jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/12/22 5Ob285/98t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.12.1998

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 Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Eva V*****, vertreten durch Dr. Daniel Charim, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Herbert P*****, vertreten durch Dr. Karl Bernhauser, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8a in Verbindung mit § 15 Abs 4 MRG infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. August 1998, GZ 41 R 215/98s-17, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Floridsdorf vom 24. November 1997, GZ 25 Msch 22/96k-10, bestätigt wurde, folgendenDer 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 Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Eva V*****, vertreten durch Dr. Daniel Charim, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Herbert P*****, vertreten durch Dr. Karl Bernhauser, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 a, in Verbindung mit Paragraph 15, Absatz 4, MRG infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. August 1998, GZ 41 R 215/98s-17, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Floridsdorf vom 24. November 1997, GZ 25 Msch 22/96k-10, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsgegnerin hat die Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Hauses W*****straße ***** in ***** W*****. Der Antragsgegner ist Mieter der Geschäftsräumlichkeiten top Nr 19 und 20 im Souterrain dieses Hauses. Der Bestandgegenstand ist 95,95 m**2 groß, nur zum Teil besteht eine vom Antragsgegner errichtete Stromversorgung. Eine Wasserentnahmestelle ist nicht vorhanden, jedoch ein WC. Das Bestandobjekt wird als Lager für Möbel und Vorräte genutzt.

Nach Schwierigkeiten, überhaupt einen Mieter für dieses Objekt zu finden, kam es im Jahr 1978 zwischen der damaligen Hauseigentümerin Anna E***** und dem Antragsgegner über Vermittlung eines Immobilienmaklers zum Vertragsabschluß. Es wurde ein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen, in dem ein Hauptmietzins von monatlich S

210 wertgesichert vereinbart wurde. In § 3 des Mietvertrages ist im Vordruck zwar enthalten, daß der vereinbarte Mietzins auch aus dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben bestehe, die für die Anführung eines Anteils vorgesehene Passage blieb jedoch unausgefüllt. Unter § 8 des Vertrages wurde festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlicher Abgaben etc für das Jahr S 4.000 inklusive Mehrwertsteuer betrage. Zur Festsetzung dieses Gesamtmietzinses kam es, weil der Vermittler dem Antragsgegner bei Vertragsabschluß sagte, daß zum monatlichen Hauptmietzins von S 210 "etwa S 100" monatlich für Reinigungsgeld und Hausbesorgerbeitrag an Betriebskosten hinzukommen werde. Die Parteien des Bestandvertrages verstanden die Vereinbarung dahin, daß ein Hauptmietzins von S 210 sowie Betriebskosten von S 123,33 vereinbart waren. Dies ergab den Gesamtbetrag von S 333,33, den der Beklagte in der Folge auch bezahlte. Diese Vereinbarung war auch ausdrücklich von der damaligen Hauseigentümerin getragen, weil sie froh war, überhaupt einen derart hohen Mietzins zu erzielen, der Friedenskronenzins für dieses Objekt wäre geringer gewesen. Ein Betriebskostenschlüssel, der für das vom Antragsgegner gemietete Objekt einen bestimmten Prozentsatz ergeben hätte, bestand damals für das Haus nicht. Ein solcher wurde erst im April 1979 ermittelt, wobei sich für das Bestandobjekt des Antragsgegners ein Anteil von 2,3 % ergab.Nach Schwierigkeiten, überhaupt einen Mieter für dieses Objekt zu finden, kam es im Jahr 1978 zwischen der damaligen Hauseigentümerin Anna E***** und dem Antragsgegner über Vermittlung eines Immobilienmaklers zum Vertragsabschluß. Es wurde ein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen, in dem ein Hauptmietzins von monatlich S 210 wertgesichert vereinbart wurde. In Paragraph 3, des Mietvertrages ist im Vordruck zwar enthalten, daß der vereinbarte Mietzins auch aus dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben bestehe, die für die Anführung eines Anteils vorgesehene Passage blieb jedoch unausgefüllt. Unter Paragraph 8, des Vertrages wurde festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlicher Abgaben etc für das Jahr S 4.000 inklusive Mehrwertsteuer betrage. Zur Festsetzung dieses Gesamtmietzinses kam es, weil der Vermittler dem Antragsgegner bei Vertragsabschluß sagte, daß zum monatlichen Hauptmietzins von S 210 "etwa S 100" monatlich für Reinigungsgeld und Hausbesorgerbeitrag an Betriebskosten hinzukommen werde. Die Parteien des Bestandvertrages verstanden die Vereinbarung dahin, daß ein Hauptmietzins von S 210 sowie Betriebskosten von S 123,33 vereinbart waren. Dies ergab den Gesamtbetrag von S 333,33, den der Beklagte in der Folge auch bezahlte. Diese Vereinbarung war auch ausdrücklich von der damaligen Hauseigentümerin getragen, weil sie froh war, überhaupt einen derart hohen Mietzins zu erzielen, der Friedenskronenzins für dieses Objekt wäre geringer gewesen. Ein Betriebskostenschlüssel, der für das vom Antragsgegner gemietete Objekt einen bestimmten Prozentsatz ergeben hätte, bestand damals für das Haus nicht. Ein solcher wurde erst im April 1979 ermittelt, wobei sich für das Bestandobjekt des Antragsgegners ein Anteil von 2,3 % ergab.

