

TE OGH 1976/9/30 20b542/76

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.09.1976

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Wittmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Fedra, Dr. Reithofer, Dr. Thoma und Dr. Scheiderbauer als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A*, Hausbesitzerin, *, vertreten durch Dr. Christoph Haffner, Rechtsanwalt in Ybbs, wider die beklagte Partei L* Aktiengesellschaft, *, vertreten durch Dr. Walter Gastgeb, Rechtsanwalt in Linz, wegen Aufkündigung eines Bestandvertrages, infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 20. Mai 1976, GZ. 14 R 28/76-8, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Grein vom 12. März 1976, GZ. C 68/75-4, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Rekurskosten sind wie weitere Verfahrenskosten zu behandeln.

Text

Begründung:

Mit der am 18. Dezember 1975 eingebrachten Aufkündigung kündigte die Klägerin der Beklagten die im Haus G*, befindlichen Wohn- und Geschäftsräume samt Nebenräumen, Hausgarten und Zubehör für Ende Dezember 1976 auf. Als Kündigungsgründe machte sie Verweigerung der Zustimmung der Beklagten zur Mietzinserhöhung (§ 19 Abs. 2 Z. 15 MietG) und Nichtzahlung des vereinbarten Mietzinses (§ 19 Abs. 2 Z. 1 MietG) geltend. Dazu wurde ausgeführt: Der bisherige Mietzins sei niedriger als der nach den §§ 2 und 5 MietG zu zahlende Mietzins, der sich mit monatlich mindestens S 6.412,50 errechne. Die Beklagte weigere sich, einen Mietzins in dieser Höhe zu bezahlen. Auf Grund einer vereinbarten Wert Sicherungsklausel sei der Mietzins wiederholt erhöht worden. Es liege daher ein schlüssiger Verzicht auf Mietzinserhöhung nicht vor. Mit der am 18. Dezember 1975 eingebrachten Aufkündigung kündigte die Klägerin der Beklagten die im Haus G*, befindlichen Wohn- und Geschäftsräume samt Nebenräumen, Hausgarten und Zubehör für Ende Dezember 1976 auf. Als Kündigungsgründe machte sie Verweigerung der Zustimmung der Beklagten zur Mietzinserhöhung (Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 15, MietG) und Nichtzahlung des vereinbarten Mietzinses (Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer eins, MietG) geltend. Dazu wurde ausgeführt: Der bisherige Mietzins sei niedriger als der nach den Paragraphen 2 und 5 MietG zu zahlende Mietzins, der sich mit monatlich mindestens S 6.412,50 errechne. Die Beklagte weigere sich, einen Mietzins in dieser Höhe zu bezahlen. Auf Grund einer vereinbarten Wert Sicherungsklausel sei der Mietzins wiederholt erhöht worden. Es liege daher ein schlüssiger Verzicht auf Mietzinserhöhung nicht vor.

Die Beklagte erhob rechtzeitig Einwendungen, beantragte, die Kündigung als rechtsunwirksam aufzuheben und das Räumungsbegehren abzuweisen. Da das aufgekündigte Objekt den Bestimmungen des Zinsstopgesetzes unterliege, könne eine Erhöhung des vereinbarten Mietzinses ausschließlich unter Anwendung der §§ 2 und 4 dieses Gesetzes erfolgen. Die Klägerin habe aber nicht behauptet, daß eine Mietzinserhöhung notwendig sei, um die Kosten von Instandsetzungsmaßnahmen zu decken. Der Kündigungsgrund nach § 19 Abs. 2 Z. 1 MietG liege nicht vor, weil die im Mietvertrag vereinbarte Wertsicherungsklausel ungültig, der zulässigerweise vereinbarte Zins aber immer bezahlt worden sei. Im übrigen hätte die Klägerin den ihrer Meinung nach zur Zeit der Aufkündigung bestehenden Mietzinsrückstand in der Kündigung angeben müssen.

Die Beklagte erhob rechtzeitig Einwendungen, beantragte, die Kündigung als rechtsunwirksam aufzuheben und das Räumungsbegehren abzuweisen. Da das aufgekündigte Objekt den Bestimmungen des Zinsstopgesetzes unterliege, könne eine Erhöhung des vereinbarten Mietzinses ausschließlich unter Anwendung der Paragraphen 2 und 4 dieses Gesetzes erfolgen. Die Klägerin habe aber nicht behauptet, daß eine Mietzinserhöhung notwendig sei, um die Kosten von Instandsetzungsmaßnahmen zu decken. Der Kündigungsgrund nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer eins, MietG liege nicht vor, weil die im Mietvertrag vereinbarte Wertsicherungsklausel ungültig, der zulässigerweise vereinbarte Zins aber immer bezahlt worden sei. Im übrigen hätte die Klägerin den ihrer Meinung nach zur Zeit der Aufkündigung bestehenden Mietzinsrückstand in der Kündigung angeben müssen.

