jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/4/27 5Ob97/99x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.04.1999

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 und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Mileva B*****, vertreten durch Dr. Thaddäus Kleisinger, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Dr. Adolf E***** K*****, vertreten durch Braunegg, Hoffmann & Partner, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. Oktober 1998, GZ 39 R 416/98k-14, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Hernals vom 7. April 1998, GZ 5 Msch 71/97i-8, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, denDer 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 und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Mileva B*****, vertreten durch Dr. Thaddäus Kleisinger, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Dr. Adolf E***** K*****, vertreten durch Braunegg, Hoffmann & Partner, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. Oktober 1998, GZ 39 R 416/98k-14, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Hernals vom 7. April 1998, GZ 5 Msch 71/97i-8, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

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

Zunächst begegnet die von den Vorinstanzen vorgenommene Einstufung der Wohnung der Antragstellerin in die Ausstattungskategorie D ungeachtet der Einwände des Revisionsrekurswerbers keinen Bedenken. Zwar kann nach den Rechtsvorschriften über den Kategorieausgleich (§ 16 Abs 2 aF) grundsätzlich auch ein für die Ausstattungskategorie C

erforderliches Merkmal der Wasserentnahmestelle oder des WCs im Wohnungsverband durch Merkmale höherer Kategorien wie Etagenheizung oder eine Badegelegenheit ausgeglichen werden. Dies gilt jedoch nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung dann nicht, wenn es darum geht, für ein mit Mietern anderer Mietgegenstände gemeinsam zu benützendes Klosett einen Kategorieausgleich zu schaffen. Darin besteht ein so schwerwiegender Mangel, daß er durch den völlig inadäquaten Komfort einer Etagenheizung in der Wohnung nicht aufgewogen werden kann. Am Mißlingen des Kategorieausgleichs vermag auch eine nicht dem heutigen Standard entsprechende Duschmöglichkeit in der Küche nichts zu ändern (vgl OGH MietSlg 46.273 = WoBl 1995/40).Zunächst begegnet die von den Vorinstanzen vorgenommene Einstufung der Wohnung der Antragstellerin in die Ausstattungskategorie D ungeachtet der Einwände des Revisionsrekurswerbers keinen Bedenken. Zwar kann nach den Rechtsvorschriften über den Kategorieausgleich (Paragraph 16, Absatz 2, aF) grundsätzlich auch ein für die Ausstattungskategorie C erforderliches Merkmal der Wasserentnahmestelle oder des WCs im Wohnungsverband durch Merkmale höherer Kategorien wie Etagenheizung oder eine Badegelegenheit ausgeglichen werden. Dies gilt jedoch nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung dann nicht, wenn es darum geht, für ein mit Mietern anderer Mietgegenstände gemeinsam zu benützendes Klosett einen Kategorieausgleich zu schaffen. Darin besteht ein so schwerwiegender Mangel, daß er durch den völlig inadäquaten Komfort einer Etagenheizung in der Wohnung nicht aufgewogen werden kann. Am Mißlingen des Kategorieausgleichs vermag auch eine nicht dem heutigen Standard entsprechende Duschmöglichkeit in der Küche nichts zu ändern vergleiche OGH MietSlg 46.273 = WoBl 1995/40).

Die Zulässigkeit der Vereinbarung eines nach § 16 Abs 1 MRG angemessenen Mietzinses für die Wohnung der Antragstellerin nach § 16 Abs 1 Z 5 oder Z 6 MRG idF des 2. WÄG entfällt damit, weil eine Standardanhebung auf die Ausstattungskategorien A, B oder C nicht erwiesen ist.Die Zulässigkeit der Vereinbarung eines nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG angemessenen Mietzinses für die Wohnung der Antragstellerin nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, oder Ziffer 6, MRG in der Fassung des 2. WÄG entfällt damit, weil eine Standardanhebung auf die Ausstattungskategorien A, B oder C nicht erwiesen ist.

