

# TE OGH 1999/11/23 5Ob316/99b

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.11.1999

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil sowie die Hofräatin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin B\*\*\*\*\* Aktiengesellschaft, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Christian Kuhn und Dr. Wolfgang Vanis, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Bernhard S\*\*\*\*\*, Angestellter, \*\*\*\*\*, 2.) Mag. Dorothea K\*\*\*\*\* Angestellte, \*\*\*\*\*, 3.) Dr. Georg E\*\*\*\*\*, Angestellter, \*\*\*\*\*, 2.) -

4.) Antragsgegner vertreten durch Dr. Erich Kafka ua, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm§ 12a MRG infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 7. September 1999, GZ 39 R 373/99p-14, den 4.) Antragsgegner vertreten durch Dr. Erich Kafka ua, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 12 a, MRG infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 7. September 1999, GZ 39 R 373/99p-14, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis 18a MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO). Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis 18a MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Nach dem diesbezüglich völlig eindeutigen Wortlaut des § 12a Abs 2 MRG, worauf der hier anzuwendende Abs 3 leg cit verweist, beginnt der Lauf der sechsmonatigen Präklusivfrist für die Anhebung des Hauptmietzinses mit der - unverzüglich zu erstattenden - Anzeige der Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mietergesellschaft. Wie schon das Erstgericht zutreffend erkannt hat, sind Hinweise auf die zu § 12 Abs 3 aF MRG ergangene Judikatur (RIS-Justiz RS0070050, zuletzt 5 Ob 171/98b) über die "verlässliche Kenntnis" von der Änderung auf Mieterseite als Beginn der Präklusivfrist nicht zielführend: Diese Bestimmung sah nämlich im Falle einer Unternehmensveräußerung den Beginn der Präklusivfrist bereits mit Mietrechtsübergang vor. Erst im Wege

berichtigender Auslegung (Würth in Rummel ABGB II2 Rz 13 zu § 12 MRG mwN) verlegte die Judikatur diesen Zeitpunkt regelmäßig auf die Anzeige des alten oder neuen Mieters (RIS-Justiz RS0070046). Lediglich für den Fall anderweitiger verlässlicher Kenntnisnahme vom Mieterwechsel sollte die Frist auch früher, dh vor der Anzeige, zu laufen beginnen können (RIS-Justiz RS0070050). Für eine solche Auslegung bietet aber der Wortlaut des § 12a Abs 3 iVm Abs 2 MRG keinen Raum mehr. Die von der Revisionsrekurswerberin zitierte Meinung (Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum - Hauptmiete 38) ist insoweit nicht überzeugend, als sie auf die vorgenannte Problematik nicht eingeht und sich nur auf zur früheren Rechtslage ergangene Judikatur beruft. Nach dem diesbezüglich völlig eindeutigen Wortlaut des Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG, worauf der hier anzuwendende Absatz 3, leg cit verweist, beginnt der Lauf der sechsmonatigen Präklusivfrist für die Anhebung des Hauptmietzinses mit der - unverzüglich zu erstattenden - Anzeige der Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mietergesellschaft. Wie schon das Erstgericht zutreffend erkannt hat, sind Hinweise auf die zu Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG ergangene Judikatur (RIS-Justiz RS0070050, zuletzt 5 Ob 171/98b) über die "verlässliche Kenntnis" von der Änderung auf Mieterseite als Beginn der Präklusivfrist nicht zielführend: Diese Bestimmung sah nämlich im Falle einer Unternehmensveräußerung den Beginn der Präklusivfrist bereits mit Mietrechtsübergang vor. Erst im Wege berichtigender Auslegung (Würth in Rummel ABGB II2 Rz 13 zu Paragraph 12, MRG mwN) verlegte die Judikatur diesen Zeitpunkt regelmäßig auf die Anzeige des alten oder neuen Mieters (RIS-Justiz RS0070046). Lediglich für den Fall anderweitiger verlässlicher Kenntnisnahme vom Mieterwechsel sollte die Frist auch früher, dh vor der Anzeige, zu laufen beginnen können (RIS-Justiz RS0070050). Für eine solche Auslegung bietet aber der Wortlaut des Paragraph 12 a, Absatz 3, in Verbindung mit Absatz 2, MRG keinen Raum mehr. Die von der Revisionsrekurswerberin zitierte Meinung (Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum - Hauptmiete 38) ist insoweit nicht überzeugend, als sie auf die vorgenannte Problematik nicht eingeht und sich nur auf zur früheren Rechtslage ergangene Judikatur beruft.

#### **Anmerkung**

E56505 05A03169

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00316.99B.1123.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19991123\_OGH0002\_0050OB00316\_99B0000\_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](http://www.jusline.at)