

# TE OGH 2006/8/29 5Ob176/06b

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 29.08.2006

## **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. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Alexandra D\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Hans Sandrini, Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegner 1. I\*\*\*\*\*, GmbH, \*\*\*\*\*,

2. O\*\*\*\*\*, KEG, \*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Bertram Broesigke und Dr. Wolfgang Broesigke, Rechtsanwälte in Wien, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. Mai 2006, GZ 38 R 33/06v-15, den Beschluss

gefasst:

## **Spruch**

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin 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 Mutter der Antragstellerin ist am 9. 2. 2003 verstorben. Die Antragstellerin ist in den Mietvertrag ihrer Mutter eingetreten. Die Antragsgegner (Vermieter) haben am 20. 11. 2003 vom Eintritt der Antragstellerin in den Mietvertrag der Mutter erfahren. Mit Schreiben vom 30. 6. 2004 begehrten die Antragsgegner rückwirkend ab März 2003 die Mietzinsanhebung gemäß § 46 Abs 2 MRG. Die Mutter der Antragstellerin ist am 9. 2. 2003 verstorben. Die Antragstellerin ist in den Mietvertrag ihrer Mutter eingetreten. Die Antragsgegner (Vermieter) haben am 20. 11. 2003 vom Eintritt der Antragstellerin in den Mietvertrag der Mutter erfahren. Mit Schreiben vom 30. 6. 2004 begehrten die Antragsgegner rückwirkend ab März 2003 die Mietzinsanhebung gemäß Paragraph 46, Absatz 2, MRG.

## **Rechtliche Beurteilung**

Die von den Vorinstanzen verneinte Verfristung des Erhöhungsbegehrens der Vermieter hält sich im Rahmen der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs:

1. Der Vermieter kann eine Erhöhung des Hauptmietzinses nach § 46 Abs 2 MRG grundsätzlich innerhalb der dreijährigen Verjährungsfrist auch rückwirkend geltend machen (RIS-Justiz RS0048293), weil diese Bestimmung keine Präklusivfrist vorsieht (2 Ob 546/95 = wobl 1996/6, 35, Würth = MietSlg 47.488). Der erkennende Senat hat auch schon ausgesprochen, dass die Präklusionsbestimmung des § 16 Abs 8 MRG bei einer Mietzinsanhebung nach § 46 Abs 2

MRG nicht analog anzuwenden ist (5 Ob 189/04m = immolex 2005/33, 87 = wobl 2005/75, 235). Auch eine analoge Anwendung der Präklusionsregelung des § 12a Abs 2 MRG kommt nicht in Frage, weil diese Bestimmung insgesamt nicht mit jener des § 46 MRG vergleichbar ist, zumal in Letzterer etwa keine Anzeigepflicht im Sinn des § 12a Abs 1 MRG vorgesehen ist; entscheidend spricht allerdings gegen die von der Antragstellerin angestrebte Analogie der Umstand, dass - wie schon vom Rekursgericht angesprochen - die dafür notwendige Annahme einer planwidrigen Unvollständigkeit (Gesetzeslücke) nicht zu begründen ist (vgl auch 1. Der Vermieter kann eine Erhöhung des Hauptmietzinses nach Paragraph 46, Absatz 2, MRG grundsätzlich innerhalb der dreijährigen Verjährungsfrist auch rückwirkend geltend machen (RIS-Justiz RS0048293), weil diese Bestimmung keine Präklusivfrist vorsieht (2 Ob 546/95 = wobl 1996/6, 35, Würth = MietSlg 47.488). Der erkennende Senat hat auch schon ausgesprochen, dass die Präklusionsbestimmung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG bei einer Mietzinsanhebung nach Paragraph 46, Absatz 2, MRG nicht analog anzuwenden ist (5 Ob 189/04m = immolex 2005/33, 87 = wobl 2005/75, 235). Auch eine analoge Anwendung der Präklusionsregelung des Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG kommt nicht in Frage, weil diese Bestimmung insgesamt nicht mit jener des Paragraph 46, MRG vergleichbar ist, zumal in Letzterer etwa keine Anzeigepflicht im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG vorgesehen ist; entscheidend spricht allerdings gegen die von der Antragstellerin angestrebte Analogie der Umstand, dass - wie schon vom Rekursgericht angesprochen - die dafür notwendige Annahme einer planwidrigen Unvollständigkeit (Gesetzeslücke) nicht zu begründen ist vergleiche auch dazu 5 Ob 189/04m = immolex 2005/33, 87 = wobl 2005/75, 235; 2 Ob

546/95 = wobl 1996/6, 35, Würth = MietSlg 47.488).

2. Bei der von der Antragstellerin reklamierten Annahme eines stillschweigenden Verzichts auf Mietzinserhöhung ist besondere Vorsicht geboten. Der Verzicht darf nur angenommen werden, wenn besondere Umstände darauf hinweisen, dass er ernstlich gewollt ist (RIS-Justiz RS00141190). Dass das bloße Zuwarten der Vermieter mit ihrem Erhöhungsbegehr durch gut 7 Monate ab Kenntnis vom Eintritt der Antragstellerin in den Mietvertrag die Annahme eines Verzichts nicht rechtfertigt, liegt im Rahmen höchstgerichtlicher Rechtsprechung (2 Ob 546/95; 5 Ob 582/90 = MietSlg 42.063; RIS-Justiz RS0014190; RS0014443).

Eine Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG nF stellt sich nicht; der demnach unzulässige Revisionsrekurs der Antragstellerin ist zurückzuweisen. Eine Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nF stellt sich nicht; der demnach unzulässige Revisionsrekurs der Antragstellerin ist zurückzuweisen.

#### **Anmerkung**

E81868 5Ob176.06b

#### **Schlagworte**

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in Zak 2006/714 S 416 - Zak 2006,416 XPUBLND

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

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00176.06B.0829.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20060829\_OGH0002\_0050OB00176\_06B0000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>