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 5Ob81/99v

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 ***** R***** Gesellschaft mbH & Co KG, ***** vertreten durch Dr. Norbert Moser, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wider die Antragsgegnerin U***** Z*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Gewolf, Dr. Gernot Murko, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 16 Abs 9 MRG, infolge des Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgericht vom 4. Dezember 1998, GZ 1 R 281/98p-28, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Klagenfurt vom 17. September 1998, GZ 14 Msch 65/96y-23, 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 ***** R***** Gesellschaft mbH & Co KG, ***** vertreten durch Dr. Norbert Moser, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wider die Antragsgegnerin U***** Z*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Gewolf, Dr. Gernot Murko, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 9, MRG, infolge des Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgericht vom 4. Dezember 1998, GZ 1 R 281/98p-28, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Klagenfurt vom 17. September 1998, GZ 14 Msch 65/96y-23, abgeändert wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluß wird dahin abgeändert, daß er zu lauten hat:

"Der Antrag auf Überprüfung der Zulässigkeit des der Antragstellerin von der Antragsgegnerin vorgeschriebenen Mietzinses wird

abgewiesen."

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Mieterin von Geschäftsräumlichkeiten im Haus P*****gasse 12 in der K***** Innenstadt. Insgesamt hat sie im ersten Stock des Hauses, Räumlichkeiten im Ausmaß von 196,42 m2 und im Parterre von 75,80 m2 von der Antragsgegnerin in Bestand genommen. Im Zeitpunkt der Antragstellung an die Schlichtungsstelle des

Magistrates der Landeshauptstadt K***** (26. 7. 1996) betrug der ihr vorgeschriebene Hauptmietzins für die Räumlichkeiten im ersten Stock S 15.517,18 und im Parterre S 49.034,82, insgesamt somit S 64.252,--.

Die Antragstellerin begehrte die Überprüfung der Angemessenheit des Mietzinses nach§ 16 Abs 1 MRG, wobei sie die Angemessenheit des Hauptmietzinses für die Räumlichkeiten im ersten Stock zugestand. Der Hauptmietzins für die Räumlichkeiten im Parterre sei jedoch infolge der Anwendung von Wertsicherungsvereinbarungen unangemessen gestiegen, sodaß der nun von ihr begehrte Hauptmietzins nicht mehr angemessen im Sinn des § 16 Abs 1 MRG sei. Auch wenn die Mietverträge über die Parterreräumlichkeiten bereits vor dem 1. 1. 1982, also vor Inkrafttreten des MRG abgeschlossen worden seien, könne doch, wenn danach aufgrund von Wertsicherungsvereinbarungen Erhöhungen begehrt würden, der übersteigende Teil auf seine Angemessenheit geprüft werden.Die Antragstellerin begehrte die Überprüfung der Angemessenheit des Mietzinses nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG, wobei sie die Angemessenheit des Hauptmietzinses für die Räumlichkeiten im ersten Stock zugestand. Der Hauptmietzins für die Räumlichkeiten im Parterre sei jedoch infolge der Anwendung von Wertsicherungsvereinbarungen unangemessen gestiegen, sodaß der nun von ihr begehrte Hauptmietzins nicht mehr angemessen im Sinn des Paragraph 16, Absatz eins, MRG sei. Auch wenn die Mietverträge über die Parterreräumlichkeiten bereits vor dem 1. 1. 1982, also vor Inkrafttreten des MRG abgeschlossen worden seien, könne doch, wenn danach aufgrund von Wertsicherungsvereinbarungen Erhöhungen begehrt würden, der übersteigende Teil auf seine Angemessenheit geprüft werden.

Die Schlichtungsstelle, bei der die Rechtssache zunächst anhängig gemacht wurde, wies den Mietzinsüberprüfungsantrag mit der Begründung ab, Art II Abschn II Z 5 des 3. WÄG stelle für Altverträge eine Durchbrechung der Vorschrift des § 16 Abs 9 erster Satz MRG dar. Überprüfbar sei die Angemessenheit nur hinsichtlich der im Obergeschoß des Hauses liegenden Objekte, bei denen sich eine Überschreitung der Angemessenheit des begehrten Hauptmietzinses aber nicht ergeben habe.Die Schlichtungsstelle, bei der die Rechtssache zunächst anhängig gemacht wurde, wies den Mietzinsüberprüfungsantrag mit der Begründung ab, Art römisch II Abschn römisch II Ziffer 5, des 3. WÄG stelle für Altverträge eine Durchbrechung der Vorschrift des Paragraph 16, Absatz 9, erster Satz MRG dar. Überprüfbar sei die Angemessenheit nur hinsichtlich der im Obergeschoß des Hauses liegenden Objekte, bei denen sich eine Überschreitung der Angemessenheit des begehrten Hauptmietzinses aber nicht ergeben habe.

