

Gericht

OGH

Entscheidungsdatum

15.10.2002

Geschäftszahl

5Ob145/02p

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Heinrich O*****, vertreten durch Dr. Gerald Kreuzberger, Rechtsanwalt in Graz, wider die Antragsgegner 1. G***** KEG, ***** 2. Dr. Kurt W*****, 3. Paula W*****, beide vertreten durch Mag. Gerhard Schnögl, Sekretär des Landesverbandes Steiermark des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes, Naglergasse 50, 8010 Graz, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 26. April 2002, GZ 3 R 274/01p-13, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 3. August 2001, GZ 24 Msch 3/01k-5, bestätigt wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers wird teilweise Folge gegeben, die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden mit Ausnahme der Entscheidung über den Eventualantrag des Antragstellers vom 14. 5. 2001, dessen Zurückweisung bestätigt wird, aufgehoben und dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung über den verfahrenseinleitenden Antrag nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Text**Begründung:**

Die Antragsgegner sind Eigentümer des Hauses ***** (Erstantragsgegnerin zur Hälfte, Zweit- und Drittantragsgegner je zu einem Viertel).

Der Antragsteller ist Mieter der im Erdgeschoss des bezeichneten Hauses gelegenen Wohnung top Nr 2.

Mit dem am 21. 6. 2000 beim Magistrat Graz zu A 21/II-K 8-267/2000 eingebrachten "Antrag auf Herabsetzung eines Mietzinses auf den gesetzlichen Mietzins" brachte der Antragsteller vor, die Wohnung sei im Zeitpunkt des Beginnes des Mietverhältnisses desolat gewesen, ein dem zeitgemäßen Standard entsprechendes WC bzw Bad sei im Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung durch ihn nicht vorhanden gewesen, ebensowenig eine einwandfreie Heizung oder sach- und fachgerechte Elektroleitungen. Erst durch die von ihm vorgenommenen notwendigen Sanierungsarbeiten habe ein entsprechender Zustand geschaffen werden können. Der vereinbarte Mietzins, der allerdings der Höhe nach nicht genannt wurde, ebensowenig wie der im Zeitpunkt der Antragstellung bezahlte Mietzins, sei daher auf Kategorie D unbrauchbar/brauchbar herabzusetzen. Weiters sei der Antragsgegner zu verhalten, die Zahlung des hienach dem Antragsteller zustehenden Betrages zu leisten.

Über Aufforderung der zuständigen Schlichtungsstelle legte der Antragsteller die Kopie seines Mietvertrages vor. Aus diesem Mietvertrag (§ 3) ist zu ersehen, dass der mit dem Antragsteller vereinbarte Hauptmietzins auf Basis der Ausstattungskategorie C ermittelt wurde und bei einer Nutzfläche von ca 85 m2 monatlich 935 S betrug. Weiters wird im Mietvertrag (§ 14) dem Mieter gestattet, "im Bereich der Küche ein Bad einzurichten" sowie andere Arbeiten durchzuführen. Im Mietvertrag ist weiters (§ 1) festgehalten, dass die Wohnung über ein Bad und ein WC verfügt.

Die Antragsgegner wendeten gegen das Begehren des Antragstellers noch vor der Schlichtungsstelle ein, das Objekt habe sich bei Vertragsabschluss in zumindest brauchbarem Zustand befunden, Elektroleitungen, Bad und WC hätten einen zeitgemäßen Standard aufgewiesen.

Überdies habe der Antragsteller mit den Antragsgegnern am 27. 4. 1999, somit nach mindestens halbjährigem Bestehen des Mietverhältnisses, eine schriftliche Vereinbarung über die Finanzierung von Erhaltungsarbeiten gemäß § 16 Abs 10 MRG abgeschlossen, womit der Hauptmietzins auf S 2.966,50 für einen bestimmten Erhöhungszeitraum festgesetzt worden sei. Dieser Hauptmietzins sei angemessen und ortsüblich.

Fest steht noch, dass der Antragsteller Alleinmieter der gegenständlichen Wohnung ist, weil er mit Kenntnis des damaligen Vermieters in einem Scheidungsvergleich vom 1. 10. 1991 die Mitmietrechte seiner damaligen Gattin übernahm.