Im Verfahren 7 Msch 6/87 begehrte die Vermieterin, dem Antragsgegner gegenüber festzustellen, daß die Vorschreibung eines Gesamtmietzinses für das Bestandobjekt in Höhe von S 997,85 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß nicht überschreite. Ihr Antrag wurde insoweit abgewiesen, als die Betriebskostenvorschreibungen über den monatlichen Betrag von S 123,30 hinausgingen. Vereinbart worden sei die Pauschalierung der Betriebskosten, darüber hinaus habe die Vermieterin auf die Einhebung von Betriebskosten verzichtet.

Gestützt auf diesen Sachverhalt begehrt die Antragstellerin als nunmehrige Eigentümerin des Hauses W*****straße ***** die Aufspaltung eines zwischen den Streitteilen vereinbarten Pauschalmietzinses gemäß § 15 Abs 4 MRG. In ihrem am 15. Mai 1995 gestellten Antrag an die Schlichtungsstelle begehrt sie, auszusprechen, daß der Antragsgegner ab 1. 6. 1995 einen gemäß § 15 Abs 1 MRG aufgegliederten Hauptmietzins derart zu leisten habe, daß sich unter Berücksichtigung der von April 1978 bis Jänner 1995 eingetretenen Indexsteigerung ein Hauptmietzins von S 588,46 ergebe sowie 4,5 % der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, somit derzeit S 2.137,50 und 20 % Umsatzsteuer von S 545,19, somit ein Gesamtmietzins von S 3.271,15.Gestützt auf diesen Sachverhalt begehrt die Antragstellerin als nunmehrige Eigentümerin des Hauses W*****straße ***** die Aufspaltung eines zwischen den Streitteilen vereinbarten Pauschalmietzinses gemäß Paragraph 15, Absatz 4, MRG. In ihrem am 15. Mai 1995 gestellten Antrag an die Schlichtungsstelle begehrt sie, auszusprechen, daß der Antragsgegner ab 1. 6. 1995 einen gemäß Paragraph 15, Absatz eins, MRG aufgegliederten Hauptmietzins derart zu leisten habe, daß sich unter Berücksichtigung der von April 1978 bis Jänner 1995 eingetretenen Indexsteigerung ein Hauptmietzins von S 588,46 ergebe sowie 4,5 % der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, somit derzeit S 2.137,50 und 20 % Umsatzsteuer von S 545,19, somit ein Gesamtmietzins von S 3.271,15.