Das Erstgericht hob die Aufkündigung als rechtsunwirksam auf und wies demzufolge das Räumungsbegehren ab. Es ging dabei von folgendem Sachverhalt aus:

Der Rechtsvorgänger der Klägerin vermietete der Beklagten das gegenständliche Mietobjekt mit Vertrag vom 12. November bzw. 22. Dezember 1953. Das Mietverhältnis besteht ununterbrochen seit 1. Dezember 1953. Es kam also zu keiner Neuvermietung. Der monatliche Mietzins wurde im Mietvertrag mit S 1.300,-- vereinbart. Im Punkt 6.) des Mietvertrages wurde eine Wertsicherungsklausel des Inhaltes vereinbart, daß sich im Falle einer Änderung der Kaufkraft des Schillings der Mietzins in dem Ausmaß erhöhen (oder ermäßigen) soll, in dem sich der monatliche Nettoeinkommen eines ledigen Angestellten der Beklagten der Verwendungsgruppe III mit den niedrigsten Verwendungsgruppenjahren erhöht (oder ermäßigt). Die Beklagte zahlte auch einen erhöhten Mietzins, und zwar ab 1. August 1964 monatlich S 1.650,-- und ab 1. Oktober 1970 monatlich S 1.815,--. Bezüglich dieses Mietzinses bestehen keine Rückstände. Die Beklagte zahlte den erhöhten Zins unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, daß nach einer allfälligen gesetzlichen Änderung der Mietzinsgestaltung als Ausgangspunkt einer Neuberechnung der ursprünglich vereinbarte Mietzins von S 1.500,-- zu gelten habe.

Der Rechtsvorgänger der Klägerin vermietete der Beklagten das gegenständliche Mietobjekt mit Vertrag vom 12. November bzw. 22. Dezember 1953. Das Mietverhältnis besteht ununterbrochen seit 1. Dezember 1953. Es kam also zu keiner Neuvermietung. Der monatliche Mietzins wurde im Mietvertrag mit S 1.300,-- vereinbart. Im Punkt 6.) des Mietvertrages wurde eine Wertsicherungsklausel des Inhaltes vereinbart, daß sich im Falle einer Änderung der Kaufkraft des Schillings der Mietzins in dem Ausmaß erhöhen (oder ermäßigen) soll, in dem sich der monatliche Nettoeinkommen eines ledigen Angestellten der Beklagten der Verwendungsgruppe römisch drei mit den niedrigsten Verwendungsgruppenjahren erhöht (oder ermäßigt). Die Beklagte zahlte auch einen erhöhten Mietzins, und zwar ab 1. August 1964 monatlich S 1.650,-- und ab 1. Oktober 1970 monatlich S 1.815,--. Bezüglich dieses Mietzinses bestehen keine Rückstände. Die Beklagte zahlte den erhöhten Zins unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, daß nach einer allfälligen gesetzlichen Änderung der Mietzinsgestaltung als Ausgangspunkt einer Neuberechnung der ursprünglich vereinbarte Mietzins von S 1.500,-- zu gelten habe.

In rechtlicher Beziehung führte das Erstgericht dazu aus:

Da das gegenständliche Mietobjekt dem Zinsstopgesetz unterliege, sei eine Mietzinserhöhung – abgesehen von § 2 Zinsstopgesetz, worauf aber mangels entsprechenden Vorbringens nicht einzugehen sei – nur im Rahmen der Möglichkeiten des § 16 MietG zulässig, wodurch der bisher gestoppte Mietzins auf jenes Ausmaß erhöht werden könnte, das sich bei Anwendung des Mietengesetzes ergebe. Eine diesbezügliche Vereinbarung habe jedoch mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 16 MietG zwischen den Streitparteien nicht rechtswirksam getroffen werden können. Der Kündigungsgrund nach § 19 Abs. 2 Z. 15 MietG sei daher nicht gegeben.

Da das gegenständliche Mietobjekt dem Zinsstopgesetz unterliege, sei eine Mietzinserhöhung – abgesehen von Paragraph 2, Zinsstopgesetz, worauf aber mangels entsprechenden Vorbringens nicht einzugehen sei – nur im Rahmen der Möglichkeiten des Paragraph 16, MietG zulässig, wodurch der bisher gestoppte Mietzins auf jenes Ausmaß erhöht werden könnte, das

sich bei Anwendung des Mietengesetzes ergebe. Eine diesbezügliche Vereinbarung habe jedoch mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 16, MietG zwischen den Streitteilen nicht rechtswirksam getroffen werden können. Der Kündigungsgrund nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 15, MietG sei daher nicht gegeben.

