

TE OGH 2003/7/8 5Ob151/03x

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 08.07.2003

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 Rechtssache des Antragstellers Werner M******, vertreten durch Dr. Josef Lachmann, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1.) Jasmine K******, 2.) Wohnungseigentümergemeinschaft *****, und der beteiligten weiteren Miteigentümer 3.) Hildegard P******, 4.) Birgit S******, Erst- und Zweitantragsgegner vertreten durch Dr. Friedrich Fuchs, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 16, 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Februar 2003, GZ 40 R 247/02y-40, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 10. August 2001, GZ 26 Msch 72/99s-27, bestätigt wurde, den
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 Rechtssache des Antragstellers Werner M******, vertreten durch Dr. Josef Lachmann, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1.) Jasmine K******, 2.) Wohnungseigentümergemeinschaft *****, und der beteiligten weiteren Miteigentümer 3.) Hildegard P******, 4.) Birgit S******, Erst- und Zweitantragsgegner vertreten durch Dr. Friedrich Fuchs, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraphen 16., 37 Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Februar 2003, GZ 40 R 247/02y-40, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 10. August 2001, GZ 26 Msch 72/99s-27, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsteller ist schuldig, der Erstantragsgegnerin die mit EUR 3,41 (Barauslagen) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Das Erstgericht wies den Antrag auf Feststellung der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses durch die Vereinbarung vom 16. 7. 1996 hinsichtlich Erst-, Dritt- und Viertantragsgegner ab (hinsichtlich der Zweitantragsgegnerin war der Antrag bereits im ersten Rechtsgang abgewiesen worden; vgl ON 13), weil der angemessene Mietzins höher als der gemäß § 16 Abs 10 MRG wirksam vereinbarte sei. Es ging hiebei von folgenden Feststellungen aus: Das Erstgericht wies den Antrag auf Feststellung der Überschreitung des gesetzlich zulässigen

Hauptmietzinses durch die Vereinbarung vom 16. 7. 1996 hinsichtlich Erst-, Dritt- und Vierterantragsgegner ab (hinsichtlich der Zweitinantragsgegnerin war der Antrag bereits im ersten Rechtsgang abgewiesen worden; vergleiche ON 13), weil der angemessene Mietzins höher als der gemäß Paragraph 16, Absatz 10, MRG wirksam vereinbarte sei. Es ging hiebei von folgenden Feststellungen aus:

Die Erstantragsgegnerin und die Dritt- und Vierterantragsgegnerinnen als beteiligte Miteigentümer sind Eigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB *****. Der Antragsteller ist auf Grund des Mietvertrages vom 1. 8. 1982 Mieter des Bestandobjekts top Nr 7 und 8. Das Bestandobjekt, das nunmehr im Wohnungseigentum der Erstantragsgegnerin steht, hat eine Nutzfläche von 103,93 m², der Anteil an der Gesamtnutzfläche beträgt 20,96 %.

Mit Schreiben des Hausverwalters vom 28. 12. 1984 wurde eine Zuordnung der top Nr 8 zur Kategorie B und der top Nr 7 zur Kategorie C vorgenommen, woraus sich ein Hauptmietzins im Jahre 1996 in der Höhe von S 2.022,30 ergab. Am 16. 7. 1996 wurde zwischen der Erstantragsgegnerin, die zum damaligen Zeitpunkt Alleineigentümerin des Hauses war, und dem Antragsteller eine Vereinbarung folgenden Inhaltes geschlossen:

"1.) Der monatliche Hauptmietzins darf den Betrag von S 6.000,- exkl. Mehrwertsteuer und Betriebskosten nicht übersteigen. Etwaige Indexsteigerungen dürfen sich nur auf den derzeitigen Hauptmietzins von S 2.022,30 beziehen und auch den Gesamtrahmen von S 6.000,-- nicht übersteigen.

2.) Die Mieterhöhung von S 2.022,30 auf S 5.958,60 darf erst ab Baubeginn in Kraft treten und gilt für die Dauer von 15 Jahren.

3.) Die Bauarbeiten müssen innerhalb eines Jahres abgeschlossen sein, renovierungsbedingte Beeinträchtigungen müssen im Rahmen des zumutbaren bleiben (wie etwa kein tagelanges Abstellen von Gas, Wasser, Strom etc) und der Mieter muss rechtzeitig vorher vom Zeitpunkt ihrer Durchführung in Kenntnis gesetzt werden.