Das Gericht erster Instanz wies den Antrag ab. Die zwischen den Parteien getroffene Mietzinsvereinbarung stelle keine Pauschalmietzinsvereinbarung dar, die nach § 15 Abs 4 MRG idF des 3. WÄG aufgespalten werden könnte. Im Mietvertrag sei nämlich ausdrücklich ein Hauptmietzins von S 210 wertgesichert vereinbart worden. Daneben sei eine mündliche Vereinbarung getroffen worden, nach der Betriebskosten lediglich S 100 betragen sollten. Eine echte Pauschalmietzinsvereinbarung liege nur dann vor, wenn ein Globalbetrag zu bezahlen sei. Hier sei nur eine Pauschalierung der Betriebskosten vereinbart worden. Eine Anwendung des § 15 Abs 4 MRG komme daher nicht in Betracht.Das Gericht erster Instanz wies den Antrag ab. Die zwischen den Parteien getroffene Mietzinsvereinbarung stelle keine Pauschalmietzinsvereinbarung dar, die nach Paragraph 15, Absatz 4, MRG in der Fassung des 3. WÄG aufgespalten werden könnte. Im Mietvertrag sei nämlich ausdrücklich ein Hauptmietzins von S 210 wertgesichert vereinbart worden. Daneben sei eine mündliche Vereinbarung getroffen worden, nach der Betriebskosten lediglich S 100 betragen sollten. Eine echte Pauschalmietzinsvereinbarung liege nur dann vor, wenn ein Globalbetrag zu bezahlen sei. Hier sei nur eine Pauschalierung der Betriebskosten vereinbart worden. Eine Anwendung des Paragraph 15, Absatz 4, MRG komme daher nicht in Betracht.

Dem dagegen vom Antragsteller erhobenen Rekurs gab des Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, daß nur eine echte Pauschalmietzinsvereinbarung nach § 15 Abs 4 MRG aufgespalten werden könne. Dies scheitere im vorliegenden Fall aber daran, daß ein Hauptmietzins in bestimmter Höhe, Betriebskosten in bestimmter Höhe und Zahlung von Mehrwertsteuer vereinbart sei. Die Parteien hätten bei Vertragsabschluß selbst eine rechnerische Aufschlüsselung vorgenommen, weshalb eine Aufspaltung durch rechtsgestaltenden Akt nicht mehr in Frage komme. Das Argument, daß auch im vorliegenden Fall die Vermieterin das Risiko der Erhöhung von Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu tragen habe, wie dies bei einer Pauschalzinsvereinbarung der Fall sei, verwarf das Rekursgericht mit dem Argument, daß § 15 Abs 4 MRG einen Eingriff in die Vereinbarung der Pauschalierung von Betriebskosten nicht ermögliche.Dem dagegen vom Antragsteller erhobenen Rekurs gab des Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, daß nur eine echte Pauschalmietzinsvereinbarung nach Paragraph 15, Absatz 4, MRG aufgespalten werden könne. Dies scheitere im vorliegenden Fall aber daran, daß ein Hauptmietzins in bestimmter Höhe, Betriebskosten in bestimmter Höhe und Zahlung von Mehrwertsteuer vereinbart sei. Die Parteien hätten bei Vertragsabschluß selbst eine rechnerische Aufschlüsselung vorgenommen, weshalb eine Aufspaltung durch rechtsgestaltenden Akt nicht mehr in Frage komme. Das Argument, daß auch im vorliegenden Fall die Vermieterin das Risiko der Erhöhung von Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu tragen habe, wie dies bei einer Pauschalzinsvereinbarung der Fall sei, verwarf das Rekursgericht mit dem Argument, daß Paragraph 15, Absatz 4, MRG einen Eingriff in die Vereinbarung der Pauschalierung von Betriebskosten nicht ermögliche.

Das Rekursgericht sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei.

Rechtliche Beurteilung

Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin. Der Antragsgegner beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben. Dieser ist zulässig aber nicht berechtigt.

