

TE OGH 1984/11/27 50b71/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.11.1984

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Erika C*****, vertreten durch Ewald Karpf, Sekretär des Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes, Landesgruppe Wien, Falkestraße 3, 1070 Wien, wider den Antragsgegner Wilhelm D*****, vertreten durch Dr. Hainz Gerö, Rechtsanwalt in Wien, wegen Angemessenheit des Hauptmietzinses, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. Juni 1984, GZ 41 R 223/84-12, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 25. Oktober 1983, GZ 47 Msch 18/83-8, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Das Erstgericht hat ua in seinem Sachbeschluss ausgesprochen, dass das Begehren des Antragsgegners als Vermieters und Hauseigentümers gegen den antragstellenden Hauptmieter „auf Indexnachzahlung im Ausmaß von 1. 619,16 S für den Zeitraum 1. 2. 1979 bis 31. 1. 1980, 2. 1.900,07 S für den Zeitraum 1. 2. 1980 bis 31. 1. 1981 und 3. 2.308,32 S für den Zeitraum 1. 2. 1981 bis 31. 1. 1982, insgesamt 4.827,55 S“ eine unzulässige Mietzinsüberschreitung darstelle.

Das vom Antragsgegner angerufene Rekursgericht hob den Sachbeschluss des Erstgerichts in diesem Umfang mit dem Vorbehalt seiner Rechtskraft und mit dem Auftrag zur neuerlichen Entscheidung auf. Es sprach die Rechtsansicht aus, dass § 16 Abs 6 Satz 2 MRG auch für Wertsicherungsvereinbarungen in Altverträgen gelte und daher zur Geltendmachung der Erhöhung erforderlich sei, dass das darauf gerichtete Begehren des Vermieters 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin, beim Hauptmieter einlangt. Auf die vor dem 1. 1. 1982 erworbenen Rechte seien die Bestimmungen des MRG nicht anzuwenden, so dass das Recht zur Nachforderung der durch eine Indexsteigerung bedingten Mietzinserhöhung bis zum 31. 12. 1981 auch noch nach diesem Zeitpunkt nach der alten Rechtslage ausgeübt werden könne. Demnach sei nur die Nachforderung des Steigerungsbetrags für Jänner 1982 unzulässig. Da aber das Erstgericht nicht festgestellt habe, welche Anteile von den nachgeforderten Beträgen auf diesen Monat entfalle, sei eine abschließende Beurteilung der Sache nicht möglich. Das vom Antragsgegner angerufene Rekursgericht hob den Sachbeschluss des Erstgerichts in diesem Umfang mit dem Vorbehalt seiner Rechtskraft und mit dem Auftrag zur neuerlichen Entscheidung auf. Es sprach die Rechtsansicht aus, dass Paragraph 16, Absatz 6, Satz 2 MRG auch für Wertsicherungsvereinbarungen in Altverträgen gelte und daher zur Geltendmachung der Erhöhung

erforderlich sei, dass das darauf gerichtete Begehren des Vermieters 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin, beim Hauptmieter einlangt. Auf die vor dem 1. 1. 1982 erworbenen Rechte seien die Bestimmungen des MRG nicht anzuwenden, so dass das Recht zur Nachforderung der durch eine Indexsteigerung bedingten Mietzinserhöhung bis zum 31. 12. 1981 auch noch nach diesem Zeitpunkt nach der alten Rechtslage ausgeübt werden könne. Demnach sei nur die Nachforderung des Steigerungsbetrags für Jänner 1982 unzulässig. Da aber das Erstgericht nicht festgestellt habe, welche Anteile von den nachgeforderten Beträgen auf diesen Monat entfalle, sei eine abschließende Beurteilung der Sache nicht möglich.

Gegen den Aufhebungsbeschluss des Rekursgerichts hat die Antragstellerin Revisionsrekurs eingebracht; sie meint, dass die Forderung des Antragsgegners auch bezüglich des Zeitraums vor dem 1. 1. 1982 ungesetzlich sei.

