

TE OGH 2002/6/11 5Ob79/02g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.06.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden 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 außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1. Brigitte J*****, 2. Peter J*****, beide ***** beide vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Dr. Heinrich L*****, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Dezember 2001, GZ 41 R 390/01h-10, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 30. Juli 2001, GZ 5 Msch 8/01f-6, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden 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 außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1. Brigitte J*****, 2. Peter J*****, beide ***** beide vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Dr. Heinrich L*****, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Dezember 2001, GZ 41 R 390/01h-10, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 30. Juli 2001, GZ 5 Msch 8/01f-6, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller wird Folge gegeben, der angefochtene Sachbeschluss aufgehoben und dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Liegenschaftseigentümer der Liegenschaft mit der Grundstücksadresse*****. Dr. Karl K***** war aufgrund eines Mietvertrags aus dem Jahr 1977 Hauptmieter der Bestandräumlichkeiten top Nr 17 in diesem Haus, worin er eine Rechtsanwaltskanzlei betrieb. Er emeritierte am 30. 9. 1998 und nahm in Anschluss daran Verhandlungen mit dem Antragsgegner, der Rechtsanwalt ist, hinsichtlich der Übernahme der Rechtsanwaltskanzlei durch diesen auf. Ende Dezember kam es zu einer Einigung zwischen beiden, es wurde ein Übergabsvertrag hinsichtlich der Übergabe des Unternehmens und der Mietrechte abgeschlossen. Der Antragsgegner betreibt seither im Bestandobjekt eine Rechtsanwaltskanzlei. Mit Schreiben vom 4. 1. 1999 teilte der Antragsgegner der

Hausverwaltung der Antragsteller mit, dass eine Unternehmensveräußerung an ihn stattgefunden habe und er die Rechtsanwaltskanzlei in den Beständräumlichkeiten fortführe. Er ersuchte um Vorschreibung des Bestandzinses an ihn. Dieses Schreiben wurde auch von Dr. K***** mitunterfertigt.

Am 7. 1. 1999 richtete sowohl der Antragsgegner als auch der bisherige Mieter Dr. K***** einen Antrag an die zuständige Schlichtungsstelle mit Begehren auf "Festsetzung des angemessenen Hauptmietzinses gemäß § 12a MRG" mit folgendem Wortlaut: Am 7. 1. 1999 richtete sowohl der Antragsgegner als auch der bisherige Mieter Dr. K***** einen Antrag an die zuständige Schlichtungsstelle mit Begehren auf "Festsetzung des angemessenen Hauptmietzinses gemäß Paragraph 12 a, MRG" mit folgendem Wortlaut:

"Der Erstantragsteller war Hauptmieter der Geschäftsräumlichkeiten ... und hat dort seine Rechtsanwaltskanzlei betrieben. Er hat dieses Unternehmen mit Wirkung vom 1. 1. 1999 an den Zweitantragsteller veräußert, der somit gemäß § 12a MRG in die Hauptmietrechte eingetreten ist. Die Hausinhabung wurde davon verständigt. Im Sinn der Vorschrift des § 12a MRG wird um Festsetzung des gemäß § 16 Abs 1 und § 12a Abs 2 MRG zulässigen Hauptmietzinses beantragt". Die Hausverwaltung R***** & Co wurde am 1. 11. 1999 von der Einleitung und dem Inhalt des Verfahrens verständigt und ließ sich am 25. 1. 1999 durch ein Schreiben an die Schlichtungsstelle, in dem um Anberaumung eines Verhandlungstermins und Auftrag zur Vorlage von Urkunden an die Verfahrensgegner ersucht wurde, in das Verfahren ein. Nachdem die MA 40 den angemessenen monatlichen Hauptmietzins mit S"Der Erstantragsteller war Hauptmieter der Geschäftsräumlichkeiten ... und hat dort seine Rechtsanwaltskanzlei betrieben. Er hat dieses Unternehmen mit Wirkung vom 1. 1. 1999 an den Zweitantragsteller veräußert, der somit gemäß Paragraph 12 a, MRG in die Hauptmietrechte eingetreten ist. Die Hausinhabung wurde davon verständigt. Im Sinn der Vorschrift des Paragraph 12 a, MRG wird um Festsetzung des gemäß Paragraph 16, Absatz eins und Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG zulässigen Hauptmietzinses beantragt". Die Hausverwaltung R***** & Co wurde am 1. 11. 1999 von der Einleitung und dem Inhalt des Verfahrens verständigt und ließ sich am 25. 1. 1999 durch ein Schreiben an die Schlichtungsstelle, in dem um Anberaumung eines Verhandlungstermins und Auftrag zur Vorlage von Urkunden an die Verfahrensgegner ersucht wurde, in das Verfahren ein. Nachdem die MA 40 den angemessenen monatlichen Hauptmietzins mit S

