jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/9/26 5Ob216/00a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.09.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Renate W*****, vertreten durch Mag. Nadja Horvath, Angestellte der Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegnerin Frieda B*****, vertreten durch Franz Hartl, Inhaber der Immobilienverwaltung Rudolf Prokop, 1030 Wien, Hintzerstraße 1/11, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss und Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 14. März 2000, GZ 41 R 81/00s-25, womit der gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hietzing vom 2. Dezember 1999, GZ 5 Msch 31/98b-21, wegen Nichtigkeit erhobene Rekurs verworfen (Punkt I) und im Übrigen der Sachbeschluss bestätigt wurde (Punkt II), folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Renate W*****, vertreten durch Mag. Nadja Horvath, Angestellte der Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegnerin Frieda B*****, vertreten durch Franz Hartl, Inhaber der Immobilienverwaltung Rudolf Prokop, 1030 Wien, Hintzerstraße 1/11, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss und Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 14. März 2000, GZ 41 R 81/00s-25, womit der gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hietzing vom 2. Dezember 1999, GZ 5 Msch 31/98b-21, wegen Nichtigkeit erhobene Rekurs verworfen (Punkt römisch eins) und im Übrigen der Sachbeschluss bestätigt wurde (Punkt römisch II), folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

1.) Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen, soweit er sich gegen Punkt I der rekursgerichtlichen Entscheidung richtet.1.) Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen, soweit er sich gegen Punkt römisch eins der rekursgerichtlichen Entscheidung richtet.

2.) Im Übrigen wird dem Revisionsrekurs Folge gegeben.

Der rekursgerichtliche Sachbeschluss (Punkt II) wird aufgehoben und die Mietrechtssache zur neuerlichen, allenfalls nach Ergänzung der Verhandlung zu fällenden Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.Der rekursgerichtliche Sachbeschluss (Punkt römisch II) wird aufgehoben und die Mietrechtssache zur neuerlichen, allenfalls nach Ergänzung der Verhandlung zu fällenden Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Auf die für den Revisionsrekurs verzeichneten Barauslagen wird bei der neuerlichen Entscheidung Bedacht zu nehmen sein.

Text

Begründung:

Über das von der Antragstellerin zunächst bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien für den 13. Bezirk und dann gemäß § 40 Abs 2 MRG beim Erstgericht gestellte Begehren auf Überprüfung des von der Antragsgegnerin vom 1. 2. 1996 bis zum 30. 11. 1997 eingehobenen Hauptmietzinses für die 51,48 m2 große Wohnung top 7 und 10 im Haus ***** wurde vom Erstgericht wie folgt entschieden:Über das von der Antragstellerin zunächst bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien für den 13. Bezirk und dann gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG beim Erstgericht gestellte Begehren auf Überprüfung des von der Antragsgegnerin vom 1. 2. 1996 bis zum 30. 11. 1997 eingehobenen Hauptmietzinses für die 51,48 m2 große Wohnung top 7 und 10 im Haus ***** wurde vom Erstgericht wie folgt entschieden:

1. Das zulässige Zinsausmaß beträgt für die Zeit 1. 2. 1996 bis 1. 4. 1996 S 3.868,20. Durch die Vorschreibung eines Betrages von S 5.750,-- hat die Antragsgegnerin das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um S 1.881,80 pro Monat (ohne USt und Verzugszinsen) überschritten.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, der Antragstellerin S 4.139,96 samt 4 % Zinsen aus S 2.069,98 ab 1. 2. 1996 und 4 % Zinsen aus S 2.069,98 ab 1. 3. 1996 binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

2. Das zulässige Zinsausmaß für den Zeitraum 1. 4. 1996 bis 1. 5. 1996 beträgt S 3.921,74 (ohne USt und Verzugszinsen).

Die Antragsgegnerin hat hier für den Zeitraum 1. 4. 1996 bis 1. 5. 1996 das zulässige Zinsausmaß um S 1.828,26 pro Monat überschritten.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, der Antragstellerin S 2.011,08 (S 1.828,26 plus 10 % USt S 182,82) zuzüglich 4 % Zinsen ab 1. 4. 1996 binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