4.) Zusätzliche Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten (außer den vertraglich erwähnten), die während der Dauer dieses Vertrages vorgenommen werden, gehen nicht zu Lasten des Mieters.

5.) Die Vermieterin verpflichtet sich nach Abschluss der Bauarbeiten zur Rechnungslegung. Sollte die Endsumme höher sein als die vertraglich erwähnte von S 2.391.000,--, geht der Differenzbetrag zu Lasten der Vermieterin. Wird die Gesamtsumme unterschritten, muss eine sofortige Mietreduktion in entsprechender Höhe erfolgen.

6.) Der Mieter hat Mitspracherecht bei der Gestaltung des Hauses, aber nur soweit, als es das Mietobjekt direkt betrifft (neue Fenster innen weiß plus Baumbestand vor den Fenstern des betreffenden Mietobjekts. Baumbestand: Lärche zwischen Haus Nr. 16 und 18, Ahorn links beim Garteneingang zu Haus Nr 18 und Flieder bei der Garage). Der Mieter erhebt keinen Anspruch auf die Einrichtung einer Waschküche im Keller. Für während der Renovierungsarbeiten eventuell entstandene Beschädigungen oder starke Verschmutzungen des Mietobjekts hat die Vermieterin aufzukommen.

7.) Der Mieter ist berechtigt, die sach- und ordnungsgemäße Durchführung der Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten durch einen unabhängigen Sachverständigen kontrollieren zu lassen. Die daraus entstehenden Kosten trägt zu 50 % die Vermieterin und zu 50 % der Mieter.

8.) Nach Ablauf dieses Vertrages (nach 15 Jahren) gilt wieder der dann gültige Kategoriezins (Wohnung top Nr 8 = Kategorie B, top Nr 7 = Kategorie C).

9.) Dieser Vertrag ist nur so lange gültig, wie sich die oben genannte Liegenschaft zumindest im Teilbesitz der unterzeichnenden Eigentümerin befindet."

Diese Vereinbarung beruht auf einen Entwurf des Antragsgegnervertreters (Beilage./B), wobei die Ergänzungen und Änderungen auf Grund der Vorstellungen des Antragstellers in die Vereinbarung vom 16. 7. 1996 eingeflossen sind. Diese Vereinbarung wurde von beiden Seiten zur Vermeidung eines § 18 MRG-Verfahrens geschlossen. Hierdurch wollte insbesondere der Antragsteller eine Absicherung und eine Stellung, wie sie sich aus dem Verfahren nach § 18 MRG ergibt, erreichen. Diese Vereinbarung wurde auch vom Antragsteller einer Mietervereinigung vorgelegt; er erhielt dort die Auskunft, dass sie nicht sittenwidrig sei, weswegen er sie in weiterer Folge unterfertigte. Diese Vereinbarung beruht auf einen Entwurf des Antragsgegnervertreters (Beilage./B), wobei die Ergänzungen und Änderungen auf Grund der Vorstellungen des Antragstellers in die Vereinbarung vom 16. 7. 1996 eingeflossen sind. Diese Vereinbarung wurde von beiden Seiten zur Vermeidung eines Paragraph 18, MRG-Verfahrens geschlossen.

Hiedurch wollte insbesondere der Antragsteller eine Absicherung und eine Stellung, wie sie sich aus dem Verfahren nach Paragraph 18, MRG ergibt, erreichen. Diese Vereinbarung wurde auch vom Antragsteller einer Mietervereinigung vorgelegt; er erhielt dort die Auskunft, dass sie nicht sittenwidrig sei, weswegen er sie in weiterer Folge unterfertigte.

Eine Veräußerung der Liegenschaft bzw von Liegenschaftsanteilen durch die Antragsgegnerin war zu keinem Zeitpunkt geplant und ist auch für die Zukunft von dieser nicht geplant.