Mit der Anrufung des Gerichtes durch die Antragstellerin trat diese Entscheidung außer Kraft. Das Erstgericht setzte den für das gesamte Bestandobjekt zulässigen Hauptmietzins per 25. 7. 1996 mit S 46.774,84 fest. Für die Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoß sei ein Quadratmetermietzins von S 400,--, somit insgesamt S 23.160,-- angemessen, für die Objekte im Obergeschoß ein Quadratmetermietzins von S 102,--, somit insgesamt S 20.034,84.

Dabei ging es von folgenden entscheidungswesentlichen Feststellungen aus:

Die Antragstellerin, die bereits Mit- und Wohnungseigentümerin eines im Parterre des Hauses P*****gasse 12 in K***** gelegenen Geschäftsraumes war, mietete am 24. 11. 1962 im Parterre des Hauses vom Rechtsvorgänger der Antragsgegnerin Geschäftsräume im Ausmaß von 40 m2.

Am 5. 7. 1965 wurde ein weiterer Mietvertrag über Parterreflächen im Ausmaß von 35,80 m2 abgeschlossen. In beiden Bestandverträgen war eine Wertsicherung durch Bindung an den Baukostenindex vereinbart.

Am 15. 2. 1971 mietete die Antragstellerin im Obergeschoß des Hauses Räumlichkeiten von 80 m2. Der vereinbarte Mietzins war vertraglich an den Stundenlohn eines Hilfsarbeiters im Baugewerbe geknüpft.

Am 22. 4. 1971 wurde für alle bis dahin gemieteten Parterreräumlichkeiten ein neuer Hauptmietzins in Höhe von 600 Stundenlöhnen eines Hilfsarbeiters im Baugewerbe vereinbart. Alle übrigen Vertragspunkte sollten gleich bleiben.

Am 1. 1. 1984 wurden "bestehende Wertsicherungsvereinbarungen" zwischen den Vertragsparteien, soweit sie sich am Bauhilfsarbeiterlohn orientiert hatten, durch den Verbraucherpreisindex 1976 mit einer 5 %-igen Sprungklausel ersetzt. (Für welche Objekte dies gelten sollte, ist nicht eindeutig.)

Gleichzeitig wurde der Hauptmietzins für die 80 m2 Räumlichkeit im Obergeschoß (vormals P*****) auf S 8.500,-- monatlich reduziert.

Am 1. 10. 1990 wurden der Antragstellerin weitere 16,42 m2 im Obergeschoß vermietet, dafür ein Mietzins von S 1.149,-- und weiters vereinbart, daß dieses Objekt rechtlich mit dem anderen im Obergeschoß befindlichen Objekt

(vormals P*****) eine Einheit bilden sollte.

Am 22. 6. 1993 mietete die Antragstellerin weitere 100 m2 im Obergeschoß des Hauses und wiederum wurde vereinbart, daß es als rechtliche Einheit mit den anderen im Obergeschoß befindlichen Objekten zu gelten habe.

Im Jahr 1996 kam es zu einem aufwendigen Umbau des Geschäftslokals, dessen Kosten die Antragstellerin trug. Dabei wurden die ebenerdigen Räume mit den Räumen im Obergeschoß durch den Einbau einer Stiege verbunden. Dieser Umbau und diverse Widmungsänderungen erfolgten mit Zustimmung der Antragsgegnerin.

Für die Räume im Obergeschoß wird ein Gesamthauptmietzins vorgeschrieben, der pro m2 S 108,78 beträgt.

Für die ebenerdig gelegenen Flächen wurde von der Antragstellerin im Zeitpunkt der Antragstellung ein Hauptmietzins von S 569,72/m2 begehrt. Angemessen ist laut Sachverständigengutachten für die ebenerdigen Geschäftsräumlichkeiten ein Quadratmeterzins von S 400,--, für die Räume im Obergeschoß ein Mittelwert zwischen S 86,-- und S 118,--.