Der Antragsgegner begehrt in seiner Rechtsmittelgegenschrift, dem Rechtsmittel nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Zu der maßgeblichen Rechtsfrage, die hier aufgeworfen wurde, hat der Oberste Gerichtshof bereits in zwei Entscheidungen Stellung genommen, die in der Zwischenzeit bereits unter MietSlg 35.311 und 35.335 (19) veröffentlicht und von Würth-Zingher in der 2. Auflage des MRG auf Seite 194 unter Punkt 3 zitiert wurden: demnach ist, da die Zulässigkeit von Mietzinsvereinbarungen nach dem bei Abschluss geltenden Recht zu beurteilen ist, eine Prüfung des vor dem 1. 1. 1982 gültig vereinbarten Mietzinses - bei Unanwendbarkeit des § 44 MRG - auf seine Angemessenheit iSd § 16 Abs 1 MRG nicht möglich und es sind Wertsicherungserhöhungen, deren Prüfung auf den Zeitpunkt ihres Eintritts abzustellen ist, wenn sie nach diesem Zeitpunkt erfolgten, insoweit unwirksam, als sie die Angemessenheitsgrenze überschreiten, sofern sie nicht ohnedies von § 44 Abs 1 betroffen sind (so Würth-Zingher aaO). Da in dem Rechtsmittel der Antragstellerin neue Argumente nicht vorgetragen wurden, ist eine weitere Erörterung der Rechtsfrage auch nicht erforderlich und spruchgemäß zu entscheiden. Zu der maßgeblichen Rechtsfrage, die hier aufgeworfen wurde, hat der Oberste Gerichtshof bereits in zwei Entscheidungen Stellung genommen, die in der Zwischenzeit bereits unter MietSlg 35.311 und 35.335 (19) veröffentlicht und von Würth-Zingher in der 2. Auflage des MRG auf Seite 194 unter Punkt 3 zitiert wurden: demnach ist, da die Zulässigkeit von Mietzinsvereinbarungen nach dem bei Abschluss geltenden Recht zu beurteilen ist, eine Prüfung des vor dem 1. 1. 1982 gültig vereinbarten Mietzinses - bei Unanwendbarkeit des Paragraph 44, MRG - auf seine Angemessenheit iSd Paragraph 16, Absatz eins, MRG nicht möglich und es sind Wertsicherungserhöhungen, deren Prüfung auf den Zeitpunkt ihres Eintritts abzustellen ist, wenn sie nach diesem Zeitpunkt erfolgten, insoweit unwirksam, als sie die Angemessenheitsgrenze überschreiten, sofern sie nicht ohnedies von Paragraph 44, Absatz eins, betroffen sind (so Würth-Zingher aaO). Da in dem Rechtsmittel der Antragstellerin neue Argumente nicht vorgetragen wurden, ist eine weitere Erörterung der Rechtsfrage auch nicht erforderlich und spruchgemäß zu entscheiden.

Zu dem Einwand des Antragsgegners, das Rechtsmittel der Antragstellerin sei als nicht ordnungsgemäß eingebracht zu verwerfen, weil entgegen dem Wortlaut des § 37 Abs 3 Z 11 MRG, der eine solche Vertretungsart nur in erster und zweiter Instanz vorsehe, von einem Funktionär des Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes verfasst und unterfertigt worden sei, ist zu bemerken, dass die angeführte Gesetzesstelle lediglich (arg „auch befugt“) der Abgrenzung gegenüber der unzulässigen „Winkelschreiberei“ (JMV vom 8. 6. 1857, RGBI 114) dient (vgl Würth-Zingher, MRG² 177 Rz 44) und deshalb ungeachtet des Schweigens zur Vertretung der Parteien in dritter Instanz nicht den Schluss zulässt, dort sei diese Vertretungsart unzulässig (vgl im Übrigen § 37 Abs 3 Z 16 MRG, wonach in keiner Instanz schriftliche Rekurse der Unterschrift eines Rechtsanwalts bedürfen. Zu dem Einwand des Antragsgegners, das Rechtsmittel der Antragstellerin sei als nicht ordnungsgemäß eingebracht zu verwerfen, weil entgegen dem Wortlaut des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 11, MRG, der eine solche Vertretungsart nur in erster und zweiter Instanz vorsehe, von einem Funktionär des Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes verfasst und unterfertigt worden sei, ist zu bemerken, dass die angeführte Gesetzesstelle lediglich (arg „auch befugt“) der Abgrenzung gegenüber der unzulässigen „Winkelschreiberei“ (JMV vom 8. 6. 1857, RGBI 114) dient vergleiche Würth-Zingher, MRG² 177 Rz 44) und deshalb ungeachtet des Schweigens zur Vertretung der Parteien in dritter Instanz nicht den Schluss zulässt, dort sei diese Vertretungsart unzulässig vergleiche im Übrigen Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG, wonach in keiner Instanz schriftliche Rekurse der Unterschrift eines Rechtsanwalts bedürfen.

Eine Kostenentscheidung entfiel, weil Kosten nicht verzeichnet wurden.

Textnummer

E108182

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00071.84.1127.000

Im RIS seit

21.08.2014

Zuletzt aktualisiert am

21.08.2014

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