3. Das zulässige Zinsausmaß für den Zeitraum 1. 5. 1996 bis 1. 4. 1997 beträgt S 3.912,74. Die Antragsgegnerin hat für den Zeitraum 1. 4. 1996 bis 1. 4. 1997 das gesetzliche Zinsausmaß um S 1.828,26 pro Monat überschritten.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, der Antragstellerin S 22.121,88 (S 1.828,26 plus 10 % USt mal 11 Monate) samt 4 % Zinsen aus S 2.011,08 ab 1. 5., 1. 6., 1. 7., 1. 8., 1. 9., 1. 10., 1. 11., 1. 12. 1996, und ab 1. 1., 1. 2. und 1. 3. 1997 binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

4. Das zulässige Zinsausmaß für den Zeitraum 1. 4. 1997 bis 1. 5. 1997 beträgt S 3.986,61.

Die Antragsgegnerin hat für den Zeitraum 1. 4. 1997 bis 1. 5. 1997 das zulässig Zinsausmaß um S 1.872,64 pro Monat überschritten.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, der Antragstellerin S 2.059,90 (S 1.872,64 plus 10 % USt) samt 4 % Zinsen ab 1. 4. 1997 binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

5. Das zulässige Zinsausmaß für den Zeitraum 1. 5. 1997 bis 30. 11. 1997 beträgt S 3.986,61.

Die Antragsgegnerin hat für den Zeitraum 1. 5. 1997 bis 30. 11. 1997 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um S 2.007,40 pro Monat überschritten.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, der Antragstellerin S 15.456,98 (S 2.007,40 zuzügl. 10 % USt mal 7 Monate) samt 4 % Zinsen aus S 2.208,14 ab 1. 5., 1. 6., 1. 7., 1. 8., 1. 9., 1. 10., 1. 11. 1997 und die mit S 260,-- (Barauslagen) bestimmten Kosten des Verfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Unstrittig ist, dass für das gegenständliche Mietverhältnis die Vorschriften über den Richtwertmietzins gelten.

Aus den der Entscheidung zugrunde liegenden Feststellungen des Erstgerichtes ist zum Verständnis der Rechtsmittelausführungen hervorzuheben, dass im schriftlichen Mietvertrag vom 5. 2. 1996 folgende für den Lagezuschlag bedeutsame Umstände angeführt wurden:

"Lage des Mietobjekts außerhalb eines Gründerzeitviertels" und "verkehrsgünstige Lage mit Grünblick".

Der Mietvertrag enthält außerdem eine auf die Richtwertänderungen abstellende Wertsicherungsklausel.

Das Erstgericht nahm an, dass die Einhebung eines Lagezuschlags zulässig und dieser (dem Gutachten eines Sachverständigen folgend) mit S 21,11 pro m2 Nutzfläche des Mietobjekts zu bemessen sei. Es stellte den zulässigen Richtwertmietzins pro m2 Nutzfläche zum Stichtag 1. 2. 1996 mit S 51,70, zum 1. 4. 1996 mit S 52,70, zum 1. 4. 1997 mit S 53,90, die monatlichen Mietzinsvorschreibungen ab 1. 2. 1996 mit S 5.750,--, ab 1. 5. 1996 mit S 5.859,25, ab 1. 5. 1997 mit S 5.994,01 fest und gelangte offenbar unter Berücksichtigung des vom Sachverständigen auf AS 41 empfohlenen Aufschlags von 4,5 % auf den Richtwertmietzins (+ 3,5 % für den "überwiegenden Fernblick", - 1,5 % für die Lage des Mietobjektes im 2. Stock und + 2,5 % für die Trennung von WC und Bad) sowie "unter Berücksichtigung der Umsatzsteuer und 4 % Verzugszinsen" zu seiner Entscheidung. Zum Lagezuschlag führte es rechtlich aus, dass die gegenständliche Wohnung in einer gesuchten guten Wohnlage liege, wobei insbesondere zu berücksichtigen sei, dass sie in einem sehr bevorzugten Viertel von Hietzing außerhalb eines Gründerzeitviertels verkehrsgünstig liegt, sich durch einen Grünblick auszeichnet und dass - offenbar deshalb - die Liegenschaft einen sehr hohen Verkehrswert habe.