Es bleibt daher allein zu untersuchen, ob im vorliegenden Fall § 16 Abs 1 Z 7 MRG idF des 2. WÄG die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses ermöglichte.Es bleibt daher allein zu untersuchen, ob im vorliegenden Fall Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG in der Fassung des 2. WÄG die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses ermöglichte.

In Übereinstimmung mit höchstgerichtlicher Rechtsprechung haben die Vorinstanzen dies verneint. Der Rechtsmittelwerber argumentiert mit der Tatsache, daß die zweite mietvertragliche Vereinbarung, nach der die Antragstellerin einen jedenfalls § 16 Abs 2 MRG idF des 2. WÄG übersteigenden Hauptmietzins zu bezahlen hatte, nicht innerhalb der ersten sechs Monate des auf sechs Monate befristeten ersten Mietvertrags abgeschlossen wurde, sondern erst danach (im vorliegenden Fall wurde zunächst ein auf sechs Monate befristeter Hauptmietvertrag für die Zeit vom 1. 10. 1991 bis 31. 3. 1992 abgeschlossen und sodann am 29. 4. 1992 ein weiterer Hauptmietvertrag für den Zeitraum vom 1. 4. 1992 bis 30. 3. 1996). Daraus zieht der Rechtsmittelwerber den Schluß, daß die Mieterin nicht mehr unter jenem wirtschaftlichen Druck gestanden sei, der die Anwendbarkeit des § 16 Abs 1 Z 7 MRG ausschließe. Gegenstand der höchstgerichtlichen Entscheidungen MietSlg 37.316/45 und MietSlg 37.317 = RdW 1986, 110 seien jeweils Konstellationen gewesen, in denen es zum zweiten Mietvertragsabschluß innerhalb der ersten sechs Monate gekommen sei. Darüber hinaus rügt der Rechtsmittelwerber, daß das Gericht zweiter Instanz zu Unrecht von einem nicht erwiesenen Sachverhalt ausgegangen sei, nämlich davon, daß der Antragsgegner die Fortsetzung des befristeten Mietverhältnisses mit der Antragstellerin von einer Mietzinserhöhung abhängig gemacht habe.In Übereinstimmung mit höchstgerichtlicher Rechtsprechung haben die Vorinstanzen dies verneint. Der Rechtsmittelwerber argumentiert mit der Tatsache, daß die zweite mietvertragliche Vereinbarung, nach der die Antragstellerin einen jedenfalls Paragraph 16, Absatz 2, MRG in der Fassung des 2. WÄG übersteigenden Hauptmietzins zu bezahlen hatte, nicht innerhalb der ersten sechs Monate des auf sechs Monate befristeten ersten Mietvertrags abgeschlossen wurde, sondern erst danach (im vorliegenden Fall wurde zunächst ein auf sechs Monate befristeter Hauptmietvertrag für die Zeit vom 1. 10. 1991 bis 31. 3. 1992 abgeschlossen und sodann am 29. 4. 1992 ein weiterer Hauptmietvertrag für den Zeitraum vom 1. 4. 1992 bis 30. 3. 1996). Daraus zieht der Rechtsmittelwerber den Schluß, daß die Mieterin nicht mehr unter jenem wirtschaftlichen Druck gestanden sei, der die Anwendbarkeit des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG ausschließe. Gegenstand der höchstgerichtlichen Entscheidungen MietSlg 37.316/45 und MietSlg 37.317 = RdW 1986, 110 seien jeweils Konstellationen gewesen, in denen es zum zweiten Mietvertragsabschluß innerhalb der ersten sechs Monate

gekommen sei. Darüber hinaus rügt der Rechtsmittelwerber, daß das Gericht zweiter Instanz zu Unrecht von einem nicht erwiesenen Sachverhalt ausgegangen sei, nämlich davon, daß der Antragsgegner die Fortsetzung des befristeten Mietverhältnisses mit der Antragstellerin von einer Mietzinserhöhung abhängig gemacht habe.

