jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/4/27 5Ob104/00f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.04.2000

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. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin J*****-Stiftung, *****, vertreten durch Dr. Johannes Reich-Rohrwig ua Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin B***** Aktiengesellschaft, *****, vertreten durch Dr. Christian Kuhn und Dr. Wolfgang Vanis, Rechtsanwälte in Wien, wegen §§ 12a, 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Rekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. Dezember 1999, GZ 39 R 510/99k-31, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 13. August 1999, GZ 10 Msch 141/97t-26, aufgehoben wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin J*****-Stiftung, *****, vertreten durch Dr. Johannes Reich-Rohrwig ua Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin B***** Aktiengesellschaft, *****, vertreten durch Dr. Christian Kuhn und Dr. Wolfgang Vanis, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraphen 12 a,, 37 Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den Rekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. Dezember 1999, GZ 39 R 510/99k-31, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 13. August 1999, GZ 10 Msch 141/97t-26, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Rekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Zurückweisung eines zugelassenen Rekurses gegen einen zweitinstanzlichen Aufhebungsbeschluss wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage (§ 528 Abs 1 ZPO) kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG, § 510 Abs 3 letzter Satz,§ 528a ZPO).Die Zurückweisung eines zugelassenen Rekurses gegen einen zweitinstanzlichen Aufhebungsbeschluss wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage (Paragraph 528, Absatz eins, ZPO) kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG, Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz, Paragraph 528 a, ZPO).

Das Rekursgericht hat den Rekurs an den Obersten Gerichtshof "im Hinblick auf die über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung der Auslegung des vertraglichen Verzichts auf künftige Änderung des Hauptmietzinses im Verhältnis zu der erst durch das 3. WÄG geschaffenen Möglichkeit der Zinsanhebung unter den Voraussetzungen des § 12a Abs 3 MRG"

für zulässig erklärt.Das Rekursgericht hat den Rekurs an den Obersten Gerichtshof "im Hinblick auf die über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung der Auslegung des vertraglichen Verzichts auf künftige Änderung des Hauptmietzinses im Verhältnis zu der erst durch das 3. WÄG geschaffenen Möglichkeit der Zinsanhebung unter den Voraussetzungen des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG" für zulässig erklärt.

Strittig ist, ob die Klausel im 1975 abgeschlossenen Mietvertrag, "Da der Mietzins frei vereinbart wurde, finden Mietzinserhöhungen aufgrund gesetzlicher oder anderer behördlicher Regelungen keine Anwendung", einen Verzicht auf eine Mietzinsanhebung gemäß § 12a Abs 2 und 3 MRG beinhaltet.Strittig ist, ob die Klausel im 1975 abgeschlossenen Mietvertrag, "Da der Mietzins frei vereinbart wurde, finden Mietzinserhöhungen aufgrund gesetzlicher oder anderer behördlicher Regelungen keine Anwendung", einen Verzicht auf eine Mietzinsanhebung gemäß Paragraph 12 a, Absatz 2 und 3 MRG beinhaltet.

Rechtliche Beurteilung

Der erkennende Senat hat in 5 Ob 141/99t erst kürzlich folgende ähnliche Klausel in einem von derselben Mieterin 1981 abgeschlossenen Mietvertrag beurteilt:

"Da die Parteien dieses Vertrages den Mietzins ausschließlich unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und ohne Rücksicht auf öffentlich-rechtliche (gemeint: gesetzliche) Mietzinsvorschriften vereinbart haben, kommen sie überein, dass auch in Zukunft öffentlich-rechtliche (gemeint: gesetzliche) Mietzinsvorschriften auf diesen Vertrag nicht angewendet werden, sondern eine Mietzinsänderung nur aufgrund der vorstehenden Wertsicherungsklausel zulässig ist."