Aber auch der Kündigungsgrund nach § 19 Abs. 2 Z. 1 MietG liege nicht vor, weil jeweils ein höherer als der vertraglich vereinbarte Mietzins bezahlt worden sei und weil eine Vereinbarung über die Zahlung eines höheren als des ursprünglich vereinbarten Mietzinses – als durch § 16 MietG nicht gedeckt – unzulässig wäre. Aber auch der Kündigungsgrund nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer eins, MietG liege nicht vor, weil jeweils ein höherer als der vertraglich vereinbarte Mietzins bezahlt worden sei und weil eine Vereinbarung über die Zahlung eines höheren als des ursprünglich vereinbarten Mietzinses – als durch Paragraph 16, MietG nicht gedeckt – unzulässig wäre.

Die dagegen erhobene Berufung der Klägerin hatte Erfolg. Das Berufungsgericht hob das Ersturteil unter Rechtskraftvorbehalt auf und wies die Sache an das Prozeßgericht erster Instanz zur ergänzenden Verhandlung und neuerlichen Entscheidung zurück. Es stellte dabei folgende rechtliche Erwägungen an:

Da die Anwendbarkeit des Zinsstopgesetzes auf den hier in Rede stehenden Mietgegenstand außer Zweifel stehe, sei damit einmal sichergestellt, daß dieser nicht den zinsrechtlichen Vorschriften des Mietengesetzes unterliege. Der Kündigungsgrund nach § 19 Abs. 2 Z. 15 MietG komme daher grundsätzlich in Betracht. Es sei daher zu prüfen, ob sich die Beklagte weigere, der Erhöhung des Mietzinses auf jenes im Gesetz näher bestimmte Ausmaß zuzustimmen. Eine solche Erhöhung sei nicht auf die im § 16 MietG genannten Möglichkeiten beschränkt. Bei der Schaffung der Bestimmung des § 19 Abs. 2 Z. 15 MietG sei die Absicht des Gesetzgebers dahin gegangen, daß aus Vermietungen von nicht dem Mietengesetz unterliegenden Objekten zumindest die nach dem Mietengesetz garantierten Mindestzinse erzielt werden. Durch den Kündigungsgrund nach § 19 Abs. 2 Z. 15 MietG sei daher eine einseitige Mietzinserhöhung auf das Ausmaß des nach dem Mietengesetz zulässigen Mietzinses erforderlich (§ 21 Abs. 2 MietG), um über das Vorliegen des Kündigungsgrundes nach § 19 Abs. 2 Z. 15 MietG absprechen zu können. Da eine solche Feststellung nicht getroffen worden sei, sei das Verfahren mangelhaft geblieben. Im fortgesetzten Verfahren werde auch zu prüfen sein, ob die Klägerin ihre Forderung auf Zahlung des bei Anwendung der zinsrechtlichen Vorschriften des Mietengesetzes zu entrichtenden Zinsen schon vor Einbringung der Kündigung gegenüber der Beklagten präzisiert habe, was Voraussetzung für die Geltendmachung des Kündigungsgrundes nach § 19 Abs. 2 Z. 15 MietG sei. Da die Anwendbarkeit des Zinsstopgesetzes auf den hier in Rede stehenden Mietgegenstand außer Zweifel stehe, sei damit einmal sichergestellt, daß dieser nicht den zinsrechtlichen Vorschriften des Mietengesetzes unterliege. Der Kündigungsgrund nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 15, MietG komme daher grundsätzlich in Betracht. Es sei daher zu prüfen, ob sich die Beklagte weigere, der Erhöhung des Mietzinses auf jenes im Gesetz näher bestimmte Ausmaß zuzustimmen. Eine solche Erhöhung sei nicht auf die im Paragraph 16, MietG genannten Möglichkeiten beschränkt. Bei der Schaffung der Bestimmung des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 15, MietG sei die Absicht des Gesetzgebers dahin gegangen, daß aus Vermietungen von nicht dem Mietengesetz unterliegenden Objekten zumindest die nach dem Mietengesetz garantierten Mindestzinse erzielt werden. Durch den Kündigungsgrund nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 15, MietG sei daher eine einseitige Mietzinserhöhung auf das Ausmaß des nach dem Mietengesetz zulässigen Mietzinses erforderlich (Paragraph 21, Absatz 2, MietG), um über das Vorliegen des Kündigungsgrundes nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 15, MietG absprechen zu können. Da eine solche Feststellung nicht getroffen worden sei, sei das Verfahren mangelhaft geblieben. Im fortgesetzten Verfahren werde auch zu prüfen sein, ob die Klägerin ihre Forderung auf Zahlung des bei Anwendung der zinsrechtlichen Vorschriften des Mietengesetzes zu entrichtenden Zinsen schon vor Einbringung der Kündigung gegenüber der Beklagten präzisiert habe, was Voraussetzung für die Geltendmachung des Kündigungsgrundes nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 15, MietG sei.

