

TE OGH 2013/7/16 5Ob121/13z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.07.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin G***** V***** AG, *****, vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin „G*****“ Gesellschaft m.b.H., *****, vertreten durch Ebert Huber Swoboda Oswald & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 12a Abs 3 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Zwischensachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. April 2013, GZ 38 R 113/13v-12, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin G***** V***** AG, *****, vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin „G*****“ Gesellschaft m.b.H., *****, vertreten durch Ebert Huber Swoboda Oswald & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Zwischensachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. April 2013, GZ 38 R 113/13v-12, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Text

Begründung:

Die Vorinstanzen haben die im Mietvertrag vom 22. 4. 1952 über ein Geschäftslokal getroffene Vereinbarung „Die Vermieter verzichten darauf, eine Erhöhung des vereinbarten Mietzinses für den Fall zu begehren, als während der Vertragszeit von Gesetzes wegen den Hauseigentümern die Möglichkeit einer Steigerung des Mietzinses gegeben werden sollte“, nicht als wirksamen Verzicht auf eine erst durch das 3. WÄG (BGBl 1993/800) vom Gesetzgeber als wirtschaftlicher Ausgleich für Unternehmensveräußerungen (§ 12a Abs 1 MRG) und diesen gleichzuhaltende gesellschaftsrechtliche Veränderungen geschaffene dispositive Norm eines Mietzinsanhebungsrechts (5 Ob 125/05a wobl 2005/123 [Call]) bewertet. Die Vorinstanzen haben die im Mietvertrag vom 22. 4. 1952 über ein Geschäftslokal getroffene Vereinbarung „Die Vermieter verzichten darauf, eine Erhöhung des vereinbarten Mietzinses für den Fall zu

begehren, als während der Vertragszeit von Gesetzes wegen den Hauseigentümern die Möglichkeit einer Steigerung des Mietzinses gegeben werden sollte“, nicht als wirksamen Verzicht auf eine erst durch das 3. WÄG (BGBl 1993/800) vom Gesetzgeber als wirtschaftlicher Ausgleich für Unternehmensveräußerungen (Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG) und diesen gleichzuhaltende gesellschaftsrechtliche Veränderungen geschaffene dispositive Norm eines Mietzinsanhebungsrechts (5 Ob 125/05a wobl 2005/123 [Call]) bewertet.

Diese rechtliche Beurteilung stützt sich auf die tragenden Gründe der Entscheidung 5 Ob 141/99t wobl 2000/94 = MietSlg 51.279, wonach jegliche Verzichtserklärung einer einschränkenden Auslegung unterliegt und ein redlicher Erklärungsempfänger des Jahres 1981 (hier: 1952) mangels Kenntnis der erst durch das 3. WÄG geschaffenen neuen Anhebungsmöglichkeit des Vermieters einen derartigen Verzichtswillen nicht annehmen konnte. Die Zusage eines Fixmietzinses wurde vom hier wie dort erkennenden Fachsenat des Obersten Gerichtshofs, wenn auch den Begriff „Verzicht“ nicht beinhaltend, doch - weil darauf der Einwand gegründet wurde, der Vermieter habe dadurch auf jedwede Erhöhung verzichtet - unter dem Aspekt eines wirksamen Verzichtswillens beurteilt (5 Ob 59/01i wobl 2002/13 = MietSlg 53.219; 5 Ob 104/00f wobl 2001/2).

Rechtliche Beurteilung

Die im außerordentlichen Revisionsrekurs hervorgehobene Entscheidung 1 Ob 258/06g = MietSlg 41.433/10 ist insofern nicht einschlägig, als sie kein einem Vermieter als Ausgleich für den ihm aufgezwungenen Mieterwechsel bzw ein neu geschaffenes Rechtsinstrument zur Vorbeugung diesbezüglicher Umgehungsmöglichkeiten gesellschaftsrechtlicher Art zustehendes Anhebungsrecht zum Gegenstand hatte, sondern die Rückforderung von Erhöhungsbeiträgen nach § 45 MRG idF der MRN 2001 BGBl I 2001/161. Diese Anhebungsmöglichkeit auf einen „Mindestmietzins“ stellt im Gegensatz zu der hier zu beurteilenden Anhebungsmöglichkeit eine echte gesetzliche „Steigerung des Mietzinses“ dar (vgl Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² § 45 MRG Rz 3 mwN). Die im außerordentlichen Revisionsrekurs hervorgehobene Entscheidung 1 Ob 258/06g = MietSlg 41.433/10 ist insofern nicht einschlägig, als sie kein einem Vermieter als Ausgleich für den ihm aufgezwungenen Mieterwechsel bzw ein neu geschaffenes Rechtsinstrument zur Vorbeugung diesbezüglicher Umgehungsmöglichkeiten gesellschaftsrechtlicher Art zustehendes Anhebungsrecht zum Gegenstand hatte, sondern die Rückforderung von Erhöhungsbeiträgen nach Paragraph 45, MRG in der Fassung der MRN 2001 BGBl I 2001/161. Diese Anhebungsmöglichkeit auf einen „Mindestmietzins“ stellt im Gegensatz zu der hier zu beurteilenden Anhebungsmöglichkeit eine echte gesetzliche „Steigerung des Mietzinses“ dar vergleiche Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² Paragraph 45, MRG Rz 3 mwN).

Somit zeigt der außerordentliche Revisionsrekurs keine Rechtsfragen von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG auf, welche eine Korrektur der zweitinstanzlichen Entscheidung erfordern würde. Er war daher zurückzuweisen. Somit zeigt der außerordentliche Revisionsrekurs keine Rechtsfragen von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG auf, welche eine Korrektur der zweitinstanzlichen Entscheidung erfordern würde. Er war daher zurückzuweisen.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E104772

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00121.13Z.0716.000

Im RIS seit

08.08.2013

Zuletzt aktualisiert am

28.12.2015

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