

TE OGH 1993/4/27 50b35/93

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.04.1993

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger, Dr.Schwarz, Dr.Floßmann und Dr.Rohrer als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Dr.Katharina B*****, Kulturreferentin, ***** vertreten durch Dr.Heinz-Peter Wachter, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Dr.Robert B*****, Rechtsanwalt, ***** wegen § 37 Abs 1 Z 14 MRG infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 24.November 1992, GZ 41 R 749/92-10, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 10.Juli 1992, GZ 47 Msch 81/91-4, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin beehrte - nach vorausgegangenem Verfahren vor der Schlichtungsstelle - unter anderem (soweit für das Revisionsrekursverfahren noch von Bedeutung) die Rückzahlung von S 9.500,- plus 20 % USt (= zusammen S 11.400,-) an Kosten der vom Antragsgegner vorgenommenen Errichtung des Mietvertrages. Die Antragstellerin begründete ihr Begehren damit, die Hausinhabung erhalte die auf die Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses entfallenden Beträge nach § 22 MRG. Die Errichtung des Mietvertrages gehöre zur Verwaltung des Hauses, sodaß die diesbezüglichen Ausgaben vom Vermieter zu tragen wären, jedenfalls aber nach § 27 MRG nicht vom Mieter verlangt werden dürften.

Der Antragsgegner wendete ein, dieser Betrag sei nicht für eine Tätigkeit nach § 22 MRG, sondern für eine erbrachte anwaltliche Leistung begehrt worden.

Das Erstgericht gab dem Antrag der Antragstellerin kostenpflichtig Folge.

Dieser Entscheidung liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Antragstellerin mietete vom Antragsgegner (= Hauseigentümer und Rechtsanwalt) mit Mietvertrag vom 18.6.1990 eine 115,85 m2 große Wohnung der Ausstattungskategorie A um einen monatlichen Hauptmietzins von S 7.200,- (wertgesichert) zuzüglich gesetzlichem Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie Ausgaben für besondere Aufwendungen. Aus Anlaß der Errichtung dieses Mietvertrages zahlte die Antragstellerin dem Antragsgegner über dessen Verlangen Vertragserrichtungskosten von S 11.400,-

(einschließlich 20 % USt.).

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, es handle sich bei den von der Antragstellerin verlangten und von ihr bezahlten Vertragserrichtungskosten um eine nach § 27 MRG ungültige und verbotene Leistung, weil die Kosten der Vertragserrichtung Auslagen für die Verwaltung darstellten, die in der in § 22 MRG normierten Höhe als Betriebskosten nach § 21 Abs 1 Z 7 MRG den Mietern angelastet werden könnten. Dieser Pauschalbetrag stehe ohne Rücksicht auf die tatsächliche Höhe der Auslagen dem Vermieter zu. Dieser könne daher auch übersteigende Kosten nicht zusätzlich geltend machen.

Das Rekursgericht bestätigte den Sachbeschuß des Erstgerichtes und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei.

Das Rekursgericht billigte im wesentlichen des Rechtsansicht des Erstgerichtes.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil eine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob und in welchem Umfang die Kosten der Errichtung eines Mietvertrages auf den Mieter überwält werden dürfen, fehle.

Gegen den Sachbeschuß des Rekursgerichtes im dargestellten Umfang - dessen übrige Teile blieben unangefochten - richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen dahin abzuändern, daß der Antrag der Antragstellerin abgewiesen werde.

Die Antragstellerin begehrt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Gemäß § 21 Abs 1 Z 7 MRG gelten die in § 22 MRG bestimmten Auslagen für die Verwaltung des Hauses als Betriebskosten, zu deren Zahlung sich die Antragstellerin im Mietvertrag festgestelltermaßen verpflichtete. Nach § 22 MRG darf der Vermieter zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses einschließlich der Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren und dergleichen je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses den nach § 16 Abs 2 Z 2 und Abs 4 MRG jeweils geltenden Betrag anrechnen, der auf zwölf gleiche Monatsbeträge zu verteilen ist. Dadurch wird dem Vermieter ein Pauschalbetrag für seine Verwaltungsauslagen aller Art als Betriebskostenpost zuerkannt, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob ein Verwalter bestellt ist und ohne Rücksicht auf die tatsächliche Höhe dieser Auslagen (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht¹⁹ Rz 1 zu § 22 MRG; Würth in Rummel, ABGB² Rz 2 zu § 22 MRG). Für eine Überwälzung vergleichbarer Aufwendungen zusätzlich zu dem in dieser Gesetzesstelle normierten Betrag bleibt kein Raum (Palten in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 412). Demgemäß hat die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zB die zusätzliche Überwälzung von mit der Verwaltung des Hauses verbundenen Gerichtskosten (MietSlg 39.380/17) als unzulässig angesehen.

Der Abschluß eines Mietvertrages, auch wenn dessen Inhalt schriftlich festgehalten wird oder wenn sein Zustandekommen an die Schriftform durch Parteiwillen gebunden wird, ist eine geradezu typische Tätigkeit, die mit der Verwaltung eines Miethauses verbunden ist. Der dadurch für den Vermieter verbundene Aufwand jeder Art, sei es

auch die Beiziehung eines Rechtsanwaltes zu seiner juristischen Beratung, wird daher durch den in § 22 MRG geregelten Pauschalbetrag abgegolten. Da sohin kein Vermieter berechtigt ist, die mit der Errichtung des Mietvertrages verbundenen Aufwendungen zusätzlich zu dem in § 22 MRG normierten Pauschalbetrag auf seinen Vertragspartner zu überwälzen, darf auch der Antragsgegner, der als Rechtsanwalt den Mietvertrag selbst verfaßte, hierfür nichts auf die Antragstellerin als seine Vertragspartnerin überwälzen. Dies hat überhaupt nichts mit der vom Antragsgegner aufgerollten Frage zu tun, daß er als Anwalt eine Leistung erbracht habe und daß ihm hierfür angemessenes Honorar zustünde. Der Antragsgegner wurde bei Verfassung des Mietvertrages ja nicht als Bevollmächtigter der Antragsgegnerin, sondern im eigenen Namen als Vermieter tätig.

Aus dem Gesagten folgt, daß die in Punkt XII. des Mietvertrages getroffene Vereinbarung, die Antragstellerin habe die Kosten der Errichtung des Mietvertrages zu tragen, eine solche ist, wonach der Mieter dem Vermieter ohne gleichwertige Gegenleistung etwas zu leisten hat (§ 27 Abs 1 Z 1 MRG). Die mit der Errichtung des Mietvertrages verbundenen Kosten werden durch den in § 22 MRG normierten Pauschalbetrag abgegolten. Eine andere Gegenleistung wurde jedoch für den von der Antragstellerin für die Vertragserrichtung begehrten Honorarbetrag nicht erbracht. Die Antragstellerin ist daher berechtigt, diese Leistung gemäß § 27 Abs 3 MRG zurückzufordern.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E34642

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1993:0050OB00035.93.0427.000

Dokumentnummer

JJT_19930427_OGH0002_0050OB00035_9300000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at