Die Sache sei auch hinsichtlich des hilfsweise geltend gemachten Kündigungsgrundes nach § 19 Abs. 2 Z. 1 MietG nicht spruchreif. Eine ziffernmäßige Anführung des Zinsrückstandes schon in der Kündigung sei nicht erforderlich, zumal nicht der Rückstand zur Zeit der Aufkündigung, sondern jener zur Zeit des Schlusses der mündlichen Streitverhandlung maßgebend sei. Nach dem Vorbringen werde die Behauptung eines vertraglich vereinbarten Mietzinses auf eine stillschweigende Anerkennung einer vereinbarten Wertsicherungsklausel gestützt. Rechtliche Erwägungen könnten aber Feststellungen in dieser Richtung nicht entbehrlich machen. Dem Erstgericht sei nicht beizupflichten, daß eine Vereinbarung zur Leistung eines höheren Mietzinses unzulässig wäre, soweit sie nicht durch § 16 MietG gedeckt sei. Seit dem 1. Jänner 1968 seien nämlich durch das Mietrechtsänderungsgesetz Zinsvereinbarungen zwischen Hauseigentümer und Hauptmieter für Räume zulässig, die dem Zinsstopgesetz unterliegen, sofern das Mietverhältnis

mindestens ein halbes Jahr bestanden habe. Nach den vorliegenden Schreiben der Beklagten (Beilagen ./2 und ./3) habe sich diese zu einer Mietzinserhöhung verpflichtet. Es werde daher davon auszugehen sein, daß der zuletzt mit S 1.815,-- monatlich vereinbarte Zins verbindlich vereinbart wurde. Der Vorbehalt, daß nach einer allfälligen Änderung von gesetzlichen Regelungen der Mietzinsgestaltung als Ausgangspunkt einer Neuberechnung der ursprünglich vereinbarte Mietzins von S 1.500,-- zu gelten habe, sei bisher nicht zum Tragen gekommen. Nun sei die Vereinbarung eines wertgesicherten Mietzinses während der Zeit der Geltung der Preisregelungsvorschriften und auch nach deren Wegfall durch die damit in Kraft tretenden Bestimmungen des Zinsstopgesetzes zwar zulässig gewesen, die Wirksamkeit der Wertsicherungsklausel sei aber dadurch bedingt gewesen, daß die Höhe des Mietzinses den Vorschriften über die Regelung des Mietzinses entsprochen habe. Seit 1. Jänner 1968 seien auch bei Mietobjekten, die dem Zinsstopgesetz unterliegen, Wertsicherungsvereinbarungen zulässig. Wenngleich durch das Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes die seinerzeit getroffenen Wertsicherungsvereinbarungen nicht von selbst aufgelebt seien, so könne doch auf Grund einer ausdrücklichen oder schlüssigen Parteienerklärung eine solche Wertsicherungsvereinbarung zum neuerlichen, nunmehr auch voll verbindlichen Inhalt des gegenständlichen Mietvertrages geworden sein, wie dies die Klägerin ja auch behauptet habe. Es werden daher gegebenenfalls auch Feststellungen über diese Umstände zu treffen sein. Insbesondere werde das Erstgericht zu prüfen haben, ob das im § 19 Abs. 1 Z. 1 MietG geforderte Tatbestandsmerkmal der erfolgten Mahnung vorliege, wobei es darauf ankommen werde, ob die geltend gemachte Forderung so weit präzisiert wurde, daß der Beklagten der Gegenstand ihrer Leistungsverpflichtung zweifelsfrei erkennbar sei; die Einmahnung einer erst auf Grund eines Wertmessers zu ermittelnden Geldschuld würde dieser Forderung nicht gerecht. Die Sache sei auch hinsichtlich des hilfsweise geltend gemachten Kündigungsgrundes nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer eins, MietG nicht spruchreif. Eine ziffernmäßige Anführung des Zinsrückstandes schon in der Kündigung sei nicht erforderlich, zumal nicht der Rückstand zur Zeit der Aufkündigung, sondern jener zur Zeit des Schlusses der mündlichen Streitverhandlung maßgebend sei. Nach dem Vorbringen werde die Behauptung eines vertraglich vereinbarten Mietzinses auf eine stillschweigende Anerkennung einer vereinbarten Wertsicherungsklausel gestützt. Rechtliche Erwägungen könnten aber Feststellungen in dieser Richtung nicht entbehrlich machen. Dem Erstgericht sei nicht beizupflichten, daß eine Vereinbarung zur Leistung eines höheren Mietzinses unzulässig wäre, soweit sie nicht durch Paragraph 16, MietG gedeckt sei. Seit dem 1. Jänner 1968 seien nämlich durch das Mietrechtsänderungsgesetz Zinsvereinbarungen