6.600 ermittelt hatte, zogen die beiden Antragsteller am 30. 8. 1999 ihren Antrag an die Schlichtungsstelle zurück. Die dortigen Antragsgegner als Eigentümer, nunmehr Antragsteller, versuchten auf mehrfache Weise die Rückziehung dieses Antrags zu verhindern, indem sie das Verfahren zu Gericht abziehen wollten, ihre Versuche blieben jedoch ergebnislos. Ebenso eine Verwaltungsgerichtshofbeschwerde. Erstmals mit Schreiben vom 6. 9. 1999 an den nunmehrigen Antragsgegner wurde eine Mietzinsanhebung (auf S 14.460 zuzüglich Wertsicherung, Betriebskosten und Ust) zufolge der Unternehmensveräußerung an den Antragsgegner begehrt. Parallel zum Schlichtungsstellenverfahren war zu 10 C 336/99w beim Bezirksgericht Fünfhaus eine Klage des nunmehrigen Antragsgegners auf Feststellung seiner Hauptmietereigenschaft anhängig, was die Ursache darin hatte, dass sein Mietrechtseintritt mit Schreiben vom 17. 2. 1999 durch den Vertreter der Hauseigentümer bestritten worden war. Die Hauseigentümer bestritten im dortigen Verfahren bis zum 26. 8. 1999, also bis zum Zeitpunkt der Rückziehung des Mietzinsfestsetzungsantrags durch Alt- und Neumieter, dass ein Mietrechtsübergang auf den nunmehrigen Antragsgegner stattgefunden hätte. Dieses Verfahren auf Feststellung des Bestehens eines Mietverhältnisses ruht seither.

Mit dem gegenständlichen verfahrenseinleitenden Antrag begehren nun die Hauseigentümer als Antragsteller ihrerseits, den Hauptmietzins für das Bestandsobjekt top Nr***** in***** mit S 14.460 wertgesichert, zuzüglich Betriebskosten und jeweils geltender Umsatzsteuer als angemessen festzustellen.

Als anspruchsbegründend bringen sie vor, dass der Antragsgegner gemäß § 12a MRG durch Unternehmenserwerb vom früheren Mieter, dem Rechtsanwalt Dr. K***** in dessen Mietrechte am Bestandsobjekt eingetreten sei. Als anspruchsbegründend bringen sie vor, dass der Antragsgegner gemäß Paragraph 12 a, MRG durch Unternehmenserwerb vom früheren Mieter, dem Rechtsanwalt Dr. K***** in dessen Mietrechte am Bestandsobjekt eingetreten sei.

Der Antragsgegner wendete im Wesentlichen Präklusion des Erhöhungsbegehrens zufolge Versäumung der Frist des § 12a Abs 2 MRG durch die Antragsteller ein. Der Antragsgegner wendete im Wesentlichen Präklusion des Erhöhungsbegehrens zufolge Versäumung der Frist des Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG durch die Antragsteller ein.

