

TE OGH 1992/10/27 5Ob1067/92

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.10.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache des Antragstellers Heinz N*****, Redakteur, ***** H***** W*****gasse 20/21, vertreten durch Dr.Peter Gatternig, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Herwig P*****, Fotograf, und 2.) Gloria P***** Hausfrau, beide wohnhaft in ***** W***** H*****gasse 6, beide vertreten durch Dr. Johann Werth, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 und 12 MRG iVm § 15 Abs 9, 11 und 12 WWG infolge außerordentlichen Rekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 23.Juni 1992, GZ 41 R 616/91-67, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentliche Rekurs des Antragstellers wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a ZPO iVm § 510 Abs 3 ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Zur Annahme, der gemäß § 2 Abs 1 lit a MG zu ermittelnde Hauptmietzins sei höher als der gemäß § 15 Abs 11 und 12 WWG errechnete, gelangt der Revisionsrekurswerber nur deshalb, weil er meint, der Friedenskronenzins für die verfahrensgegenständliche Wohnung betrage S 1.530,- pro Quadratmeter oder S 1.530,- pro Monat. Tatsächlich handelt es sich um den jährlichen Friedenskronenzins für die ganze Wohnung (siehe dazu die erstgerichtliche Feststellung auf AS 54 und 281). Der von den Vorinstanzen gemäß § 15 Abs 11 und 12 WWG errechnete Hauptmietzins ist daher ohnehin höher als jener Betrag, den der Antragsteller gemäß § 2 Abs 1 lit a MG hätte verlangen können.

Die Rechtsansicht der Vorinstanzen, daß sich auch der Prozentsatz der vom Hauseigentümer beigestellten Geldmittel nach der Rückzahlungsdauer des Fondsdarlehens zu richten hat, entspricht der höchstgerichtlichen Judikatur (MietSlg.6.074/58; 5 Ob 353/59 = MietSlg 7601/30).

Nach der maßgeblichen Bestimmung des § 2 Abs 2 Z 7 MG (§ 15 Abs 11 lit c WWG wurde durch Art III Punkt 1 des Mietrechtsänderungsgesetzes 1967, BGBl 281, aufgehoben) kann der Vermieter pauschalierte Verwaltungsauslagen als Betriebskosten in Anrechnung bringen. Schon nach dem Gesetzeswortlaut ist daher völlig klar, daß es eines diesbezüglichen Begehrens des Antragstellers bedurft hätte, um auch diese Mietzinskomponente in die Feststellung des zulässigen oder angemessenen Mietzinses einzubeziehen. Tatsächlich hat er selbst bei der Schlichtungsstelle nur

die Feststellung des gemäß § 16 MRG zulässigen Hauptmietzinses begeht (so die Bestätigung der Schlichtungsstelle für den 11. Bezirk vom 22.11.1985); dem bei Gericht gestellten Mietzinsüberprüfungsbegehren der Antragsgegner ist er dann nur mit dem Argument entgegengetreten, daß neben der Rückzahlung des WWF-Darlehens auch der Einsatz von Eigenmitteln und der Investitionsaufwand für die Ausgestaltung der Wohnung (darunter die Beistellung von Einrichtungsgegenständen) bei der Ermittlung des gesetzlich zulässigen (angemessenen) Mietzinses zu berücksichtigen sei.

Für die schließlich noch bekämpfte Rechtsmeinung des Rekursgerichtes, daß die Kosten für den Erwerb des Grundanteils nicht in den gemäß § 15 Abs 11 WWG zu ermittelnden Hauptmietzins einfließen dürfen, findet sich zwar kein Beleg in der höchstgerichtlichen Judikatur (die Entscheidung MietSlg 18.605 stammt vom LGZ Wien), doch ist schon nach dem Gesetzeswortlaut klar, daß die Aufwendungen für den Erwerb des Grundanteils nicht den Kosten für die Wiederherstellung des Mietobjekts (§ 15 Abs 11 lit a WWG) oder allgemeiner Gebäudeteile (§ 15 Abs 11 lit b WWG) unterstellt werden können. Diese gar nicht weiter zu begründende Rechtsauffassung wird auch von der Lehre geteilt (Sobalik, Die Zinsbildung bei vermieteten Eigentumswohnungen ÖJZ 1970, 200). Warum diese gesetzliche Regelung verfassungswidrig sein sollte, führt der Revisionsrekurswerber nicht aus.

Anmerkung

E34099

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB01067.92.1027.000

Dokumentnummer

JJT_19921027_OGH0002_0050OB01067_9200000_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