Keinem Zweifel unterliegt schon nach der klaren Anordnung der gesetzlichen Bestimmung des§ 15 Abs 4 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 8a MRG, daß durch diese durch das 3. WÄG mit 1. 3. 1994 neu eingeführte Bestimmung den Mietvertragsparteien die Möglichkeit eröffnet werden sollte, durch rechtsgestaltende Entscheidung des Gerichtes oder der Schlichtungsstelle einen vereinbarten Pauschalmietzins pro futuro in einen dem § 15 Abs 1 MRG entsprechenden Mietzins aufgliedern zu lassen.Keinem Zweifel unterliegt schon nach der klaren Anordnung der gesetzlichen Bestimmung des Paragraph 15, Absatz 4, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 a, MRG, daß durch diese durch das 3. WÄG mit 1. 3. 1994 neu eingeführte Bestimmung den Mietvertragsparteien die Möglichkeit eröffnet werden sollte, durch rechtsgestaltende Entscheidung des Gerichtes oder der Schlichtungsstelle einen vereinbarten Pauschalmietzins pro futuro in einen dem Paragraph 15, Absatz eins, MRG entsprechenden Mietzins aufgliedern zu lassen.

Unter einer Pauschalmietzinsvereinbarung wurde bis zum Inkrafttreten des 3. WÄG stets eine Vereinbarung verstanden, die eine gesonderte Einhebung von Betriebskosten und öffentlichen Abgaben nicht zuließ, weil in ihr sämtliche Mietzinsbestandteile zu einem einheitlichen Betrag zusammengefaßt waren (vgl MietSlg 42.242/29;

40.311/17; 37.127; 36.130; 31.176; Palten, Pauschalmietzinse ImmZ 1985, 393 ff). Dabei wurde stets erkannt, daß es dem Wesen einer Pauschalzinsvereinbarung entspreche, daß der Vermieter das Risiko vorhersehbarer Erhöhungen der ihn treffenden Lasten (Betriebskosten und öffentliche Abgaben) voll zu tragen habe, selbst wenn diese das vereinbarte Entgelt überstiegen. Mietzinsvereinbarungen unterlägen grundsätzlich nicht der clausula rebus sic stantibus. Auch Änderungen der Geschäftsgrundlage ermöglichten es dem Vermieter in der Regel nicht, von der getroffenen Mietzinsvereinbarung abzugehen. Auf eine vorhersehbare Änderung der Sachlage könne sich eine Vertragspartei nicht berufen. Wer angesichts der Möglichkeit einer Änderung der typischen Voraussetzungen vorbehaltslos ein Geschäft schließe, trage das Risiko des Wegfalls der Geschäftsgrundlage. Änderungen des Nebenkostenniveaus könnten nicht als unvorhersehbar gelten. Im Fall der Vereinbarung eines die Betriebskosten einschließenden Pauschalzinses bestehe daher kein Anspruch auf Abgeltung der zwischenzeitig eingetretenen Steigerung der Betriebskosten (MietSlg 39.414/38; 37.127 = RdW 1986, 143 ua).Unter einer Pauschalmietzinsvereinbarung wurde bis zum Inkrafttreten des 3. WÄG stets eine Vereinbarung verstanden, die eine gesonderte Einhebung von Betriebskosten und öffentlichen Abgaben nicht zuließ, weil in ihr sämtliche Mietzinsbestandteile zu einem einheitlichen Betrag zusammengefaßt waren vergleiche MietSlg 42.242/29; 40.311/17; 37.127; 36.130; 31.176; Palten, Pauschalmietzinse ImmZ 1985, 393 ff). Dabei wurde stets erkannt, daß es dem Wesen einer Pauschalzinsvereinbarung entspreche, daß der Vermieter das Risiko vorhersehbarer Erhöhungen der ihn treffenden Lasten (Betriebskosten und öffentliche Abgaben) voll zu tragen habe, selbst wenn diese das vereinbarte Entgelt überstiegen. Mietzinsvereinbarungen unterlägen grundsätzlich nicht der clausula rebus sic stantibus. Auch Änderungen der Geschäftsgrundlage ermöglichten es dem Vermieter in der Regel nicht, von der getroffenen Mietzinsvereinbarung abzugehen. Auf eine vorhersehbare Änderung der Sachlage könne sich eine Vertragspartei nicht berufen. Wer angesichts der Möglichkeit einer Änderung der typischen Voraussetzungen vorbehaltslos ein Geschäft schließe, trage das Risiko des Wegfalls der Geschäftsgrundlage. Änderungen des Nebenkostenniveaus könnten nicht als unvorhersehbar gelten. Im Fall der Vereinbarung eines die Betriebskosten einschließenden Pauschalzinses bestehe daher kein Anspruch auf Abgeltung der zwischenzeitig eingetretenen Steigerung der Betriebskosten (MietSlg 39.414/38; 37.127 = RdW 1986, 143 ua).