In rechtlicher Hinsicht ging das Erstgericht davon aus, der Mieter eines Geschäftslokales habe den nach§ 16 Abs 1 MRG angemessenen Mietzins zu bezahlen, wobei maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Zulässigkeit der Höhe des Hauptmietzinses der Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung sei. Ergebe sich aus der Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Betrag, so sei der jeweils diese Obergrenze überschreitende Betrag unwirksam (§ 16 Abs 1 Z 1 iVm § 16 Abs 9 MRG). Insgesamt dürfe daher die Antragsgegnerin von der Antragstellerin nur S 46.774,84 an Hauptmietzins begehren, weshalb eine Minderung des zuletzt begehrten Hauptmietzinses von S 64.552,-- auf diesen Betrag zu erfolgen habe.In rechtlicher Hinsicht ging das Erstgericht davon aus, der Mieter eines Geschäftslokales habe den nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG angemessenen Mietzins zu bezahlen, wobei maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Zulässigkeit der Höhe des Hauptmietzinses der Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung sei. Ergebe sich aus der Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Betrag, so sei der jeweils diese Obergrenze überschreitende Betrag unwirksam (Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 9, MRG). Insgesamt dürfe daher die Antragsgegnerin von der Antragstellerin nur S 46.774,84 an Hauptmietzins begehren, weshalb eine Minderung des zuletzt begehrten Hauptmietzinses von S 64.552,-- auf diesen Betrag zu erfolgen habe.

Einem gegen diesen Sachbeschluß von der Antragsgegnerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge und änderte den angefochtenen Sachbeschluß dahin ab, daß per Stichtag 26. 7. 1996 (Antragstag) die Höhe des monatlich angemessenen Hauptmietzinses insgesamt mit S 51.687,-- festgestellt wurde. Weiters wurde ausgesprochen, daß der diesen Betrag übersteigende Teil des Hauptmietzinses von S 12.865,-- unwirksam sei.

Das Rekursgericht ging von den oben wiedergegebenen Feststellungen aus und beurteilte diesen Sachverhalt in rechtlicher Hinsicht wie folgt:

Maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit des Hauptmietzinses sei stets der Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung. Nachträgliche Änderungen hätten daher keine Auswirkungen auf die Zulässigkeit des Hauptmietzinses.

Eine Angemessenheitsprüfung im Sinn des § 16 Abs 1 und 8 MRG sei dann ausgeschlossen, wenn das im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Recht die Obergrenze der Angemessenheit nicht gekannt habe.Eine Angemessenheitsprüfung im Sinn des Paragraph 16, Absatz eins und 8 MRG sei dann ausgeschlossen, wenn das im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Recht die Obergrenze der Angemessenheit nicht gekannt habe.

Im vorliegenden Verfahren gehe es ausschließlich um die Überprüfung der Auswirkung der in ihrer grundsätzlichen Wirksamkeit gar nicht bestrittenen Wertsicherungsvereinbarung. Darauf, ob die vor dem 1. 1. 1968 abgeschlossenen Mietzinsvereinbarungen - betroffen seien hievon die Mietverträge vom 24. 11. 1962 und 5. 7. 1965 - wirksame Vereinbarungen im Lichte des § 16 Abs 3 idF der MG-Novelle 1955 gewesen seien, komme es hier ebensowenig an, wie auf den rechtlichen Charakter der Vereinbarung vom 22. 4. 1971, die nach dem Inkrafttreten der MG-Novelle 1967 abgeschlossen worden sei.Im vorliegenden Verfahren gehe es ausschließlich um die Überprüfung der Auswirkung der in ihrer grundsätzlichen Wirksamkeit gar nicht bestrittenen Wertsicherungsvereinbarung. Darauf, ob die vor dem 1. 1. 1968 abgeschlossenen Mietzinsvereinbarungen - betroffen seien hievon die Mietverträge vom 24. 11. 1962 und 5. 7.

1965 - wirksame Vereinbarungen im Lichte des Paragraph 16, Absatz 3, in der Fassung der MG-Novelle 1955 gewesen seien, komme es hier ebensowenig an, wie auf den rechtlichen Charakter der Vereinbarung vom 22. 4. 1971, die nach dem Inkrafttreten der MG-Novelle 1967 abgeschlossen worden sei.

