

TE OGH 1998/4/21 5Ob91/98p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.04.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schwarz, Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Karoline S*****, vertreten durch Mag. Günther Weber, Funktionär des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesorganisation Steiermark, Sparbersbachgasse 61, 8010 Graz, wider die Antragsgegner 1.) Ing. Ernst K*****, 2.) Ing. Manfred M*****, beide vertreten durch Dr. Johann Peißl und Mag. Klaus Rieger, Rechtsanwälte in Köflach, wegen Angemessenheit des vereinbarten Hauptmietzinses, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 18. Dezember 1997, GZ 3 R 331/97m-38, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichts Voitsberg vom 28. August 1997, GZ 9 Msch 5/95f-31, berichtigt mit Beschluß vom 5. September 1997, GZ 9 Msch 5/95f-33, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Im zweiten Rechtsgang stellte das Erstgericht - ausgehend von der im ersten Rechtsgang in 5 Ob 2273/96t = immolex 1997, 231 zu § 52 StmkWFG 1989 vertretenen Rechtsansicht - die Höhe des zulässigen Mietzinses fest und verpflichtete die Antragsgegner zur Rückzahlung des Überschreibungsbetrages. Im zweiten Rechtsgang stellte das Erstgericht - ausgehend von der im ersten Rechtsgang in 5 Ob 2273/96t = immolex 1997, 231 zu Paragraph 52, StmkWFG 1989 vertretenen Rechtsansicht - die Höhe des zulässigen Mietzinses fest und verpflichtete die Antragsgegner zur Rückzahlung des Überschreibungsbetrages.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegner nicht Folge und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage vorliege, wie "das zur Deckung der Kosten notwendige Ausmaß" im Sinne der §§ 38, 39 WSG, § 52 Abs 4 StmkWFG 1989 zu berechnen sei. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegner nicht Folge und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage vorliege, wie "das zur Deckung der Kosten notwendige Ausmaß" im Sinne der Paragraphen 38,, 39 WSG, Paragraph 52, Absatz 4, StmkWFG 1989 zu berechnen sei.

Rechtliche Beurteilung

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner, der unzulässig ist.

Die Zurückweisung eines ordentlichen Rechtsmittels wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm §§ 528a, 510 Abs 3 ZPO). Die Zurückweisung eines ordentlichen Rechtsmittels wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraphen 528 a., 510 Absatz 3, ZPO).

Die Frage ob für die Höhe des zulässigen Mietzinses, der gemäß § 52 Abs 4 StmkWFG 1989 (§ 39 Abs 1 WSG) das zur Deckung der Kosten der Sanierungsmaßnahmen notwendige Ausmaß nicht überschreiten darf, nur geförderte Arbeiten von Bedeutung sind, wie das Rekursgericht meint (vgl Würth in Rummel2 § 16 MRG Anh [WSG] Rz 24), oder ob es genügt, daß es sich um - auch nicht geförderte - Arbeiten im Sinne der §§ 3 f MRG handelt (vgl Würth aaO Rz 26), kann hier auf sich beruhen, weil sich bereits aus dem Mietvertrag ergibt, daß es für die Mietzinsbildung nur auf die geförderten Arbeiten ankommen soll. In § 3 des Mietvertrages heißt es nämlich: "Der Mietzins wird auf die Dauer von 10 Jahren auf das Wohnhaussanierungsdarlehen vom Land Steiermark gebunden". Dies ist - jedenfalls bei Heranziehung der Unklarheitenregel des § 915 ABGB zu Lasten der Antragsgegner - dahin zu verstehen, daß der Mietzins (nur) die Kosten, zu deren Finanzierung das Land Steiermark Annuitätenzuschüsse leistet, abdecken soll. Im Hinblick auf diese vertragliche Regelung liegt eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung in diesem Zusammenhang nicht vor. Die Frage ob für die Höhe des zulässigen Mietzinses, der gemäß Paragraph 52, Absatz 4, StmkWFG 1989 (Paragraph 39, Absatz eins, WSG) das zur Deckung der Kosten der Sanierungsmaßnahmen notwendige Ausmaß nicht überschreiten darf, nur geförderte Arbeiten von Bedeutung sind, wie das Rekursgericht meint vergleiche Würth in Rummel2 Paragraph 16, MRG Anh [WSG] Rz 24), oder ob es genügt, daß es sich um - auch nicht geförderte - Arbeiten im Sinne der Paragraphen 3, f MRG handelt vergleiche Würth aaO Rz 26), kann hier auf sich beruhen, weil sich bereits aus dem Mietvertrag ergibt, daß es für die Mietzinsbildung nur auf die geförderten Arbeiten ankommen soll. In Paragraph 3, des Mietvertrages heißt es nämlich: "Der Mietzins wird auf die Dauer von 10 Jahren auf das Wohnhaussanierungsdarlehen vom Land Steiermark gebunden". Dies ist - jedenfalls bei Heranziehung der Unklarheitenregel des Paragraph 915, ABGB zu Lasten der Antragsgegner - dahin zu verstehen, daß der Mietzins (nur) die Kosten, zu deren Finanzierung das Land Steiermark Annuitätenzuschüsse leistet, abdecken soll. Im Hinblick auf diese vertragliche Regelung liegt eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung in diesem Zusammenhang nicht vor.