Noch im Schlichtungsstellenverfahren brachten die Antragsteller vor, ihr Mietzinsanhebungsbegehren sei nicht präkludiert, der Antragsgegner habe nämlich ihre Recht auf Anhebung des Hauptmietzinses nach § 12a Abs 1 MRG

jedenfalls dem Grunde nach anerkannt. Dies einerseits dadurch, dass er ein Verfahren zur Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses vor der Schlichtungsstelle eingeleitet habe, dies mit der Begründung, er sei nach § 12a Abs 1 MRG in die Mietrechte seines Vormieters eingetreten und begehren daher die Feststellung des nach § 12a Abs 2 MRG zulässigen Hauptmietzinses. Dadurch, sowie im Weiteren durch die gesamte Verfahrensführung und Gespräche mit der Gegenseite sei es zumindest schlüssig zu einem Anerkenntnis gekommen. Ausgehend von diesem Sachverhalt gelangten beide Vorinstanzen zur Abweisung des Begehrens mit der Rechtsansicht, das Anhebungsrecht der Antragsteller sei präkludiert. Für die Wahrung der Fristen eines Anhebungsbegehrens nach § 12a Abs 2 MRG sei zwar ein formloses Anhebungsbegehren ausreichend, aber auch notwendig. Ein solches hätten die Hauseigentümer vor September 1999 nicht erhoben, sodass "auch kein Raum für die Anerkennung einer derartigen Forderung durch den Antragsgegner als neuen Mieter" bleibe. Noch im Schlichtungsstellenverfahren brachten die Antragsteller vor, ihr Mietzinsanhebungsbegehren sei nicht präkludiert, der Antragsgegner habe nämlich ihre Recht auf Anhebung des Hauptmietzinses nach Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG jedenfalls dem Grunde nach anerkannt. Dies einerseits dadurch, dass er ein Verfahren zur Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses vor der Schlichtungsstelle eingeleitet habe, dies mit der Begründung, er sei nach Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG in die Mietrechte seines Vormieters eingetreten und begehren daher die Feststellung des nach Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG zulässigen Hauptmietzinses. Dadurch, sowie im Weiteren durch die gesamte Verfahrensführung und Gespräche mit der Gegenseite sei es zumindest schlüssig zu einem Anerkenntnis gekommen. Ausgehend von diesem Sachverhalt gelangten beide Vorinstanzen zur Abweisung des Begehrens mit der Rechtsansicht, das Anhebungsrecht der Antragsteller sei präkludiert. Für die Wahrung der Fristen eines Anhebungsbegehrens nach Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG sei zwar ein formloses Anhebungsbegehren ausreichend, aber auch notwendig. Ein solches hätten die Hauseigentümer vor September 1999 nicht erhoben, sodass "auch kein Raum für die Anerkennung einer derartigen Forderung durch den Antragsgegner als neuen Mieter" bleibe.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil eine die Bedeutung des Einzelfalls übersteigende erhebliche Rechtsfrage nicht zu lösen sei.

Rechtliche Beurteilung

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller der zulässig ist, weil zur Frage der Anwendbarkeit des § 1497 ABGB auf die Präklusivfrist des § 12a Abs 2 MRG bisher noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliegt. Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller der zulässig ist, weil zur Frage der Anwendbarkeit des Paragraph 1497, ABGB auf die Präklusivfrist des Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG bisher noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliegt.

Der Revisionsrekurs ist im Sinne seines Aufhebungsantrags auch berechtigt.