Nach Auffassung des Rekurssenates stehe Art II Abschn II Z 5 des 3. WÄG einer Überprüfung der Auswirkung der Wertsicherungsvereinbarungen nicht entgegen, soweit nicht dadurch der ursprünglich (zulässige) vereinbarte Mietzins unterschritten werde, was hier nicht der Fall sei. Auf die Frage, ob die mit Wirksamkeit vom 1. 1. 1984 erfolgte neue Mietzinsvereinbarung für das 80 m2 große Objekt im ersten Obergeschoß samt Vereinbarung einer neuen Wertsicherung eine neue Mietzinsvereinbarung darstelle oder nicht, komme es nicht an.Nach Auffassung des Rekurssenates stehe Art römisch II Abschn römisch II Ziffer 5, des 3. WÄG einer Überprüfung der Auswirkung der Wertsicherungsvereinbarungen nicht entgegen, soweit nicht dadurch der ursprünglich (zulässige) vereinbarte Mietzins unterschritten werde, was hier nicht der Fall sei. Auf die Frage, ob die mit Wirksamkeit vom 1. 1. 1984 erfolgte neue Mietzinsvereinbarung für das 80 m2 große Objekt im ersten Obergeschoß samt Vereinbarung einer neuen Wertsicherung eine neue Mietzinsvereinbarung darstelle oder nicht, komme es nicht an.

Die Auswirkungen der zulässigen und rechtswirksamen Wertsicherungsvereinbarung unterlägen jedenfalls einer Überprüfung nach § 16 Abs 9 MRG.Die Auswirkungen der zulässigen und rechtswirksamen Wertsicherungsvereinbarung unterlägen jedenfalls einer Überprüfung nach Paragraph 16, Absatz 9, MRG.

Davon ausgehend erweise sich der Rekurs zum Teil als berechtigt. Der für die im Obergeschoß befindlichen Objekte bezahlte Bestandzins von S 108,78/m2 sei entgegen der Ansicht des Erstgerichtes angemessen, weil nach den Ergebnissen des Sachverständigengutachtens ein Mittelwert zwischen S 86,-- und S 118,--/m2 angemessen sei. Der zuletzt begehrte Hauptmietzins liege innerhalb dieser Bandbreite.

Der sich aufgrund der Wertsicherung für das erste Obergeschoß ergebende und zuletzt begehrte Bestandzins von S 21.367,07 sei daher nicht unangemessen.

Gegen die Ermittlung der Angemessenheit des Hauptmietzinses für die Räume im Erstgeschoß mit S 400,--/m2 bestünden in Anbetracht dessen, daß der vom Mieter seinerzeit übernommene Zustand der Bestandräumlichkeiten maßgeblich sei und die von ihm aufwendig durchgeführten Umbauarbeiten nicht zu berücksichtigen seien, keine Bedenken. Nur für die Räume im Erdgeschoß ergebe sich daher in ihrer Gesamtheit ein zulässiger, weil angemessener Hauptmietzins in Höhe von S 30.320,-- für den Zeitpunkt der Antragstellung. Der von der Antragsgegnerin zuletzt begehrte Betrag übersteige den angemessenen Mietzins um S 12.865,-- monatlich. Die Erhöhung sei daher in diesem Ausmaß gemäß § 16 Abs 9 MRG unwirksam.Gegen die Ermittlung der Angemessenheit des Hauptmietzinses für die Räume im Erstgeschoß mit S 400,--/m2 bestünden in Anbetracht dessen, daß der vom Mieter seinerzeit übernommene Zustand der Bestandräumlichkeiten maßgeblich sei und die von ihm aufwendig durchgeführten Umbauarbeiten nicht zu berücksichtigen seien, keine Bedenken. Nur für die Räume im Erdgeschoß ergebe sich daher in ihrer Gesamtheit ein zulässiger, weil angemessener Hauptmietzins in Höhe von S 30.320,-- für den Zeitpunkt der Antragstellung. Der von der Antragsgegnerin zuletzt begehrte Betrag übersteige den angemessenen Mietzins um S 12.865,-- monatlich. Die Erhöhung sei daher in diesem Ausmaß gemäß Paragraph 16, Absatz 9, MRG unwirksam.

Das Rekursgericht sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Zur Frage der Auslegung der Übergangsbestimmung des Art II Abschn II Z 5 des 3. WÄG liege bisher nur eine, jedoch einen anderen Sachverhalt betreffende Entscheidung des Höchstgerichts vor, nämlich die in WoBl 1996/65 veröffentlichte Entscheidung.Das Rekursgericht sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Zur Frage der Auslegung der Übergangsbestimmung des Art römisch II Abschn römisch II Ziffer 5, des 3. WÄG liege bisher nur eine, jedoch einen anderen Sachverhalt betreffende Entscheidung des Höchstgerichts vor, nämlich die in WoBl 1996/65 veröffentlichte Entscheidung.