Der erstgerichtliche Sachbeschluss wurde von der Antragstellerin aus dem Nichtigkeitsgrund des§ 477 Abs 1 Z 9 ZPO sowie wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung angefochten. Sie hielt ua den Lagezuschlag für nicht gerechtfertigt, beschwerte sich gegen verfrühte Mietzinserhöhungen auf Basis der Wertsicherungsklausel und bemängelte die zu geringe Höhe der Rückzahlungstitel. Das Rekursgericht verwarf den Nichtigkeitsrekurs (Punkt I seiner Entscheidung) und bestätigte (in Punkt II) die erstinstanzliche Entscheidung aus folgenden Erwägungen:Der erstgerichtliche Sachbeschluss wurde von der Antragstellerin aus dem Nichtigkeitsgrund des Paragraph 477, Absatz eins, Ziffer 9, ZPO sowie wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung angefochten. Sie hielt ua den Lagezuschlag für nicht gerechtfertigt, beschwerte sich gegen verfrühte Mietzinserhöhungen auf Basis der Wertsicherungsklausel und bemängelte die zu geringe Höhe der Rückzahlungstitel. Das Rekursgericht verwarf den Nichtigkeitsrekurs (Punkt römisch eins seiner Entscheidung) und bestätigte (in Punkt römisch II) die erstinstanzliche Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen im Hinblick auf die Lage (Wohnumgebung) des Hauses seien gemäß § 16 Abs 3 MRG je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 % der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrundegelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs 2 und 5 sowie § 6 RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden. Ein Zuschlag nach dieser Bestimmung sei gemäß § 16 Abs 4 MRG nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs 3 RichtWG), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen im Hinblick auf die Lage (Wohnumgebung) des Hauses seien gemäß Paragraph 16, Absatz 3, MRG je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 % der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrundegelegten Grundkostenanteil (Paragraph 3, Absatz 2 und 5 sowie Paragraph 6, RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden. Ein Zuschlag nach dieser Bestimmung sei gemäß Paragraph 16, Absatz 4, MRG nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (Paragraph 2, Absatz 3, RichtWG), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.

Mit der betreffenden Klausel im Mietvertrag vom 5. 2. 1996 seien über einen bloßen Hinweis auf die Situierung außerhalb eines Gründerzeitviertels hinaus für den Lagezuschlag maßgebende Umstände ausreichend bekanntgegeben worden (vgl Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins, 99 f). Zu fordern seien nämlich lediglich schlagwortartige Hinweise, die dem Mieter aus seinem Horizont eine Prüfung der Qualität des Wohnwerts ermöglichen (immolex 1999/58).Mit der betreffenden Klausel im Mietvertrag vom 5. 2. 1996 seien über einen bloßen Hinweis auf die Situierung außerhalb eines Gründerzeitviertels hinaus für den Lagezuschlag maßgebende Umstände

ausreichend bekanntgegeben worden vergleiche Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins, 99 f). Zu fordern seien nämlich lediglich schlagwortartige Hinweise, die dem Mieter aus seinem Horizont eine Prüfung der Qualität des Wohnwerts ermöglichen (immolex 1999/58).

Die Gegenargumentation der Rekurswerberin, die Beschreibung im Mietvertrag treffe auf eine Vielzahl von Objekten mit unterschiedlichen Grundstückspreisen zu, sei nicht durchschlagend. § 16 Abs 4 MRG normiere für die Anrechnung eines Lagezuschlages mit der schriftlichen Bekanntgabe der dafür maßgeblichen Umstände spätestens im Mietvertrag nämlich lediglich ein formales Erfordernis. Dass diese Angaben wegen der völlig andersartigen Berechnung in § 16 Abs 3 MRG sinnlos sind (Würth/Zingher, Miet- und WohnR20, Rz 24 zu§ 16 MRG), ändere zwar nichts am Formerfordernis, könne aber - bei seiner Erfüllung - dem Vermieter nicht zum Vorwurf gemacht werden. Dasselbe gelte für die jeder generellen Norm innewohnende Anwendbarkeit auch auf zum Teil anders geartete Objekte.Die Gegenargumentation der Rekurswerberin, die Beschreibung im Mietvertrag treffe auf eine Vielzahl von Objekten mit unterschiedlichen Grundstückspreisen zu, sei nicht durchschlagend. Paragraph 16, Absatz 4, MRG normiere für die Anrechnung eines Lagezuschlages mit der schriftlichen Bekanntgabe der dafür maßgeblichen Umstände spätestens im Mietvertrag nämlich lediglich ein formales Erfordernis. Dass diese Angaben wegen der völlig andersartigen Berechnung in Paragraph 16, Absatz 3, MRG sinnlos sind (Würth/Zingher, Miet- und WohnR20, Rz 24 zu Paragraph 16, MRG), ändere zwar nichts am Formerfordernis, könne aber - bei seiner Erfüllung - dem Vermieter nicht zum Vorwurf gemacht werden. Dasselbe gelte für die jeder generellen Norm innewohnende Anwendbarkeit auch auf zum Teil anders geartete Objekte.

