

TE OGH 1998/12/22 5Ob322/98h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.12.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1. Clemens S*****, 2. Dr. Kathrin W*****-S*****, beide vertreten durch Josef Cser, Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Landstraße, Erdbergstraße 22, 1030 Wien, wider den Antragsgegner H*****stiftung *****, diese vertreten durch die Finanzprokuratur, Singerstraße 17-19, 1011 Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. Juli 1998, GZ 40 R 321/98x-14, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 20. März 1998, GZ 42 Msch 6/96p-10, abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1. Clemens S*****, 2. Dr. Kathrin W*****-S*****, beide vertreten durch Josef Cser, Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Landstraße, Erdbergstraße 22, 1030 Wien, wider den Antragsgegner H*****stiftung *****, diese vertreten durch die Finanzprokuratur, Singerstraße 17-19, 1011 Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. Juli 1998, GZ 40 R 321/98x-14, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 20. März 1998, GZ 42 Msch 6/96p-10, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der ordentliche Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Mieter der Wohnung top Nr 11 und 12 im Haus T*****gasse 8 in ***** W*****. Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin dieses Hauses.

Obwohl die Antragsteller die berechtigten Ersatzansprüche ihres Vormieters durch Ersatz dieses Aufwands an den Vermieter im Sinn des § 10 Abs 6 MRG idF des 3. WÄG befriedigten, wurde mit ihnen im Mietvertrag vom 19. 1. 1995 ein (angemessener) monatlicher Hauptmietzins von S 8.171,80 vereinbart. Mit der Befriedigung der Ersatzansprüche hatten sie neben anderem eine Standardanhebung von Kategorie D in Kategorie A wirtschaftlich getragen. Nach der klaren Anordnung des § 10 Abs 6 MRG haben bei der Ermittlung des zulässigen Hauptmietzinses die durch die

Abgeltung des Ersatzanspruches des früheren Mieters abgeholten Aufwendungen außer Betracht zu bleiben. Unter Zugrundelegung einer Nutzfläche von 128,91 m² für die zusammengelegten Wohnungen hätte daher ein Hauptmietzins von nur S 2.114,12, somit S 16,40 pro m² vereinbart werden dürfen. Obwohl die Antragsteller die berechtigten Ersatzansprüche ihres Vormieters durch Ersatz dieses Aufwands an den Vermieter im Sinn des Paragraph 10, Absatz 6, MRG in der Fassung des 3. WÄG befriedigten, wurde mit ihnen im Mietvertrag vom 19. 1. 1995 ein (angemessener) monatlicher Hauptmietzins von S 8.171,80 vereinbart. Mit der Befriedigung der Ersatzansprüche hatten sie neben anderem eine Standardanhebung von Kategorie D in Kategorie A wirtschaftlich getragen. Nach der klaren Anordnung des Paragraph 10, Absatz 6, MRG haben bei der Ermittlung des zulässigen Hauptmietzinses die durch die Abgeltung des Ersatzanspruches des früheren Mieters abgeholten Aufwendungen außer Betracht zu bleiben. Unter Zugrundelegung einer Nutzfläche von 128,91 m² für die zusammengelegten Wohnungen hätte daher ein Hauptmietzins von nur S 2.114,12, somit S 16,40 pro m² vereinbart werden dürfen.

Zwischen den Parteien ist nur mehr strittig, ob eine nach § 18 f MRG ergangene Entscheidung, mit der für die bezeichnete Wohnung die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses von S 3.322,72 im Monat für den verfahrensgegenständlichen Zeitraum für zulässig erklärt worden war, auf die Antragsteller durchschlägt oder aber ob infolge der Bestimmung des § 18 Abs 5 MRG idF des 3. WÄG der Vermieter den auf die Wohnung entfallenden Erhöhungsbetrag selbst zu tragen hat. Zwischen den Parteien ist nur mehr strittig, ob eine nach Paragraph 18, f MRG ergangene Entscheidung, mit der für die bezeichnete Wohnung die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses von S 3.322,72 im Monat für den verfahrensgegenständlichen Zeitraum für zulässig erklärt worden war, auf die Antragsteller durchschlägt oder aber ob infolge der Bestimmung des Paragraph 18, Absatz 5, MRG in der Fassung des 3. WÄG der Vermieter den auf die Wohnung entfallenden Erhöhungsbetrag selbst zu tragen hat.