Das Erstgericht wies den verfahrenseinleitenden Antrag wegen Unbestimmtheit, die durch Vorbringen bei Gericht nicht mehr beseitigt werden könne, zurück. Der Antragsteller habe bloß "Herabsetzung" begehrt, ohne anzuführen, welchen Mietzins er bezahle oder zu bezahlen hätte, er habe nicht ausgeführt, ob es um eine Überprüfung des ursprünglich vereinbarten Hauptmietzinses von S 935 monatlich gehe oder um Überprüfung des am 27. 4. 1999 vereinbarten erhöhten Mietzinses. Weiters wies das Erstgericht den in der mündlichen Verhandlung vom 14. 5. 2001 gestellten Eventualantrag, "dass die Wohnung des Antragstellers in die Ausstattungskategorie "D" einzuordnen sei", zurück. Letzteres mit der Begründung, es liege ein Verstoß gegen § 39 MRG (zwingende Vorschaltung der Schlichtungsstelle) vor.

Einem dagegen vom Antragsteller erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz mit der Maßgabe nicht Folge, dass der verfahrenseinleitende Antrag abgewiesen wurde. Das Rekursgericht teilte dabei die Rechtsansicht des Erstgerichtes hinsichtlich der Unbestimmtheit des verfahrenseinleitenden Antrags und der Unzulässigkeit des Eventualantrags.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Sachbeschlusses im Sinne einer Stattgebung seines Antrags bzw Eventualantrags. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag an das Gericht zweiter, Hilfsweise an das Gericht erster Instanz gestellt.

Zweit- und Drittantragsgegner beantragten, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Die Erstantragsgegnerin hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil den Vorinstanzen eine erhebliche rechtliche Fehlbeurteilung der Frage des Bestimmtheitsgebots eines Mietzinsüberprüfungsantrags unterlaufen ist. Der Revisionsrekurs ist auch teilweise berechtigt. Im Wesentlichen wendet der Revisionsrekurswerber ein, sein verfahrenseinleitender Antrag und die Präzisierungen vor der Schlichtungsstelle hätten ausgereicht, eine Bestimmtheit des Begehrens herbeizuführen. Wäre dies nicht der Fall gewesen, wäre die Schlichtungsstelle oder aber das Gericht erster Instanz verpflichtet gewesen, durch Erörterung mit dem Antragsteller auf eine Bestimmtheit des Begehrens hinzuwirken. Jedenfalls sei aber vom Antrag das Begehren umfasst gewesen, eine selbständige Kategoriefeststellung "D-brauchbar/unbrauchbar" vorzunehmen. Damit hätte aber jedenfalls über den Eventualantrag auf selbständige Feststellung der Zugehörigkeit zu einer bestimmten Ausstattungskategorie erkannt werden müssen.

Der erkennende Senat hat dazu erwogen:

Zur Bestimmtheit eines Begehrens im außerstreitigen Verfahren nach § 37 MRG besteht höchstgerichtliche Rechtsprechung, die die Grundlage der Beurteilung einzelner Fälle ermöglicht (RIS-Justiz RS0070562). Ganz grundsätzlich ist es vertretbar, einen "Antrag auf Herabsetzung des vom Antragsteller für die Wohnung ... bezahlten bzw zu bezahlenden Hauptmietzinses auf die gesetzliche Höhe" für nicht hinreichend bestimmt zu werten, weil weder der vereinbarte noch der zuletzt vorgeschriebene Hauptmietzins bezeichnet sind noch Zinstermine, Überschreitzungszeiträume etc genannt werden (vgl dazu Würth/Zingher, Miet- und WohnR20 Rz 28 zu § 37 MRG). Es entspricht aber ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass ein bei der Schlichtungsstelle gestellter Antrag dort beliebig verändert erweitert, aber auch präzisiert werden kann (WoBl 1992/108; RIS-Justiz RS0070401; 5 Ob 345/98s; RIS-Justiz RS0006307). In diesem Zusammenhang haben die Vorinstanzen übersehen, dass das Vorbringen des Antragstellers zusammen mit dem von ihm vorgelegten Hauptmietvertrag, aus dem das Ausmaß des Bestandobjektes und der vereinbarte Hauptmietzins hervorgeht, eine ausreichende Bestimmtheit eines umfassenden Begehrens gewährleisten. Im Bereich der Hauptmietzinsüberprüfung nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG hat der Antragsteller nämlich die Möglichkeit, die Feststellung der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses für die Vergangenheit, für die Zukunft oder aber zu bestimmten Zinstermen zu begehren, er kann sich auch mit der Feststellung, dass der Hauptmietzins nach bestimmten gesetzlichen Regelungen zu bilden ist, begnügen. Daneben ist noch die selbständige Feststellung der maßgeblichen Kategorie möglich (RIS-Justiz RS0102514).