zwischen Hauseigentümer und Hauptmieter für Räume zulässig, die dem Zinsstopgesetz unterliegen, sofern das Mietverhältnis mindestens ein halbes Jahr bestanden habe. Nach den vorliegenden Schreiben der Beklagten (Beilagen ./2 und ./3) habe sich diese zu einer Mietzinserhöhung verpflichtet. Es werde daher davon auszugehen sein, daß der zuletzt mit S 1.815,-- monatlich vereinbarte Zins verbindlich vereinbart wurde. Der Vorbehalt, daß nach einer allfälligen Änderung von gesetzlichen Regelungen der Mietzinsgestaltung als Ausgangspunkt einer Neuberechnung der ursprünglich vereinbarte Mietzins von S 1.500,-- zu gelten habe, sei bisher nicht zum Tragen gekommen. Nun sei die Vereinbarung eines wertgesicherten Mietzinses während der Zeit der Geltung der Preisregelungsvorschriften und auch nach deren Wegfall durch die damit in Kraft tretenden Bestimmungen des Zinsstopgesetzes zwar zulässig gewesen, die Wirksamkeit der Wertsicherungsklausel sei aber dadurch bedingt gewesen, daß die Höhe des Mietzinses den Vorschriften über die Regelung des Mietzinses entsprochen habe. Seit 1. Jänner 1968 seien auch bei Mietobjekten, die dem Zinsstopgesetz unterliegen, Wertsicherungsvereinbarungen zulässig. Wenngleich durch das Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes die seinerzeit getroffenen Wertsicherungsvereinbarungen nicht von selbst aufgelebt seien, so könne doch auf Grund einer ausdrücklichen oder schlüssigen Parteienerklärung eine solche Wertsicherungsvereinbarung zum neuerlichen, nunmehr auch voll verbindlichen Inhalt des gegenständlichen Mietvertrages geworden sein, wie dies die Klägerin ja auch behauptet habe. Es werden daher gegebenenfalls auch Feststellungen über diese Umstände zu treffen sein. Insbesondere werde das Erstgericht zu prüfen haben, ob das im Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer eins, MietG geforderte Tatbestandsmerkmal der erfolgten Mahnung vorliege, wobei es darauf ankommen werde, ob die geltend gemachte Forderung so weit präzisiert wurde, daß der Beklagten der Gegenstand ihrer Leistungsverpflichtung zweifelsfrei erkennbar sei; die Einmahnung einer erst auf Grund eines Wertmessers zu ermittelnden Geldschuld würde dieser Forderung nicht gerecht.

Dagegen richtet sich der Rekurs der Beklagten mit dem Antrag, den Beschluß des Berufungsgerichtes aufzuheben und diesem die neuerliche Entscheidung über die Berufung der Klägerin aufzutragen.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist im Ergebnis nicht gerechtfertigt.

Die Rekurswerberin vertritt die Ansicht, der Kündigungsgrund nach § 19 Abs. 2 Z. 15 MietG, der den Behelf der sogenannten Änderungskündigung abgelöst habe, könne nur dort zum Tragen kommen, wo für eine Zinserhöhung ein gerechtfertigter Anlaß, wie etwa die Notwendigkeit, die Kosten von Erhaltungsarbeiten zu decken, vorliege. Eine Mietzinserhöhung auf das Ausmaß des nach dem Mietengesetz zulässigen Mietzinses sei mit Hilfe des Kündigungsgrundes nach § 19 Abs. 2 Z. 15 MietG nicht erzwingbar. Da nicht behauptet worden sei, daß der gezahlte Mietzins nicht kostendeckend sei, seien die vom Berufungsgericht vermißten Feststellungen sowie die Fassung eines Beschlusses im Sinne des § 21 Abs. 2 MietG entbehrlich. Die Rekurswerberin vertritt die Ansicht, der Kündigungsgrund nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 15, MietG, der den Behelf der sogenannten Änderungskündigung abgelöst habe, könne nur dort zum Tragen kommen, wo für eine Zinserhöhung ein gerechtfertigter Anlaß, wie etwa die Notwendigkeit, die Kosten von Erhaltungsarbeiten zu decken, vorliege. Eine Mietzinserhöhung auf das Ausmaß des nach dem Mietengesetz zulässigen Mietzinses sei mit Hilfe des Kündigungsgrundes nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 15, MietG nicht erzwingbar. Da nicht behauptet worden sei, daß der gezahlte Mietzins nicht kostendeckend sei, seien die vom Berufungsgericht vermißten Feststellungen sowie die Fassung eines Beschlusses im Sinne des Paragraph 21, Absatz 2, MietG entbehrlich.