Das Bestandobjekt wurde vom Antragsteller nach Anmietung im Jahr 1984 im Wesentlichen durch Eigenleistungen renoviert, es wurde eine Zusammenlegung durchgeführt und es wurden umfangreiche Bauarbeiten vorgenommen. Der angemessene Hauptmietzins betrug zum Stichtag 16. 7. 1996 unter Berücksichtigung der vom Antragsteller vorgenommenen Arbeiten S 8.600,--, ohne Berücksichtigung der vom Antragsteller vorgenommen Arbeiten S 3.300,--. Der Kategoriemietzins betrug zu diesem Zeitpunkt S 2.022,30. Der Antragsteller bezahlte bis Oktober 1996 den ursprünglichen Hauptmietzins von S 2.022,30; ab 1. 11. 1996 den auf Grund der Vereinbarung vorgeschriebenen von S 5.958,60. Die Renovierungsarbeiten wurden im wesentlichen im Oktober 1999 beendet. Der Antragsteller hat auf die längere Bauführung nicht reagiert.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000,-- übersteige und dass der Revisionsrekurs zulässig sei und führte im Wesentlichen folgendes aus:

Eine auflösende Bedingung könnte nichts an der Bestimmtheit der Vereinbarung ändern, weil dies lediglich die Frage betreffe, ob die Vereinbarung als Ganzes ihre Gültigkeit mit Eintritt eines bestimmten Umstandes verliere. Im Übrigen verletze die Vereinbarung einer derartigen auflösenden Bedingung auch nicht den Schutzgedanken zu Gunsten des Mieters, weil bei Wegfall der Vereinbarung eben kein erhöhter Mietzins mehr zur Anwendung komme.

Auch den Ausführungen über die Unbestimmtheit des Erhöhungszeitraumes könne nicht beigeplichtet werden. § 16 Abs 10 MRG normiere, dass der Erhöhungszeitraum aus der Vereinbarung ersichtlich zu sein habe. Dies fuße wohl auf dem Gedanken, dass der Mieter vor Abschluss der Vereinbarung klar ersehen solle, welche Belastung er durch den Abschluss der Vereinbarung auf sich nehme. Nicht entscheidend dafür sei, dass der Beginn des Erhöhungszeitraumes datumsmäßig festgelegt sei. Auch den Ausführungen über die Unbestimmtheit des Erhöhungszeitraumes könne nicht beigeplichtet werden. Paragraph 16, Absatz 10, MRG normiere, dass der Erhöhungszeitraum aus der Vereinbarung ersichtlich zu sein habe. Dies fuße wohl auf dem Gedanken, dass der Mieter vor Abschluss der Vereinbarung klar ersehen solle, welche Belastung er durch den Abschluss der Vereinbarung auf sich nehme. Nicht entscheidend dafür sei, dass der Beginn des Erhöhungszeitraumes datumsmäßig festgelegt sei.

Ins Leere gingen auch die Argumente, dass sich aus der Vereinbarung nicht ergebe, hinsichtlich der Kosten welcher Bauarbeiten sich die Höhe des Mietzinses ergebe. Aus der Vereinbarung sei klar ersichtlich, dass eine Mietzinserhöhung zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten geschlossen worden sei. Diese seien in der Vereinbarung mehrfach erwähnt. Welche konkreten Arbeiten die Erstantragsgegnerin als damalige Alleineigentümerin durchzuführen beabsichtigte, ergebe sich aus dem Vereinbarungsentwurf, sodass jedenfalls die Parteienabsicht auf die Durchführung solcher Arbeiten gerichtet gewesen sei. Eine ausdrückliche schriftliche Festlegung der durchzuführenden Arbeiten sei in § 16 Abs 10 MRG nicht gefordert. Ins Leere gingen auch die Argumente, dass sich aus der Vereinbarung nicht ergebe, hinsichtlich der Kosten welcher Bauarbeiten sich die Höhe des Mietzinses ergebe. Aus der Vereinbarung sei klar ersichtlich, dass eine Mietzinserhöhung zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten geschlossen worden sei. Diese seien in der Vereinbarung mehrfach erwähnt. Welche konkreten Arbeiten die Erstantragsgegnerin als damalige Alleineigentümerin durchzuführen beabsichtigte, ergebe sich aus dem Vereinbarungsentwurf, sodass jedenfalls die Parteienabsicht auf die Durchführung solcher Arbeiten gerichtet gewesen sei. Eine ausdrückliche schriftliche Festlegung der durchzuführenden Arbeiten sei in Paragraph 16, Absatz 10, MRG nicht gefordert.

