jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2001/9/4 5Ob128/01m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.09.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und 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 Rechtssache des Antragstellers Edin M*****, vertreten durch Alfred Karlowitsch und Mag. Nadja Horvath, Mietervereinigung Österreichs, 1020 Wien, Obere Donaustraße 97-99/7/4, gegen die Antragsgegnerin C***** Wien, ***** vertreten durch Dr. Manfred C. Müllauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG (§ 26 MRG) infolge des Revisionsrekurses des Antragsstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 15. Februar 2001, GZ 38 R 196/00f-16, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 27. Mai 2000, GZ 34 Msch 110/99d-9, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und 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 Rechtssache des Antragstellers Edin M*****, vertreten durch Alfred Karlowitsch und Mag. Nadja Horvath, Mietervereinigung Österreichs, 1020 Wien, Obere Donaustraße 97-99/7/4, gegen die Antragsgegnerin C***** Wien, ***** vertreten durch Dr. Manfred C. Müllauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG (Paragraph 26, MRG) infolge des Revisionsrekurses des Antragsstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 15. Februar 2001, GZ 38 R 196/00f-16, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 27. Mai 2000, GZ 34 Msch 110/99d-9, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Elfriede W***** (Wohnungseigentümerin) schloss mit der Antragsgegnerin am 4. 1. 1996 einen vom 1. 1. 1996 bis 31. 12. 2000 befristeten Hauptmietvertrag hinsichtlich der Wohnung ***** Wien, *****. Es wurde die Anwendung des 3. WÄG auf den Vertrag vereinbart und festgehalten, dass dem Mieter bekannt sei, dass ein Verfahren nach §§ 18 ff MRG geplant bzw anhängig sei.Elfriede W***** (Wohnungseigentümerin) schloss mit der Antragsgegnerin am 4. 1. 1996 einen vom 1. 1. 1996 bis 31. 12. 2000 befristeten Hauptmietvertrag hinsichtlich der Wohnung ***** Wien, *****. Es wurde die Anwendung des 3. WÄG auf den Vertrag vereinbart und festgehalten, dass dem Mieter bekannt sei, dass ein Verfahren nach Paragraphen 18, ff MRG geplant bzw anhängig sei.

Mit rechtskräftiger Entscheidung vom 3. 2. 1995, MA 50-Schli 1/95/2545, berichtigt mit der Entscheidung vom 19. 9. 1996, MA 50-Schli 4/96/2976, wurde die vorläufige Einhebung der monatlichen erhöhten Hauptmietzinse für die Wohnung top Nr ***** in der Höhe von S 1.547,90 für den Zeitraum vom 1. 5. 1996 bis 30. 4. 1998 für zulässig erklärt.

Am 10. 7. 1996 schloss die Antragsgegnerin mit dem Antragsteller einen auf vier Jahre sechs Monate befristeten Untermietvertrag beginnend mit 1. 7. 1996. Es war vereinbart, dass eine Änderung der Kategoriezinse oder eine andere gesetzlich gerechtfertigte Änderung des Mietzinses eine entsprechende Änderung des Untermietzinses nach sich ziehe.

Mit Entscheidung vom 16. 11. 1998, MA 16-2/11290/97/63424 (Punkt 1), wurde über Antrag des Antragstellers gemäß§ 26 Abs 1 MRG rechtskräftig gegenüber der Antragsgegnerin festgestellt, dass der gesetzlich zulässige Untermietzins für die Wohnung top Nr ***** im Haus *****, zum Stichtag 1. 7. 1996 S 4.166,50 betrage. Dem lag die Einordnung der Wohnung im Zeitpunkt der Anmietung nach Kategorie C zu Grunde, auf Basis des rechtskräftig gemäß §§ 18 ff MRG festgesetzten (erhöhten) Hauptmietzinses von S 1.547,90 zuzüglich 50 % Zuschlag in der Höhe von S 773,95, eines Zuschlags für getätigte Aufwendungen des Untervermieters in der Höhe von S 337,93, der Betriebskosten in der Höhe von S 1.127,95 und der Umsatzsteuer.Mit Entscheidung vom 16. 11. 1998, MA 16-2/11290/97/63424 (Punkt 1), wurde über Antrag des Antragstellers gemäß Paragraph 26, Absatz eins, MRG rechtskräftig gegenüber der Antragsgegnerin festgestellt, dass der gesetzlich zulässige Untermietzins für die Wohnung top Nr ***** im Haus *****, zum Stichtag 1. 7. 1996 S 4.166,50 betrage. Dem lag die Einordnung der Wohnung im Zeitpunkt der Anmietung nach Kategorie C zu Grunde, auf Basis des rechtskräftig gemäß Paragraphen 18, ff MRG festgesetzten (erhöhten) Hauptmietzinses von S 1.547,90 zuzüglich 50 % Zuschlag in der Höhe von S 773,95, eines Zuschlags für getätigte Aufwendungen des Untervermieters in der Höhe von S 337,93, der Betriebskosten in der Höhe von S 1.127,95 und der Umsatzsteuer.

