

TE OGH 2001/6/26 5Ob149/01z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.06.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Viktor L*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Paumgartner, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, gegen die Antragsgegner

1.) Ingeborg B*****, 2.) Roswitha S*****, 3.) Evelyn B*****, 4.) Mag. Britta B*****, 5.) Dr. Maria Karin S*****, 6.) Dipl. Ing. Peter S*****, und 7.) Dr. Inge Elisabeth S*****, alle vertreten durch Rechtsanwälte Müller & Partner, 5020 Salzburg, wegen Festsetzung des zulässigen Hauptmietzinses (§ 37 Abs 1 Z 8 MRG), infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss (richtig: Teil-Sachbeschluss) des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 8. März 2001, GZ 54 R 485/00p-72, mit dem der Sachbeschluss (richtig: Teil-Sachbeschluss) des Bezirksgerichtes Salzburg vom 20. September 2000, GZ 16 Msch 9/98z-67, bestätigt wurde, den 1.) Ingeborg B*****, 2.) Roswitha S*****, 3.) Evelyn B*****, 4.) Mag. Britta B*****, 5.) Dr. Maria Karin S*****, 6.) Dipl. Ing. Peter S*****, und 7.) Dr. Inge Elisabeth S*****, alle vertreten durch Rechtsanwälte Müller & Partner, 5020 Salzburg, wegen Festsetzung des zulässigen Hauptmietzinses (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG), infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss (richtig: Teil-Sachbeschluss) des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 8. März 2001, GZ 54 R 485/00p-72, mit dem der Sachbeschluss (richtig: Teil-Sachbeschluss) des Bezirksgerichtes Salzburg vom 20. September 2000, GZ 16 Msch 9/98z-67, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Im gegenständlichen Mietrechtsverfahren (in dem andere Streitpunkte noch zu erledigen sein werden) war vorerst die Frage zu klären, ob das Bestandsobjekt (das dem Antragsteller teils als Wohnung, teils als Geschäftslokal dienen sollte) innerhalb der in § 16 Abs 1 Z 2 und Z 3 MG normierten Fristen vermietet wurde. Das Rekursgericht ist - gleich dem Erstgericht - von einer den Anspruch auf Abschluss einer "freien" Mietzinsvereinbarung währenden fristgerechten Neuvermietung ausgegangen, weil es die dem formellen Mietvertrag vorangegangene Vereinbarung, die Räume gegen Entgelt (das im Wesentlichen dem später vereinbarten Mietzins entsprach) freizuhalten, unter den besonderen Begleitumständen (auch) als Mietvertrag wertete, hat jedoch den Revisionsrekurs für zulässig erklärt, weil noch keine höchstgerichtliche Judikatur zur Einrechnung eines "Reservierungszeitraums" in die Frist des § 16 Abs 1 Z 2 bzw Z 3 MG vorliege. Die in § 528 Abs 1 ZPO (iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) nominierten Voraussetzungen für die Anrufung des

Obersten Gerichtshofes liegen allerdings nicht vor, was gemäß §§ 528a, 510 Abs 3 letzter Satz ZPO kurz wie folgt zu begründen ist. Im gegenständlichen Mietrechtsverfahren (in dem andere Streitpunkte noch zu erledigen sein werden) war vorerst die Frage zu klären, ob das Bestandobjekt (das dem Antragsteller teils als Wohnung, teils als Geschäftslokal dienen sollte) innerhalb der in Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 2 und Ziffer 3, MG normierten Fristen vermietet wurde. Das Rekursgericht ist - gleich dem Erstgericht - von einer den Anspruch auf Abschluss einer "freien" Mietzinsvereinbarung währenden fristgerechten Neuvermietung ausgegangen, weil es die dem formellen Mietvertrag vorangegangene Vereinbarung, die Räume gegen Entgelt (das im Wesentlichen dem später vereinbarten Mietzins entsprach) freizuhalten, unter den besonderen Begleitumständen (auch) als Mietvertrag wertete, hat jedoch den Revisionsrekurs für zulässig erklärt, weil noch keine höchstgerichtliche Judikatur zur Einrechnung eines "Reservierungszeitraums" in die Frist des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 2, bzw Ziffer 3, MG vorliege. Die in Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) nominierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes liegen allerdings nicht vor, was gemäß Paragraphen 528 a,, 510 Absatz 3, letzter Satz ZPO kurz wie folgt zu begründen ist.