Soweit die Antragstellerin eine Doppelberücksichtigung verschiedener Lagekriterien releviert, übersehe sie, dass "Fernblick" und "Grünlage" unterschiedliche Sachverhaltselemente beschreiben, die beide auf die Wohnqualität positiven Einfluss haben können. Darüber hinaus sei sie daran zu erinnern, dass die Berechnung der Höhe des Richtwertmietzinses weitgehend unstrittig geblieben sei; das Schwergewicht des Verfahrens habe die Formwirksamkeit der Vereinbarung des Lagezuschlages betroffen.

Schließlich berufe sich die Antragstellerin auf iSd § 16 Abs 9 MRG verspätet erfolgte Vorschreibungen von Indexerhöhungen. Hierin liege jedoch eine in Rekursverfahren unzulässige Neuerung (MietSlg 46.479, 50.252 ua). Obgleich dem erstinstanzlichen Verfahren entsprechende Erörterungen entnommen werden können, habe nämlich die Antragstellerin weder derartige Umstände zur Sprache gebracht noch seien solche durch die Ergebnisse des Verfahrens hervorgekommen.Schließlich berufe sich die Antragstellerin auf iSd Paragraph 16, Absatz 9, MRG verspätet erfolgte Vorschreibungen von Indexerhöhungen. Hierin liege jedoch eine in Rekursverfahren unzulässige Neuerung (MietSlg 46.479, 50.252 ua). Obgleich dem erstinstanzlichen Verfahren entsprechende Erörterungen entnommen werden können, habe nämlich die Antragstellerin weder derartige Umstände zur Sprache gebracht noch seien solche durch die Ergebnisse des Verfahrens hervorgekommen.

Der rekursgerichtliche Sachbeschluss enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- übersteigt und - idF des abändernden Beschlusses vom 30. 5. 2000 - dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde mit dem Fehlen höchstgerichtlicher Judikatur zum Lagezuschlag nach § 16 Abs 4 MRG begründet.Der rekursgerichtliche Sachbeschluss enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- übersteigt und - in der Fassung des abändernden Beschlusses vom 30. 5. 2000 - dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde mit dem Fehlen höchstgerichtlicher Judikatur zum Lagezuschlag nach Paragraph 16, Absatz 4, MRG begründet.

In ihrem Revisionsrekurs macht die Antragstellerin erneut die Nichtigkeit des erstinstanzlichen Sachbeschlusses nach § 477 Abs 1 Z 9 ZPO wegen schwerwiegender Begründungsmängel geltend. In der Sache selbst bemängelt sie im Wesentlichen, dass sich das in Punkt 1 des erstgerichtlichen Sachbeschlusses festgestellte Ausmaß der Mietzinsüberschreitung nicht mit den Zahlen zum gesetzlich zulässigen und tatsächlich eingehobenen Mietzins vereinbaren lassen. Ihre Argumentation zu den frühestmöglichen Zeitpunkten der Mietzinserhöhungen auf Grund der Wertsicherungsklausel sei zu Unrecht als unzulässige Neuerung verworfen worden, weil es sich um ein Problem der richtigen Gesetzesanwendung, also der rechtlichen Beurteilung handle. Schließlich hätten die Vorinstanzen die rechtswirksame Vereinbarung eines Lagezuschlages verneinen müssen, weil es sich beim Hinweis auf eine "verkehrsgünstige Lage mit Grünblick" um eine Leerformel handle. Daran knüpfte die Revisionsrekurswerberin folgende Rechtsmittelanträge:In ihrem Revisionsrekurs macht die Antragstellerin erneut die Nichtigkeit des erstinstanzlichen Sachbeschlusses nach Paragraph 477, Absatz eins, Ziffer 9, ZPO wegen schwerwiegender

