

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

TE OGH 1998/11/24 50b304/98m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.11.1998

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 Rechtssache der Antragstellerin A**** KEG, *****, vertreten durch Dr. Andreas Dienstl, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin G**** GmbH, ****, vertreten durch Mayrhofer & Rainer, Rechtsanwälte OEG in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. Mai 1998, GZ 40 R 210/98y-6, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 19. Februar 1998, GZ 46 Msch 7/98g-2, teilweise aufgehoben wurde, 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 Rechtssache der Antragstellerin A**** KEG, ****, vertreten durch Dr. Andreas Dienstl, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin G**** GmbH, ****, vertreten durch Mayrhofer & Rainer, Rechtsanwälte OEG in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. Mai 1998, GZ 40 R 210/98y-6, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 19. Februar 1998, GZ 46 Msch 7/98g-2, teilweise aufgehoben wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Es wird der Beschluß des Rekursgerichts aufgehoben und in der Sache selbst dahin entschieden, daß der Sachbeschluß des Erstgerichts hinsichtlich des Mietzinszeitraums 1. 7. 1995 bis 1. 10. 1997 wiederhergestellt wird.

Text

Begründung:

Das Erstgericht wies den Antrag auf Feststellung der Höhe der Mietzinsüberschreitung betreffend das Geschäftslokal Nr 7 im Haus *****, für den Zeitraum vom 1. 7. 1993 bis 1. 10. 1997 ab. Der Überprüfungsantrag sei gemäß § 16 Abs 8 MRG idF des 3. WÄG präkludiert, weil zwischen Inkrafttreten des 3. WÄG am 1. 3. 1994 und Antragstellung bei der Schlichtungsstelle am 10. 10. 1997 mehr als drei Jahre verstrichen seien. Das Erstgericht wies den Antrag auf Feststellung der Höhe der Mietzinsüberschreitung betreffend das Geschäftslokal Nr 7 im Haus *****, für den Zeitraum vom 1. 7. 1993 bis 1. 10. 1997 ab. Der Überprüfungsantrag sei gemäß Paragraph 16, Absatz 8, MRG in der Fassung des 3. WÄG präkludiert, weil zwischen Inkrafttreten des 3. WÄG am 1. 3. 1994 und Antragstellung bei der Schlichtungsstelle

am 10. 10. 1997 mehr als drei Jahre verstrichen seien.

Das Rekursgericht bestätigte diesen Sachbeschluß für den Zeitraum 1. 7. 1993 bis 30. 6. 1995 und hob ihn hinsichtlich des Mietzinszeitraums 1. 7. 1995 bis 1. 10. 1997 unter Rückverweisung an das Erstgericht auf. Es sprach aus, daß gegen den Aufhebungsbeschluß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, und führte folgendes aus:

Die Rekurswerberin wende sich zunächst gegen die Ansicht des Erstgerichts, daß§ 16 Abs 8 MRG auch auf Altverträge, also vor dem 1. 3. 1994 (hier 1993) geschlossene Mietverträge anzuwenden sei, wenngleich derart, daß die 3-Jahresfrist nicht mit Mietvertragsabschluß zu laufen beginne, sondern mit dem 1. 3. 1994 (Inkrafttreten des 3. WÄG). Im Hinblick auf die mittlerweile zu dieser Frage entgangene Entscheidung des Obersten Gerichtshofes 5 Ob 94/98d, die klarstelle, daß die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG auch auf Altverträge anzuwenden sei, wobei die Frist mit 1. 3. 1994 zu laufen beginne, erübrigten sich dazu weitere Ausführungen. Das Rekursgericht schließe sich der genannten Entscheidung an. Davon ausgehend sei die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG im Zeitpunkt der Antragstellung bei der Schlichtungsstelle schon abgelaufen gewesen. Die Rekurswerberin wende sich zunächst gegen die Ansicht des Erstgerichts, daß Paragraph 16, Absatz 8, MRG auch auf Altverträge, also vor dem 1. 3. 1994 (hier 1993) geschlossene Mietverträge anzuwenden sei, wenngleich derart, daß die 3-Jahresfrist nicht mit Mietvertragsabschluß zu laufen beginne, sondern mit dem 1. 3. 1994 (Inkrafttreten des 3. WÄG). Im Hinblick auf die mittlerweile zu dieser Frage entgangene Entscheidung des Obersten Gerichtshofes 5 Ob 94/98d, die klarstelle, daß die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG auch auf Altverträge anzuwenden sei, wobei die Frist mit 1. 3. 1994 zu laufen beginne, erübrigten sich dazu weitere Ausführungen. Das Rekursgericht schließe sich der genannten Entscheidung an. Davon ausgehend sei die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG im Zeitpunkt der Antragstellung bei der Schlichtungsstelle schon abgelaufen gewesen.