Die Antragsteller machen in ihrem außerordentlichen Rechtsmittel mit den bisherigen, jedoch unbeachtet gebliebenen Argumenten geltend, der Antragsgegner habe durch sein objektives Verhalten anlässlich des Begehrens um Festsetzung des zulässigen Hauptmietzinses nach § 12a Abs 2 MRG, insbesondere durch die Textierung des Schlichtungsstellenantrags ein Verhalten gesetzt, aus dem die Antragsteller nur den Schluss ziehen konnten, dass er sich bewusst gewesen sei, einen Anhebungsgrund gesetzt zu haben und nunmehr die Feststellung der Höhe des angehobenen Mietzinses geklärt haben wolle. Dadurch habe er ein schlüssiges Anerkenntnis abgegeben. Mit dieser Vorgangsweise habe der Antragsgegner eine Erhöhung des Begehrens der Antragsteller innerhalb von sechs Monaten verhindert. Die Rückziehung des von ihm eingeleiteten Antrags an die Schlichtungsstelle sei für die Hauseigentümer völlig überraschend gewesen. Die Antragsteller machen in ihrem außerordentlichen Rechtsmittel mit den bisherigen, jedoch unbeachtet gebliebenen Argumenten geltend, der Antragsgegner habe durch sein objektives Verhalten anlässlich des Begehrens um Festsetzung des zulässigen Hauptmietzinses nach Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG, insbesondere durch die Textierung des Schlichtungsstellenantrags ein Verhalten gesetzt, aus dem die Antragsteller nur den Schluss ziehen konnten, dass er sich bewusst gewesen sei, einen Anhebungsgrund gesetzt zu haben und nunmehr die Feststellung der Höhe des angehobenen Mietzinses geklärt haben wolle. Dadurch habe er ein schlüssiges Anerkenntnis abgegeben. Mit dieser Vorgangsweise habe der Antragsgegner eine Erhöhung des Begehrens der Antragsteller innerhalb von sechs Monaten verhindert. Die Rückziehung des von ihm eingeleiteten Antrags an die Schlichtungsstelle sei für die Hauseigentümer völlig überraschend gewesen.

Ein eigenes Anhebungsbegehren der Antragsteller sei nicht erforderlich gewesen, weil der Antragsgegner das Anhebungsrecht bereits anerkannt hätte.

Der Antragsgegner hält dem in seiner Rekursbeantwortung entgegen, dass den Antragstellern zweifellos nach dem 4. 1. 1999 das Recht zugestanden sei, zufolge der Unternehmensveräußerung den Mietzins gemäß § 12a Abs 2 MRG anzuheben. Ein Anerkenntnis dieses Umstandes sei aber nicht geboten gewesen, weil ein solches lediglich die ohnedies unbestrittene Gesetzeslage wiedergegeben hätte. Nur dort wo Streit und Zweifel über Recht und Rechtsverhältnisse bestünden, mache ein Feststellungsvertrag, durch welchen ein Streit oder Zweifel über das Bestehen eines bestimmten Rechts beseitigt werden solle, Sinn. Im Übrigen könne dem Verhalten des Antragsgegners bei Einleitung des Verfahrens vor der Schlichtungsstelle nicht der Erklärungswert beigemessen werden, er habe dadurch auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für eine Mietzinserhöhung durch den Hauseigentümer, nämlich ein ausdrückliches Begehren innerhalb der gesetzlichen Präklusivfrist, verzichtet. Ein Verhalten des Antragsgegners könne die notwendige rechtsgestaltende Erklärung der Antragsteller, nämlich ein Anhebungsbegehren nicht ersetzen. Diesem Umstand hätten die Antragsteller auch dadurch Rechnung getragen, dass sie, wenn auch verspätet, doch ein Anhebungsbegehren gestellt hätten. Durch die Antragstellung des Antragsgegners seien die nunmehrigen Antragsteller keinesfalls davon abgehalten gewesen, ihr Gestaltungsrecht innerhalb der gesetzlichen Frist auszuüben. Der Antragsgegner hält dem in seiner Rekursbeantwortung entgegen, dass den Antragstellern zweifellos nach dem 4. 1. 1999 das Recht zugestanden sei, zufolge der Unternehmensveräußerung den Mietzins gemäß Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG anzuheben. Ein Anerkenntnis dieses Umstandes sei aber nicht geboten gewesen, weil ein solches lediglich die ohnedies unbestrittene Gesetzeslage wiedergegeben hätte. Nur dort wo Streit und Zweifel über Recht und Rechtsverhältnisse bestünden, mache ein Feststellungsvertrag, durch welchen ein Streit oder Zweifel über das Bestehen eines bestimmten Rechts beseitigt werden solle, Sinn. Im Übrigen könne dem Verhalten des Antragsgegners bei Einleitung des Verfahrens vor der Schlichtungsstelle nicht der Erklärungswert beigemessen werden, er habe dadurch auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für eine Mietzinserhöhung durch den Hauseigentümer, nämlich ein ausdrückliches Begehren innerhalb der gesetzlichen Präklusivfrist, verzichtet. Ein Verhalten des Antragsgegners könne die notwendige rechtsgestaltende Erklärung der Antragsteller, nämlich ein Anhebungsbegehren nicht ersetzen. Diesem Umstand hätten die Antragsteller auch dadurch Rechnung getragen, dass sie, wenn auch verspätet, doch ein Anhebungsbegehren gestellt hätten. Durch die Antragstellung des Antragsgegners seien die nunmehrigen Antragsteller keinesfalls davon abgehalten gewesen, ihr Gestaltungsrecht innerhalb der gesetzlichen Frist auszuüben.