Gegen diesen Sachbeschluß richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag auf Abänderung der bekämpften Entscheidung dahin, daß der Antrag abgewiesen werde. Hilfsweise wird beantragt, die Angemessenheit des zuletzt begehrten Hauptmietzinses in Höhe von S 64.552,-- festzustellen. In eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragstellerin beantragt, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, allenfalls ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes stellt die in WoBl 1996, 202/65 = EWr I/15/4 veröffentlichte Entscheidung bereits klar, daß Art II Abschnitt II Z 5 des 3. WÄG § 16 Abs 9 MRG durchbricht, wenn eine im Abschlußzeitpunkt zulässige und wirksame Wertsicherungsvereinbarung getroffen worden war, weil das Rekursgericht dennoch unter Anwendung des § 16 Abs 9 MRG eine Überprüfung der Angemessenheit des Mietzinses nach § 16 Abs 1 MRG vornahm, wich es von dieser Entscheidung ab. Der Revisionsrekurs ist daher gemäß § 528 Abs 1 ZPO zulässig. Er ist auch berechtigt. Zunächst liegt allerdings die behauptete Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens nicht vor, weil Fragen, die die Höhe der Angemessenheit des Mietzinses für ein Geschäftslokal beeinflussen, aus noch darzustellenden Gründen keine Entscheidungsrelevanz entfalten.Entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes stellt die in WoBl 1996, 202/65 = EWr I/15/4 veröffentlichte Entscheidung bereits klar, daß Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 5, des 3. WÄG Paragraph 16, Absatz 9, MRG durchbricht, wenn eine im Abschlußzeitpunkt zulässige und wirksame Wertsicherungsvereinbarung getroffen worden war, weil das Rekursgericht dennoch unter Anwendung des Paragraph 16, Absatz 9, MRG eine Überprüfung der Angemessenheit des Mietzinses nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG vornahm, wich es von dieser Entscheidung ab. Der Revisionsrekurs ist daher gemäß Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zulässig. Er ist auch berechtigt. Zunächst liegt allerdings die behauptete Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens nicht vor, weil Fragen, die die Höhe der Angemessenheit des Mietzinses für ein Geschäftslokal beeinflussen, aus noch darzustellenden Gründen keine Entscheidungsrelevanz entfalten.

Daß es für die Rechtswirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen stets auf das im Abschlußzeitpunkt geltende Recht ankommt, stellt § 43 Abs 2 MRG klar. Art II Abschn II Z 5 des 3. WÄG stellt nur eine Ausformung dieses Prinzips dar. Eine vor dem 1. 3. 1994 (= Inkrafttreten des I. Abschn des Art II des 3. WÄG) abgeschlossene und im Abschlußzeitpunkt wirksame Mietzins- und Wertsicherungsvereinbarung bleibt weiter wirksam. Die Vereinbarung bleibt für dieses Mietverhältnis überhaupt unbeschränkt wirksam (vgl Würth in WoBl 1993, 193 [194]). Dieser Weitergeltung alter zinsrechtlicher Bestimmungen steht § 16 Abs 9 MRG nicht entgegen (5 Ob 151/95 = WoBl 1996/65 unter Bezug auf Würth in WohnR 94 Anm 10 zu Art II Abschn II des 3. WÄG).Daß es für die Rechtswirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen stets auf das im Abschlußzeitpunkt geltende Recht ankommt, stellt Paragraph 43, Absatz 2, MRG klar. Art römisch II Abschn römisch II Ziffer 5, des 3. WÄG stellt nur eine Ausformung dieses Prinzips dar. Eine vor dem 1. 3. 1994 (= Inkrafttreten des römisch eins. Abschn des Art römisch II des 3. WÄG) abgeschlossene und im Abschlußzeitpunkt wirksame Mietzins- und Wertsicherungsvereinbarung bleibt weiter wirksam. Die Vereinbarung bleibt für dieses Mietverhältnis überhaupt unbeschränkt wirksam vergleiche Würth in WoBl 1993, 193 [194]). Dieser Weitergeltung alter zinsrechtlicher Bestimmungen steht Paragraph 16, Absatz 9, MRG nicht entgegen (5 Ob 151/95 = WoBl 1996/65 unter Bezug auf Würth in WohnR 94 Anmerkung 10 zu Art römisch II Abschn römisch II des 3. WÄG).

