jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/6/26 5Ob162/01m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.06.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch 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 der Antragstellerin Elena M*****, vertreten durch Dr. Willibald Hauer, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner MMag. Peter E*****, vertreten durch Dr. Werner Neuner, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 14 MRG iVm § 27 Abs 1 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. Februar 2001, GZ 40 R 40600b-13, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 6. Dezember 2000, GZ 24 Msch 13/00y-9, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch 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 der Antragstellerin Elena M*****, vertreten durch Dr. Willibald Hauer, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner MMag. Peter E*****, vertreten durch Dr. Werner Neuner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 14, MRG in Verbindung mit Paragraph 27, Absatz eins, MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. Februar 2001, GZ 40 R 40600b-13, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 6. Dezember 2000, GZ 24 Msch 13/00y-9, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs des Antragsgegners wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Das Rekursgericht hat zwar den Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung für zulässig erklärt, um die vom Obersten Gerichtshof bislang nicht beantwortete Frage zu klären, ob auch die in Form einer im Sinn des § 16 Abs 1 Z 5 MRG zulässigen, befristeten Mietzinserhöhungsvereinbarung für ein anderes, vom Mieter bereits früher in Bestand genommenes Objekt als Gegenleistung für den Mietvertragsabschluss über ein neues Objekt § 27 Abs 1 Z 1 MRG zu unterstellen sei, oder insoweit nur eine in einem Mietzinsüberprüfungsverfahren auf ihre Rechtswirksamkeit hin zu überprüfende Vereinbarung vorliege.Das Rekursgericht hat zwar den Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung für zulässig erklärt, um die vom Obersten Gerichtshof bislang nicht beantwortete Frage zu klären, ob auch die in Form einer im Sinn des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG zulässigen, befristeten Mietzinserhöhungsvereinbarung für

ein anderes, vom Mieter bereits früher in Bestand genommenes Objekt als Gegenleistung für den Mietvertragsabschluss über ein neues Objekt Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG zu unterstellen sei, oder insoweit nur eine in einem Mietzinsüberprüfungsverfahren auf ihre Rechtswirksamkeit hin zu überprüfende Vereinbarung vorliege.

Doch liegen die in § 502 Abs 1 ZPO normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Dies ist gemäß §§ 528a, 510 Abs 3 letzter Satz ZPO kurz wie folgt zu begründen:Doch liegen die in Paragraph 502, Absatz eins, ZPO normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Dies ist gemäß Paragraphen 528 a,, 510 Absatz 3, letzter Satz ZPO kurz wie folgt zu begründen:

Rechtliche Beurteilung

In ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung können sich § 27 Abs 1 Z 1 MRG zu unterstellende Vereinbarungen in den verschiedensten Sachverhalten verkörpern und hinter den mannigfachsten Rechtformen verbergen. Die rechtliche Konstruktion, wofür geleistet werden soll, ist bedeutungslos. Wesentlich ist, dass die Leistung in Ausnützung des Vermögenswertes und Seltenheitswertes des Mietobjekts gefordert und gegeben wird und eine gleichwertige Gegenleistung fehlt (vgl RIS-Justiz RS0069888). Der Oberste Gerichtshof hat die Bestimmung des § 27 Abs 1 Z 1 MRG schon auf die Verknüpfung eines Mietvertrages mit einem Kaufvertrag über Einrichtungsgegenstände angewendet (5 Ob 66/94; 5 Ob 87/00f) einen Werkvertrag (5 Ob 129/94), eine Weitergabeoption (5 Ob 192/98s), einen Baukostenzuschuss, der nicht einer echten Mietzinsvorauszahlung entsprach (5 Ob 128/98d) oder auf den Fall einer Vertragsstrafe (5 Ob 117/00t). Weiters ist klargestellt, dass zur Vermeidung eines Zuwiderhandelns gegen das Ablöseverbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG erforderlich ist, dass eine Vereinbarung, wonach eine vom Mieter verlangte Einmalleistung für einen bestimmten Zeitraum aliquot zurückverlangt werden kann, wenn das Mietverhältnis vor Ablauf des Vorauszahlungszeitraums endet (RS0099932). Die vom Rekursgericht vertretene Rechtsansicht verlässt also den Boden gesicherter höchstgerichtlicher Rechtsprechung nicht.In ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung können sich Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG zu unterstellende Vereinbarungen in den verschiedensten Sachverhalten verkörpern und hinter den mannigfachsten Rechtformen verbergen. Die rechtliche Konstruktion, wofür geleistet werden soll, ist bedeutungslos. Wesentlich ist, dass die Leistung in Ausnützung des Vermögenswertes und Seltenheitswertes des Mietobjekts gefordert und gegeben wird und eine gleichwertige Gegenleistung fehlt vergleiche RIS-Justiz RS0069888). Der Oberste Gerichtshof hat die Bestimmung des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG schon auf die Verknüpfung eines Mietvertrages mit einem Kaufvertrag über Einrichtungsgegenstände angewendet (5 Ob 66/94; 5 Ob 87/00f) einen Werkvertrag (5 Ob 129/94), eine Weitergabeoption (5 Ob 192/98s), einen Baukostenzuschuss, der nicht einer echten Mietzinsvorauszahlung entsprach (5 Ob 128/98d) oder auf den Fall einer Vertragsstrafe (5 Ob 117/00t). Weiters ist klargestellt, dass zur Vermeidung eines Zuwiderhandelns gegen das Ablöseverbot des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG erforderlich ist, dass eine Vereinbarung, wonach eine vom Mieter verlangte Einmalleistung für einen bestimmten Zeitraum aliquot zurückverlangt werden kann, wenn das Mietverhältnis vor Ablauf des Vorauszahlungszeitraums endet (RS0099932). Die vom Rekursgericht vertretene Rechtsansicht verlässt also den Boden gesicherter höchstgerichtlicher Rechtsprechung nicht.

Die Ausführungen des Revisionsrekurses berücksichtigen die tragende erstgerichtliche Feststellung nicht, dass die Einmalzahlung eines befristet erhöhten Hauptmietzinses für die Wohnung top Nr 17 Voraussetzung dafür war, dass mit der Antragstellerin ein Mietvertrag über die Wohnung top Nr 18 abgeschlossen wurde.

Die vom Rekursgericht zusätzlich aufgeworfene Frage, ob für die "Mietzinsvorauszahlung" allenfalls nur ein Rückforderungsanspruch wegen Überschreitung des zulässigen Mietzinses in Betracht käme, stellt sich in Anbetracht der durch höchstgerichtliche Rechtsprechung als gesichert anzusehenden Voraussetzungen einer echten Mietzinsvorauszahlung (vgl RIS-Justiz RS0099932) nicht.Die vom Rekursgericht zusätzlich aufgeworfene Frage, ob für die "Mietzinsvorauszahlung" allenfalls nur ein Rückforderungsanspruch wegen Überschreitung des zulässigen Mietzinses in Betracht käme, stellt sich in Anbetracht der durch höchstgerichtliche Rechtsprechung als gesichert anzusehenden Voraussetzungen einer echten Mietzinsvorauszahlung vergleiche RIS-Justiz RS0099932) nicht.

Mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO war daher der Revisionsrekurs des Antragsgegners zurückzuweisen.Mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO war daher der Revisionsrekurs des Antragsgegners zurückzuweisen.

Anmerkung

E62361 05A01621

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00162.01M.0626.000

Dokumentnummer

JJT_20010626_OGH0002_0050OB00162_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