Der Kündigungsgrund nach § 19 Abs. 2 Z. 1 MietG liege ebenfalls nicht vor. Für die Annahme des Berufungsgerichtes, es könnte trotz der ausdrücklich angeführten Freiwilligkeit eine Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung eines erhöhten Zinses auf Grund der Wertsicherungsklausel bestehen, sei keine Grundlage vorhanden. Daß die vereinbarte Wertsicherungsklausel nach dem 1. Jänner 1968 erneuert worden sei, habe die Klägerin auch gar nicht behauptet. Der Kündigungsgrund nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer eins, MietG liege ebenfalls nicht vor. Für die Annahme des Berufungsgerichtes, es könnte trotz der ausdrücklich angeführten Freiwilligkeit eine Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung eines erhöhten Zinses auf Grund der Wertsicherungsklausel bestehen, sei keine Grundlage vorhanden. Daß die vereinbarte Wertsicherungsklausel nach dem 1. Jänner 1968 erneuert worden sei, habe die Klägerin auch gar nicht behauptet.

Die Sache sei somit im Sinne einer Bestätigung des Ersturteiles spruchreif.

Diesen Ausführungen kann nicht beigeplichtet werden.

Nach § 19 Abs. 2 Z. 15 MietG stellt es einen wichtigen Kündigungsgrund dar, wenn sich der Mieter eines den zinsrechtlichen Vorschriften dieses Gesetzes nicht unterliegenden Mietgegenstandes weigert, der Erhöhung des Mietzinses auf jenen Betrag zuzustimmen, der für den Mietgegenstand bei Anwendung der zinsrechtlichen Vorschriften dieses Gesetzes (§§ 2 bis 7) zu entrichten wäre. Der Wortlaut der angeführten Bestimmung läßt keinen Zweifel daran, daß sich ihr Anwendungsbereich auf alle nicht der Zinsbildung durch das Mietengesetz unterliegenden Mietverhältnisse erstreckt. Darunter fallen nicht nur Mietverhältnisse, bei denen eine freie Zinsbildung Platz greift, sondern auch solche, die bei denen die Zinsbildung durch andere Vorschriften als das Mietengesetz geregelt ist, also auch solche, die den Vorschriften des Zinsstopgesetzes unterliegen (Zingher, MietG16 S. 116, Sobalik, Zum Geltungsbereich des Kündigungsgrundes nach § 19 Abs. 2 Z. 15 MietG, ImZ 1970, S. 7, Limbek-Ruttar, Das Mietengesetz II. Teil, S. 107, Feil, Lexikon des Miet- und Wohnungsrechtes, Bl. 10 verso, Derbolav, Mietenrecht S. 97). Daß die Bestimmungen der §§ 2 und 4 des Zinsstopgesetzes eine Erhöhung des gestoppten Mietzinses unter sinngemäßer Anwendung der Vorschriften der §§ 6, 7, 9, 14 und 15 des Mietengesetzes ermöglichen, besagt daher keineswegs, daß dem Vermieter eines unter die Bestimmungen des Zinsstopgesetzes fallenden Bestandobjektes der Kündigungsgrund nach § 19 Abs. 2 Z. 15 MietG nur unter der Voraussetzung zustatten kommt, daß die Voraussetzungen eines Zinserhöhungsantrages nach dem Zinsstopgesetz vorliegen. Ist der vereinbarte Zins niedriger als der mietengesetzliche Zins, dann kann der Vermieter den letzteren – allerdings auch nicht mehr – verlangen (MietSlg 21.602, 22.303 = 22.509, 24.255 u.a.). Die von der Rekurswerberin vertretene Ansicht, das Verlangen der Klägerin auf Zahlung eines nach den Bestimmungen des Mietengesetzes gebildeten Zinses wäre nur unter der Voraussetzung gerechtfertigt, daß die Erhöhung auf dieses Ausmaß zur Deckung der Kosten von Erhaltungsarbeiten erforderlich wäre, findet daher nirgends eine Stütze. Daß der „Notbehelf“ der „Änderungskündigung“ auf dem Gedanken einer Anhebung des Mietzinses auf ein volkswirtschaftlich gerechtfertigtes Ausmaß aufbaute, kann bei dem klaren Wortlaut des § 19 Abs. 2 Z. 15 MietG nicht zum Anlaß genommen werden, eine solche Voraussetzung in diese Bestimmung hinein zu interpretieren. Nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 15, MietG stellt es einen wichtigen Kündigungsgrund dar, wenn sich der Mieter eines den zinsrechtlichen Vorschriften dieses Gesetzes nicht

