jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/7/5 5Ob65/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 05.07.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zehetner, Dr. Klinger, Dr. Schwarz und Dr. Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin R*****, vertreten durch Dr. Olaf Borodajkewycz, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner

1.

Rudolf M*****, top Nr.2, 2. Marion S*****, top Nr.3,

3.)

Renate P*****, top Nr.4, 4.) Anton F*****, top Nr.5,

5.)

Dr. E. B*****, top Nr.6, 6.) Ing. J. M*****, top Nr.7,

7.)

M. S*****, top Nr.8, 8.)Mag. Edith T*****, top Nr.9/10,

9.)

Maria S*****, top Nr.11, 10.) Wilhelm L*****, top Nr.12,

11.)

Barbara L*****, top Nr.13, 12.) Josefine S*****, top Nr.14,

13.)

Christine D*****, top Nr.15, 14.) Justine D*****, top Nr.14,

15.)

Huseyin C*****, top Nr.17, sämtliche ***** die Achtantragsgegnerin vertreten durch Elisabeth Herndl, Funktionär der Mietervereinigung Österreichs, Erdbergstraße 22, 1030 Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 10 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 12.Februar 1991, GZ 41 R 898/90-8, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 28. September 1990, GZ 44 Msch 53/90-5, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin stellte zu Schli 1/88 bei der zentralen Schlichtungsstelle des Magistrates der Stadt Wien den Antrag, im Sinne der §§ 18 a und 18 b MRG zu entscheiden, daß die Erhaltungs- und Verbesserungs(Sanierungs-)arbeiten gemäß der Empfehlung des WBSF die Erhöhung der Hauptmietzinse innerhalb eines Zeitraumes, der 10 Jahre nicht übersteigt, rechtfertigen. Die Antragstellerin beantrage sohin, die vorläufige Mietzinserhöhung unter Bedachtnahme auf die Bestimmung des § 18 b MRG ziffernmäßig zu bestimmen. Im Rubrum der Eingabe wird dieser Antrag als "Antrag gemäß § 18 a und 18 b MRG" bezeichnet, im Einleitungssatz ausdrücklich ausgeführt, daß ein Antrag gemäß § 18 a und 18 b MRG gestellt werde.

Mit Entscheidung vom 2.8.1988 erließ die zentrale Schlichtungsstelle eine Grundsatzentscheidung gem. § 18 a Abs 1 und § 18 b MRG. Diese Entscheidung wurde dem Vertreter der Antragstellerin, dem Vertreter eines Teiles der Antragsgegner sowie der Antragsgegnerin Margarete S***** als angeblich Zustellungsbevollmächtigter im Sinne des § 37 Abs 3 Z 6 MRG zugestellt. Eine Anrufung des Gerichtes erfolgte nicht.

Zu Schli 1/90 stellte die Antragstellerin bei der zentralen Schlichtungsstelle den Antrag auf vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses gem. § 18 a Abs 2 MRG. Diesem Antrag gab die zentrale Schlichtungsstelle mit Entscheidung vom 1.6.1990 statt (Einhebungszeitraum: 1.8.1990 bis 31.7.1992).

Das Erstgericht wies nach rechtzeitiger Anrufung des Gerichtes durch die Achtantragsgegnerin den Antrag der Antragstellerin auf vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse mit der Begründung zurück, außerhalb eines Antrages auf Mietzinserhöhung nach den §§ 18 und 19 MRG könne ein Antrag nach den §§ 18 a Abs 1 und 2 bzw. 18 b MRG nicht gestellt werden.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,-- übersteigt und daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei.

Das Rekursgericht stimmte dem Erstgericht bei, daß die oben wiedergegebenen Anträge nur als solche nach §§ 18 a und 18 b MRG aufgefaßt werden könnten, nicht aber als solche auf Hauptmietzinserhöhung im Sinne des § 18 MRG.

Grundsatzentscheidung und Bewilligung einer vorläufigen Erhöhung der Hauptmietzinse könnten aber nur im Rahmen eines Verfahrens auf endgültige Erhöhung des Hauptmietzinses bewilligt werden.