Das Rekursgericht gelangte unter Anwendung der Bestimmung des § 18 Abs 5 MRG idF des 3. WÄG zu der sich aus dem Gesetzeswortlaut dieser Bestimmung ergebenden Folgerung, daß dann, wenn für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D ein Mietzins vereinbart wurde, der S 7,40 bzw S 8,20 pro m² übersteigt, der Vermieter einen gemäß § 18 MRG auf diese Wohnung entfallenden Erhöhungsbetrag nicht auf den Hauptmieter überwälzen darf, sondern selbst zu tragen hat. Das Rekursgericht gelangte unter Anwendung der Bestimmung des Paragraph 18, Absatz 5, MRG in der Fassung des 3. WÄG zu der sich aus dem Gesetzeswortlaut dieser Bestimmung ergebenden Folgerung, daß dann, wenn für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D ein Mietzins vereinbart wurde, der S 7,40 bzw S 8,20 pro m² übersteigt, der Vermieter einen gemäß Paragraph 18, MRG auf diese Wohnung entfallenden Erhöhungsbetrag nicht auf den Hauptmieter überwälzen darf, sondern selbst zu tragen hat.

Rechtliche Beurteilung

An der diesbezüglichen Klarheit der gesetzlichen Anordnung besteht auch in Anbetracht des Ausschlußberichtes (AB zu Art II Z 18 [§ 18 Abs 5 MRG]: "Zu dieser Bestimmung verweist der Ausschluß auf die Zielsetzung des Arbeitsübereinkommens vom Dezember 1990, nach dem" zur stärkeren Sicherung der Erhaltung und zur Vermeidung von Mieterhöhungsverfahren nach dem unbefriedigenden § 18-Verfahren "die Mietzinse bei Neuvermietung von Kategorie-D-Wohnungen auf "D-Neu", 14,80 S anzuheben sind. Damit wird die seit langem allgemein anerkannte Zielsetzung, den noch vorhandenen Anteil an Substandardwohnung weiter zu verringern, für die Zwischenzeit aber einen im Verhältnis zum Stand der Wohnung zumutbaren Beitrag zur Hauserhaltung zu leisten, weiterverfolgt. Der Ausschluß hält dazu noch ergänzend fest, daß durch § 18 Abs 5 die Durchführung eines § 18 MRG-Erhöungsverfahren für das Haus, in dem eine entsprechende Wohnung liegt, nicht ausgeschlossen wird, die Überwälzung des auf diese Wohnung entfallenden Erhöhungsbetrags aber nicht zulässig ist" (vgl Anm 1 zu § 18 MRG in Würth-Zingher WohnR94). Das Verbot der Überwälzbarkeit macht klar, daß es auf die Frage eines "Eingriffs in die Rechtskraft einer Entscheidung" nicht ankommt. Für Wohnungen der Ausstattungskategorie D, die im Zeitpunkt der Vermietung in brauchbarem Zustand sind, darf ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von S 14,80 je m² der Nutzfläche und Monat vereinbart werden, womit allerdings die für den Vermieter möglicherweise nachteilige Rechtsfolge des § 18 Abs 5 MRG, nämlich der Ausschluß einer Mietzinserhöhung nach den §§ 18 ff MRG für diese Wohnung verbunden ist. Daß sich der noch im Entwurf des entsprechenden § 45 Abs 3 BWRG-Entw angebrachte Hinweis auf diese Konsequenz in § 16 Abs 5 MRG nicht findet, sondern nur den § 18 Abs 5 MRG zu entnehmen ist, ändert aber nichts an der klaren gesetzlichen Anordnung (vgl Tades-Stabentheiner in ÖJZ 1994, 1A, 9). An der diesbezüglichen Klarheit der gesetzlichen Anordnung besteht auch in Anbetracht des Ausschlußberichtes (AB zu Art römisch II Ziffer 18, [§ 18 Absatz 5, MRG]: "Zu dieser Bestimmung verweist der Ausschluß auf die Zielsetzung des