Der vorliegende Fall sei aber dadurch gekennzeichnet, daß nicht nur eine übliche, an den Verbraucherpreisindex gekoppelte Wertsicherung vereinbart worden sei, sondern auch eine Staffelung derart, daß für den Zeitraum von 1. 7. 1993 bis 30. 6. 1994 ein monatlicher Hauptmietzins von S 37.000,--, von 1. 7. 1994 bis 30. 6. 1995 S 40.000,--, von 1. 7. 1995 bis 30. 6. 1996 S 45.000,--, von 1. 7. 1996 bis 30. 6. 1997 S 49.000,-- und ab 1. 7. 1997 S 54.000,-- vereinbart worden sei.

Die Rekurswerberin verweise nun darauf, daß die 3-Jahresfrist mit der Wirksamkeit der jeweiligen Mietzinsstaffel zu laufen beginne, weil ansonsten Mietzinsvereinbarungen überprüft werden müßten, die erst Jahre später wirksam würden, was zumeist auf große praktische Schwierigkeiten (Beweisprobleme) stoßen würde. Der gleichzeitige Hinweis auf die im Mietvertrag vereinbarte Wertsicherung nach dem Verbraucherpreisindex 1986 übersehe, daß die Antragstellerin nur die Überprüfung des nicht wertgesicherten Hauptmietzinses verlangt habe. Schon deshalb sei hier eine Überprüfung der Wertsicherung ausgeschlossen. Sie sei vom Erstgericht aber ohnehin nicht vorgenommen worden.

Was die Überprüfung der "Staffelungen" anlange, seien mehrere Ansätze denkbar: Ausgehend davon, daß die Präklusionswirkung des § 16 Abs 8 MRG grundsätzlich auch für Altverträge gelte, sei die Überprüfbarkeit der Erhöhung auf S 40.000,-- (ab 1. 7. 1994) jedenfalls präkludiert, weil auch unter der Annahme, bei einer wie hier gestaffelten Mietzinsvereinbarung beginne die 3-Jahresfrist erst mit der Wirksamkeit (und nicht mit der Zinsvereinbarung oder dem Inkrafttreten des 3. WÄG) zu laufen, die Frist am 10. 10. 1997 (Antragstellung bei der Schlichtungsstelle) bereits abgelaufen gewesen sei. Hinsichtlich der folgenden Erhöhungen sei nun zunächst entscheidend, wann die 3-Jahresfrist zu laufen beginne und zu welchem Zeitpunkt der Hauptmietzins angemessen im Sinne des § 16 Abs 1 MRG sein müsse (um nicht hinsichtlich des übersteigenden Teils nichtig zu sein): Im Zeitpunkt der Zinsvereinbarung oder im Zeitpunkt des (späteren) Wirksamwerdens der Zinsvereinbarung. Dabei erschienen die Argumente der Rekurswerberin, die auf das Wirksamwerden abstellen wolle, beachtenswert: In der Tat sei es schwierig bis unmöglich, das angemessene Mietzinsniveau für einen weit in der Zukunft liegenden Zeitpunkt festzustellen, zumal die dafür notwendigen Parameter zum Teil unbekannt sein würden, die Zulässigkeit einer Zinsvereinbarung aber bereits im Zeitpunkt der Vereinbarung beurteilbar sein müsse. Was die Überprüfung der "Staffelungen" anlange, seien mehrere Ansätze denkbar: Ausgehend davon, daß die Präklusionswirkung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG grundsätzlich auch für Altverträge gelte, sei die Überprüfbarkeit der Erhöhung auf S 40.000,-- (ab 1. 7. 1994) jedenfalls präkludiert, weil auch unter der Annahme, bei einer wie hier gestaffelten Mietzinsvereinbarung beginne die 3-Jahresfrist erst mit der Wirksamkeit (und nicht mit der Zinsvereinbarung oder dem Inkrafttreten des 3. WÄG) zu laufen, die Frist am 10. 10. 1997 (Antragstellung bei der Schlichtungsstelle) bereits abgelaufen gewesen sei. Hinsichtlich der folgenden