Ein Eingehen auf die Frage, ob das Erstgericht § 915 Satz 2 ABGB unrichtig angewendet habe, erübrige sich, weil nach Ansicht des Rekursgerichts die Vereinbarung auch ohne Anwendung dieser Vorschrift ausreichende Bestimmtheit aufweise. Ein Eingehen auf die Frage, ob das Erstgericht Paragraph 915, Satz 2 ABGB unrichtig angewendet habe, erübrige sich, weil nach Ansicht des Rekursgerichts die Vereinbarung auch ohne Anwendung dieser Vorschrift ausreichende Bestimmtheit aufweise.

Auch die Argumente des Rekurses zur Nichtberücksichtigung der Investitionen des Mieters bei Ermittlung eines

angemessenen Mietzinses zum Zeitpunkt der Vereinbarung vermöchten nicht zu überzeugen. Aus der Formulierung des § 16 Abs 10 MRG ergebe sich, dass eine Prüfung der Vereinbarung nach § 16 Abs 1 MRG möglich sei. Hier bleibe es jedoch bei dem allgemeinen Grundsatz, dass die Wirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung zu prüfen sei. Auch die Argumente des Rekurses zur Nichtberücksichtigung der Investitionen des Mieters bei Ermittlung eines angemessenen Mietzinses zum Zeitpunkt der Vereinbarung vermöchten nicht zu überzeugen. Aus der Formulierung des Paragraph 16, Absatz 10, MRG ergebe sich, dass eine Prüfung der Vereinbarung nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG möglich sei. Hier bleibe es jedoch bei dem allgemeinen Grundsatz, dass die Wirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung zu prüfen sei.

Das Erstgericht habe daher zu Recht den Mietgegenstand zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung zugrunde gelegt ohne zu berücksichtigen, wer diesen Zustand des Mietgegenstandes geschaffen habe, weil eine Vorschrift darüber (etwa wie § 10 Abs 6 MRG) fehle. Das sei auch durchaus sachgerecht. Der Mieter verpflichte sich freiwillig und außerhalb einer Drucksituation (Mindestdauer des Mietverhältnisses) zu einer befristeten Mieterhöhung. Dass diese mit jenem Mietzins beschränkt sei, den er schriftlich nach einem Jahr als dauernde Mietzinserhöhung nach § 16 Abs 1 Z 5 MRG ohnehin vereinbaren könnte, sei unbedenklich. Das Erstgericht habe daher zu Recht den Mietgegenstand zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung zugrunde gelegt ohne zu berücksichtigen, wer diesen Zustand des Mietgegenstandes geschaffen habe, weil eine Vorschrift darüber (etwa wie Paragraph 10, Absatz 6, MRG) fehle. Das sei auch durchaus sachgerecht. Der Mieter verpflichte sich freiwillig und außerhalb einer Drucksituation (Mindestdauer des Mietverhältnisses) zu einer befristeten Mieterhöhung. Dass diese mit jenem Mietzins beschränkt sei, den er schriftlich nach einem Jahr als dauernde Mietzinserhöhung nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG ohnehin vereinbaren könnte, sei unbedenklich.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage der Berücksichtigung eigener Investitionen des Mieters bei einer Vereinbarung gemäß § 16 Abs 10 MRG hinsichtlich der Angemessenheit des Mietzinses fehle. Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage der Berücksichtigung eigener Investitionen des Mieters bei einer Vereinbarung gemäß Paragraph 16, Absatz 10, MRG hinsichtlich der Angemessenheit des Mietzinses fehle.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluss dahin abzuändern, dass die Überschreitung des gesetzlichen Hauptmietzinses mit monatlich S 3.977,77, in eventu mit monatlich S 2.700,-- festgestellt und die Erstantragsgegnerin zur Zurückzahlung der Überzahlung ab 2. 11. 1996 verpflichtet werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Erstantragsgegnerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zu § 16 Abs 10 MRG fehlt; er ist aber nicht berechtigt. Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zu Paragraph 16, Absatz 10, MRG fehlt; er ist aber nicht berechtigt.

Der Rechtsmittelwerber macht im Wesentlichen geltend, die Vereinbarung vom 16. 7. 1996 sei nicht ausreichend bestimmt, weil der Erhöhungszeitraum wegen einer auflösenden Bedingung nicht endgültig feststehe, weil der Beginn der Mietzinserhöhung nicht mit einem bestimmten Datum, sondern mit dem Baubeginn festgelegt worden sei und weil die durchzuführenden Bauarbeiten aus der Vereinbarung nicht ersichtlich seien; bei der Prüfung der Angemessenheitsgrenze seien die vom Antragsteller auf seine Kosten durchgeführten Investitionen nicht mietzinserhöhend zu berücksichtigen.

