

# TE OGH 2007/10/2 5Ob214/07t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.10.2007

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Ing. Mag. Andreas R\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Romana Aron, Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs, Antonsplatz 22, 1100 Wien, gegen die Antragsgegnerin S\*\*\*\*\* W\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. DI Markus Petrowsky, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. Juli 2007, GZ 40 R 80/07x-46, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Ing. Mag. Andreas R\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Romana Aron, Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs, Antonsplatz 22, 1100 Wien, gegen die Antragsgegnerin S\*\*\*\*\* W\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. DI Markus Petrowsky, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. Juli 2007, GZ 40 R 80/07x-46, den Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers 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).

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Unstrittig ist, dass die Mietwohnung des Antragstellers in einem im Eigentum der Antragsgegnerin stehenden Gebäude gelegen ist, das ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde. Damit gelten zufolge § 1 Abs 4 Z 1 MRG die §§ 14, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstücks des MRG. Weiters ist unstrittig, dass die Antragsgegnerin bereits vor dem Jahr 1997 von Mietern die Anhebung des Hauptmietzinses nach § 45 MRG begehrt hat. Deshalb gelten zufolge § 45 Abs 5 MRG für sämtliche Mietgegenstände des Hauses ab diesem Zeitpunkt die Bestimmungen des I. Hauptstückes des MRG mit Ausnahme der Bestimmungen über die Mietzinsbildung nach § 16 Abs 2 bis 7 und 10 und über die Richtwerte nach dem Richtwertgesetz. Unstrittig ist, dass die Mietwohnung des Antragstellers in einem im Eigentum der

Antragsgegnerin stehenden Gebäude gelegen ist, das ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde. Damit gelten zufolge Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG die Paragraphen 14,, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des römisch eins. und römisch II. Hauptstücks des MRG. Weiters ist unstrittig, dass die Antragsgegnerin bereits vor dem Jahr 1997 von Mietern die Anhebung des Hauptmietzinses nach Paragraph 45, MRG begehrt hat. Deshalb gelten zufolge Paragraph 45, Absatz 5, MRG für sämtliche Mietgegenstände des Hauses ab diesem Zeitpunkt die Bestimmungen des römisch eins. Hauptstückes des MRG mit Ausnahme der Bestimmungen über die Mietzinsbildung nach Paragraph 16, Absatz 2 bis 7 und 10 und über die Richtwerte nach dem Richtwertgesetz.

Diese klare Rechtslage, wonach bei Abschluss eines Hauptmietvertrages im Jahr 1997 die Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs 1 MRG zulässig war, will der Antragsteller nicht gegen sich gelten lassen. Er vertritt den Rechtsstandpunkt, im Jahr 1997 nach dem Tod seines Vaters, des bisherigen Hauptmieters der Wohnung, in dessen Hauptmietrechte gemäß § 14 Abs 2 MRG mit Zustimmung der Antragsgegnerin eingetreten zu sein. Deshalb sei für den zulässigen Hauptmietzins die Ausstattungskategorie D heranzuziehen. Unbestritten blieb, dass der Antragsteller im Jahr 1997 die Voraussetzungen des § 14 Abs 3 MRG, die ein gesetzliches Eintrittsrecht bewirkt hätten, nicht erfüllt hat. Der Antragsteller hat nach der auf seine Anfrage erteilten Zustimmung der Antragsgegnerin, er könne „nach dem bisherigen Hauptmieter die Mietrechte an der Wohnung fortsetzen“, wobei ein wertgesicherter Hauptmietzins von S 32,80 pro m<sup>2</sup> und Monat „vorgeschrieben“ werde, die Wohnung bezogen und zwei Jahre hindurch den ihm vorgeschriebenen Mietzins unbeanstandet bezahlt. Diese klare Rechtslage, wonach bei Abschluss eines Hauptmietvertrages im Jahr 1997 die Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässig war, will der Antragsteller nicht gegen sich gelten lassen. Er vertritt den Rechtsstandpunkt, im Jahr 1997 nach dem Tod seines Vaters, des bisherigen Hauptmieters der Wohnung, in dessen Hauptmietrechte gemäß Paragraph 14, Absatz 2, MRG mit Zustimmung der Antragsgegnerin eingetreten zu sein. Deshalb sei für den zulässigen Hauptmietzins die Ausstattungskategorie D heranzuziehen. Unbestritten blieb, dass der Antragsteller im Jahr 1997 die Voraussetzungen des Paragraph 14, Absatz 3, MRG, die ein gesetzliches Eintrittsrecht bewirkt hätten, nicht erfüllt hat. Der Antragsteller hat nach der auf seine Anfrage erteilten Zustimmung der Antragsgegnerin, er könne „nach dem bisherigen Hauptmieter die Mietrechte an der Wohnung fortsetzen“, wobei ein wertgesicherter Hauptmietzins von S 32,80 pro m<sup>2</sup> und Monat „vorgeschrieben“ werde, die Wohnung bezogen und zwei Jahre hindurch den ihm vorgeschriebenen Mietzins unbeanstandet bezahlt.