unterliegenden Mietgegenstandes weigert, der Erhöhung des Mietzinses auf jenen Betrag zuzustimmen, der für den Mietgegenstand bei Anwendung der zinsrechtlichen Vorschriften dieses Gesetzes (Paragraphen 2 bis 7) zu entrichten wäre. Der Wortlaut der angeführten Bestimmung läßt keinen Zweifel daran, daß sich ihr Anwendungsbereich auf alle nicht der Zinsbildung durch das Mietengesetz unterliegenden Mietverhältnisse erstreckt. Darunter fallen nicht nur Mietverhältnisse, bei denen eine freie Zinsbildung Platz greift, sondern auch solche, die bei denen die Zinsbildung durch andere Vorschriften als das Mietengesetz geregelt ist, also auch solche, die den Vorschriften des Zinsstopgesetzes unterliegen (Zingher, MietG16 S. 116, Sobalik, Zum Geltungsbereich des Kündigungsgrundes nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 15, MietG, ImZ 1970, S. 7, Limbek-Ruttar, Das Mietengesetz römisch zwei. Teil, S. 107, Feil, Lexikon des Miet- und Wohnungsrechtes, Bl. 10 verso, Derbolav, Mietenrecht S. 97). Daß die Bestimmungen der Paragraphen 2 und 4 des Zinsstopgesetzes eine Erhöhung des gestoppten Mietzinses unter sinngemäßer Anwendung der Vorschriften der Paragraphen 6, 7, 9, 14 und 15 des Mietengesetzes ermöglichen, besagt daher keineswegs, daß dem Vermieter eines unter die Bestimmungen des Zinsstopgesetzes fallenden Bestandobjektes der Kündigungsgrund nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 15, MietG nur unter der Voraussetzung zustatten kommt, daß die Voraussetzungen eines Zinserhöhungsantrages nach dem Zinsstopgesetz vorliegen. Ist der vereinbarte Zins niedriger als der mietengesetzliche Zins, dann kann der Vermieter den letzteren – allerdings auch nicht mehr – verlangen (MietSlg. 21.602, 22.303 = 22.509, 24.255 u.a.). Die von der Rekurswerberin vertretene Ansicht, das Verlangen der Klägerin auf Zahlung eines nach den Bestimmungen des Mietengesetzes gebildeten Zinses wäre nur unter der Voraussetzung gerechtfertigt, daß die Erhöhung auf dieses Ausmaß zur Deckung der Kosten von Erhaltungsarbeiten erforderlich wäre, findet daher nirgends eine Stütze. Daß der „Notbehelf“ der „Änderungskündigung“ auf dem Gedanken einer Anhebung des Mietzinses auf ein volkswirtschaftlich gerechtfertigtes Ausmaß aufbaute, kann bei dem klaren Wortlaut des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 15, MietG nicht zum Anlaß genommen werden, eine solche Voraussetzung in diese Bestimmung hinein zu interpretieren.

Damit erweist sich die Auffassung des Berufungsgerichtes als vollkommen zutreffend, daß über das Vorliegen des Kündigungsgrundes nach § 19 Abs. 2 Z. 15 MietG vor Klärung der vom Berufungsgericht bezeichneten Umstände noch nicht abgesprochen werden kann. Damit erweist sich die Auffassung des Berufungsgerichtes als vollkommen zutreffend, daß über das Vorliegen des Kündigungsgrundes nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 15, MietG vor Klärung der vom Berufungsgericht bezeichneten Umstände noch nicht abgesprochen werden kann.