Mit Entscheidung MA 16-ZS 2/97/1496 vom 30. 1. 1998 wurde gemäß §§ 18 ff MRG die vorläufige Einhebung des monatlichen erhöhten Hauptmietzinses für die Wohnung top Nr ***** im Zeitraum 1. 4. 1998 bis 31. 3. 2000 in der Höhe von S 2.219,64 für zulässig erklärt.Mit Entscheidung MA 16-ZS 2/97/1496 vom 30. 1. 1998 wurde gemäß Paragraphen 18, ff MRG die vorläufige Einhebung des monatlichen erhöhten Hauptmietzinses für die Wohnung top Nr ***** im Zeitraum 1. 4. 1998 bis 31. 3. 2000 in der Höhe von S 2.219,64 für zulässig erklärt.

Vorgeschrieben und bezahlt wurden folgende Untermietzinse:

1/98 bis 3/98: S 4.539,

4/98 bis 2/99: S 4.746.

Die monatlichen Nettobetriebskosten betragen wie folgt:

1/98 bis 2/98: S 1.127,95,

3/98 bis 9/98: S 1.292,34,

10/98 bis 2/99: S 1.448,38.

Mit seinem am 4. 5. 1999 bei der Schlichtungsstelle eingelangten Antrag begehrt der Antragsteller die Feststellung der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes im Zeitraum 1. 1. 1998 bis 28. 2. 1999 und die Verpflichtung der Antragsgegnerin zur Rückzahlung.

Die Antragsgegnerin beantragt die Abweisung des Antrages. Der Unervermieter sei berechtigt, den durch §§ 18 ff MRG erhöhten Mietzins der Berechnung des zulässigen Unermietzinses zugrundezulegen.Die Antragsgegnerin beantragt die Abweisung des Antrages. Der Unervermieter sei berechtigt, den durch Paragraphen 18, ff MRG erhöhten Mietzins der Berechnung des zulässigen Unermietzinses zugrundezulegen.

Nach Anrufung des Gerichtes stellte das Erstgericht fest, dass die Antragsgegnerin durch die Vorschreibung eines Untermietzinses von je S 4.539 pro Monat in der Zeit vom 1. 1. bis zum 31. 3. 1998 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß, in der Zeit vom 1. 1. bis zum 28. 2. 1998 um je S 262,50 und in der Zeit vom 1. 3. bis zum 31. 3. 1998 um S 191,67 überschritten habe. Hinsichtlich des Zeitraums 1. 4. 1998 bis 28. 2. 1999 werde das Begehren abgewiesen. Es verpflichtete die Antragsgegnerin zur Rückzahlung von S 716,67 samt Anhang. In rechtlicher Hinsicht gelangte es zu dem Ergebnis, dass die Entscheidung gemäß den §§ 18 ff MRG rechtsgestaltend in die Hauptmietzinsvereinbarung eingreife, der Untermieter aber nicht Partei des Hauptmietzinserhöhungsverfahrens sei. Im Ergebnis sei der gemäß den §§ 18 ff MRG erhöhte Hauptmietzins der "zulässige" im Sinne des § 26 MRG, allerdings nur unter der