Hiezu wurde erwogen:

Gemäß § 16 Abs 10 MRG gelten die Beschränkungen der Abs 2 bis 7 nicht für Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der Kosten der Erhaltung und von nützlichen Verbesserungen im Sinn der §§ 3 und 4 sowie zur Deckung der Kosten von geförderten Sanierungsmaßnahmen. Solche Vereinbarungen sind nur in Schriftform und frühestens ein halbes Jahr nach Abschluss des Mietvertrages zulässig; das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum sind ausdrücklich zu vereinbaren. Bei befristeten

Mietverträgen sind solche Vereinbarungen überdies nur zulässig, sofern der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet. Gemäß Paragraph 16, Absatz 10, MRG gelten die Beschränkungen der Absatz 2, bis 7 nicht für Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der Kosten der Erhaltung und von nützlichen Verbesserungen im Sinn der Paragraphen 3 und 4 sowie zur Deckung der Kosten von geförderten Sanierungsmaßnahmen. Solche Vereinbarungen sind nur in Schriftform und frühestens ein halbes Jahr nach Abschluss des Mietvertrages zulässig; das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum sind ausdrücklich zu vereinbaren. Bei befristeten Mietverträgen sind solche Vereinbarungen überdies nur zulässig, sofern der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

Diese durch das 3. WÄG neu eingeführte Bestimmung lässt - ähnlich wie § 16 Abs 1 Z 5 und § 4 Abs 3 Z 2 MRG - unter bestimmten Voraussetzungen eine Erhöhung des Hauptmietzinses durch Vereinbarung bis zur Höhe des angemessenen Mietzinses zu (vgl Würth in Würth/Zingher, Miet- und WohnR20 § 16 MRG Rz 39; Schuster in Schwimann IV2 § 16 MRG Rz 66; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch § 16 MRG Rz 52). Zweck einer solchen Vereinbarung ist es offensichtlich, eine gerichtliche Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß den §§ 18 ff MRG entbehrlich zu machen. Diese durch das 3. WÄG neu eingeführte Bestimmung lässt - ähnlich wie Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5 und Paragraph 4, Absatz 3, Ziffer 2, MRG - unter bestimmten Voraussetzungen eine Erhöhung des Hauptmietzinses durch Vereinbarung bis zur Höhe des angemessenen Mietzinses zu vergleiche Würth in Würth/Zingher, Miet- und WohnR20 Paragraph 16, MRG Rz 39; Schuster in Schwimann IV2 Paragraph 16, MRG Rz 66; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch Paragraph 16, MRG Rz 52). Zweck einer solchen Vereinbarung ist es offensichtlich, eine gerichtliche Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß den Paragraphen 18, ff MRG entbehrlich zu machen.

Die Vereinbarung hat die zu finanzierenden Arbeiten, ihre Kosten, das Ausmaß der Erhöhung und den Erhöhungszeitraum zu enthalten (vgl schon 5 Ob 35/85 = EvBl 1986/131 zu § 16 Abs 1 Z 7 MRG aF; Schuster aaO). Die für die beiden letztgenannten Inhalte im Gesetz geforderte Ausdrücklichkeit deutet Würth (aaO) dahin, dass die Bestimmbarkeit nicht ausreiche. Die Vereinbarung hat die zu finanzierenden Arbeiten, ihre Kosten, das Ausmaß der Erhöhung und den Erhöhungszeitraum zu enthalten vergleiche schon 5 Ob 35/85 = EvBl 1986/131 zu Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG aF; Schuster aaO). Die für die beiden letztgenannten Inhalte im Gesetz geforderte Ausdrücklichkeit deutet Würth (aaO) dahin, dass die Bestimmbarkeit nicht ausreiche.

In der vorliegenden Vereinbarung vom 16. 7. 1996 sind - ebenso wie im Entwurf Beilage./B - die Gesamtkosten mit S 2.391.000,-- und der erhöhte, auf den Antragsteller entfallende monatliche Mietzins mit S 5.958,60 (mit einer Begrenzung von Indexsteigerungen auf S 6.000,--) ebenso enthalten wie der vormalige Mietzins von S 2.022,30. Die durchzuführenden Erhaltungsarbeiten sind zwar im Entwurf Beilage./B im Einzelnen aufgelistet, nicht mehr aber im unterschriebenen Text. Dieser nimmt aber in Punkt 4 und 5 auf die "vertraglich erwähnten" Arbeiten und die "vertraglich erwähnten" Kosten Bezug, woraus sich ergibt, dass beide Urkunden im Zusammenhang zu lesen sind. Damit sind aber die zu finanzierenden Arbeiten ausreichend bestimmt angeführt.