Darauf, daß zufolge der zwischen der Rechtsvorgängerin der Antragstellerin und dem Antragsgegner getroffenen Vereinbarung, selbst wenn man diese nicht als echte Pauschalmietzinsvereinbarung werte, doch die gleichen wirtschaftlichen Folgen wie bei einer Pauschalzinsvereinbarung aufträten, baut die Revisionsrekurswerberin ihr Argument auf, daß auch im vorliegenden Fall eine Aufspaltung des Mietzinses durch § 15 Abs 4 MRG zu ermöglichen sei. Zur Unterstützung ihrer Rechtsansicht beruft sie sich auf den Ausschußbericht zu Art II Z 13 des 3. WÄG, wonach mit der neuen gesetzlichen Bestimmung des § 15 Abs 4 MRG eine "ausdrückliche Regelung für die rechnerische Aufschlüsselung von Pauschalmietzinsen geschaffen werden sollte. Damit werde die Verwaltung, vor allem bei der Hauptmietzinsabrechnung, erleichtert und für die Zukunft eine valorisierte Einhebung, jedenfalls der Betriebskosten, ermöglicht".Darauf, daß zufolge der zwischen der Rechtsvorgängerin der Antragstellerin und dem Antragsgegner getroffenen Vereinbarung, selbst wenn man diese nicht als echte Pauschalmietzinsvereinbarung werte, doch die gleichen wirtschaftlichen Folgen wie bei einer Pauschalzinsvereinbarung aufträten, baut die Revisionsrekurswerberin ihr Argument auf, daß auch im vorliegenden Fall eine Aufspaltung des Mietzinses durch Paragraph 15, Absatz 4, MRG zu ermöglichen sei. Zur Unterstützung ihrer Rechtsansicht beruft sie sich auf den Ausschußbericht zu Art römisch II Ziffer 13, des 3. WÄG, wonach mit der neuen gesetzlichen Bestimmung des Paragraph 15, Absatz 4, MRG eine "ausdrückliche Regelung für die rechnerische Aufschlüsselung von Pauschalmietzinsen geschaffen werden sollte. Damit werde die Verwaltung, vor allem bei der Hauptmietzinsabrechnung, erleichtert und für die Zukunft eine valorisierte Einhebung, jedenfalls der Betriebskosten, ermöglicht".

Tatsächlich führt die Spaltung eines vereinbarten Pauschalmietzinses einerseits durch Valorisierung bis zur Aufspaltungszeitpunkt (falls eine solche zulässigerweise vereinbart wurde) und den rechtsgestaltenden Ausspruch, daß der Mieter zuzüglich zum neuen Hauptmietzins die anteiligen Betriebskosten und die USt zu bezahlen habe (vgl WoBl 1986/65), zu einer Beseitigung des durch die Pauschalmietzinsvereinbarung entstandenen Unternehmerrisikos des Vermieters (vgl Würth-Zingher20 Rz 2 zu § 15 MRG). Dies allerdings nur mit Wirkung ex nunc.Tatsächlich führt die Spaltung eines vereinbarten Pauschalmietzinses einerseits durch Valorisierung bis zur Aufspaltungszeitpunkt (falls eine solche zulässigerweise vereinbart wurde) und den rechtsgestaltenden Ausspruch, daß der Mieter zuzüglich zum neuen

Hauptmietzins die anteiligen Betriebskosten und die USt zu bezahlen habe vergleiche WoBl 1986/65), zu einer Beseitigung des durch die Pauschalmietzinsvereinbarung entstandenen Unternehmerrisikos des Vermieters vergleiche Würth-Zingher20 Rz 2 zu Paragraph 15, MRG). Dies allerdings nur mit Wirkung ex nunc.