Der erkennende Senat hat dazu erwogen:

Neuere Lehre und Rechtsprechung vertreten übereinstimmend die weitgehend analoge Anwendung der Regeln über die Hemmung oder Unterbrechung der Verjährung auf Präklusivfristen, dies unter Bedachtnahme auf den Zweck dieser Fristen (vgl. Koziol/Welser¹² I 209 mit Rechtsprechungshinweisen: SZ 65/139; WoBI 1998, 150; JBI 1999, 51, ArbSlg 11.502; Schubert in Rummel Rz 5 zu § 1451 ABGB mit Rechtsprechungshinweisen: SZ 58/58; WBI 1987, 130 sowie unzähligen Hinweisen auf Rsp zur Anwendung des § 1497 ABGB auf diverse Präklusionsfristen). Neuere Lehre und Rechtsprechung vertreten übereinstimmend die weitgehend analoge Anwendung der Regeln über die Hemmung oder Unterbrechung der Verjährung auf Präklusivfristen, dies unter Bedachtnahme auf den Zweck dieser Fristen vergleiche Koziol/Welser¹² römisch eins 209 mit Rechtsprechungshinweisen: SZ 65/139; WoBI 1998, 150; JBI 1999, 51, ArbSlg 11.502; Schubert in Rummel Rz 5 zu Paragraph 1451, ABGB mit Rechtsprechungshinweisen: SZ 58/58; WBI 1987, 130 sowie unzähligen Hinweisen auf Rsp zur Anwendung des Paragraph 1497, ABGB auf diverse Präklusionsfristen).

Der erkennende Senat hat auch bereits ausgesprochen, dass für die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG die für Verjährungsbestimmungen geltenden Vorschriften analog heranzuziehen sind (vgl. EvBI 1991/123; SZ 58/58; 63/71; 64/91; zuletzt WoBI 1999, 165). Auch auf die Frist des § 12a Abs 2 MRG, eine Präklusivfrist (WoBI 1989/59; 5 Ob 190/99y ua) - sind die für die Verjährungsbestimmungen geltenden Vorschriften analog anzuwenden -, weil auch diese wie die meisten Präklusivfristen des allgemeinen bürgerlichen Rechts der Sicherheit des rechtsgeschäftlichen Verkehrs durch rasche Bereinigung aller offenen Streitfragen dient (vgl. SZ 49/106: Ausschlussfristen des Arbeitsrechts). Der erkennende Senat hat auch bereits ausgesprochen, dass für die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG die für Verjährungsbestimmungen geltenden Vorschriften analog heranzuziehen sind vergleiche EvBI 1991/123; SZ 58/58; 63/71; 64/91; zuletzt WoBI 1999, 165). Auch auf die Frist des Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG, eine Präklusivfrist (WoBI 1989/59; 5 Ob 190/99y ua) - sind die für die Verjährungsbestimmungen geltenden Vorschriften analog anzuwenden -,