Erhöhungen sei nun zunächst entscheidend, wann die 3-Jahresfrist zu laufen beginne und zu welchem Zeitpunkt der Hauptmietzins angemessen im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, MRG sein müsse (um nicht hinsichtlich des übersteigenden Teils nichtig zu sein): Im Zeitpunkt der Zinsvereinbarung oder im Zeitpunkt des (späteren) Wirksamwerdens der Zinsvereinbarung. Dabei erschienen die Argumente der Rekurswerberin, die auf das Wirksamwerden abstellen wolle, beachtenswert: In der Tat sei es schwierig bis unmöglich, das angemessene Mietzinsniveau für einen weit in der Zukunft liegenden Zeitpunkt festzustellen, zumal die dafür notwendigen Parameter zum Teil unbekannt sein würden, die Zulässigkeit einer Zinsvereinbarung aber bereits im Zeitpunkt der Vereinbarung beurteilbar sein müsse.

Hinsichtlich der Zulässigkeit einer Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses sei von§ 43 MRG auszugehen: Zwar gelte das erste Hauptstück des MRG grundsätzlich auch für vor dessen Inkrafttreten geschlossene Verträge (Abs 1), wenn aber eine vor dem Inkrafttreten des MRG geschlossene Zinsvereinbarung nach den bisherigen Vorschriften rechtsunwirksam gewesen sei, seien diese weiterhin anzuwenden (Abs 2). Mangels einer gegenteiligen Anordnung des Gesetzgeber sei die Zulässigkeit der Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses also nach dem bei Vertragsschluß geltenden Recht zu beurteilen. Dazu sei noch klarzustellen, daß es grundsätzlich auf den Zeitpunkt der Zinsvereinbarung und nicht den des Mietvertragsabschlusses ankomme, soweit diese Zeitpunkte auseinanderfielen. "Neuverträge" und neue Mietzinsvereinbarungen in Altverträgen seien also grundsätzlich gleich zu behandeln. Bei einer Vereinbarung nach § 16 Abs 1 Z 7 MRG (aF) komme es für die Zulässigkeit des (höheren) Mietzinses also auf den Zeitpunkt der Vereinbarung an. Hinsichtlich der Zulässigkeit einer Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses sei von Paragraph 43, MRG auszugehen: Zwar gelte das erste Hauptstück des MRG grundsätzlich auch für vor dessen Inkrafttreten geschlossene Verträge (Absatz eins,), wenn aber eine vor dem Inkrafttreten des MRG geschlossene Zinsvereinbarung nach den bisherigen Vorschriften rechtsunwirksam gewesen sei, seien diese weiterhin anzuwenden (Absatz 2,). Mangels einer gegenteiligen Anordnung des Gesetzgeber sei die Zulässigkeit der Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses also nach dem bei Vertragsschluß geltenden Recht zu beurteilen. Dazu sei noch klarzustellen, daß es grundsätzlich auf den Zeitpunkt der Zinsvereinbarung und nicht den des Mietvertragsabschlusses ankomme, soweit diese Zeitpunkte auseinanderfielen. "Neuverträge" und neue Mietzinsvereinbarungen in Altverträgen seien also grundsätzlich gleich zu behandeln. Bei einer Vereinbarung nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG (aF) komme es für die Zulässigkeit des (höheren) Mietzinses also auf den Zeitpunkt der Vereinbarung an.