Begründungsmängel geltend. In der Sache selbst bemängelt sie im Wesentlichen, dass sich das in Punkt 1 des erstgerichtlichen Sachbeschlusses festgestellte Ausmaß der Mietzinsüberschreitung nicht mit den Zahlen zum gesetzlich zulässigen und tatsächlich eingehobenen Mietzins vereinbaren lassen. Ihre Argumentation zu den frühestmöglichen Zeitpunkten der Mietzinserhöhungen auf Grund der Wertsicherungsklausel sei zu Unrecht als unzulässige Neuerung verworfen worden, weil es sich um ein Problem der richtigen Gesetzesanwendung, also der rechtlichen Beurteilung handle. Schließlich hätten die Vorinstanzen die rechtswirksame Vereinbarung eines Lagezuschlages verneinen müssen, weil es sich beim Hinweis auf eine "verkehrsgünstige Lage mit Grünblick" um eine Leerformel handle. Daran knüpfte die Revisionsrekurswerberin folgende Rechtsmittelanträge:

Der OGH möge

1. die Sachbeschlüsse des Bezirksgerichtes Hietzing vom 2. 12. 1999, GZ 5 MSch 31/98b sowie des Landesgerichtes Wien für ZRS zur Gänze aufheben, und die Rechtssache zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverweisen;

in eventu

2. den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hietzing vom 2. 12. 1999, GZ 5 MSch 31/98b sowie des Landesgerichtes Wien für ZRS zur Gänze aufheben, und in der Rechtssache dahingehend entscheiden, dass die Antragsgegnerin durch Vorschreibung und Einhebung

1. von öS 5.750,-- für die Monate 1. 2. 1996 bis 1. 4. 1996

2. von öS 5.859,25 für die Monate 1. 5. 1996 bis 30. 4. 1997

3. von öS 5.994,01 für die Monate 1. 5. 1997 bis 30. 11. 1997

das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um insgesamt öS 82.469,22 (inklusive 10 % USt und 4 % Zinsen), wie aus Beilage 2 ersichtlich, überschritten hat und daher schuldig ist, der Antragstellerin öS 82.469,22 sowie öS 328,-- Barauslagen binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen;

in eventu

wenn der Oberste Gerichtshof die Vorschreibung eines Lagezuschlages für gerechtfertigt hält 3. den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hietzing vom 2. 12. 1999, GZ 5 MSch 31/98b sowie des Landesgerichtes Wien für ZRS zur Gänze aufheben, und in der Rechtssache dahingehend entscheiden, dass die Antragsgegnerin durch Vorschreibung und Einhebung

1. von öS 5.750,-- für die Monate 1. 2. 1996 bis 1. 4. 1996

2. von öS 5.859,25 für die Monate 1. 5. 1996 bis 30. 4. 1997

3. von öS 5.994,01 für die Monate 1. 5. 1997 bis 30. 11. 1997

das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um insgesamt öS 52.970,38 (inklusive 10 % USt und 4 % Zinsen), wie aus Beilage 1 ersichtlich, überschritten hat und daher schuldig ist, der Antragstellerin öS 52.970,38 sowie öS 328,-- Barauslagen binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen;

in eventu

wenn der Oberste Gerichtshof die Vorschreibung eines Lagezuschlages für gerechtfertigt nicht hält 4. den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hietzing vom 2. 12. 1999, GZ 5 MSch 31/98b, hinsichtlich des Leistungsbegehrens aufheben und in der Rechtssache dahingehend entscheiden, dass festgestellt wird, dass die Antragsgegnerin durch Vorschreibung und Einhebung

1. von öS 5.750,-- für die Monate 1. 2. 1996 bis 1. 4. 1996 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um öS 2.968,54 pro Monat

2. von öS 5.859,25 für die Monate 1. 5. 1996 bis 30. 4. 1997 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um öS 3.024,24 pro Monat

3. von öS 5.994,01 für die Monate 1. 5. 1997 bis 30. 11. 1997 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um öS 3.094,14 pro Monat

überschritten hat sowie öS 328,-- Barauslagen binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen;

in eventu

wenn der Oberste Gerichtshof die Vorschreibung eines Lagezuschlages für gerechtfertigt hält 5. den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hietzing vom 2. 12. 1999, GZ 5 MSch 31/98b, hinsichtlich des Leistungsbegehrens aufheben und in der Rechtssache dahingehend entscheiden, dass festgestellt wird, dass die Antragsgegnerin durch Vorschreibung und Einhebung

1. von öS 5.750,-- für die Monate 1. 2. 1996 bis 1. 4. 1996 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um öS 1.881,80 pro Monat

2. von öS 5.859,25 für die Monate 1. 5. 1996 bis 30. 4. 1997 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um öS 1.937,50 pro Monat

3. von öS 5.994,01 für die Monate 1. 5. 1997 bis 30. 11. 1997 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um öS 2.007,40 pro Monat

überschritten hat sowie öS 328,-- Barauslagen binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Die Antragsgegnerin hat sich zu diesem Rechtsmittel nicht geäußert.