Rechtliche Beurteilung

Zutreffend weisen die Antragsgegner in ihrer Revisionsrekursbeantwortung darauf hin, dass es in der vom Rekursgericht als revisibel erachteten Rechtsfrage letztlich um die Auslegung rechtsgeschäftlicher Erklärungen geht. Eine solche Beurteilung ist immer einzelfallbezogen und rechtfertigt daher die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nur dann, wenn aus Gründen der Rechtssicherheit die Korrektur einer unhaltbaren, durch die Missachtung fundamentaler Auslegungsregeln zustande gekommenen Entscheidung geboten ist (vgl RIS-Justiz RS0042776). Ein solcher Fall liegt nicht vor. Dass dem Antragsteller während der "Reservierung" des Bestandobjekts keinerlei Gebrauchsbefugnisse eingeräumt wurden, wie er in seinem Revisionsrekurs darzulegen versucht, trifft nach den Feststellungen der Vorinstanzen nicht zu. Hätte aber der Rechtsvorgänger der Antragsgegner das Bestandobjekt tatsächlich nur freihalten sollen, bis sich der Antragsteller formell zur Anmietung entschließt, wäre die Annahme einer Eigennutzung (Innehabung) durch den (späteren) Vermieter vertretbar, an die sich unmittelbar - und damit fristgerecht - ein Mietverhältnis mit der Möglichkeit einer freien Mietzinsvereinbarung anschloss (vgl MietSlg 38/44; WoBl 1989/44). Zutreffend weisen die Antragsgegner in ihrer Revisionsrekursbeantwortung darauf hin, dass es in der vom Rekursgericht als revisibel erachteten Rechtsfrage letztlich um die Auslegung rechtsgeschäftlicher Erklärungen geht. Eine solche Beurteilung ist immer einzelfallbezogen und rechtfertigt daher die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nur dann, wenn aus Gründen der Rechtssicherheit die Korrektur einer unhaltbaren, durch die Missachtung fundamentaler Auslegungsregeln zustande gekommenen Entscheidung geboten ist vergleiche RIS-Justiz RS0042776). Ein solcher Fall liegt nicht vor. Dass dem Antragsteller während der "Reservierung" des Bestandobjekts keinerlei Gebrauchsbefugnisse eingeräumt wurden, wie er in seinem Revisionsrekurs darzulegen versucht, trifft nach den Feststellungen der Vorinstanzen nicht zu. Hätte aber der Rechtsvorgänger der Antragsgegner das Bestandobjekt tatsächlich nur freihalten sollen, bis sich der Antragsteller formell zur Anmietung entschließt, wäre die Annahme einer Eigennutzung (Innehabung) durch den (späteren) Vermieter vertretbar, an die sich unmittelbar - und damit fristgerecht - ein Mietverhältnis mit der Möglichkeit einer freien Mietzinsvereinbarung anschloss vergleiche MietSlg 38/44; WoBl 1989/44).

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden (§ 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18 MRG iVm §§ 528a, 526 Abs 2 Satz 1 ZPO) Es war daher wie im Spruch zu entscheiden (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18, MRG in Verbindung mit Paragraphen 528 a,, 526 Absatz 2, Satz 1 ZPO).

Anmerkung

E62360 05A01491

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00149.01Z.0626.000

Dokumentnummer

JJT_20010626_OGH0002_0050OB00149_01Z0000_000

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at