weil auch diese wie die meisten Präklusivfristen des allgemeinen bürgerlichen Rechts der Sicherheit des rechtsgeschäftlichen Verkehrs durch rasche Bereinigung aller offenen Streitfragen dient (vergleiche SZ 49/106: Ausschlussfristen des Arbeitsrechts).

Demnach kommt es zu einer Unterbrechung der Präklusivfrist des § 12a Abs 2 MRG, wenn derjenige, welcher sich auf dieselbe berufen will, vor dem Ablauf dieser Frist entweder ausdrücklich oder stillschweigend das Recht des anderen anerkannt hat (§ 1497 ABGB). Damit ist aber die Behauptung des Antragstellers über ein schlüssiges Anerkenntnis des Antragsgegners entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes keineswegs unbeachtlich. Demnach kommt es zu einer Unterbrechung der Präklusivfrist des Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG, wenn derjenige, welcher sich auf dieselbe berufen will, vor dem Ablauf dieser Frist entweder ausdrücklich oder stillschweigend das Recht des anderen anerkannt hat (Paragraph 1497, ABGB). Damit ist aber die Behauptung des Antragstellers über ein schlüssiges Anerkenntnis des Antragsgegners entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes keineswegs unbeachtlich.

Anerkennung ist jede, wenn auch nicht ausdrückliche Rechtshandlung des Schuldners, die eine, wenn auch nur deklarative Anerkennung des Rechts des Gläubigers notwendig voraussetzt oder seine Absicht, die Schuld anzuerkennen deutlich erkennen lässt, wobei es auf den objektiven Erklärungswert der Willensäußerung ankommt (JBI 1986, 124 ua; Schubert in Rummel Rz 2 zu § 1497 ABGB mwN). Ein solches Verhalten muss dem Berechtigten gegenüber gesetzt werden und von dem ausgehen, zu dessen Gunsten Verjährung (Präklusion) wirken würde. Der Gegenstand des im Verfahren MA 16-Schli 14/1/99/57 gestellten Antrags ist oben wiedergegeben. Eindeutig stellt er sich nicht als Antrag nach § 12a Abs 8 MRG dar, den für den Fall einer Unternehmensveräußerung zu bezahlenden Hauptmietzins festzustellen, sondern als ein solcher nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG, also als ein Antrag, den zulässigen (angemessenen) Hauptmietzins der Höhe nach festzustellen. Im Antrag wird die Tatsachenbehauptung der Unternehmensveräußerung aufgestellt und daraus die Rechtsfolge des Anhebungsrechtes des Hauptmietzinses des Hauseigentümers nach § 12a Abs 2 MRG iVm § 16 Abs 1 MRG geschlossen. Darin ist zwar kein ausdrückliches Anerkenntnis eines Mietzinsanhebungsanspruchs, jedoch ein schlüssiges Anerkenntnis des Rechts der Hauseigentümer zu sehen, aufgrund der Unternehmensveräußerung den Mietzins anzuheben. Das Begehren um Feststellung des zulässigen angemessenen Hauptmietzinses setzt begrifflich in Verbindung mit dem Antragsvorbringen nämlich notwendigerweise ein Anhebungsrecht des Vermieters dem Grunde nach voraus, der Höhe nach begrenzt durch die Angemessenheit. Daneben ist zutreffend, wie der Antragsgegner ausführt, dass der Tatsache der Antragstellung und der Verfahrensführung nicht der Erklärungswert zugeordnet werden kann, der Mieter habe auf eine Anhebungserklärung gegenüber dem Vermieter verzichtet und werde in der Folge auch ohne solche Anhebungserklärung den erhöhten Hauptmietzins zahlen. Nur im umgekehrten Fall beurteilt die Rechtsprechung den einem Mieter zugestellten Sachantrag im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG, mit dem der Vermieter eine Mietzinserhöhung