

TE OGH 2003/12/16 50b286/03z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.12.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin W***** AG, ***** vertreten durch Dr. Gerda Kostelka-Reimer, Rechtsanwältin in Wien, wider den Antragsgegner Ing. Herwig O*****, vertreten durch Dr. Nikolaus Weselik, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge des außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Steyr als Rekursgericht vom 30. September 2003, GZ 1 R 90/03h-76, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin W***** AG, ***** vertreten durch Dr. Gerda Kostelka-Reimer, Rechtsanwältin in Wien, wider den Antragsgegner Ing. Herwig O*****, vertreten durch Dr. Nikolaus Weselik, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge des außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Steyr als Rekursgericht vom 30. September 2003, GZ 1 R 90/03h-76, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis 18 MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Zunächst ist festzuhalten, dass es ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung entspricht, dass - folgend einer wortgetreuen Auslegung der Bestimmung des § 46a Abs 4 Einleitungssatz MRG - eine Mietzinsanhebung nach dieser Gesetzesstelle in allen Fällen ausgeschlossen ist, in denen bei Vertragsabschluss eine freie Mietzinsvereinbarung zulässig war (RIS-Justiz RS0106115).Zunächst ist festzuhalten, dass es ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung entspricht, dass - folgend einer wortgetreuen Auslegung der Bestimmung des Paragraph 46 a, Absatz 4, Einleitungssatz MRG - eine Mietzinsanhebung nach dieser Gesetzesstelle in allen Fällen ausgeschlossen ist, in denen bei Vertragsabschluss eine freie Mietzinsvereinbarung zulässig war (RIS-Justiz RS0106115).

Für das in Steyr gelegene Geschäftslokal bestand im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses (10. 2. 1962) zufolge § 16 Abs 2 und 3 MG idF der Novelle BGBl 1955/241 die Zulässigkeit einer freien Hauptmietzinsvereinbarung dann, wenn die Geschäftsräumlichkeit vor Ablauf eines Jahres nach der Räumung durch den früheren Mieter wieder vermietet wurde und der Jahresmietzins für 1914 800 Kronen überstieg. Für das in Steyr gelegene Geschäftslokal bestand im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses (10. 2. 1962) zufolge Paragraph 16, Absatz 2, und 3 MG in der Fassung der Novelle BGBl 1955/241 die Zulässigkeit einer freien Hauptmietzinsvereinbarung dann, wenn die Geschäftsräumlichkeit vor Ablauf eines Jahres nach der Räumung durch den früheren Mieter wieder vermietet wurde und der Jahresmietzins für 1914 800 Kronen überstieg.

Während die erste Voraussetzung unstrittig gegeben ist, beharrt der Revisionsrekurswerber darauf, der Jahresmietzins 1914 liege unter der gesetzlichen Grenze, weil dabei noch eine (teilweise) frühere Widmung des Objekts als Wohnung maßgeblich sei.

Damit schließt sich der Revisionsrekurswerber an eine von dem vom Erstgericht herangezogenen Sachverständigen - offensichtlich in unrichtigem Verständnis des § 16 Abs 3 letzter Satz MG - gewonnene Ermittlung des fiktiven Friedenskronenzinses an. Doch sind im vorliegenden Fall nicht mit einheitlichem Vertrag gemietete Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten zu beurteilen, sondern erfolgte die Vermietung des verfahrensgegenständlichen Objekts 1962 ausschließlich zu Geschäftszwecken. Damit schließt sich der Revisionsrekurswerber an eine von dem vom Erstgericht herangezogenen Sachverständigen - offensichtlich in unrichtigem Verständnis des Paragraph 16, Absatz 3, letzter Satz MG - gewonnene Ermittlung des fiktiven Friedenskronenzinses an. Doch sind im vorliegenden Fall nicht mit einheitlichem Vertrag gemietete Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten zu beurteilen, sondern erfolgte die Vermietung des verfahrensgegenständlichen Objekts 1962 ausschließlich zu Geschäftszwecken.