Der Revisionsrekurs ist teils unzulässig (Punkt 1), teils zulässig (Punkt 2), weil das Rekursgericht das Vorbringen der Antragstellerin zur verfrühten Mietzinserhöhung auf Grund der Wertsicherungsklausel zu Unrecht als unzulässige Neuerung qualifizierte; insoweit ist das Rechtsmittel auch iS seines Aufhebungsbegehrens berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1.) Zum Revisionsrekurs wegen Nichtigkeit.

Auch für das Msch-Verfahren gilt der Grundsatz, dass eine von der zweiten Instanz verneinte Nichtigkeit des erstinstanzlichen Verfahrens nicht erneut mit Revisionsrekurs geltend gemacht werden kann (5 Ob 408/97d = EWr I/37/128; 5 Ob 158/98s = EWr I/8/48 ua, zuletzt 5 Ob 69/00h; vgl auch 6 Ob 236/98v). In analoger Anwendung des § 519 Abs 1 ZPO (der in Z 1 leg cit geregelte Ausnahmefall einer Zurückweisung des Sachantrages oder des Rechtsmittels aus formellen Gründen liegt nicht vor) iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG war daher wie im Spruch zu entscheiden.Auch für das Msch-Verfahren gilt der Grundsatz, dass eine von der zweiten Instanz verneinte Nichtigkeit des erstinstanzlichen Verfahrens nicht erneut mit Revisionsrekurs geltend gemacht werden kann (5 Ob 408/97d = EWr I/37/128; 5 Ob 158/98s = EWr I/8/48 ua, zuletzt 5 Ob 69/00h; vergleiche auch 6 Ob 236/98v). In analoger Anwendung des Paragraph 519, Absatz eins, ZPO (der in Ziffer eins, leg cit geregelte Ausnahmefall einer Zurückweisung des Sachantrages oder des Rechtsmittels aus formellen Gründen liegt nicht vor) in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG war daher wie im Spruch zu entscheiden.

2.) Zum Revisionsrekurs gegen die Sachentscheidung:

In Msch-Verfahren nach § 37 Abs 1 MRG gilt zwar das Neuerungsverbot (ImmZ 1988, 312; WoBl 1992, 126/92; MietSlg 47.463/6, 48.419 ua; Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 42), doch schließt dies, da § 482 ZPO nur neue Ansprüche und Einreden, Tatumstände und Beweise diesem Verbot unterwirft, die Geltendmachung neuer rechtlicher Gesichtspunkte nicht aus (vgl Kodek in Rechberger2, Rz 9 zu § 482 ZPO mwN). Dementsprechend hätte das Rekursgericht das Argument der Antragstellerin beachten müssen, dass das Erstgericht den Zeitpunkt der auf Grund der Wertsicherung eintretenden Mietzinserhöhung in den Punkten 2 und 4 seiner Entscheidung (1. 4. 1996 bzw 1. 4. 1997) zu früh angesetzt hat. Dies ergibt sich aus dem Gesetz. Berechtigt eine Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, so hat nämlich der Hauptmieter den erhöhten Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 9 MRG von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung folgenden Zinstermin an zu entrichten, wenn ihm der Vermieter in einem nach Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt. Bei einem am Richtwert orientierten Mietzins tritt die Erhöhung entsprechend § 5 RichtWG am 1. 4. jedes Jahres ein (Würth aaO, Rz 36 zu § 16 MRG), sodass der Vermieter durch ein frühestens am 2. 4. abgesandtes Schreiben unter Einhaltung der vierzehntägigen Frist ab 1. 5. den erhöhten Mietzins verlangen kann (Würth aaO, Rz 4 zu § 5 RichtWG).In Msch-Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, MRG gilt zwar das Neuerungsverbot (ImmZ 1988, 312; WoBl 1992, 126/92; MietSlg 47.463/6, 48.419 ua; Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 42), doch schließt dies, da Paragraph