Rechtliche Beurteilung

Dem ist Folgendes zu entgegnen:

Nach § 16 Abs 1 Z 5 idF des 3. WÄG kann der angemessene Mietzins nun nach einjähriger Mindestdauer eines unbefristeten Mietverhältnisses ohne weitere Voraussetzungen (unter Einhaltung der Schriftform) vereinbart werden. Dies stellt den wesentlichen Unterschied zur Vorgängerbestimmung des § 16 Abs 1 Z 7 idF vor dem 3. WÄG dar, die schon nach sechs Monaten und nach dem Gesetzeswortlaut auch bei befristeten Verträgen zulässig war. Nach der Rechtsprechung (MietSlg 37.316/45; MietSlg 37.317 = RdW 1986, 110) war diese Bestimmung allerdings nicht anwendbar, wenn die Fortsetzung eines befristeten Mietverhältnisses von der Mietzinserhöhung abhängig gemacht wurde, weil der Mieter dann unter demselben wirtschaftlichen Druck stand wie bei Abschluß des Mietvertrages (vgl Würth in Würth-Zingher20 Rz 18 zu § 16 MRG). Mit der neuen durch das 3. WÄG eingeführten Regelung folgte damit der Gesetzgeber im wesentlichen den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen. Eine Vereinbarung nach § 16 Abs 1 Z 7 MRG idF vor dem 3. WÄG war nur dann wirksam, wenn es sich um ein länger als ein halbes Jahr bestehendes Mietverhältnis handelte, welches auch ohne die Mietzinsvereinbarung weiterbestanden hätte. Das bedeutet aber nicht nur, daß innerhalb der ersten sechs Monate in einem auf ein halbes Jahr befristeten Mietverhältnis keine solche Vereinbarung zulässig war (das geht schon aus dem Gesetzeswortlaut der hier in Frage stehenden Bestimmung hervor:Nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, in der Fassung des 3. WÄG kann der angemessene Mietzins nun nach einjähriger Mindestdauer eines unbefristeten Mietverhältnisses ohne weitere Voraussetzungen (unter Einhaltung der Schriftform) vereinbart werden. Dies stellt den wesentlichen Unterschied zur Vorgängerbestimmung des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, in der Fassung vor dem 3. WÄG dar, die schon nach sechs Monaten und nach dem Gesetzeswortlaut auch bei befristeten Verträgen zulässig war. Nach der Rechtsprechung (MietSlg 37.316/45; MietSlg 37.317 = RdW 1986, 110) war diese Bestimmung allerdings nicht anwendbar, wenn die Fortsetzung eines befristeten Mietverhältnisses von der Mietzinserhöhung abhängig gemacht wurde, weil der Mieter dann unter demselben wirtschaftlichen Druck stand wie bei Abschluß des Mietvertrages vergleiche Würth in Würth-Zingher20 Rz 18 zu Paragraph 16, MRG). Mit der neuen durch das 3. WÄG eingeführten Regelung folgte damit der Gesetzgeber im wesentlichen den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen. Eine Vereinbarung nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG war nur dann wirksam, wenn es sich um ein länger als ein halbes Jahr bestehendes Mietverhältnis handelte, welches auch ohne die Mietzinsvereinbarung weiterbestanden hätte. Das bedeutet aber nicht nur, daß innerhalb der ersten sechs Monate in einem auf ein halbes Jahr befristeten Mietverhältnis keine solche Vereinbarung zulässig war (das geht schon aus dem Gesetzeswortlaut der hier in Frage stehenden Bestimmung hervor:

