jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/7/13 5Ob186/00i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.07.2000

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 des Antragstellers Ing. Werner R*****, vertreten durch Karl Capek, Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegner 1.) Karl M*****, und 2.) Friedrich M*****, beide vertreten durch Evelyne Postl, Hausverwalterin, Zentagasse 3/5, 1050 Wien, diese vertreten durch Dr. Hellmut Weiser und Dr. Brigitte Weiser, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. Jänner 2000, GZ 41 R 22/00i-26, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 27. Oktober 1999, GZ 22 Msch 5/99m-17, abgeändert wurde, 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 des Antragstellers Ing. Werner R*****, vertreten durch Karl Capek, Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegner 1.) Karl M*****, und 2.) Friedrich M*****, beide vertreten durch Evelyne Postl, Hausverwalterin, Zentagasse 3/5, 1050 Wien, diese vertreten durch Dr. Hellmut Weiser und Dr. Brigitte Weiser, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. Jänner 2000, GZ 41 R 22/00i-26, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 27. Oktober 1999, GZ 22 Msch 5/99m-17, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Vorinstanzen waren auf Antrag des Mieters (des Antragstellers) mit der Überprüfung einer Mietzinsanhebung nach § 46 Abs 2 MRG befasst. Der Antragsteller ist am 15. 10. 1995 in die Mietrechte seiner Mutter eingetreten; die Antragsgegner (die Vermieter) haben daraufhin mit einem Schreiben vom 11. 9. 1997 per 1. 11. 1995 den Hauptmietzins angehoben.Die Vorinstanzen waren auf Antrag des Mieters (des Antragstellers) mit der Überprüfung einer Mietzinsanhebung nach Paragraph 46, Absatz 2, MRG befasst. Der Antragsteller ist am 15. 10. 1995 in die Mietrechte seiner Mutter eingetreten; die Antragsgegner (die Vermieter) haben daraufhin mit einem Schreiben vom 11. 9. 1997 per 1. 11. 1995 den Hauptmietzins angehoben.

Als in dritter Instanz nicht mehr strittiges Ergebnis der Mietzinsüberprüfung steht fest, dass die Antragsgegner erst ab 1. 1. 1998 zur Mietzinsanhebung berechtigt sind. Es wurde nämlich der Einwand des Antragstellers als berechtigt erkannt, dass die Anhebung des Mietzinses wegen fiktiver Ersatzansprüche des Antragstellers (die die Antragsgegner nicht zu befriedigen bereit waren) aus einem im Jahr 1987 durchgeführten Einbau neuer Fenster gemäß § 46 Abs 2 letzter Satz MRG bis 31. 12. 1997 unzulässig ist. Das Rekursgericht befasste sich aber auch mit der Frage, ob die Antragsgegner überhaupt zur rückwirkenden Anhebung des Mietzinses ab 1. 11. 1995 berechtigt gewesen wären. Es folgte dabei in Ablehnung der zu 40 R 542/98x ergangenen Entscheidung des LGZ Wien vom 23. 2. 1999 (in der eine rückwirkende Mietzinsanhebung als mit § 46b MRG unvereinbar angesehen wurde) der Rechtsansicht von Würth (in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 2 zu § 46 MRG), dass § 46b MRG der rückwirkenden Anhebung nicht entgegenstehe, weil diese (durch das 3. WÄG in das MRG eingefügte) Bestimmung nur die Fälligkeit regle und an der grundsätzlichen Möglichkeit, den Mietzins ab dem auf den Eintritt folgenden Zinstermin zu erhöhen (MietSlg 47.488), nichts geändert habe. Trotzdem blieb es beim Ausspruch, dass "die mit Schreiben der Antragsgegner vom 11. 9. 1997 per 1. 11. 1995 vorgenommene Anhebung des Hauptmietzinses gemäß § 46 Abs 2 MRG für die Wohnung ... für den Zeitraum 1. 11. 1995 bis 31. 12. 1995 unzulässig ist" (Punkt 1 des zweitinstanzlichen Sachbeschlusses). Auf die übrigen Teile der rekursgerichtlichen Entscheidung ist hier nicht einzugehen.Als in dritter Instanz nicht mehr strittiges Ergebnis der Mietzinsüberprüfung steht fest, dass die Antragsgegner erst ab 1. 1. 1998 zur Mietzinsanhebung berechtigt sind. Es wurde nämlich der Einwand des Antragstellers als berechtigt erkannt, dass die Anhebung des Mietzinses wegen fiktiver Ersatzansprüche des Antragstellers (die die Antragsgegner nicht zu befriedigen bereit waren) aus einem im Jahr 1987 durchgeführten Einbau neuer Fenster gemäß Paragraph 46, Absatz 2, letzter Satz MRG bis 31. 12. 1997 unzulässig ist. Das Rekursgericht befasste sich aber auch mit der Frage, ob die Antragsgegner überhaupt zur rückwirkenden Anhebung des Mietzinses ab 1. 11. 1995 berechtigt gewesen wären. Es folgte dabei in Ablehnung der zu 40 R 542/98x ergangenen Entscheidung des LGZ Wien vom 23. 2. 1999 (in der eine rückwirkende Mietzinsanhebung als mit Paragraph 46 b, MRG unvereinbar angesehen wurde) der Rechtsansicht von Würth (in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 2 zu Paragraph 46, MRG), dass Paragraph 46 b, MRG der rückwirkenden Anhebung nicht entgegenstehe, weil diese (durch das 3. WÄG in das MRG eingefügte) Bestimmung nur die Fälligkeit regle und an der grundsätzlichen Möglichkeit, den Mietzins ab dem auf den Eintritt folgenden Zinstermin zu erhöhen (MietSlg 47.488), nichts geändert habe. Trotzdem blieb es beim Ausspruch, dass "die mit Schreiben der Antragsgegner vom 11. 9. 1997 per 1. 11. 1995 vorgenommene Anhebung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 46, Absatz 2, MRG für die Wohnung ... für den Zeitraum 1. 11. 1995 bis 31. 12. 1995 unzulässig ist" (Punkt 1 des zweitinstanzlichen Sachbeschlusses). Auf die übrigen Teile der rekursgerichtlichen Entscheidung ist hier nicht einzugehen.