Das bedeutet nicht, daß für "Altverträge" § 16 Abs 9 MRG generell nicht zur Anwendung käme, sondern, daß die Prüfung der Überschreitung des zulässigen Hauptmietzinses durch Wertsicherungserhöhungen bei Altverträgen an altem Recht zu messen ist.Das bedeutet nicht, daß für "Altverträge" Paragraph 16, Absatz 9, MRG generell nicht zur Anwendung käme, sondern, daß die Prüfung der Überschreitung des zulässigen Hauptmietzinses durch Wertsicherungserhöhungen bei Altverträgen an altem Recht zu messen ist.

Für die nach 1982 abgeschlossenen Hauptmietzinsvereinbarungen über Geschäftsräume galt bereits§ 16 Abs 1 MRG und damit die Begrenzung des zulässigen Hauptmietzinses mit der "Angemessenheit". § 16 Abs 1 MRG erfuhr seit der Stammfassung des MRG keine hier maßgebliche Veränderung. (Die Einfügung "im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages" ist hier ohne Bedeutung). Nach denselben Kriterien wie damals ist auch heute die Angemessenheit zu prüfen. Das bedeutet, daß bei Anwendung des im Vertragsabschlußzeitpunkt geltenden Rechts (§ 16 Abs 1 MRG) Erhöhungen aufgrund begehrter Wertsicherung denselben Schranken unterworfen sind wie dies bei Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten der Fall ist, die nach dem 1. 3. 1994 abgeschlossen wurden. Es kommt darauf an, ob im Zeitpunkt des Erhöhungsbegehrens (konkret: Zinstermin zu dem das Erhöhungsbegehren wirksam werden soll) der höchstzulässige Mietzins nicht überschritten wurde (WoBl 1995/2 = MietSlg 45.292; Würth in WohnR20 Rz 35 zu § 16Für die nach 1982 abgeschlossenen Hauptmietzinsvereinbarungen über Geschäftsräume galt bereits Paragraph 16, Absatz eins, MRG und damit die Begrenzung des zulässigen Hauptmietzinses mit der "Angemessenheit". Paragraph 16, Absatz eins, MRG erfuhr seit der Stammfassung des MRG keine hier maßgebliche Veränderung. (Die Einfügung "im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages" ist hier ohne Bedeutung). Nach denselben Kriterien wie damals ist auch heute die Angemessenheit zu prüfen. Das bedeutet, daß bei Anwendung des im Vertragsabschlußzeitpunkt geltenden

Rechts (Paragraph 16, Absatz eins, MRG) Erhöhungen aufgrund begehrter Wertsicherung denselben Schranken unterworfen sind wie dies bei Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten der Fall ist, die nach dem 1. 3. 1994 abgeschlossen wurden. Es kommt darauf an, ob im Zeitpunkt des Erhöhungsbegehrens (konkret: Zinstermin zu dem das Erhöhungsbegehren wirksam werden soll) der höchstzulässige Mietzins nicht überschritten wurde (WoBl 1995/2 = MietSlg 45.292; Würth in WohnR20 Rz 35 zu Paragraph 16,

MRG).