482, ZPO nur neue Ansprüche und Einreden, Tatumstände und Beweise diesem Verbot unterwirft, die Geltendmachung neuer rechtlicher Gesichtspunkte nicht aus vergleiche Kodek in Rechberger2, Rz 9 zu Paragraph 482, ZPO mwN). Dementsprechend hätte das Rekursgericht das Argument der Antragstellerin beachten müssen, dass das Erstgericht den Zeitpunkt der auf Grund der Wertsicherung eintretenden Mietzinserhöhung in den Punkten 2 und 4 seiner Entscheidung (1. 4. 1996 bzw 1. 4. 1997) zu früh angesetzt hat. Dies ergibt sich aus dem Gesetz. Berechtigt eine Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, so hat nämlich der Hauptmieter den erhöhten Hauptmietzins gemäß Paragraph 16, Absatz 9, MRG von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung folgenden Zinstermin an zu entrichten, wenn ihm der Vermieter in einem nach Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt. Bei einem am Richtwert orientierten Mietzins tritt die Erhöhung entsprechend Paragraph 5, RichtWG am 1. 4. jedes Jahres ein (Würth aaO, Rz 36 zu Paragraph 16, MRG), sodass der Vermieter durch ein frühestens am 2. 4. abgesandtes Schreiben unter Einhaltung der vierzehntägigen Frist ab 1. 5. den erhöhten Mietzins verlangen kann (Würth aaO, Rz 4 zu Paragraph 5, RichtWG).

Damit erweisen sich, was schon das Rekursgericht hätte aufgreifen müssen, die Feststellungen des Erstgerichtes zur Höhe des zulässigen Hauptmietzinses und seine zu den Überschreiungsbeträgen angestellten Berechnungen zum Teil als fehlerhaft. Die Fehler werden, was die beschlossene Aufhebung bedingt, gemäß § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm §§ 528a und 510 Abs 1 letzter Satz ZPO vom Erstgericht zu korrigieren sein.Damit erweisen sich, was schon das Rekursgericht hätte aufgreifen müssen, die Feststellungen des Erstgerichtes zur Höhe des zulässigen Hauptmietzinses und seine zu den Überschreiungsbeträgen angestellten Berechnungen zum Teil als fehlerhaft. Die Fehler werden, was die beschlossene Aufhebung bedingt, gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraphen 528 a und 510 Absatz eins, letzter Satz ZPO vom Erstgericht zu korrigieren sein.

Diese Vorgangsweise empfiehlt sich auch deshalb, weil die erstrichterliche Entscheidung einige Schreibfehler und Ungereimtheiten enthält, die eine Berichtigung bzw Klarstellung des Erstgerichtes nach Maßgabe seines Entscheidungswillens erfordern. So wurde das vom 1. 4. bzw 1. 5. 1996 bis 1. 4. 1997 zulässige Zinsausmaß einmal mit S 3.921,74 (Punkt 2), dann mit S 3.912,74 angegeben (Punkt 3), einmal statt des Stichtags 1. 5. 1996 der 1. 4. 1996 angegeben (Punkt 3) und als das Ende von Bemessungszeiträumen der 1. 4. bzw 1. 5. genannt, obwohl offenbar jeweils das Ende des vorangegangenen Monats gemeint war. Aus diesen missverständlichen Daten resultiert auch die gesonderte Beschwerde der Antragstellerin, der in Punkt 1 des erstgerichtlichen Sachbeschlusses geschaffene Rückzahlungstitel hätte bei einem überprüften Zeitraum vom 1. 2. bis 1. 4. 1996 drei statt offenbar nur zwei Monatsbeträge umfassen müssen, was sich durch die dem Erstgericht überbundene Rechtsansicht, dass als Erhöhungszeitpunkt (frühestens) der 1. 5. 1996 in Frage kommt, ohnehin erledigen wird.