Voraussetzung, dass der erhöhte Hauptmietzins richtig sei. Für das Abstellen auf den (vorläufig) erhöhten Hauptmietzins als Basis spreche der Wortlaut des § 26 MRG, in dem auf den "zu zahlenden" Hauptmietzins abgestellt werde. Im Zeitpunkt der Anmietung durch die Antragsgegnerin habe die Wohnung grundsätzlich die Ausstattungskategorie C aufgewiesen, ebenso sei die Brauchbarkeit gegeben gewesen.Nach Anrufung des Gerichtes stellte das Erstgericht fest, dass die Antragsgegnerin durch die Vorschreibung eines Untermietzinses von je S 4.539 pro Monat in der Zeit vom 1. 1. bis zum 31. 3. 1998 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß, in der Zeit vom 1. 1. bis zum 28. 2. 1998 um je S 262,50 und in der Zeit vom 1. 3. bis zum 31. 3. 1998 um S 191,67 überschritten habe. Hinsichtlich des Zeitraums 1. 4. 1998 bis 28. 2. 1999 werde das Begehren abgewiesen. Es verpflichtete die Antragsgegnerin zur Rückzahlung von S 716,67 samt Anhang. In rechtlicher Hinsicht gelangte es zu dem Ergebnis, dass die Entscheidung gemäß den Paragraphen 18, ff MRG rechtsgestaltend in die Hauptmietzinsvereinbarung eingreife, der Untermieter aber nicht Partei des Hauptmietzinserhöhungsverfahrens sei. Im Ergebnis sei der gemäß den Paragraphen 18, ff MRG erhöhte Hauptmietzins der "zulässige" im Sinne des Paragraph 26, MRG, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass der erhöhte Hauptmietzins richtig sei. Für das Abstellen auf den (vorläufig) erhöhten Hauptmietzins als Basis spreche der Wortlaut des Paragraph 26, MRG, in dem auf den "zu zahlenden" Hauptmietzins abgestellt werde. Im Zeitpunkt der Anmietung durch die Antragsgegnerin habe die Wohnung grundsätzlich die Ausstattungskategorie C aufgewiesen, ebenso sei die Brauchbarkeit gegeben gewesen.

Das Rekursgericht änderte den Sachbeschluss unter Korrektur eines Rechenfehlers dahingehend ab, dass die Antragsgegnerin gegenüber dem Antragsteller durch die Vorschreibung eines Untermietzinses von S

4.539 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß im Zeitraum 1. 1. 1998 bis 28. 2. 1998 um monatlich je S 372,50 und im Zeitraum 1. 3. 1998 bis 31. 3. 1998 um S 191,67 überschritten habe. Die Abweisung des Mehrbegehrens bestätigte das Rekursgericht und erkannte die Antragsgegnerin schuldig, S 936,67 samt Anhang rückzuzahlen. Es vertrat die Rechtsansicht, dass die rechtskräftige Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 16. 11. 1998, MA 16-2/11290/63424, Bindungswirkung entfalte, da unabhängig von konkreten Mietzinsperioden festgestellt worden sei, welcher Untermietzins zum Zeitpunkt des Abschlusses des Untermietvertrages zulässig gewesen sei. Eine derartige Entscheidung entfalte daher grundsätzlich Bindungswirkung für nachfolgende Mietzinsperioden, solange der zu Grunde liegende Sachverhalt unverändert geblieben sei. Es stehe daher bindend fest, dass (dem Grunde nach) für den zulässigen Untermietzins sowohl der erhöhte Hauptmietzins nach § 18 MRG, dazu ein 50 %-iger Überschreitungsbetrag, der monatliche Nutzungswert der Hauptmieterinvestitionen und die monatlichen Betriebskosten jeweils zuzüglich 10 % USt heranzuziehen seien. Die einzig relevante Sachverhaltsänderung liege in der Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 30. Jänner 1998, in der die Erhöhung des monatlichen Hauptmietzinses ab 4/98 von bisher S 1.547,90 auf S 2.219,64 ausgesprochen worden sei. Zumindest für den hier zu beurteilenden Fall, in dem bereits im Untermietvertrag auf die damals betraglich nicht vorhersehbare Erhöhung des laufenden § 18 MRG-Verfahrens verwiesen werde, erscheine es angemessen - abweichend von der Grundregel - als Berechnungskriterium für den zulässigen Untermietzins jeweils den Hauptmietzins heranzuziehen, der in eben diesen Perioden vom Untervermieter "zu entrichten" sei. Ganz allgemein gelte nämlich, dass es genüge, dass der Bestandzins "bestimmbar" sei. Für den Zeitraum 4/98 bis 2/99 sei daher der erhöhte Hauptmietzins von netto S 2,219,64 heranzuziehen.4.539 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß im Zeitraum 1. 1. 1998 bis 28. 2. 1998 um monatlich je S 372,50 und im Zeitraum 1. 3. 1998 bis 31. 3. 1998 um S 191,67 überschritten habe. Die Abweisung des Mehrbegehrens bestätigte das Rekursgericht und erkannte die Antragsgegnerin schuldig, S 936,67 samt Anhang rückzuzahlen. Es vertrat die Rechtsansicht, dass die rechtskräftige Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 16. 11. 1998, MA 16-2/11290/63424, Bindungswirkung entfalte, da unabhängig von konkreten Mietzinsperioden festgestellt worden sei, welcher Untermietzins zum Zeitpunkt des Abschlusses des Untermietvertrages zulässig gewesen sei. Eine derartige Entscheidung entfalte daher grundsätzlich Bindungswirkung für nachfolgende Mietzinsperioden, solange der zu Grunde liegende Sachverhalt unverändert geblieben sei. Es stehe daher bindend fest, dass (dem Grunde nach) für den zulässigen Untermietzins sowohl der erhöhte Hauptmietzins nach Paragraph 18, MRG, dazu ein 50 %-iger Überschreitungsbetrag, der monatliche Nutzungswert der Hauptmieterinvestitionen und die monatlichen Betriebskosten jeweils zuzüglich 10 % USt heranzuziehen seien. Die einzig relevante Sachverhaltsänderung liege in der Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 30. Jänner 1998, in der die Erhöhung des monatlichen Hauptmietzinses ab 4/98 von bisher S 1.547,90 auf S 2.219,64 ausgesprochen worden sei. Zumindest für den hier zu beurteilenden Fall, in dem bereits im Untermietvertrag auf die damals betraglich nicht vorhersehbare Erhöhung des laufenden Paragraph 18, MRG-Verfahrens verwiesen werde, erscheine es angemessen - abweichend von der Grundregel - als Berechnungskriterium für den zulässigen