Der Sachbeschluss des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies mit einem Fehlen höchstgerichtlicher Judikatur zur Frage, ob § 46b MRG einer rückwirkenden Erhöhung des Mietzinses entgegensteht und ob für die Präklusion des in § 46 Abs 2 letzter Satz MRG erwähnten Ersatzanspruchs nach § 10 Abs 4 MRG der Eintritt in das Mietverhältnis oder - wie vom Rekursgericht angenommen - der Zugang des schriftlichen Mietzinsanhebungsbegehrens maßgeblich ist. Letzteres spielt in dritter Instanz keine Rolle mehr, weil die Antragsgegner, die mit ihrem Präklusionseinwand unterlegen sind, den rekursgerichtlichen Sachbeschluss unangefochten gelassen haben.Der Sachbeschluss des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies mit einem Fehlen höchstgerichtlicher Judikatur zur Frage, ob Paragraph 46 b, MRG einer rückwirkenden Erhöhung des Mietzinses entgegensteht und ob für die Präklusion des in Paragraph 46, Absatz 2, letzter Satz MRG erwähnten Ersatzanspruchs nach Paragraph 10, Absatz 4, MRG der Eintritt in das Mietverhältnis oder - wie vom Rekursgericht angenommen - der Zugang des schriftlichen Mietzinsanhebungsbegehrens maßgeblich ist. Letzteres spielt in dritter Instanz keine Rolle mehr, weil die Antragsgegner, die mit ihrem Präklusionseinwand unterlegen sind, den rekursgerichtlichen Sachbeschluss unangefochten gelassen haben.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs vertritt der Antragsteller unter Berufung auf die bereits erwähnte Entscheidung 40 R 542/98x des LGZ Wien den Rechtsstandpunkt, dass eine rückwirkende Anhebung des Mietzinses nicht möglich sei. Dementsprechend soll in Abänderung bzw Ergänzung des Punktes 1 des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses festgestellt werden, dass die mit Schreiben der Antragsgegner vom 11. 9. 1997 rückwirkend per 1. 11. 1995 vorgenommene Anhebung des Mietzinses für den Zeitraum vom 1. 11. 1995 bis 31. 10. 1997 "jedenfalls" unzulässig sei.