Wenn die Vorinstanzen aufgrund dieser Sach- und Rechtslage zur Beurteilung gelangten, es sei ab Mai 1997 zum Abschluss eines neuen Hauptmietvertrags zu einem angemessenen Hauptmietzins iSd § 16 Abs 1 MRG gekommen, ist dies schon in Anbetracht dessen, dass der Antragsteller bei einer solchen Vereinbarung auf kein ihm zukommendes Recht stillschweigend verzichtet hat (er erfüllte nämlich die gesetzlichen Voraussetzungen für den Mietrechtseintritt nicht), nach der zu § 863 ABGB ergangenen Rechtsprechung nicht zu beanstanden. Überhaupt lassen sich für das Vorliegen oder Nichtvorliegen einer rechtsgeschäftlichen Willenserklärung durch schlüssiges Verhalten - hier Bezug der Wohnung und Bezahlung des angemessenen Hauptmietzinses durch zwei Jahre - allgemein gültige Aussagen nicht treffen, sodass damit zusammenhängende Fragen auf den Einzelfall abgestellt sind und daher regelmäßig darüber hinaus keine rechtliche Bedeutung haben (vgl RIS-Justiz RS0014420 [T4, 16]; RS0011878; RS0109021 ua). Eine dabei angeblich bewirkte Mangelhaftigkeit des Verfahrens - das Erstgericht habe zu Unrecht Ergebnisse des Vorverfahrens 49 Msch 21/00d zugrundegelegt - hat das Rekursgericht irrevisibel verneint. Aus den obigen Ausführungen ergibt sich, dass die Feststellung der Ausstattungskategorie der Wohnung für die Frage der Zulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses ohne Belang ist (§ 45 Abs 5 MRG). Das Begehren auf selbständige Feststellung, dass eine Wertsicherung des vereinbarten Hauptmietzinses nicht vereinbart worden sei, ist im Katalog der im außerstreitigen Wohnrechtsverfahren zu entscheidenden Angelegenheiten des § 37 Abs 1 nicht angeführt. Wenn die Vorinstanzen aufgrund dieser Sach- und Rechtslage zur Beurteilung gelangten, es sei ab Mai 1997 zum Abschluss eines neuen Hauptmietvertrags zu einem angemessenen Hauptmietzins iSd Paragraph 16, Absatz eins, MRG gekommen, ist dies schon in Anbetracht dessen, dass der Antragsteller bei einer solchen Vereinbarung auf kein ihm zukommendes Recht stillschweigend verzichtet hat (er erfüllte nämlich die gesetzlichen Voraussetzungen für den Mietrechtseintritt nicht), nach der zu Paragraph 863, ABGB ergangenen Rechtsprechung nicht zu beanstanden. Überhaupt lassen sich für das Vorliegen oder Nichtvorliegen einer rechtsgeschäftlichen Willenserklärung durch schlüssiges Verhalten - hier Bezug der Wohnung und Bezahlung des angemessenen Hauptmietzinses durch zwei Jahre - allgemein gültige Aussagen nicht treffen, sodass damit zusammenhängende Fragen auf den Einzelfall abgestellt sind und daher regelmäßig darüber

hinaus keine rechtliche Bedeutung haben vergleiche RIS-Justiz RS0014420 [T4, 16]; RS0011878; RS0109021 ua). Eine dabei angeblich bewirkte Mangelhaftigkeit des Verfahrens - das Erstgericht habe zu Unrecht Ergebnisse des Vorverfahrens 49 Msch 21/00d zugrundegelegt - hat das Rekursgericht irrevisibel verneint. Aus den obigen Ausführungen ergibt sich, dass die Feststellung der Ausstattungskategorie der Wohnung für die Frage der Zulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses ohne Belang ist (Paragraph 45, Absatz 5, MRG). Das Begehren auf selbständige Feststellung, dass eine Wertsicherung des vereinbarten Hauptmietzinses nicht vereinbart worden sei, ist im Katalog der im außerstreitigen Wohnrechtsverfahren zu entscheidenden Angelegenheiten des Paragraph 37, Absatz eins, nicht angeführt.

Insgesamt werden somit im außerordentlichen Rechtsmittel keine Rechtsfragen von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG aufgezeigt. Das hatte zur Zurückweisung des außerordentlichen Revisionsrekurses zu führen. Insgesamt werden somit im außerordentlichen Rechtsmittel keine Rechtsfragen von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG aufgezeigt. Das hatte zur Zurückweisung des außerordentlichen Revisionsrekurses zu führen.

#### **Anmerkung**

E854875Ob214.07t

#### **Schlagworte**

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in RZ 2008,108 EÜ150 - RZ 2008 EÜ150 = MietSlg 59.086 = MietSlg 59.260 = MietSlg 59.353 XPUBLEND

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00214.07T.1002.000

#### **Zuletzt aktualisiert am**

17.09.2009

**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](http://www.jusline.at)