Untermietzins jeweils den Hauptmietzins heranzuziehen, der in eben diesen Perioden vom Untervermieter "zu entrichten" sei. Ganz allgemein gelte nämlich, dass es genüge, dass der Bestandzins "bestimmbar" sei. Für den Zeitraum 4/98 bis 2/99 sei daher der erhöhte Hauptmietzins von netto S 2,219,64 heranzuziehen.

Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs mit der Begründung für zulässig, dass oberstgerichtliche Rechtsprechung dazu, inwieweit eine Mietzinserhöhung nach § 18 MRG, die nach Abschluss des Untermietvertrages erfolge, bei der Berechnung des zulässigen Untermietzinses nach § 26 MRG zu berücksichtigen sei, fehle.Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs mit der Begründung für zulässig, dass oberstgerichtliche Rechtsprechung dazu, inwieweit eine Mietzinserhöhung nach Paragraph 18, MRG, die nach Abschluss des Untermietvertrages erfolge, bei der Berechnung des zulässigen Untermietzinses nach Paragraph 26, MRG zu berücksichtigen sei, fehle.

Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers mit einem Abänderungsantrag.

Die Antragsgegnerin beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus den vom Rekursgericht genannten Gründen zulässig, er ist nicht berechtigt.

Der Antragsteller wendet sich gegen den 50 %-igen Zuschlag mit der Begründung, dass mit der Antragsgegnerin nur die Bezahlung des Mietzinses, den der Hauptmieter bezahlen müsse, vereinbart worden sei. Eine Erhöhung des Mietzinses nach §§ 18 ff MRG habe auf die Höhe des Untermietzinses keinen Einfluss. Jedenfalls sei aber vom bereits rechtskräftig festgestellten Untermietzins in der Höhe von S 4.166,50 pro Monat nicht abzugehen.Der Antragsteller wendet sich gegen den 50 %-igen Zuschlag mit der Begründung, dass mit der Antragsgegnerin nur die Bezahlung des Mietzinses, den der Hauptmieter bezahlen müsse, vereinbart worden sei. Eine Erhöhung des Mietzinses nach Paragraphen 18, ff MRG habe auf die Höhe des Untermietzinses keinen Einfluss. Jedenfalls sei aber vom bereits rechtskräftig festgestellten Untermietzins in der Höhe von S 4.166,50 pro Monat nicht abzugehen.

