

TE OGH 2024/3/22 8Ob23/24a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.03.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Tarmann-Prentner als Vorsitzende sowie die Hofräte MMag. Matzka, Dr. Stefula, Dr. Thunhart und Mag. Dr. Sengstschmid als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei D* KG, *, vertreten durch Mag. Maximilian Cabjolsky, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei G* S*, vertreten durch Mag. Gregor Michalek, Rechtsanwalt in Wien, wegen 4.162,43 EUR sA und Räumung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 13. Dezember 2023, GZ 38 R 143/23w-27, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Obgleich im Mietvertrag für die Wertsicherung der Verbraucherpreisindex 1986 vereinbart war, schrieb die Klägerin der Beklagten den begehrten neuen Mietzins nach dem und unter Bezugnahme auf den Verbraucherpreisindex 2010 vor.

Rechtliche Beurteilung

[2] Die Vorinstanzen verneinten die Anwendbarkeit der Präklusionsregelung des § 16 Abs 8 iVm 9 MRG auf den Fall. Dies steht entgegen der Ansicht der Klägerin in ihrer außerordentlichen Revision mit der höchstgerichtlichen Rechtsprechung im Einklang. [2] Die Vorinstanzen verneinten die Anwendbarkeit der Präklusionsregelung des Paragraph 16, Absatz 8, in Verbindung mit 9 MRG auf den Fall. Dies steht entgegen der Ansicht der Klägerin in ihrer außerordentlichen Revision mit der höchstgerichtlichen Rechtsprechung im Einklang.

[3] Ein Erhöhungsbegehren des Vermieters, das dieser auf einen nicht vereinbarten Index und damit auch auf unrichtige Termine stützt, ist nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung und der Literatur wirkungslos und muss daher vom Mieter nicht beachtet werden (1 Ob 592/86 = MietSlg 38.360 = RdW 1986, 369; Würth in Rummel, ABGB 3 II/5 [2003] § 16 MRG Rz 26; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I 23 [2015] § 16 MRG Rz 40; Lovrek/Stabentheiner in GeKo Wohnrecht I [2017] § 16 MRG Rz 118; Schinnagl in Illedits, Wohnrecht Taschenkommentar 4 [2022] § 16 Rz 31). Der Entscheidung 5 Ob 66/12k ist entgegen der Zulassungsbeschwerde nichts

Gegenteiliges zu entnehmen; sie verneint nur eine analoge Anwendung der Präklusionsregelungen nach § 16 Abs 8 und 9 MRG bei einer vom Vermieter ohne jede gesetzliche oder vertragliche Grundlage vorgenommenen Anhebung des vertraglich vereinbarten Hauptmietzinses mangels Vorliegens einer planwidrigen Gesetzeslücke (Pkt 6 der Entscheidung). [3] Ein Erhöhungsbegehren des Vermieters, das dieser auf einen nicht vereinbarten Index und damit auch auf unrichtige Termine stützt, ist nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung und der Literatur wirkungslos und muss daher vom Mieter nicht beachtet werden (1 Ob 592/86 = MietSlg 38.360 = RdW 1986, 369; Würth in Rummel, ABGB3 II/5 [2003] Paragraph 16, MRG Rz 26; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I23 [2015] Paragraph 16, MRG Rz 40; Lovrek/Stabentheiner in GeKo Wohnrecht römisch eins [2017] Paragraph 16, MRG Rz 118; Schinnagl in Illredits, Wohnrecht Taschenkommentar4 [2022] Paragraph 16, Rz 31). Der Entscheidung 5 Ob 66/12k ist entgegen der Zulassungsbeschwerde nichts Gegenteiliges zu entnehmen; sie verneint nur eine analoge Anwendung der Präklusionsregelungen nach Paragraph 16, Absatz 8 und 9 MRG bei einer vom Vermieter ohne jede gesetzliche oder vertragliche Grundlage vorgenommenen Anhebung des vertraglich vereinbarten Hauptmietzinses mangels Vorliegens einer planwidrigen Gesetzeslücke (Pkt 6 der Entscheidung).

[4] Wegen Unbeachtlichkeit der neuen Mietzinsvorschreibung konnte demnach keine Präklusion nach § 16 Abs 8 iVm 9 MRG dadurch eintreten, dass die Beklagte gegen diese nicht innerhalb von drei Jahren vorgegangen war. [4] Wegen Unbeachtlichkeit der neuen Mietzinsvorschreibung konnte demnach keine Präklusion nach Paragraph 16, Absatz 8, in Verbindung mit 9 MRG dadurch eintreten, dass die Beklagte gegen diese nicht innerhalb von drei Jahren vorgegangen war.

Textnummer

E141108

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0080OB00023.24A.0322.000

Im RIS seit

25.04.2024

Zuletzt aktualisiert am

09.10.2024

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