Daß sich durch die Annuitätenzuschüsse des Landes das Deckungserfordernis reduziert, versteht sich von selbst (vgl etwa zu § 18 MRG MietSlg 47.275/10; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 18 MRG Rz 5 mwN), sodaß auch insoweit keine erhebliche Rechtsfrage zu lösen ist. Richtig ist zwar, daß in der von der Antragstellerin vorgelegten Aufstellung des Landes mißverständlich von wohnbeihilfenfähigen Restannuitäten die Rede ist, obwohl es für die Berechnung des zulässigen Hauptmietzinses nicht auf die allfällige Gewährung von Wohnbeihilfen ankommt. Dennoch läßt sich dieser Berechnung entnehmen, daß darin der Mietzins pro m² so eruiert wurde, daß von den Halbjahresannuitäten (deren Summe die Gesamtkosten der geförderten Arbeiten einschließlich Finanzierungskosten ergibt) die aus öffentlichen Mitteln gewährten Annuitätenzuschüsse abgezogen wurden, sodaß der den Vermieter tatsächlich treffende Aufwand verbleibt. Mehr als tatsächliche Kosten ist durch den Mietzins nach § 52 StmkWFG nicht abzudecken. Soweit die Rechtsmittelwerber darauf verweisen, daß der vernommene Beamte der steiermärkischen Landesregierung ausgeführt hat, die bei der Berechnung herangezogene Methode sei für die Wohnbeihilfe anzuwenden, "nicht unbedingt" auch für die Mietzinsbildung, ist zu bemerken, daß dieser Zeuge offenbar - entgegen der in 5 Ob 2273/96t dargelegten Rechtslage - davon ausgegangen ist, die Mietzinsbildung habe im vorliegenden Fall nach dem MRG und nicht nach Förderungsrecht zu erfolgen. Eine eigene Aufstellung, der die Errechnung des von den Rechtsmittelwerbern für zulässig gehaltenen Mietzinses zu entnehmen wäre, wurde von diesen im Verfahren nicht vorgelegt. Daß sich durch die Annuitätenzuschüsse des Landes das Deckungserfordernis reduziert, versteht sich von selbst vergleiche etwa zu Paragraph 18, MRG MietSlg 47.275/10; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 18, MRG Rz 5 mwN), sodaß auch insoweit keine erhebliche Rechtsfrage zu lösen ist. Richtig ist zwar, daß in der von der Antragstellerin vorgelegten Aufstellung des Landes mißverständlich von wohnbeihilfenfähigen Restannuitäten die Rede ist, obwohl es für die Berechnung des zulässigen Hauptmietzinses nicht auf die allfällige Gewährung von Wohnbeihilfen ankommt. Dennoch läßt sich dieser Berechnung entnehmen, daß darin der Mietzins pro m² so eruiert wurde, daß von den Halbjahresannuitäten (deren Summe die Gesamtkosten der geförderten Arbeiten einschließlich Finanzierungskosten ergibt) die aus öffentlichen Mitteln gewährten Annuitätenzuschüsse abgezogen wurden, sodaß der den Vermieter tatsächlich treffende Aufwand verbleibt. Mehr als tatsächliche Kosten ist durch den Mietzins nach Paragraph 52, StmkWFG nicht abzudecken. Soweit die Rechtsmittelwerber darauf verweisen, daß der

vernommene Beamte der steiermärkischen Landesregierung ausgeführt hat, die bei der Berechnung herangezogene Methode sei für die Wohnbeihilfe anzuwenden, "nicht unbedingt" auch für die Mietzinsbildung, ist zu bemerken, daß dieser Zeuge offenbar - entgegen der in 5 Ob 2273/96t dargelegten Rechtslage - davon ausgegangen ist, die Mietzinsbildung habe im vorliegenden Fall nach dem MRG und nicht nach Förderungsrecht zu erfolgen. Eine eigene Aufstellung, der die Errechnung des von den Rechtsmittelwerbern für zulässig gehaltenen Mietzins zu entnehmen wäre, wurde von diesen im Verfahren nicht vorgelegt.

Auch im Revisionsrekurs wird keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung aufgezeigt. Das Rechtsmittel war daher - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruches des Rekursgerichts - mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückzuweisen. Auch im Revisionsrekurs wird keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung aufgezeigt. Das Rechtsmittel war daher - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruches des Rekursgerichts - mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückzuweisen.

Anmerkung

E49991 05A00918

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00091.98P.0421.000

Dokumentnummer

JJT_19980421_OGH0002_0050OB00091_98P0000_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