"Länger als ein halbes Jahr bestanden hat"), sondern auch dann nicht, wenn durch oder unmittelbar nach Ablauf eines auf ein halbes Jahr befristeten Mietverhältnisses für den Mieter wiederum eine Ungleichgewichtslage bestand, die der Vermieter einseitig für eine Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses ausnutzen konnte. Ganz allgemein gilt, daß es unzulässig war, anläßlich der ausdrücklichen Erneuerung von befristeten Mietrechtsverhältnissen, die den Mietzinsbestimmungen des § 16 Abs 2 MRG unterstanden, unter Berufung auf § 16 Abs 1 Z 7 MRG über die gemäß § 16 Abs 2 Z 1 bis 4 MRG zulässige Mietzinsobergrenze hinaus den Mietzins zu erhöhen. Die Situation des Mieters bei der Erneuerung eines auf bestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrags ist jener gleich, in der er sich bei Abschluß des erneuerten Mietvertrags befunden hat, weshalb er im wohlverstandenen Sinn des § 16 Abs 1 Z 7 MRG (idF vor dem 3. WÄG) auch in gleicher Weise schutzwürdig war (vgl 5 Ob 90/85; 5 Ob 17/98f)."Länger als ein halbes Jahr bestanden hat"), sondern auch dann nicht, wenn durch oder unmittelbar nach Ablauf eines auf ein halbes Jahr befristeten Mietverhältnisses für den Mieter wiederum eine Ungleichgewichtslage bestand, die der Vermieter einseitig für eine Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses ausnutzen konnte. Ganz allgemein gilt, daß es unzulässig war, anläßlich der ausdrücklichen Erneuerung von befristeten Mietrechtsverhältnissen, die den Mietzinsbestimmungen des Paragraph 16, Absatz 2, MRG unterstanden, unter Berufung auf Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG über die gemäß Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins bis 4 MRG zulässige Mietzinsobergrenze hinaus den Mietzins zu erhöhen. Die Situation des Mieters bei der Erneuerung eines auf bestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrags ist jener gleich, in

der er sich bei Abschluß des erneuerten Mietvertrags befunden hat, weshalb er im wohlverstandenen Sinn des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG) auch in gleicher Weise schutzwürdig war vergleiche 5 Ob 90/85; 5 Ob 17/98f).

Es bedarf also nicht positiver Feststellungen, daß bei einem solchen Sachverhalt, wie im vorliegenden Fall, die Verlängerung des Mietvertrages von der Bereitschaft zur Zahlung eines höheren Mietzinses abhängig gemacht wurde, sondern ist dies einer solchen Vereinbarung innewohnend. Nur dann, wenn nicht davon ausgegangen werden kann, daß die Fortsetzung eines befristeten Mietverhältnisses von einer Mietzinserhöhung abhängig gemacht wurde, ist dieser Anschein, daß sich der Mieter bei Abschluß des neuerlichen Mietvertrages mit einem höheren Mietzins unter einem ähnlichen wirtschaftlichen Druck befand, wie bei Abschluß eines Mietvertrages üblicherweise angenommen wird, widerlegt (vgl MietSlg 42.249; vgl auch EWR I/29/47 = WoBl 1995, 29/56 mit Anm Call, in welchem Fall von Kettenmietverträgen die Kenntnis des Mieters vom unbefristeten Endtermin als Voraussetzung für die Wirksamkeit eines Räumungsvergleichs gefordert wurde).Es bedarf also nicht positiver Feststellungen, daß bei einem solchen Sachverhalt, wie im vorliegenden Fall, die Verlängerung des Mietvertrages von der Bereitschaft zur Zahlung eines höheren Mietzinses abhängig gemacht wurde, sondern ist dies einer solchen Vereinbarung innewohnend. Nur dann, wenn nicht davon ausgegangen werden kann, daß die Fortsetzung eines befristeten Mietverhältnisses von einer Mietzinserhöhung abhängig gemacht wurde, ist dieser Anschein, daß sich der Mieter bei Abschluß des neuerlichen Mietvertrages mit einem höheren Mietzins unter einem ähnlichen wirtschaftlichen Druck befand, wie bei Abschluß eines Mietvertrages üblicherweise angenommen wird, widerlegt vergleiche MietSlg 42.249; vergleiche auch EWR I/29/47 = WoBl 1995, 29/56 mit Anmerkung Call, in welchem Fall von Kettenmietverträgen die Kenntnis des Mieters vom unbefristeten Endtermin als Voraussetzung für die Wirksamkeit eines Räumungsvergleichs gefordert wurde).