Dasselbe Ergebnis strebt verständlicherweise die Antragstellerin an.

Ihr ist auch darin zuzustimmen, daß durch die in§ 15 Abs 4 MRG ermöglichte rechtsgestaltende Entscheidung in vertragliche Vereinbarungen eingegriffen wird und diese eine Abänderung erfahren. Gerade dieser Umstand verbietet aber eine analoge Anwendung dieser Eingriffsmöglichkeit auf andere, im Gesetz nicht geregelte Fälle. Eine extensive Auslegung der angezogenen Bestimmung dahin, daß jede zwischen Mieter und Vermieter getroffene Vereinbarung durch rechtsgestaltenden Akt dahin abgeändert werden könne, daß dem Vermieter jedenfalls der auf das Mietobjekt entfallende Betriebskostenanteil zur Gänze zuzukommen habe, scheitert an der Eindeutigkeit der gesetzlichen Regelung. Für die Anwendung von Analogie bleibt kein Raum. Gesetzesanalogie ist immer nur dann möglich, wenn nach der im Gesetz zum Ausdruck kommenden Wertung anzunehmen ist, daß der geregelte und der ungeregelte Fall in den maßgeblichen Voraussetzungen übereinstimmen (RdW 1988, 421 = SZ 61/163). Mit der Verwendung des Begriffs "pauschal vereinbarter Mietzins" hat der Gesetzgeber klargestellt, daß damit die Summe der Mietzinsbestandteile, wie dies auch in § 15 Abs 1 MRG ausgedrückt ist, gemeint ist. Auch begrifflich kommt eine "Spaltung" überhaupt nicht in Betracht, wenn die Parteien des Bestandvertrages bereits die Mietzinsbestandteile ziffernmäßig gespalten haben. Hier bleibt für einen rechtsgestaltenden Eingriff weder Raum noch ist ein solcher durch die bezogene Gesetzesstelle gedeckt.Ihr ist auch darin zuzustimmen, daß durch die in Paragraph 15, Absatz 4, MRG ermöglichte rechtsgestaltende Entscheidung in vertragliche Vereinbarungen eingegriffen wird und diese eine Abänderung erfahren. Gerade dieser Umstand verbietet aber eine analoge Anwendung dieser Eingriffsmöglichkeit auf andere, im Gesetz nicht geregelte Fälle. Eine extensive Auslegung der angezogenen Bestimmung dahin, daß jede zwischen Mieter und Vermieter getroffene Vereinbarung durch rechtsgestaltenden Akt dahin abgeändert werden könne, daß dem Vermieter jedenfalls der auf das Mietobjekt entfallende Betriebskostenanteil zur Gänze zuzukommen habe, scheitert an der Eindeutigkeit der gesetzlichen Regelung. Für die Anwendung von Analogie bleibt kein Raum. Gesetzesanalogie ist immer nur dann möglich, wenn nach der im Gesetz zum Ausdruck kommenden Wertung anzunehmen ist, daß der geregelte und der ungeregelte Fall in den maßgeblichen Voraussetzungen übereinstimmen (RdW 1988, 421 = SZ 61/163). Mit der Verwendung des Begriffs "pauschal vereinbarter Mietzins" hat der Gesetzgeber klargestellt, daß damit die Summe der Mietzinsbestandteile, wie dies auch in Paragraph 15, Absatz eins, MRG ausgedrückt ist, gemeint ist. Auch begrifflich kommt eine "Spaltung" überhaupt nicht in Betracht, wenn die Parteien des Bestandvertrages bereits die Mietzinsbestandteile ziffernmäßig gespalten haben. Hier bleibt für einen rechtsgestaltenden Eingriff weder Raum noch ist ein solcher durch die bezogene Gesetzesstelle gedeckt.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG.Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG.

Anmerkung

E52508 05A02858

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00285.98T.1222.000

Dokumentnummer

JJT_19981222_OGH0002_0050OB00285_98T0000_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