Was den Erhöhungszeitraum anlangt, so ist neben dessen Dauer auch dessen Beginn (oder Beginn und Ende) anzugeben. Dies hat regelmäßig datumsmäßig zu geschehen. Im vorliegenden Fall genügt die - ausdrückliche, aber unbestimmte - Angabe "Baubeginn" aber deshalb, weil sich die Vertragsparteien in der Folge entsprechend den Vorstellungen des Antragstellers darauf geeinigt haben, dass der Erhöhungszeitraum mit 1. 11. 1996 zu beginnen hat (Beilage./M). Keinen Einfluss auf die Bestimmtheit des Erhöhungszeitraumes hat es, dass sich dieser vereinbarungsgemäß im Veräußerungsfall - zu Gunsten des Antragstellers - verkürzt.

Zutreffend haben die Vorinstanzen schließlich bei der Prüfung der Angemessenheitsgrenze des § 16 Abs 1 MRG auf die Verhältnisse im Zeitpunkt der Vereinbarung vom 16. 7. 1996 Bedacht genommen. Dies entspricht der ständigen Rechtsprechung, wonach für die Beurteilung der Zulässigkeit des Mietzinses stets der Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung - und nicht des Mietvertragsabschlusses - maßgeblich ist (5 Ob 67/95 = MietSlg 49.284; 5 Ob 300/98y = MietSlg 50.327; 5 Ob 304/98m = MietSlg 50.326; Würth aaO § 15 MRG Rz 5; Schuster aaO § 16 MRG Rz 9; T. Hausmann aaO § 16 MRG Rz 13). Es war Sache des Antragstellers, seinen Investitionsaufwand in die Verhandlungen über die Mietzinserhöhung einfließen zu lassen; insofern ist bemerkenswert, dass der vereinbarte Hauptmietzins von S 5.958,60 fast genau in der Mitte zwischen den als angemessen erachteten Werten von S 8.600,-- (mit Investitionen) und S 3.300,-- (ohne Investitionen) liegt. Ob eine gerichtliche Mietzinserhöhung gemäß den § 18 ff MRG für den Antragsteller günstiger gewesen wäre, kann auf sich beruhen, weil die Parteien diesen Weg

einvernehmlich nicht beschritten haben. Zutreffend haben die Vorinstanzen schließlich bei der Prüfung der Angemessenheitsgrenze des Paragraph 16, Absatz eins, MRG auf die Verhältnisse im Zeitpunkt der Vereinbarung vom 16. 7. 1996 Bedacht genommen. Dies entspricht der ständigen Rechtsprechung, wonach für die Beurteilung der Zulässigkeit des Mietzinses stets der Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung - und nicht des Mietvertragsabschlusses - maßgeblich ist (5 Ob 67/95 = MietSlg 49.284; 5 Ob 300/98y = MietSlg 50.327; 5 Ob 304/98m = MietSlg 50.326; Würth aaO Paragraph 15, MRG Rz 5; Schuster aaO Paragraph 16, MRG Rz 9; T. Hausmann aaO Paragraph 16, MRG Rz 13). Es war Sache des Antragstellers, seinen Investitionsaufwand in die Verhandlungen über die Mietzinserhöhung einfließen zu lassen; insofern ist bemerkenswert, dass der vereinbarte Hauptmietzins von S 5.958,60 fast genau in der Mitte zwischen den als angemessen erachteten Werten von S 8.600,-- (mit Investitionen) und S 3.300,-- (ohne Investitionen) liegt. Ob eine gerichtliche Mietzinserhöhung gemäß den Paragraph 18, ff MRG für den Antragsteller günstiger gewesen wäre, kann auf sich beruhen, weil die Parteien diesen Weg einvernehmlich nicht beschritten haben.

Dem Revisionsrekurs war somit ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG.

Textnummer

E70461

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00151.03X.0708.000

Im RIS seit

07.08.2003

Zuletzt aktualisiert am

26.09.2012

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