Die Antragsgegner haben sich zu diesem Rechtsmittel nicht geäußert.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist unzulässig.

Die vom Rekursgericht und - diesem folgend - auch vom Revisionsrekurswerber als klärungsbedürftig angesehene Rechtsfrage, ob § 46b MRG einer rückwirkenden Mietzinsanhebung entgegensteht, rechtfertigt die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht, weil sie mangels Anfechtung des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses durch die Antragsgegner jegliche Entscheidungsrelevanz verloren hat. Diese ist jedoch gemäß § 528 Abs 1 ZPO (hier iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) Voraussetzung für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes. Der Antragsteller ist mit seinem Begehren festzustellen, dass die Mietzinsanhebung bis zum 31. 10. 1997 bzw 31. 12. 1997 unzulässig sei, ohnehin durchgedrungen. Ob hiefür der in § 46 Abs 2 letzter Satz normierte Ausschlussgrund oder ein aus § 46b MRG herausgelesenes (vermeintliches) Verbot rückwirkender Mietzinsanhebungen herangezogen wird, macht für den Antragsteller materiell keinen Unterschied, weil der von ihm geltend gemachte fiktive Ersatzanspruch durch das Hinausschieben der Mietzinsanhebung bis 1. 1. 1998 und das damit verbundene "Abwohnen" der fraglichen Investitionen mittlerweile endgültig weggefallen ist (vgl Würth aaO, Rz 9 zu § 46 MRG). Am Ergebnis der Unzulässigkeit der Mietzinsanhebung bis 31. 10. 1997 würde sich durch eine Stattgebung des Rechtsmittelbegehrens nichts ändern. Der Oberste Gerichtshof könnte nur mehr rein theoretisch zur aufgeworfenen Rechtsfrage Stellung nehmen, was jedoch nicht seiner gemäß § 528 Abs 1 ZPO wahrzunehmenden Aufgabe als Rechtsmittelgericht entspricht (vgl1 Ob 334/98v = RIS-Justiz RS0111271).Die vom Rekursgericht und - diesem folgend - auch vom Revisionsrekurswerber als klärungsbedürftig angesehene Rechtsfrage, ob Paragraph 46 b, MRG einer rückwirkenden Mietzinsanhebung entgegensteht, rechtfertigt die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht, weil sie mangels Anfechtung des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses durch die Antragsgegner jegliche Entscheidungsrelevanz verloren hat. Diese ist jedoch gemäß Paragraph 528, Absatz eins, ZPO (hier in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) Voraussetzung für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes. Der Antragsteller ist mit seinem Begehren festzustellen, dass die Mietzinsanhebung bis zum 31. 10. 1997 bzw 31. 12. 1997 unzulässig sei, ohnehin durchgedrungen. Ob hiefür der in Paragraph 46, Absatz 2, letzter Satz normierte Ausschlussgrund oder ein aus Paragraph 46 b, MRG herausgelesenes (vermeintliches) Verbot rückwirkender Mietzinsanhebungen herangezogen wird, macht für den Antragsteller materiell keinen Unterschied, weil der von ihm geltend gemachte fiktive Ersatzanspruch durch das Hinausschieben der Mietzinsanhebung bis 1. 1. 1998 und das damit verbundene "Abwohnen" der fraglichen Investitionen mittlerweile endgültig weggefallen ist vergleiche Würth aaO, Rz 9 zu Paragraph 46, MRG). Am Ergebnis der Unzulässigkeit der Mietzinsanhebung bis 31. 10. 1997 würde sich durch eine Stattgebung des Rechtsmittelbegehrens nichts ändern. Der Oberste Gerichtshof könnte nur mehr rein theoretisch zur aufgeworfenen Rechtsfrage Stellung nehmen, was jedoch nicht seiner gemäß Paragraph 528, Absatz eins, ZPO wahrzunehmenden Aufgabe als Rechtsmittelgericht entspricht vergleiche 1 Ob 334/98v = RIS-Justiz RS0111271).

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E58956 05A01860

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00186.00I.0713.000

Dokumentnummer

JJT_20000713_OGH0002_0050OB00186_00I0000_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