Zutreffend hat das Rekursgericht darauf verwiesen, dass die Einwände des Antragstellers gegen die Höhe des von der Schlichtungsstelle bereits rechtskräftig festgestellten Untermietzins nicht mehr wirksam erhoben werden können. In dieser Entscheidung (Punkt 1) wurde unabhängig von Mietzinsperioden festgestellt, dass der gesetzlich zulässige Untermietzins für den Mietgegenstand zum Stichtag 1. 7. 1996 (Vertragsabschluss) S 4.166,50 beträgt. Eine derartige Entscheidung entfaltet grundsätzlich Bindungswirkung auch für nachfolgende Mietzinsperioden als der bei Vertragsabschluss zulässige Untermietzins für alle weiteren Verfahren auf Mietzinsüberprüfung feststeht. Die Präklusionswirkung der materiellen Rechtskraft einer Vorentscheidung für den Folgeprozess erstreckt sich demnach auf das Vorbringen von Tatsachen, die zur Vervollständigung oder Entkräftung jenes rechtserzeugenden Sachverhalts dienten, aus dem das Ersturteilsbegehren abgeleitet wurde, sohin auf den "maßgeblichen" Sachverhalt (5 Ob 502/96, 5 Ob 42/00p).

Damit steht sohin der gesetzlich zulässige Untermietzins auch für dieses Verfahren bindend mit S 4.166,50 fest. Von dieser Entscheidung kann nur dann und soweit abgegangen werden, als sich der zu Grunde liegende Sachverhalt geändert hat. Die einzige Änderung des Sachverhaltes liegt in der weiteren Entscheidung der Schlichtungsstelle, mit der eine weitere vorläufige Erhöhung des monatlichen Hauptmietzinses ab April 1998 von S 1.547,90 auf S 2.219,64 für zulässig erklärt wurde.

Grundlage der Ermittlung des zulässigen Untermietzinses nach § 26 MRG ist seit jeher "der vom Hauptmieter zu entrichtende Mietzins". Diese Bestimmung ist einerseits eine Schutzbestimmung für den Untermieter, andererseits für den Vermieter, weil damit eine Bereicherung des Hauptmieters durch ein unverhältnismäßig hohes Übersteigen des von diesem zu bezahlenden Hauptmietzinses durch Untermietentgelte verhindert werden soll (5 Ob 171/99d). Die Zulässigkeit der Höhe dieses Betrages wird im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses geprüft (5 Ob 171/99d). Im vorliegenden Untermietvertrag wurde vereinbart, dass eine gesetzlich gerechtfertigte Änderung des Mietzinses eine entsprechende Änderung des Untermietzinses nach sich zieht. Die Zulässigkeit dieser Vereinbarung ist zu prüfen.Grundlage der Ermittlung des zulässigen Untermietzinses nach Paragraph 26, MRG ist seit jeher "der vom Hauptmieter zu entrichtende Mietzins". Diese Bestimmung ist einerseits eine Schutzbestimmung für den Untermieter, andererseits für den Vermieter, weil damit eine Bereicherung des Hauptmieters durch ein unverhältnismäßig hohes Übersteigen des von diesem zu bezahlenden Hauptmietzinses durch Untermietentgelte verhindert werden soll (5 Ob 171/99d). Die Zulässigkeit der Höhe dieses Betrages wird im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses geprüft (5 Ob

171/99d). Im vorliegenden Untermietvertrag wurde vereinbart, dass eine gesetzlich gerechtfertigte Änderung des Mietzinses eine entsprechende Änderung des Untermietzinses nach sich zieht. Die Zulässigkeit dieser Vereinbarung ist zu prüfen.

Der erkennende Senat hat bereits mehrfach ausgesprochen, dass die Vereinbarung verschieden hoher Hauptmietzinse für verschiedene Zeiträume grundsätzlich zulässig ist, sofern sie sich in den Grenzen des erlaubten Mietzinses hält (Staffelzins; 5 Ob 1110/95, 5 Ob 2/00f mwN). Durch eine der vereinbarten Staffelung entsprechende Mietzinserhöhung darf jedoch die Angemessenheitsgrenze geprüft im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages bzw der Mietzinsvereinbarung nicht überschritten werden (5 Ob 110/95, 5 Ob 2/00f mwN).

