

TE OGH 1999/5/11 5Ob114/99x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.05.1999

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 außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Friedrich Mayr-M*****, vertreten durch Dr. Paul Georg Appiano und Dr. Bernhard Kramer, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin A***** KG*****, vertreten durch Dr. Johannes Reich-Rohrwig, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 46a Abs 4 MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. Februar 1999, GZ 39 R 733/98b-9, 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 außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Friedrich Mayr-M*****, vertreten durch Dr. Paul Georg Appiano und Dr. Bernhard Kramer, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin A***** KG*****, vertreten durch Dr. Johannes Reich-Rohrwig, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. Februar 1999, GZ 39 R 733/98b-9, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

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

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1.) Die Rechtsansicht, eine nur vorübergehende (einvernehmliche) Anhebung des Mietzinses (hier 1963 auf die Dauer von zwei Jahren zur Abdeckung der Kosten für das Ausmalen des Stiegenhauses) erfülle nicht den Tatbestand einer Mietzinsvereinbarung iSd § 46a Abs 4 Z 2 MRG (hier iVm § 16 Abs 1 Z 4 MG), ist durch die Judikatur des OGH gedeckt (1 Ob 91/97g = WoBI 1998, 217/237; auch die E5 Ob 491/97k = WoBI 1998, 222/140 hat dies mit der Betonung, daß eine neu getroffene Wertsicherungsvereinbarung eine durchgehende Mietzinserhöhung bewirkt, zum Ausdruck

gebracht).1.) Die Rechtsansicht, eine nur vorübergehende (einvernehmliche) Anhebung des Mietzinses (hier 1963 auf die Dauer von zwei Jahren zur Abdeckung der Kosten für das Ausmalen des Stiegenhauses) erfülle nicht den Tatbestand einer Mietzinsvereinbarung iSd Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2, MRG (hier in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 4, MG), ist durch die Judikatur des OGH gedeckt (1 Ob 91/97g = WoBI 1998, 217/237; auch die E5 Ob 491/97k = WoBI 1998, 222/140 hat dies mit der Betonung, daß eine neu getroffene Wertsicherungsvereinbarung eine durchgehende Mietzinserhöhung bewirkt, zum Ausdruck gebracht).

2.) Die Mietzinsanhebungsmöglichkeit nach § 46a Abs 4 MRG ist dem Vermieter dann versagt, wenn der Mietzins ohnehin auf einer freien Vereinbarung beruht oder die Möglichkeit einer freien Mietzinsvereinbarung versäumt wurde (vgl WoBI 1998, 217/137). Eine solche Vereinbarung bzw ein solches Versäumnis liegt, wie das Rekursgericht auf völlig klarer und damit nicht weiter zu verbreitender Rechtsbasis argumentierte, nicht vor, wenn der Mieter von sich aus Kriegsschäden am Mietobjekt behebt und auf eine an sich mögliche Mietzinsminderung nach § 1096 ABGB verzichtet.2.) Die Mietzinsanhebungsmöglichkeit nach Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG ist dem Vermieter dann versagt, wenn der Mietzins ohnehin auf einer freien Vereinbarung beruht oder die Möglichkeit einer freien Mietzinsvereinbarung versäumt wurde vergleiche WoBI 1998, 217/137). Eine solche Vereinbarung bzw ein solches Versäumnis liegt, wie das Rekursgericht auf völlig klarer und damit nicht weiter zu verbreitender Rechtsbasis argumentierte, nicht vor, wenn der Mieter von sich aus Kriegsschäden am Mietobjekt behebt und auf eine an sich mögliche Mietzinsminderung nach Paragraph 1096, ABGB verzichtet.

3.) Auch wenn man die mit dem Hinweis auf die Kdm des BMI vom 17. 11. 1951, ZI 157.406-11/51, vorgenommene Mietzinsanhebung im Jahr 1952 als Vereinbarung deutet und sie als substantiell betrachtet (siehe zu diesem Erfordernis WoBI 1998, 217/137), läge keine Mietzinsvereinbarung iSd § 46a Abs 4 Z 2 MRG vor, weil diese Ausnahmeregelung eine freie Mietzinsvereinbarung voraussetzt, die zufolge § 16 Abs 3 MG idF der Nov 1951 wegen des 4000 K nicht übersteigenden Jahresmietzinses für das fragliche Objekt (siehe dazu AS 39) gar nicht möglich war.3.) Auch wenn man die mit dem Hinweis auf die Kdm des BMI vom 17. 11. 1951, ZI 157.406-11/51, vorgenommene Mietzinsanhebung im Jahr 1952 als Vereinbarung deutet und sie als substantiell betrachtet (siehe zu diesem Erfordernis WoBI 1998, 217/137), läge keine Mietzinsvereinbarung iSd Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2, MRG vor, weil diese Ausnahmeregelung eine freie Mietzinsvereinbarung voraussetzt, die zufolge Paragraph 16, Absatz 3, MG in der Fassung der Nov 1951 wegen des 4000 K nicht übersteigenden Jahresmietzinses für das fragliche Objekt (siehe dazu AS 39) gar nicht möglich war.

Anmerkung

E54260 05A01149

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00114.99X.0511.000

Dokumentnummer

JJT_19990511_OGH0002_0050OB00114_99X0000_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