Was den Kündigungsgrund nach § 19 Abs. 2 Z. 1 MietG anlangt, kann allerdings schon jetzt gesagt werden, daß dieser Kündigungsgrund nicht vorliegt. Das Berufungsgericht hat zutreffend darauf verwiesen, daß auf den Umstand, ob das von § 19 Abs. 2 Z. 1 MietG geforderte Tatbestandsmerkmal der erfolgten Mahnung vorliegt, besonders Augenmerk zu lenken sein wird. Nun kann dahingestellt bleiben, ob die Klägerin unter allen Umständen verpflichtet gewesen wäre, der Beklagten anläßlich einer Mahnung den behaupteten Zinsrückstand genau ziffernmäßig anzugeben. Nachdem die Beklagte gegen die vorliegende Aufkündigung Einwendungen erhoben hatte, war die Klägerin aber nach § 21 Abs. 1 MietG gehalten, das Vorliegen aller vom Gesetz geforderten Tatbestandsmerkmale des angerufenen Kündigungsgrundes zu behaupten und zu beweisen (MietSlg. 4123, 5291, 9087, u.a.). Dazu gehört bei einer Aufkündigung wegen Nichtzahlung des Zinses auch die Behauptung, daß der Mieter trotz einer nach Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Zahlung des Zinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Nachfrist hinaus, mindestens aber 8 Tage in Rückstand geblieben ist (MietSlg. 20.508). Eine derartige Behauptung hat die Klägerin weder in der Aufkündigung noch später in der mündlichen Streitverhandlung vom 5. Februar 1976 aufgestellt, wo sie es auch unterließ eine konkrete Behauptung über die Höhe des Rückstandes vorzubringen. Was den Kündigungsgrund nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer eins, MietG anlangt, kann allerdings schon jetzt gesagt werden, daß dieser Kündigungsgrund nicht vorliegt. Das Berufungsgericht hat zutreffend darauf verwiesen, daß auf den Umstand, ob das von Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer eins, MietG geforderte Tatbestandsmerkmal der erfolgten Mahnung vorliegt, besonders Augenmerk zu lenken sein wird. Nun kann dahingestellt bleiben, ob die Klägerin unter allen Umständen verpflichtet gewesen wäre, der Beklagten anläßlich einer Mahnung den behaupteten Zinsrückstand genau ziffernmäßig anzugeben. Nachdem die Beklagte gegen die vorliegende Aufkündigung Einwendungen erhoben hatte, war die Klägerin aber nach Paragraph 21, Absatz eins, MietG gehalten, das Vorliegen aller vom Gesetz geforderten Tatbestandsmerkmale des angerufenen Kündigungsgrundes zu behaupten und zu beweisen (MietSlg. 4123, 5291, 9087, u.a.). Dazu gehört bei einer Aufkündigung wegen Nichtzahlung des Zinses auch die Behauptung, daß der Mieter trotz einer nach Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Zahlung des Zinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Nachfrist hinaus, mindestens aber 8 Tage in Rückstand geblieben ist

(MietSlg 20.508). Eine derartige Behauptung hat die Klägerin weder in der Aufkündigung noch später in der mündlichen Streitverhandlung vom 5. Februar 1976 aufgestellt, wo sie es auch unterließ eine konkrete Behauptung über die Höhe des Rückstandes vorzubringen.

Was den Kündigungsgrund des § 19 Abs. 2 Z. 1 MietG anlangt, erweist sich somit eine Verfahrensergänzung in der vom Berufungsgericht gezeigten Richtung als nicht erforderlich. Ungeachtet dessen hat es, da die Sache hinsichtlich des Kündigungsgrundes nach § 19 Abs. 2 Z. 15 MietG noch nicht spruchreif ist, bei der Aufhebung des Ersturteils zu verbleiben. Was den Kündigungsgrund des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer eins, MietG anlangt, erweist sich somit eine Verfahrensergänzung in der vom Berufungsgericht gezeigten Richtung als nicht erforderlich. Ungeachtet dessen hat es, da die Sache hinsichtlich des Kündigungsgrundes nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 15, MietG noch nicht spruchreif ist, bei der Aufhebung des Ersturteils zu verbleiben.

Wenn auch der Rekurs im Ergebnis nicht zu dem angestrebten Erfolg führte, so führte er doch zu einer Änderung der dem Erstgericht erteilten Aufträge. Es erschien daher ein Kostenvorbehalt nach § 52 ZPO am Platze. Wenn auch der Rekurs im Ergebnis nicht zu dem angestrebten Erfolg führte, so führte er doch zu einer Änderung der dem Erstgericht erteilten Aufträge. Es erschien daher ein Kostenvorbehalt nach Paragraph 52, ZPO am Platze.

Textnummer

E800423

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1976:0020OB00542.76.0930.000

Im RIS seit

01.04.2025

Zuletzt aktualisiert am

02.04.2025

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