Die Erhöhung des Hauptmietzinses unter den Voraussetzungen der §§ 18 ff MRG bedarf keiner gesonderten Vereinbarung der Parteien, die Zulässigkeit der Erhöhung ergibt sich aus dem Gesetz. Im § 26 MRG wird auf die Erhöhung des Hauptmietzinses nach §§ 18 ff MRG nicht Bedacht genommen. Es handelt sich dabei um eine offenbar planwidrige Unvollständigkeit der gesetzlichen Regelung (SZ 69/109, SZ 70/38, JBl 1998/736, Bydlinski in Rummel I3, § 7 ABGB Rz 2 mwN). Diese Regelungslücke ist mit Hilfe der Rechtsanalogie zu schließenDie Erhöhung des Hauptmietzinses unter den Voraussetzungen der Paragraphen 18, ff MRG bedarf keiner gesonderten Vereinbarung der Parteien, die Zulässigkeit der Erhöhung ergibt sich aus dem Gesetz. Im Paragraph 26, MRG wird auf die Erhöhung des Hauptmietzinses nach Paragraphen 18, ff MRG nicht Bedacht genommen. Es handelt sich dabei um eine offenbar planwidrige Unvollständigkeit der gesetzlichen Regelung (SZ 69/109, SZ 70/38, JBl 1998/736, Bydlinski in Rummel I3, Paragraph 7, ABGB Rz 2 mwN). Diese Regelungslücke ist mit Hilfe der Rechtsanalogie zu schließen.

Aus § 26 MRG ist die Wertung des Gesetzgebers zu entnehmen, dass der Untervermieter zumindest jenen Betrag als Untermietzins verlangen kann, den er selbst zu entrichten hat. Der 50 %-ige Zuschlag wird ihm nur vom von ihm zulässigerweise entrichteten Hauptmietzins zugebilligt. Weiters wird aber - wie oben dargestellt - der Schutz des Untermieters und auch der Schutz des Vermieters bezweckt. Ausgehend von diesen Zielsetzungen ergibt sich kein sachlich gerechtfertigter Grund dafür, dass der Hauptmieter im Falle der von ihm nicht beeinflussbaren, gesetzlich zulässigen Erhöhung des Hauptmietzinses im Sinne der §§ 18 ff MRG einerseits nicht den von ihm zu zahlenden Mehrbetrag vom Untermieter verlangen könnte und andererseits nunmehr berechtigt sein sollte, einen über die tatsächliche Erhöhung hinausgehenden 50 %-igen Zuschlag zusätzlich zu lukrieren und damit die im Gesetz festgelegte Begrenzung seiner Bereicherung zu überschreiten. Ebenso wäre es bei Abschluss des Mietvertrages kurz vor Auslaufen der Erhöhung des Mietzinses nach §§ 18 ff MRG unbillig, dem Untermieter keine Reduktion des Mietzinses auf den dann vom Untervermieter tatsächlich zu entrichtenden Hauptmietzins zu gewähren.Aus Paragraph 26, MRG ist die Wertung des Gesetzgebers zu entnehmen, dass der Untervermieter zumindest jenen Betrag als Untermietzins verlangen kann, den er selbst zu entrichten hat. Der 50 %-ige Zuschlag wird ihm nur vom von ihm zulässigerweise entrichteten Hauptmietzins zugebilligt. Weiters wird aber - wie oben dargestellt - der Schutz des Untermieters und auch der Schutz des Vermieters bezweckt. Ausgehend von diesen Zielsetzungen ergibt sich kein sachlich gerechtfertigter Grund dafür, dass der Hauptmieter im Falle der von ihm nicht beeinflussbaren, gesetzlich zulässigen Erhöhung des Hauptmietzinses im Sinne der Paragraphen 18, ff MRG einerseits nicht den von ihm zu zahlenden Mehrbetrag vom Untermieter verlangen könnte und andererseits nunmehr berechtigt sein sollte, einen über die tatsächliche Erhöhung hinausgehenden 50 %-igen Zuschlag zusätzlich zu lukrieren und damit die im Gesetz festgelegte Begrenzung seiner Bereicherung zu überschreiten. Ebenso wäre es bei Abschluss des Mietvertrages kurz vor Auslaufen der Erhöhung des Mietzinses nach Paragraphen 18, ff MRG unbillig, dem Untermieter keine Reduktion des Mietzinses auf den dann vom Untervermieter tatsächlich zu entrichtenden Hauptmietzins zu gewähren.