Er hat hiezu ausgeführt, allenfalls lasse sich aus dieser Klausel noch ableiten, dass gesetzliche Mietzinsvorschriften zugunsten des Vermieters auch in Zukunft keinen Einfluss auf die Mietzinshöhe haben sollten, insofern ein Verzichtswille des Vermieters mit dieser Erklärung zum Ausdruck gebracht und von einer redlichen Erklärungsempfängerin objektiv so verstanden habe werden können. Weil aber jegliche Verzichtserklärung einer einschränkenden Auslegung unterliege, komme eine Erweiterung des Verzichtsinhalts auf ein erst 13 Jahre nach Abschluss des Mietvertrages neugeschaffenes, einmaliges Anhebungsrecht des Vermieters im Fall des Machtwechsels in der Mietergesellschaft nicht in Betracht. Die Regelung des § 12a Abs 3 MRG stelle insofern keine Mietzinsvorschrift dar, auf deren Anwendung der Vermieter durch Zusage eines Fixmietzinses, der sich nur durch Wertsicherungen ändern sollte, verzichtet hätte. Vom Gesetzgeber sei damit ein neues Rechtsinstrument geschaffen worden, mit dem Umgehungsmöglichkeiten gesellschaftsrechtlicher Art vorgebeugt werden sollte, die unter den bisherigen Tatbestand des § 12a Abs 3 MRG nicht subsumiert werden könnten. Die Regelung des§ 12a Abs 3 MRG habe vom objektiven Erklärungswert der Vereinbarung nicht umfasst sein können, weil mangels Kenntnis der erst durch das 3. WÄG geschaffenen neuen einmaligen Anhebungsmöglichkeit des Vermieters ein redlicher Erklärungsempfänger des Jahres 1981 einen solchen Verzichtswillen nicht habe annehmen können.Er hat hiezu ausgeführt, allenfalls lasse sich aus dieser Klausel noch ableiten, dass gesetzliche Mietzinsvorschriften zugunsten des Vermieters auch in Zukunft keinen Einfluss auf die Mietzinshöhe haben sollten, insofern ein Verzichtswille des Vermieters mit dieser Erklärung zum Ausdruck gebracht und von einer redlichen Erklärungsempfängerin objektiv so verstanden habe werden können. Weil aber jegliche Verzichtserklärung einer einschränkenden Auslegung unterliege, komme eine Erweiterung des Verzichtsinhalts auf ein erst 13 Jahre nach Abschluss des Mietvertrages neugeschaffenes, einmaliges Anhebungsrecht des Vermieters im Fall des Machtwechsels in der Mietergesellschaft nicht in Betracht. Die Regelung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG stelle insofern keine Mietzinsvorschrift dar, auf deren Anwendung der Vermieter durch Zusage eines Fixmietzinses, der sich nur durch Wertsicherungen ändern sollte, verzichtet hätte. Vom Gesetzgeber sei damit ein neues Rechtsinstrument geschaffen worden, mit dem Umgehungsmöglichkeiten gesellschaftsrechtlicher Art vorgebeugt werden sollte, die unter den bisherigen Tatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG nicht subsumiert werden könnten. Die Regelung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG habe vom objektiven Erklärungswert der Vereinbarung nicht umfasst sein können, weil mangels Kenntnis der erst durch das 3. WÄG geschaffenen neuen einmaligen Anhebungsmöglichkeit des Vermieters ein redlicher Erklärungsempfänger des Jahres 1981 einen solchen Verzichtswillen nicht habe annehmen können.

Im vorliegenden Fall bewegt sich die Vertragsauslegung des Rekursgerichts, welche den vom Erstgericht bejahten Verzicht auf eine Mietzinsanhebung gemäß § 12a Abs 2, 3 MRG verneint hat, im Rahmen der in 5 Ob 141/99t dargelegten Grundsätze; eine auffallende Fehlbeurteilung, die der Oberste Gerichtshof im Interesse der

Rechtssicherheit wahrnehmen müsste, liegt nicht vor.Im vorliegenden Fall bewegt sich die Vertragsauslegung des Rekursgerichts, welche den vom Erstgericht bejahten Verzicht auf eine Mietzinsanhebung gemäß Paragraph 12 a, Absatz 2,, 3 MRG verneint hat, im Rahmen der in 5 Ob 141/99t dargelegten Grundsätze; eine auffallende Fehlbeurteilung, die der Oberste Gerichtshof im Interesse der Rechtssicherheit wahrnehmen müsste, liegt nicht vor.

Da es somit der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage (§ 528 Abs 1 ZPO) nicht bedurfte, war der Rekurs - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruch des Rekursgerichts - als unzulässig zurückzuweisen.Da es somit der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage (Paragraph 528, Absatz eins, ZPO) nicht bedurfte, war der Rekurs - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruch des Rekursgerichts - als unzulässig zurückzuweisen.

Anmerkung

E57864 05A01040

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00104.00F.0427.000

Dokumentnummer

JJT_20000427_OGH0002_0050OB00104_00F0000_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