Arbeitsübereinkommens vom Dezember 1990, nach dem" zur stärkeren Sicherung der Erhaltung und zur Vermeidung von Mieterhöhungsverfahren nach dem unbefriedigenden Paragraph 18 -, fünf e, r, f, a, h, r, e, n, "die Mietzinse bei Neuvermietung von Kategorie-D-Wohnungen auf "D-Neu", 14,80 S anzuheben sind. Damit wird die seit langem allgemein anerkannte Zielsetzung, den noch vorhandenen Anteil an Substandardwohnung weiter zu verringern, für die Zwischenzeit aber einen im Verhältnis zum Stand der Wohnung zumutbaren Beitrag zur Hauserhaltung zu leisten, weiterverfolgt. Der Ausschuß hält dazu noch ergänzend fest, daß durch Paragraph 18, Absatz 5, die Durchführung eines Paragraph 18, MRG-Erhöungsverfahren für das Haus, in dem eine entsprechende Wohnung liegt, nicht ausgeschlossen wird, die Überwälzung des auf diese Wohnung entfallenden Erhöhungsbetrags aber nicht zulässig ist" vergleiche Anmerkung 1 zu Paragraph 18, MRG in Würth-Zingher WohnR94). Das Verbot der Überwälzbarkeit macht klar, daß es auf die Frage eines "Eingriffs in die Rechtskraft einer Entscheidung" nicht ankommt. Für Wohnungen der Ausstattungskategorie D, die im Zeitpunkt der Vermietung in brauchbarem Zustand sind, darf ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von S 14,80 je m² der Nutzfläche und Monat vereinbart werden, womit allerdings die für den Vermieter möglicherweise nachteilige Rechtsfolge des Paragraph 18, Absatz 5, MRG, nämlich der Ausschluß einer Mietzinserhöhung nach den Paragraphen 18, ff MRG für diese Wohnung verbunden ist. Daß sich der noch im Entwurf des entsprechenden Paragraph 45, Absatz 3, BWRG-Entw angebrachte Hinweis auf diese Konsequenz in Paragraph 16, Absatz 5, MRG nicht findet, sondern nur den Paragraph 18, Absatz 5, MRG zu entnehmen ist, ändert aber nichts an der klaren gesetzlichen Anordnung vergleiche Tades-Stabentheiner in ÖJZ 1994, 1A, 9).

Keinem Zweifel unterliegt auch, daß diese Mietzinsbildungsvorschrift im Fall des § 10 Abs 6 MRG anzuwenden ist, da dessen erster Satz ganz allgemein auf die Bestimmungen über die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses verweist. Keinem Zweifel unterliegt auch, daß diese Mietzinsbildungsvorschrift im Fall des Paragraph 10, Absatz 6, MRG anzuwenden ist, da dessen erster Satz ganz allgemein auf die Bestimmungen über die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses verweist.

Wohl trifft es zu, daß keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Anwendbarkeit des § 18 Abs 5 MRG vorliegt. Dennoch liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor, wenn das Gesetz selbst eine klare, d.h. eindeutige Regelung trifft (WoBl 1991/125), so, wenn eine Rechtsfrage im Gesetz so eindeutig gelöst ist, daß nur eine Auslegungsmöglichkeit ernstlich in Betracht zu ziehen ist und Zweifel nicht entstehen können (AnwBl 1992, 753; JUS Z-1298 = RZ 1994/45 ua). Wohl trifft es zu, daß keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Anwendbarkeit des Paragraph 18, Absatz 5, MRG vorliegt. Dennoch liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor, wenn das Gesetz selbst eine klare, d.h. eindeutige Regelung trifft (WoBl 1991/125), so, wenn eine Rechtsfrage im Gesetz so eindeutig gelöst ist, daß nur eine Auslegungsmöglichkeit ernstlich in Betracht zu ziehen ist und Zweifel nicht entstehen können (AnwBl 1992, 753; JUS Z-1298 = RZ 1994/45 ua).

Daß das Rekursgericht in der Subsumtion des festgestellten Sachverhalts unter die gesetzliche Anordnung des § 18 Abs 5 MRG eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung erkannte und die Anrufung des Obersten Gerichtshofes zuließ, ist unbeachtlich, weil ein derartiger Ausspruch den Obersten Gerichtshof nicht bindet. Daß das Rekursgericht in der Subsumtion des festgestellten Sachverhalts unter die gesetzliche Anordnung des Paragraph 18, Absatz 5, MRG eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung erkannte und die Anrufung des Obersten Gerichtshofes zuließ, ist unbeachtlich, weil ein derartiger Ausspruch den Obersten Gerichtshof nicht bindet.

Die Revision war daher ungeachtet des Ausspruches der zweiten Instanz unzulässig und mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18b MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO zurückzuweisen. Die Revision war daher ungeachtet des Ausspruches der zweiten Instanz unzulässig und mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18 b, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO zurückzuweisen.

Anmerkung

E52521 05A03228

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00322.98H.1222.000

Dokumentnummer

JJT_19981222_OGH0002_0050OB00322_98H0000_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