Solange sich ein Mieter nicht im Schutz eines unbefristeten Mietverhältnisses befindet, ist seine Zwangslage nicht weggefallen und er befindet sich wie auch bei dem den Entscheidungen MietSlg 37.316/45 und MietSlg 37.317 = RdW 1986, 110 zugrundeliegenden Sachverhalt, noch unter wirtschaftlichem Druck, was der Anwendbarkeit der Bestimmung des § 16 Abs 1 Z 7 MRG entgegensteht (vgl 5 Ob 90/85; 5 Ob 17/98f).Solange sich ein Mieter nicht im Schutz eines unbefristeten Mietverhältnisses befindet, ist seine Zwangslage nicht weggefallen und er befindet sich wie auch bei dem den Entscheidungen MietSlg 37.316/45 und MietSlg 37.317 = RdW 1986, 110 zugrundeliegenden Sachverhalt, noch unter wirtschaftlichem Druck, was der Anwendbarkeit der Bestimmung des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG entgegensteht vergleiche 5 Ob 90/85; 5 Ob 17/98f).

Das Argument des Rechtsmittelwerbers, die Antragstellerin habe sich bereits in einem unbefristeten Mietverhältnis befunden, weil es nach Ablauf der Bestandzeit es zur stillschweigenden Erneuerung des Vertrages gekommen sei, muß versagen. Nur wenn der Bestandnehmer die Bestandsache nach Ablauf der Bestandzeit weiterbenützt und der Bestandgeber es dabei bewenden läßt (§ 1114 ABGB) kommt es zur stillschweigenden Erneuerung des Vertrages. Dazu stellt § 569 ZPO die widerlegliche Rechtsvermutung auf, daß eine solche Verlängerung bereits dann anzunehmen ist, wenn nicht binnen 14 Tagen eine Klage auf Zurückstellung des Bestandgegenstandes seitens des Bestandgebers eingebracht wurde. Nach der Rechtsprechung wird die Vermutung aber auch durch jeden anderen Vorgang widerlegt, mit dem der Vermieter seinen Willen, den Vertrag nicht mehr fortzusetzen, unzweideutig zum Ausdruck bringt. Nach der Rechtsprechung genügen ablehnende Willenserklärungen des Vermieters ganz allgemein im zeitlichen Zusammenhang mit dem Endtermin (WoBl 1997/23 = MietSlg 27.122), wobei auch Verhandlungen über die Vertragsverlängerung, wenn ihnen innerhalb angemessener Frist eine Räumungsklage folgt, eine Verlängerung verhindern (vgl WoBl 1992/62 = MietSlg 43.246/33; 46.172, 46.144, 47.322). Dazu, ob, wann und welche Erklärungen von den Streitteilen aus Anlaß des Ablaufs des ersten Mietvertrages abgegeben wurden und wann Willenseinigung über die Fortsetzung des Mietverhältnisses erzielt wurde, wurde keinerlei Vorbringen erstattet, entsprechende Feststellungen fehlen.Das Argument des Rechtsmittelwerbers, die Antragstellerin habe sich bereits in einem unbefristeten Mietverhältnis befunden, weil es nach Ablauf der Bestandzeit es zur stillschweigenden Erneuerung des Vertrages gekommen sei, muß versagen. Nur wenn der Bestandnehmer die Bestandsache nach Ablauf der Bestandzeit weiterbenützt und der Bestandgeber es dabei bewenden läßt (Paragraph 1114, ABGB) kommt es zur stillschweigenden Erneuerung des Vertrages. Dazu stellt Paragraph 569, ZPO die widerlegliche Rechtsvermutung auf, daß eine solche Verlängerung bereits dann anzunehmen ist, wenn nicht binnen 14 Tagen eine Klage auf Zurückstellung des Bestandgegenstandes seitens des Bestandgebers eingebracht wurde. Nach der Rechtsprechung wird die Vermutung aber auch durch jeden anderen Vorgang widerlegt, mit dem der Vermieter seinen Willen, den Vertrag nicht mehr

fortzusetzen, unzweideutig zum Ausdruck bringt. Nach der Rechtsprechung genügen ablehnende Willenserklärungen des Vermieters ganz allgemein im zeitlichen Zusammenhang mit dem Endtermin (WoBl 1997/23 = MietSlg 27.122), wobei auch Verhandlungen über die Vertragsverlängerung, wenn ihnen innerhalb angemessener Frist eine Räumungsklage folgt, eine Verlängerung verhindern vergleiche WoBl 1992/62 = MietSlg 43.246/33; 46.172, 46.144, 47.322). Dazu, ob, wann und welche Erklärungen von den Streitteilen aus Anlaß des Ablaufs des ersten Mietvertrages abgegeben wurden und wann Willenseinigung über die Fortsetzung des Mietverhältnisses erzielt wurde, wurde keinerlei Vorbringen erstattet, entsprechende Feststellungen fehlen.