Trägt man nun den oben aus dem Gesetz hervorgehenden dargelegten Gedanken des Mieter-, Vermieter- und Untervermieterschutzes Rechnung, so kann die Regelungslücke nur so geschlossen werden, dass der Untervermieter bei Erhöhung des Hauptmietzinses im Sinne der §§ 18 ff MRG im Falle einer entsprechenden Vereinbarung berechtigt ist, die Differenz zwischen dem ursprünglich von ihm zulässigerweise zu entrichtenden Hauptmietzins und dem nunmehr erhöhten Hauptmietzins vom Untermieter zu verlangen, nicht jedoch zusätzlich noch einen 50 %-igen Zuschlag davon. Dieser Zuschlag kann nur vom im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages bzw der Mietzinsvereinbarung zulässigerweise entrichteten Hauptmietzins begehrt werden.Trägt man nun den oben aus dem Gesetz hervorgehenden dargelegten Gedanken des Mieter-, Vermieter- und Untervermieterschutzes Rechnung, so kann die Regelungslücke nur so geschlossen werden, dass der Untervermieter bei Erhöhung des Hauptmietzinses im Sinne der Paragraphen 18, ff MRG im Falle einer entsprechenden Vereinbarung berechtigt ist, die Differenz zwischen

dem ursprünglich von ihm zulässigerweise zu entrichtenden Hauptmietzins und dem nunmehr erhöhten Hauptmietzins vom Untermieter zu verlangen, nicht jedoch zusätzlich noch einen 50 %-igen Zuschlag davon. Dieser Zuschlag kann nur vom im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages bzw der Mietzinsvereinbarung zulässigerweise entrichteten Hauptmietzins begehrt werden.

Nur innerhalb des oben dargelegten Rahmens ist daher die Vereinbarung eines Staffeluntermietzinses zulässig. So kann im übrigen ohnedies die Vereinbarung zwischen den Parteien gedeutet werden, da ein 50 %-iger Zuschlag von der Änderung nicht ausdrücklich genannt wurde.

Daraus ergibt sich Folgendes:

Bis zur Wirksamkeit der weiteren Erhöhung des Hauptmietzinses auf S 2.219,64 ab 1. 4. 1998 ist der bereits bindend festgestellte Untermietzins maßgeblich. Zu berücksichtigen ist nur die Erhöhung der Betriebskosten im März 1998 auf S 1.292,34. Dies bedeutet eine Überschreitung des zulässigen Zinsausmaßes, wie dies das Rekursgericht bereits zutreffend in Punkt 1 seiner Entscheidung dargelegt hat.

Im Zeitraum 1. 4. 1998 bis 30. 9. 1998 ist vom zulässig festgestellten Hauptmietzins weiterhin in der Höhe von S 1.547,90 samt dem davon berechneten 50 %-igen Zuschlag in der Höhe von S 773,95 und dem Aufwandersatz für Investitionen in der Höhe von S 337,93 auszugehen. Dazu kommt die Differenz zwischen dem erhöhten Hauptmietzins und dem vorher entrichteten zulässigen Hauptmietzins in der Höhe von S 671,74 (S 2.219,64 minus S 1.547,90) und die Betriebskosten in der Höhe von S 1.292,34. Unter Berücksichtigung der 10 %-igen Umsatzsteuer ergibt sich ein Betrag von S 5.086,24.

Im Zeitraum 1. 10. 1998 bis 28. 2. 1999 erhöhen sich die Betriebskosten auf S 1.448,38, sodass der zulässige Untermietzins unter Berücksichtigung der 10 %-igen Umsatzsteuer S 5.257,89 betragen würde. Da aber die Antragsgegnerin von 4/98 bis 2/99 nur jeweils S

4.746 vorgeschrieben hat, wurde das zulässige Zinsausmaß nicht überschritten. Dem Rekurs des Antragstellers kommt daher im Ergebnis keine Berechtigung zu.

Anmerkung

E62929 05A01281

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00128.01M.0904.000

Dokumentnummer

JJT_20010904_OGH0002_0050OB00128_01M0000_000

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