Nicht zielführend sind hingegen die von der Antragstellerin gegen den Lagezuschlag vorgebrachten Argumente. Erst jüngst wurde entschieden, dass der Oberste Gerichtshof nur dann korrigierend in die Zuerkennung und Bemessung eines Lagezuschlages eingreifen kann, wenn den Vorinstanzen eine krasse Fehlbeurteilung unterlaufen ist (5 Ob 180/00g). Der Grund hiefür liegt darin, dass die Entscheidung immer an den Umständen des Einzelfalls und der jeweils herrschenden Verkehrsanschauung zu orientieren ist. Der deshalb zu respektierende Entscheidungsspielraum wurde von den Vorinstanzen nicht verlassen. Angesetzt werden könnte überhaupt nur bei der Frage, ob im konkreten Fall die Vorschrift des § 16 Abs 4 MRG beachtet wurde, wonach ein Lagezuschlag nur zulässig ist, wenn die für diesen Zuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter ausdrücklich und schriftlich bekannt gegeben wurden. Gerade dazu wurde jedoch schon klargestellt, dass es genügt, wenn im Mietvertrag schlagwortartig entsprechende, den Wohnwert eines Hauses beeinflussende Kriterien angeführt werden (WoBl 1999, 92/44; 5 Ob 180/00g). Das ist im gegenständlichen Fall durch den Hinweis auf die verkehrsgünstige Lage des Objekts und den Umstand, dass es sich durch einen Blick ins Grüne auszeichnet, geschehen. Vom Rekursgericht, auf dessen zutreffende Ausführungen in diesem Zusammenhang verwiesen werden kann (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm §§ 528a, 510 Abs 3 ZPO), ist auch schon ausgeführt worden, dass der vom Sachverständigen als werterhöhend angesehen Faktor des Fernblicks, der die Wohnqualität im Hinblick auf Bebauungsdichte, Lichteinfall etc beeinflusst, nicht unbedingt mit dem Blick ins Grüne (der Grünlage) gleichgesetzt werden kann, sodass sich auch insofern keine Notwendigkeit einer Korrektur der vorinstanzlichen Entscheidungen ergibt. Im Übrigen ist an dieser Stelle der Hinweis des Rekursgerichtes zu wiederholen, dass im Brennpunkt der gegenständlichen Auseinandersetzung nicht die Höhe, sondern die Zulässigkeit des Lagezuschlages steht. Letztere wurde im Einklang mit der bereits zitierten Judikatur bejaht.Nicht zielführend sind hingegen die von der Antragstellerin

gegen den Lagezuschlag vorgebrachten Argumente. Erst jüngst wurde entschieden, dass der Oberste Gerichtshof nur dann korrigierend in die Zuerkennung und Bemessung eines Lagezuschlages eingreifen kann, wenn den Vorinstanzen eine krasse Fehlbeurteilung unterlaufen ist (5 Ob 180/00g). Der Grund hiefür liegt darin, dass die Entscheidung immer an den Umständen des Einzelfalls und der jeweils herrschenden Verkehrsanschauung zu orientieren ist. Der deshalb zu respektierende Entscheidungsspielraum wurde von den Vorinstanzen nicht verlassen. Angesetzt werden könnte überhaupt nur bei der Frage, ob im konkreten Fall die Vorschrift des Paragraph 16, Absatz 4, MRG beachtet wurde, wonach ein Lagezuschlag nur zulässig ist, wenn die für diesen Zuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter ausdrücklich und schriftlich bekannt gegeben wurden. Gerade dazu wurde jedoch schon klargestellt, dass es genügt, wenn im Mietvertrag schlagwortartig entsprechende, den Wohnwert eines Hauses beeinflussende Kriterien angeführt werden (WoBl 1999, 92/44; 5 Ob 180/00g). Das ist im gegenständlichen Fall durch den Hinweis auf die verkehrsgünstige Lage des Objekts und den Umstand, dass es sich durch einen Blick ins Grüne auszeichnet, geschehen. Vom Rekursgericht, auf dessen zutreffende Ausführungen in diesem Zusammenhang verwiesen werden kann (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraphen 528 a,, 510 Absatz 3, ZPO), ist auch schon ausgeführt worden, dass der vom Sachverständigen als werterhöhend angesehen Faktor des Fernblicks, der die Wohnqualität im Hinblick auf Bebauungsdichte, Lichteinfall etc beeinflusst, nicht unbedingt mit dem Blick ins Grüne (der Grünlage) gleichgesetzt werden kann, sodass sich auch insofern keine Notwendigkeit einer Korrektur der vorinstanzlichen Entscheidungen ergibt. Im Übrigen ist an dieser Stelle der Hinweis des Rekursgerichtes zu wiederholen, dass im Brennpunkt der gegenständlichen Auseinandersetzung nicht die Höhe, sondern die Zulässigkeit des Lagezuschlages steht. Letztere wurde im Einklang mit der bereits zitierten Judikatur bejaht.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E59426 05A02160

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00216.00A.0926.000

Dokumentnummer

JJT_20000926_OGH0002_0050OB00216_00A0000_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