begehrt, zugleich als fristgerechte Mietzinsanhebung durch den Vermieter (5 Ob 59/01i). Anerkennung ist jede, wenn auch nicht ausdrückliche Rechtshandlung des Schuldners, die eine, wenn auch nur deklarative Anerkennung des Rechts des Gläubigers notwendig voraussetzt oder seine Absicht, die Schuld anzuerkennen deutlich erkennen lässt, wobei es auf den objektiven Erklärungswert der Willensäußerung ankommt (JBI 1986, 124 ua; Schubert in Rummel Rz 2 zu Paragraph 1497, ABGB mwN). Ein solches Verhalten muss dem Berechtigten gegenüber gesetzt werden und von dem ausgehen, zu dessen Gunsten Verjährung (Präklusion) wirken würde. Der Gegenstand des im Verfahren MA 16-Schli 14/1/99/57 gestellten Antrags ist oben wiedergegeben. Eindeutig stellt er sich nicht als Antrag nach Paragraph 12 a, Absatz 8, MRG dar, den für den Fall einer Unternehmensveräußerung zu bezahlenden Hauptmietzins festzustellen, sondern als ein solcher nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, also als ein Antrag, den zulässigen (angemessenen) Hauptmietzins der Höhe nach festzustellen. Im Antrag wird die Tatsachenbehauptung der Unternehmensveräußerung aufgestellt und daraus die Rechtsfolge des Anhebungsrechtes des Hauptmietzinses des Hauseigentümers nach Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz eins, MRG geschlossen. Darin ist zwar kein ausdrückliches Anerkenntnis eines Mietzinsanhebungsanspruchs, jedoch ein schlüssiges Anerkenntnis des Rechts der Hauseigentümer zu sehen, aufgrund der Unternehmensveräußerung den Mietzins anzuheben. Das Begehren um Feststellung des zulässigen angemessenen Hauptmietzinses setzt begrifflich in Verbindung mit dem Antragsvorbringen nämlich notwendigerweise ein Anhebungsrecht des Vermieters dem Grunde nach voraus, der Höhe nach begrenzt durch die Angemessenheit. Daneben ist zutreffend, wie der Antragsgegner ausführt, dass der Tatsache der Antragstellung und der Verfahrensführung nicht der Erklärungswert zugeordnet werden kann, der Mieter habe auf eine Anhebungserklärung gegenüber dem Vermieter verzichtet und werde in der Folge auch ohne solche Anhebungserklärung den erhöhten

Hauptmietzins zahlen. Nur im umgekehrten Fall beurteilt die Rechtsprechung den einem Mieter zugestellten Sachantrag im Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, mit dem der Vermieter eine Mietzinserhöhung begehrt, zugleich als fristgerechte Mietzinsanhebung durch den Vermieter (5 Ob 59/01i).

Zufolge § 1497 ABGB wird die Verjährung (auch der Rechtsverlust durch Präklusion) unterbrochen, wenn derjenige, der sich auf diese Frist berufen will, vor dem Verlauf der Zeit ausdrücklich oder stillschweigend das Recht des anderen anerkannt hat. Durch die Anerkennung einer Schuld ändert sich, da ihr nach überwiegender Ansicht novierende Wirkung nicht zukommt (vgl Schubert in Rummel, Rz 5 zu § 1497; Mader in Schwimann² Rz 6 zu § 1497 anders: ZVR 1995/134:Zufolge Paragraph 1497, ABGB wird die Verjährung (auch der Rechtsverlust durch Präklusion) unterbrochen, wenn derjenige, der sich auf diese Frist berufen will, vor dem Verlauf der Zeit ausdrücklich oder stillschweigend das Recht des anderen anerkannt hat. Durch die Anerkennung einer Schuld ändert sich, da ihr nach überwiegender Ansicht novierende Wirkung nicht zukommt vergleiche Schubert in Rummel, Rz 5 zu Paragraph 1497 ;, Mader in Schwimann² Rz 6 zu Paragraph 1497, anders: ZVR 1995/134:

30jährige Frist) nichts an der Beschaffenheit an der ursprünglich unterbrochenen Frist, deren neuerlicher Lauf in Beginn gesetzt wird. Würde man nun die Anerkennungswirkung auf den Zugang der Erklärung an den Gegner beschränken (die Verständigung des Hauseigentümers vom verfahrenseinleitenden Antrag des Mieters am 11. 1. 1999), wäre diesfalls die Frist des § 12a Abs 2 MRG mit Ablauf des 11. 7. 1999, somit noch während des Laufs des vom Mieter eingeleiteten Verfahrens abgelaufen. Hier ist jedoch die Anerkennung als Dauertatbestand nicht nur in der Einleitung, sondern auch der Aufrechterhaltung des Mietzinsüberprüfungsantrags bis zum 30. 8. 1999 zu werten. Das deklarative Anerkenntnis liegt in der Verfahrensführung, die das nun bestrittene Recht in seinem Bestand voraussetzte. Die Unterbrechung der Präklusionsfrist dauert also während der Anhängigkeit des Verfahrens, sodass erst mit Beendigung dieses Verfahrens (Rückziehung) die Frist des § 12a Abs 2 MRG neuerlich zu laufen begann. Das unmittelbar danach gestellte Anhebungsbegehren war daher rechtzeitig.30jährige Frist) nichts an der Beschaffenheit an der ursprünglich unterbrochenen Frist, deren neuerlicher Lauf in Beginn gesetzt wird. Würde man nun die Anerkennungswirkung auf den Zugang der Erklärung an den Gegner beschränken (die Verständigung des Hauseigentümers vom verfahrenseinleitenden Antrag des Mieters am 11. 1. 1999), wäre diesfalls die Frist des Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG mit Ablauf des 11. 7. 1999, somit noch während des Laufs des vom Mieter eingeleiteten Verfahrens abgelaufen. Hier ist jedoch die Anerkennung als Dauertatbestand nicht nur in der Einleitung, sondern auch der Aufrechterhaltung des Mietzinsüberprüfungsantrags bis zum 30. 8. 1999 zu werten. Das deklarative Anerkenntnis liegt in der Verfahrensführung, die das nun bestrittene Recht in seinem Bestand voraussetzte. Die Unterbrechung der Präklusionsfrist dauert also während der Anhängigkeit des Verfahrens, sodass erst mit Beendigung dieses Verfahrens (Rückziehung) die Frist des Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG neuerlich zu laufen begann. Das unmittelbar danach gestellte Anhebungsbegehren war daher rechtzeitig.

Der Vermieter kann also die Rechtsfolgen des durch die Unternehmensveräußerung herbeigeführten Eintritts des Erwerbers in das Hauptmietverhältnis ab dem der Unternehmensveräußerung folgenden Zinstermin, somit ab 1. 1. 1999 (worauf nunmehr das Begehren zutreffenderweise eingeschränkt ist) geltend machen. Eine Prüfung der Höhe des angemessenen Hauptmietzinses für das verfahrensgegenständliche Bestandsobjekt steht jedoch noch aus. Eine Aufhebung war daher unumgänglich.

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller war daher im Sinne seines Aufhebungsantrags berechtigt.

Anmerkung

E65950 5Ob79.02g

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00079.02G.0611.000

Dokumentnummer

JJT_20020611_OGH0002_0050OB00079_02G0000_000

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