischensachbeschluss ersatzlos auf und verwies darauf, dass es in einem Verfahren nach Paragraph 37, MRG unzulässig sei, einen Teilzwischensachbeschluss ohne darauf abzielenden Antrag einer Partei zu fällen. Zufolge Unzulässigkeit des vom Erstgericht gefassten Teilzwischensachbeschlusses sei es daher auch ohne entscheidungswesentliche Bedeutung, ob tatsächlich Entscheidungsreife hinsichtlich des Anspruchsgrundes gegeben gewesen sei. Weiters setzte sich das Rekursgericht mit der Schlüssigkeit des (Teil-) Antrages der Antragstellerin auseinander und kam letztlich zu dem Ergebnis, dass es nicht auf die Vereinbarung der Wertsicherung an sich ankomme, sondern dass der Zweck des Paragraph 16, Absatz 9, MRG eine analoge Anwendung auch auf gerichtliche Entscheidungen nach Paragraph 12 a, MRG bzw Paragraph 12, Absatz 3, MRG aF rechtfertige, da damit faktisch eine Neuvermietung im Zeitpunkt des Unternehmensübergangs mit Abschluss einer entsprechenden Wertsicherungsvereinbarung erreicht werde und daher kein sachlicher Grund dafür zu erkennen sei, dass dieser Fall anders zu behandeln sei als jener, in dem eine Mietzinsvereinbarung getroffen werde. Das Teilbegehren der Antragstellerin sei daher noch nicht entscheidungsreif im Sinne einer Antragsabweisung. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur wesentlichen Rechtsfrage der Anwendung des Paragraph 16, Absatz 9, MRG bzw Paragraph 16, Absatz 6, MRG aF auf Wertsicherungsklauseln in Sachbeschlüssen über die Angemessenheit des begehrten Hauptmietzinses (Paragraph 12 a, MRG bzw Paragraph 12, Absatz 3, MRG aF) keine oberstgerichtliche Rechtsprechung vorliege. Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners mit dem Antrag, der angefochtene Beschluss möge dahingehend abgeändert werden, dass das Begehren der Antragstellerin zurück- in eventu abgewiesen werde.

Die Antragstellerin beantragt, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Rekursgerichtes unzulässig. Das Rekursgericht hat zutreffend erkannt, dass die Fällung eines Zwischensachbeschlusses ohne Antrag einer der Parteien nach ständiger Rechtsprechung in einem Verfahren nach § 37 MRG unzulässig ist. Im Außerstreitverfahren sind die Vorschriften der ZPO nur insoweit heranzuziehen, als sich das Außerstreitgesetz selbst darauf bezieht. Eine Anwendung des § 393 Abs 1 ZPO kommt nicht in Betracht (5 ObDer Revisionsrekurs ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Rekursgerichtes unzulässig. Das Rekursgericht hat zutreffend erkannt, dass die Fällung eines Zwischensachbeschlusses ohne Antrag einer der Parteien nach ständiger Rechtsprechung in einem Verfahren nach Paragraph 37, MRG unzulässig ist. Im Außerstreitverfahren sind die Vorschriften der ZPO nur insoweit heranzuziehen, als sich das Außerstreitgesetz selbst darauf bezieht. Eine Anwendung des Paragraph 393, Absatz eins, ZPO kommt nicht in Betracht (5 Ob

218/01x; 5 Ob 288/98h = immolex 1999, 102 = RdW 1999, 342 = WoBl

1999, 313, 5 Ob 92/92 = WBI 1993, 54; 5 Ob 86/88 mit Zustimmung von

Würth in WoBl 1989, 125; dagegen Steininger in WoBl 1994, 51 f; RIS-JustizRS0008508). Nur im Fall eines Zwischenantrages auf Feststellung - der hier aber fehlt - ist also im Verfahren nach § 37 MRG die Fassung eines Zwischensachbeschlusses zulässig. Ist aber die angefochtene Entscheidung unzulässig, steht ihr also ein formelles Hindernis entgegen, so stellt die materielle Beurteilung des Anspruchs ein obiter dictum dar, das keine erhebliche Rechtsfrage aufwerfen kann. Würth in WoBl 1989, 125; dagegen Steininger in WoBl 1994, 51 f; RIS-JustizRS0008508). Nur im Fall eines Zwischenantrages auf Feststellung - der hier aber fehlt - ist also im Verfahren nach Paragraph 37, MRG die Fassung eines Zwischensachbeschlusses zulässig. Ist aber die angefochtene Entscheidung unzulässig, steht ihr also ein formelles Hindernis entgegen, so stellt die materielle Beurteilung des Anspruchs ein obiter dictum dar, das keine erhebliche Rechtsfrage aufwerfen kann.

### **Anmerkung**

E67677 5Ob199.02d

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00199.02D.1105.000

### **Dokumentnummer**

JJT\_20021105\_OGH0002\_0050OB00199\_02D0000\_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](http://www.jusline.at)