Weil sich aber der Antragsgegner auf die rechtliche Zulässigkeit einer Vereinbarung im Sinn des§ 16 Abs 1 Z 7 MRG berufen hat, trifft ihn die Behauptungs- und Beweispflicht dafür, daß der Vertragsabschluß zu einem Zeitpunkt erfolgte, als es bereits zur stillschweigenden Erneuerung des Vertragsverhältnisses gekommen war, somit der Vertrag in einem Zeitpunkt abgeschlossen wurde, als der Mieter sich bereits im Schutz eines unbefristeten Mietverhältnisses bzw eines solchen mit nicht durchsetzbarem Endtermin (§ 1115 ABGB) befunden hätte (vgl MietSlg 37.297). In Anbetracht dessen, daß die beiden Mietverträge zeitlich lückenlos aneinander anschließen, ist nicht davon auszugehen, daß sich die Dauer der Vertragsverlängerung nach §§ 1114, 1115 ABGB, sondern nach der Parteienvereinbarung richtete (vgl Würth in Rummel, Rz 9 zu § 29 MRG).Weil sich aber der Antragsgegner auf die rechtliche Zulässigkeit einer Vereinbarung im Sinn des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG berufen hat, trifft ihn die Behauptungs- und Beweispflicht dafür, daß der Vertragsabschluß zu einem Zeitpunkt erfolgte, als es bereits zur stillschweigenden Erneuerung des Vertragsverhältnisses gekommen war, somit der Vertrag in einem Zeitpunkt abgeschlossen wurde, als der Mieter sich bereits im Schutz eines unbefristeten Mietverhältnisses bzw eines solchen mit nicht durchsetzbarem Endtermin (Paragraph 1115, ABGB) befunden hätte vergleiche MietSlg 37.297). In Anbetracht dessen, daß die beiden Mietverträge zeitlich lückenlos aneinander anschließen, ist nicht davon auszugehen, daß sich die Dauer der Vertragsverlängerung nach Paragraphen 1114,, 1115 ABGB, sondern nach der Parteienvereinbarung richtete vergleiche Würth in Rummel, Rz 9 zu Paragraph 29, MRG).

Es kann daher keineswegs mit der notwendigen Sicherheit zugrundegelegt werden, die Antragstellerin habe sich im Zeitpunkt der Verlängerung des befristeten Vertrages nicht mehr in jener von der Bestimmung des § 16 Abs 1 Z 7 MRG idF vor dem 3. WÄG als schutzwürdig angesehenen Vertragslage befunden.Es kann daher keineswegs mit der notwendigen Sicherheit zugrundegelegt werden, die Antragstellerin habe sich im Zeitpunkt der Verlängerung des befristeten Vertrages nicht mehr in jener von der Bestimmung des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG als schutzwürdig angesehenen Vertragslage befunden.

Auf die Unterlassung einer Erklärung nach§ 29 Abs 3 MRG kommt es im vorliegenden Fall nicht anAuf die Unterlassung einer Erklärung nach Paragraph 29, Absatz 3, MRG kommt es im vorliegenden Fall nicht an.

Alle vom Revisionsrekurswerber aufgeworfenen Fragen haben die Vorinstanzen somit in Übereinstimmung mit der bestehenden Judikatur gelöst, deren Anwendung auf den konkreten Fall keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung aufwirft.

Der Revisionsrekurs war daher unzulässig.

Anmerkung

E53966 05A00979

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00097.99X.0427.000

Dokumentnummer

JJT_19990427_OGH0002_0050OB00097_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