Weil im vorliegenden Mietzinsüberprüfungsantrag eine ausdrückliche Einschränkung für einen bestimmten Mietzinszahlungszeitraum nicht vorgenommen wurde, ist davon auszugehen, dass die Formulierung des Antrags vom Vorbringen und Entscheidungsbegehren her auf eine Entscheidung für die Vergangenheit und Zukunft abzielt (vgl 7 Ob 2130/96b).

Der Vollständigkeit halber sei noch auf die hier maßgebliche Bestimmung des § 49c Abs 8 MRG (Art 2 Z 26 WRN 2000) hingewiesen, wonach für Mietzinsvereinbarungen in vor dem 1. 3. 1994 abgeschlossenen Verträgen der Präklusionsausschluss zum Tragen kommt, wenn die Mietzinsvereinbarung vor dem 1. 7. 2000 bei Gericht oder der Schlichtungsstelle als unwirksam angefochten wird (vgl Würth/Zingher, WohnR 2000, 151; WoBl 2002/81). § 44 MRG idF der WRN 1999 ist nämlich auf Verfahren über die Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen, die vor dem 1. Juli 2000 bei Gericht (bei der Gemeinde, § 39) anhängig gemacht worden sind, weiter anzuwenden. Das hat im Weiteren zur Folge, dass in einem vor dem 1. 7. 2000 eingeleiteten Verfahren auch noch nach Aufhebung des § 44 MRG Zwischenfeststellungsanträgen der Präklusionsausschluss zugute kommt (vgl immolex 2002/81). Zwischenfeststellungsanträge können jederzeit im Hauptverfahren gestellt werden, eine vorherige Anbringung desselben Antrags vor der Schlichtungsstelle ist nicht erforderlich (vgl WoBl 1992/108; RIS-Justiz RS0070055). Der Antragsteller hat sein Begehren auf Feststellung, dass seine Wohnung in die Ausstattungskategorie "D" einzuordnen ist, allerdings als "Eventualbegehren" bezeichnet. Als solches wurde es rechtlich zutreffend von den Vorinstanzen wegen Verstoßes gegen § 39 MRG zurückgewiesen. Insofern ist der Revisionsrekurs nicht berechtigt.

Ausgehend von der vom erkennenden Senat nicht geteilten Rechtsansicht über die Unbestimmtheit des verfahrenseinleitenden Antrags fehlen derzeit noch jegliche Feststellungen, die eine Beurteilung der Zulässigkeit des vereinbarten bzw begehrten Hauptmietzinses ermöglichen.

Auch lässt sich noch nicht beurteilen, ob die am 27. 4. 1999 geschlossene Vereinbarung über eine befristete Hauptmietzinserhöhung überhaupt wirksam ist (vgl zu den Voraussetzungen der Wirksamkeit: Schuster in Schwimann Rz 66 f zu § 16 MRG). Der Antragsteller hat zum diesbezüglichen Vorbringen der Antragsgegner bisher noch nicht Stellung bezogen.

Aus diesen Erwägungen war eine Aufhebung unumgänglich. Das Rechtsmittel des Antragstellers war daher im Sinne seines Aufhebungsbegehrens über seinen verfahrenseinleitenden Antrag berechtigt.