Einer solchen Prüfung steht Art II Abschn II Z 5 des 3. WÄG also bei Mietvertragsabschlüssen über Geschäftsräumlichkeiten, für deren Mietzinsbildung bereits § 16 Abs 1 MRG galt, nicht entgegen. Die Überschreitung darf nur nicht an neuem Recht gemessen werden. Jede andere Lösung wäre damit unverträglich, daß auch nach altem Recht (vor dem 3. WÄG) durch § 16 Abs 5 aF eine Erhöhungsschranke eingezogen war.Einer solchen Prüfung steht Art römisch II Abschn römisch II Ziffer 5, des 3. WÄG also bei Mietvertragsabschlüssen über Geschäftsräumlichkeiten, für deren Mietzinsbildung bereits Paragraph 16, Absatz eins, MRG galt, nicht entgegen. Die Überschreitung darf nur nicht an neuem Recht gemessen werden. Jede andere Lösung wäre damit unverträglich, daß auch nach altem Recht (vor dem 3. WÄG) durch Paragraph 16, Absatz 5, aF eine Erhöhungsschranke eingezogen war.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag wird eine Überprüfung der Angemessenheit des für die Geschäftslokale infolge Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses gemäß § 16 Abs 1 MRG begehrt. Ausführungen über die Unzulässigkeit der vor dem 1. 1. 1982 abgeschlossenen Hauptmietzins- oder Wertsicherungsvereinbarungen werden nicht erstattet. Es ist daher die Zulässigkeit der seinerzeitigen Vereinbarungen zugrunde zu legen, an der im übrigen auch keine Bedenken bestehen (§ 16 Abs 1 Z 4 MG idF MGNov 1967).Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag wird eine Überprüfung der Angemessenheit des für die Geschäftslokale infolge Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses gemäß Paragraph 16, Absatz eins, MRG begehrt. Ausführungen über die Unzulässigkeit der vor dem 1. 1. 1982 abgeschlossenen Hauptmietzins- oder Wertsicherungsvereinbarungen werden nicht erstattet. Es ist daher die Zulässigkeit der seinerzeitigen Vereinbarungen zugrunde zu legen, an der im übrigen auch keine Bedenken bestehen (Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 4, MG in der Fassung MGNov 1967).

In Art II Abschn II Z 5 des 3. WÄG ist normiert, daß nicht mehr nur der einmal wirksam vereinbarte Mietzins, sondern auch die wirksam vereinbarte Wertsicherung ihre Rechtswirksamkeit behalten. Deshalb kommt eine Orientierung der Zulässigkeit der Wertsicherungserhöhungen für Verträge vor dem 1. 1. 1982 (Inkrafttreten des MRG) an § 16 Abs 1 MRG kraft gesetzlicher Anordnung nicht mehr in Betracht. Insoweit ist, wie die zuständige Schlichtungsstelle bereits erkannt hat, der zitierten höchstgerichtlichen Judikatur die gesetzliche Grundlage entzogen. War im Abschlußzeitpunkt - wie hier zutreffend - eine freie Mietzinsbildung und Wertsicherungsvereinbarung zulässig, bleibt diese zulässig. Insofern ist die Regelung des § 16 Abs 9 MRG nicht anzuwenden.In Art römisch II Abschn römisch II Ziffer 5, des 3. WÄG ist normiert, daß nicht mehr nur der einmal wirksam vereinbarte Mietzins, sondern auch die wirksam vereinbarte Wertsicherung ihre Rechtswirksamkeit behalten. Deshalb kommt eine Orientierung der Zulässigkeit der Wertsicherungserhöhungen für Verträge vor dem 1. 1. 1982 (Inkrafttreten des MRG) an Paragraph 16, Absatz eins, MRG kraft gesetzlicher Anordnung nicht mehr in Betracht. Insoweit ist, wie die zuständige Schlichtungsstelle bereits erkannt hat, der zitierten höchstgerichtlichen Judikatur die gesetzliche Grundlage entzogen. War im Abschlußzeitpunkt - wie hier zutreffend - eine freie Mietzinsbildung und Wertsicherungsvereinbarung zulässig, bleibt diese zulässig. Insofern ist die Regelung des Paragraph 16, Absatz 9, MRG nicht anzuwenden.

Eine Angemessenheitsprüfung der Wertsteigerungsbeträge könnte daher nur für jene Geschäftsräume erfolgen, die nach 1982 gemietet wurden. Das sind die Mietverträge vom 1. 10. 1990 (16,42 m2 im Obergeschoß) und der Mietvertrag vom 28. 6. 1993 (100 m2 im Obergeschoß). Dazu kommt noch des weiteren der ursprünglich am 15. 2. 1971 abgeschlossene Mietvertrag über die 80 m2 Räumlichkeiten im Obergeschoß (vormals P*****), weil mit den Verträgen vom 1. 10. 1990 und 22. 6. 1993 jeweils eine rechtliche Vereinigung der jeweils zugemieteten Räumlichkeiten im Obergeschoß mit den bereits bestehenden Mietverhältnisses vereinbart wurde. Seit der Vereinbarung vom 22. 6. 1993 sind also sämtliche drei Geschäftsräumlichkeiten im Obergeschoß des Hauses nach dem Vertragswillen der Streitteile als rechtliche Einheit anzusehen. Im übrigen wird auch ein einheitlicher Mietzins für die Räume im Obergeschoß vorgeschrieben und bezahlt.