Gemäß § 2 Abs 1 MG ist der Jahresmietzins für 1914 aufgrund des Mietzinses zu ermitteln, der für den Mietgegenstand am 1. August 1914 vereinbart war. Ist eine solche Vereinbarung, wie im vorliegenden Fall, nicht feststellbar, ist unter analoger Anwendung des § 3 MG jener Betrag zu ermitteln, der für Mietgegenstände von gleicher Lage und Beschaffenheit am 1. August 1914 ortsüblich als Mietzins entrichtet wurde. Das gilt auch, wenn das Objekt damals nicht vermietet war oder nicht bestand (vgl Würth in Würth/Zingher, Miet- und WohnR20 Rz 3 zu § 2 MG). Gemäß Paragraph 2, Absatz eins, MG ist der Jahresmietzins für 1914 aufgrund des Mietzinses zu ermitteln, der für den Mietgegenstand am 1. August 1914 vereinbart war. Ist eine solche Vereinbarung, wie im vorliegenden Fall, nicht feststellbar, ist unter analoger Anwendung des Paragraph 3, MG jener Betrag zu ermitteln, der für Mietgegenstände von gleicher Lage und Beschaffenheit am 1. August 1914 ortsüblich als Mietzins entrichtet wurde. Das gilt auch, wenn das Objekt damals nicht vermietet war oder nicht bestand vergleiche Würth in Würth/Zingher, Miet- und WohnR20 Rz 3 zu Paragraph 2, MG).

Den erstgerichtlichen Feststellungen lässt sich entnehmen, dass sich das von der Antragstellerin gemietete Geschäftslokal aus Bestandflächen zusammensetzt, die früher teils als Wohnung, teils als Geschäftslokal gewidmet waren. Ein Mietgegenstand von gleicher Beschaffenheit wie der von der Antragstellerin gemietete existierte damit im August 1914 nicht. Zutreffend hat daher das Rekursgericht den Mietgegenstand des Jahres 1962 als jenen Mietgegenstand erachtet, dessen Jahresmietzins für 1914 zu ermitteln war. Dann ergibt sich aber, dass bei Vergleich mit "Mietgegenständen von gleicher Lage und Beschaffenheit" der ortsübliche Mietzins eines Geschäftslokals des Jahres 1914 den nach § 16 Abs 2 und 3 MG idF BGBl 241/1955 maßgeblichen Friedenskronenbetrag darstellt. Den erstgerichtlichen Feststellungen lässt sich entnehmen, dass sich das von der Antragstellerin gemietete Geschäftslokal aus Bestandflächen zusammensetzt, die früher teils als Wohnung, teils als Geschäftslokal gewidmet waren. Ein Mietgegenstand von gleicher Beschaffenheit wie der von der Antragstellerin gemietete existierte damit im August 1914 nicht. Zutreffend hat daher das Rekursgericht den Mietgegenstand des Jahres 1962 als jenen Mietgegenstand erachtet, dessen Jahresmietzins für 1914 zu ermitteln war. Dann ergibt sich aber, dass bei Vergleich mit "Mietgegenständen von gleicher Lage und Beschaffenheit" der ortsübliche Mietzins eines Geschäftslokals des Jahres 1914 den nach Paragraph 16, Absatz 2 und 3 MG in der Fassung Bundesgesetzblatt 241 aus 1955, maßgeblichen Friedenskronenbetrag darstellt.

Aus der damit erwiesenen Zulässigkeit einer freien Mietzinsvereinbarung wurde zu Recht gefolgert, dass eine Mietzinsanhebung nach § 46a Abs 4 MRG im vorliegenden Fall nicht in Betracht kommt. Aus der damit erwiesenen Zulässigkeit einer freien Mietzinsvereinbarung wurde zu Recht gefolgert, dass eine Mietzinsanhebung nach Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG im vorliegenden Fall nicht in Betracht kommt.

Infolge Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 528 Abs 1 ZPO bei Anwendung des § 3 MG auf den Einzelfall war der Revisionsrekurs des Antragsgegners zurückzuweisen. Infolge Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO bei Anwendung des Paragraph 3, MG auf den Einzelfall war der Revisionsrekurs des Antragsgegners zurückzuweisen.

Textnummer

E71960

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:00500B00286.03Z.1216.000

Im RIS seit

15.01.2004

Zuletzt aktualisiert am

02.10.2012

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

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at