Nach der erst durch die MRG-Novelle 1985 geschaffenen Bestimmung des § 18 a Abs 1 MRG habe das Gericht - sofern vor der Durchführung einer Erhaltungsarbeit eine Erhöhung der Hauptmietzinse (§ 18 MRG) begehrt worden sei - auf Antrag zunächst dem Grunde nach zu entscheiden, ob und inwieweit die bestimmt bezeichnete Erhaltungsarbeit die Erhöhung der Hauptmietzinse rechtfertige und innerhalb welchen Zeitraumes, der 10 Jahre nicht übersteigen dürfe, die dafür erforderlichen Kosten aus den Haptmietzinsen zu decken seien.

Gemäß § 18 a Abs 2 MRG könne das Gericht aufgrund einer Grundsatzentscheidung über Antrag eine vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses für zulässig erklären.

Durch die von der Antragstellung entsprechend dem Wortlaut des § 18 a Abs 1 MRG gewählte Formulierung ("...die Erhöhung der Hauptmietzinse...rechtfertigen") und das damit verbundene Begehren auf vorläufige Erhöhung der Mietzinse habe die Antragstellerin - wohl von der unrichtigen Annahme ausgehend, daß es sich beim Verfahren nach § 18 a Abs 1 und 2 MRG ebenso wie bei einem solchen nach dem seinerzeitigen § 28 Abs 2 MG um ein gesondertes Verfahren handle - zu erkennen gegeben, daß sie die ihr den risikolosen Beginn der durchzuführenden Arbeiten bereits ermöglichende Grundsatzentscheidung und damit verbunden die vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse anstrebe. Andernfalls hätte das mit der Berechnung des Deckungsfehlbetrages und monatlichen Deckungserfordernisses überdies zu dokumentierende Begehren auf Erhöhung des Hauptmietzinses schlechthin zu lauten gehabt.

Wenn die Antragstellerin meine, mit der im Antrag vorgenommenen Zitierung der Bestimmung des § 18 a MRG sei bereits wegen der in dieser Gesetzesbestimmung enthaltenen Bezugnahme auf § 18 MRG auch hinreichend klargestellt, daß der Antrag sich auf § 18 MRG beziehe, so könne dem nicht gefolgt werden. Der Verweis auf§ 18 MRG

lasse nur den Schluß zu, daß lediglich ein bereits gestelltes Begehren auf Mietzinserhöhung nach § 18 MRG die Antragstellung nach § 18 a Abs 1 MRG zulasse.

Da die vorläufige Erhöhung nach § 18 a Abs 2 MRG unter anderem das Vorliegen oder gleichzeitige Ergehen einer Grundsatzentscheidung voraussetze, eine solche aber nur innerhalb eines Verfahrens nach den §§ 18 und 19 MRG ergehen könne, hätte die Schlichtungsstelle über den zu Schli 1/88 eingebrachten Antrag nicht entscheiden dürfen. Die dennoch ergangene Grundsatzentscheidung mache den Antrag auf vorläufige Erhöhung des Mietzinses aber nicht zulässig. Die Grundsatzentscheidung sei nämlich mangels ordnungsgemäßer Zustellung - Unterlassung des Anschlages im Haus - nicht rechtskräftig.

Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses seien gegeben, weil zur Frage, ob ein Antrag nach § 18 a Abs 1 MRG nur innerhalb eines Verfahrens nach den §§ 18 und 19 MRG gestellt werden könne, eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehle.

Gegen diesen Beschluß richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, die Zurückweisungsbeschlüsse aufzuheben und dem Erstgericht die Verhandlung und Entscheidung in der Sache selbst aufzutragen.

Die Achtantragsgegnerin begehrt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Zutreffend gingen die Vorinstanzen davon aus, daß die von der Antragstellerin zu Schli 1/88 und Schli 1/90 gestellten Anträge sowohl ihrem Wortlaut als auch ihrem Sinn nach nicht als solche auf Erhöhung der Hauptmietzinse gem. den §§ 18 und 19 MRG aufgefaßt werden können, sondern daß es sich dabei um Anträge auf Entscheidung im Sinne des § 18 a Abs 1 und 2 MRG (Grundsatzentscheidung bzw. vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses) handelt. Es ist also noch zu prüfen, ob auf § 18 a Abs 1 und 2 MRG gestützte Anträge selbständig außerhalb eines Verfahrens auf Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 18 MRG zulässig sind. Dies ist aus folgenden Gründen zu verneinen:

Durch die MRG-Novelle 1985 wurde (wieder) die Möglichkeit einer Grundsatzentscheidung geschaffen. Bei dieser handelt es sich allerdings entgegen der seinerzeit in § 28 Abs 2 MG getroffenen Regelung nicht um den Abschluß eines gesonderten Verfahrens, sondern um einen Sachbeschluß besonderer Art, der innerhalb des Verfahrens nach den §§ 18 und 19 MRG über zusätzlichen Antrag ergeht. Dadurch wird das Verfahren aber nicht beendet. Das Gericht (die Schlichtungsstelle) hätte vielmehr das Verfahren fortzusetzen, sofern die Parteien nicht Ruhen eintreten lassen. Dies gilt auch für die eine Grundsatzentscheidung voraussetzende Entscheidung über die vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses (vgl. Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19 § 18 MRG Rz 16 und 18). Grundsatzentscheidung und Entscheidung über die vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses können demnach nur im Rahmen eines Verfahrens über die Erhöhung der Hauptmietzinse schlechthin (nämlich nach den §§ 18 und 19 MRG) als Zwischenentscheidungen ergehen. Ihre Zulässigkeit setzt die Anhängigkeit des Hauptverfahrens voraus. Dies folgt - wie schon das Rekursgericht zutreffend ausführte - aus dem ersten Satz des § 18 a Abs 1 MRG, worin die Grundsatzentscheidung mit einem Begehren auf Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 18 MRG eindeutig verbunden ist. Dies wird noch durch den Gebrauch des Wortes "zunächst" verstärkt. Nur wenn ein Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse anhängig ist, kann zunächst dem Grunde nach entschieden werden, ob bestimmte Erhaltungsarbeiten eine Erhöhung der Hauptmietzinse rechtfertigen. Bei Vorliegen der im § 18 a Abs 2 MRG genannten weiteren Voraussetzungen kann dann auch eine Entscheidung über die vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses ergehen. Einen selbständigen Antrag und folglich eine selbständige Entscheidung in diesen Punkten sieht das Gesetz nicht vor.

Schließlich ist auch darauf hinzuweisen, daß § 18 a Abs 2 MRG die vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses so geregelt wissen will, daß das in der endgültigen Erhöhung voraussichtlich sich ergebende Ausmaß bei Berücksichtigung der bereits vorliegenden Verfahrensergebnisse nicht überschritten wird. Es sieht auch Regelungen vor, was im Falle allfälliger Differenzen zwischen vorläufiger Entscheidung und Endentscheidung zu geschehen hat. Auch daraus ergibt sich - wie schon aus § 18 a Abs 1 MRG - , daß der Gesetzgeber auch die Entscheidung über die vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses nur im Rahmen eines Hauptverfahrens nach den §§ 18 und 19 MRG als Zwischenentscheidung vorgesehen wissen will.

Ob die zu Schli 1/88 ergangene Grundsatzentscheidung rechtskräftig ist oder nicht, braucht in diesem Verfahren nicht

geprüft zu werden, weil selbst das Vorliegen einer rechtskräftigen Grundsatzentscheidung die selbständige Entscheidung über eine vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses mangels Fehlens der auch hiefür grundsätzlich maßgebenden Voraussetzung, nämlich der Anhängigkeit eines Verfahrens auf Erhöhung der Hauptmietzinse schlechthin, ausschlösse.

Es mag - je nach Interessenslage - zweckmäßig sein, daß eine Grundsatzentscheidung und eine Entscheidung über die vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses auch außerhalb eines Verfahrens über die endgültige Erhöhung der Hauptmietzinse ergehen könnten, doch hat eben der Gesetzgeber - in Abänderung der nach dem Mietengesetz seinerzeit geltenden Vorschriften - eine andere Regelung getroffen. Die von der Antragstellerin im Revisionsrekurs unter Bezugnahme auf die frühere Rechtslage gebrauchten Argumente vermögen daher ihrem Rechtsstandpunkt nicht zum Erfolg zu verhelfen.

Die Unzulässigkeit eines selbständigen Antrages nach § 18 a Abs 1 und 2 MRG führt zur Zurückweisung eines dennoch gestellten solchen Antrages.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E26212

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00065.91.0705.000

Dokumentnummer

JJT_19910705_OGH0002_0050OB00065_9100000_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