Die Antragstellerin gestand im Verfahren die Angemessenheit des für die Räume im Obergeschoß verlangten Mietzinses zu (S 2 des Antrags). Es ist nicht ganz nachvollziehbar, wieso es dennoch zur Überprüfung der

Angemessenheit des für diese Räume begehrten Hauptmietzinses kam, jedenfalls steht jetzt unbekämpft fest, daß der Hauptmietzins von S 108,78/m2 für die Räume im Obergeschoß angemessen ist.

Es bleibt somit Verfahrensgegenstand nur die Überprüfung der Angemessenheit des Hauptmietzinses gemäß§ 16 Abs 1 MRG hinsichtlich der im Erdgeschoß des Hauses gelegenen Geschäftsräumlichkeiten durch Wertsicherungserhöhungen (der letzten drei Jahre: § 16 Abs 8 MRG), die aber aus den oben angeführten Gründen infolge der Anordnung des Art II Abschn II Z 5 des 3. WÄG ausgeschlossen ist. Nur der Vollständigkeit halber sei darauf verwiesen, daß die Mietverträge aus den Jahren 1962 und 1965 über die Parterreräumlichkeiten durch die Vereinbarung vom 22. 4. 1971 eine neue Mietzinsregelung erfuhren und durch die Vereinbarung vom 1. 1. 1984 eine neue Wertsicherungsvereinbarung getroffen wurde. Diese neue Wertsicherungsvereinbarung war keine neue Mietzinsvereinbarung iSd § 16 aF MRG (WoBl 1998, 222/140 = immolex 1998, 235/153 = EWr I/46a/114, wonach nur die erstmalige Wertsicherung des Mietzinses als neue Mietzinsvereinbarung iSd § 46a Abs 4 Z 2 MRG bzw § 16 Abs 1 Z 7 aF MRG qualifiziert wurde). Dafür, daß nach dem 1. 1. 1982 die Mietverträge über die Parterreräumlichkeiten eine Novation erfahren hätten, bieten die vorliegenden Feststellungen und Urkunden keine Anhaltspunkte. Die alten Hauptmietzinsvereinbarungen und Wertsicherungsvereinbarungen bleiben daher bestehen, die Höhe des zulässigen Mietzinses ist nicht durch § 16 Abs 1 MRG beschränkt.Es bleibt somit Verfahrensgegenstand nur die Überprüfung der Angemessenheit des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 16, Absatz eins, MRG hinsichtlich der im Erdgeschoß des Hauses gelegenen Geschäftsräumlichkeiten durch Wertsicherungserhöhungen (der letzten drei Jahre: Paragraph 16, Absatz 8, MRG), die aber aus den oben angeführten Gründen infolge der Anordnung des Art römisch II Abschn römisch II Ziffer 5, des 3. WÄG ausgeschlossen ist. Nur der Vollständigkeit halber sei darauf verwiesen, daß die Mietverträge aus den Jahren 1962 und 1965 über die Parterreräumlichkeiten durch die Vereinbarung vom 22. 4. 1971 eine neue Mietzinsregelung erfuhren und durch die Vereinbarung vom 1. 1. 1984 eine neue Wertsicherungsvereinbarung getroffen wurde. Diese neue Wertsicherungsvereinbarung war keine neue Mietzinsvereinbarung iSd Paragraph 16, aF MRG (WoBl 1998, 222/140 = immolex 1998, 235/153 = EWr I/46a/114, wonach nur die erstmalige Wertsicherung des Mietzinses als neue Mietzinsvereinbarung iSd Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2, MRG bzw Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, aF MRG qualifiziert wurde). Dafür, daß nach dem 1. 1. 1982 die Mietverträge über die Parterreräumlichkeiten eine Novation erfahren hätten, bieten die vorliegenden Feststellungen und Urkunden keine Anhaltspunkte. Die alten Hauptmietzinsvereinbarungen und Wertsicherungsvereinbarungen bleiben daher bestehen, die Höhe des zulässigen Mietzinses ist nicht durch Paragraph 16, Absatz eins, MRG beschränkt.

Diese Erwägungen haben zur Abweisung des Antrags zu führen.

Der Revisionsrekurs war daher berechtigt.

Anmerkung

E53819 05A00819

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00081.99V.0427.000

Dokumentnummer

JJT_19990427_OGH0002_0050OB00081_99V0000_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