Fraglich sei, ob - jedenfalls bei Zulässigkeit der Vereinbarung des angemessenen Hauptmietzinses - für unterschiedliche Zeiträume ein unterschiedlich hoher Hauptmietzins vereinbart werden dürfe, also eine gestaffelte Festsetzung für die Zukunft, und in welchen Zeitpunkten der Hauptmietzins dann angemessen sein müßte - schon bei Vertragsschluß oder erst beim Wirksamwerden: Gehe man davon aus, daß zulässigerweise für unterschiedliche Zinsperioden ein verschieden hoher Mietzins vereinbart werden dürfe, so erscheine es sachgerecht, daß der vereinbarte Mietzins erst im Zeitpunkt des Wirksamwerdens angemessen sein müsse. Verlange man nämlich, daß die unterschiedlichen Staffeln schon im Zeitpunkt der Vereinbarung angemessen sein müssen, wäre der gestaffelte Mietzins wohl obsolet, weil die niedrigeren Staffeln dann unter der Angemessenheitsgrenze liegen müßten. Für eine autonome Beurteilung der Angemessenheit im Zeitpunkt des Wirksamwerdens spreche auch die aus der Schutzbestimmung des § 16 Abs 1 Z 7 MRG (aF) und der nun strengeren Bestimmung des § 16 Abs 1 Z 5 MRG (nF) hervorleuchtende Wertung, Vereinbarungen über einen höheren Mietzins als den im Moment zulässigen bzw angemessenen erst einige Zeit nach Übergabe des Bestandobjekts und Wegfall der Drucksituation für den typischer Weise wirtschaftlich schwächeren Mieter zuzulassen. Jedenfalls spreche § 16 Abs 1 Z 5 MRG nicht gegen die obige Annahme: Während durch diese Bestimmung erst die (erstmalige) Möglichkeit geschaffen werde, einen angemessenen Mietzins zu vereinbaren, dürfe im vorliegenden Fall (Vermietung eines Bestandobjekts zu Geschäftszwecken) unstrittig schon von vornherein ein angemessener Hauptmietzins vereinbart werden. Fraglich sei, ob - jedenfalls bei Zulässigkeit der Vereinbarung des angemessenen Hauptmietzinses - für unterschiedliche Zeiträume ein unterschiedlich hoher Hauptmietzins vereinbart werden dürfe, also eine gestaffelte Festsetzung für die Zukunft, und in welchen Zeitpunkten der Hauptmietzins dann angemessen sein müßte - schon bei Vertragsschluß oder erst beim Wirksamwerden: Gehe man davon aus, daß zulässigerweise für unterschiedliche Zinsperioden ein verschieden hoher Mietzins vereinbart werden dürfe, so erscheine es sachgerecht, daß der vereinbarte Mietzins erst im Zeitpunkt des Wirksamwerdens angemessen sein müsse. Verlange man nämlich, daß die unterschiedlichen Staffeln schon im Zeitpunkt der Vereinbarung angemessen sein müssen, wäre der gestaffelte Mietzins wohl obsolet, weil die niedrigeren Staffeln dann unter der Angemessenheitsgrenze liegen müßten. Für eine autonome Beurteilung der Angemessenheit im Zeitpunkt des Wirksamwerdens spreche auch die aus der Schutzbestimmung des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG (aF) und der nun strengeren Bestimmung des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG (nF) hervorleuchtende Wertung, Vereinbarungen über einen höheren Mietzins als den im Moment zulässigen bzw angemessenen erst einige Zeit nach Übergabe des Bestandobjekts und Wegfall der Drucksituation für den typischer Weise wirtschaftlich schwächeren Mieter zuzulassen. Jedenfalls spreche Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG nicht gegen die obige Annahme: Während durch diese Bestimmung erst die (erstmalige) Möglichkeit geschaffen werde, einen angemessenen Mietzins zu vereinbaren, dürfe im vorliegenden Fall (Vermietung eines Bestandobjekts zu Geschäftszwecken) unstrittig schon von vornherein ein angemessener Hauptmietzins vereinbart werden.

Der Oberste Gerichtshof habe bereits klargestellt, daß die Vereinbarung unterschiedlich hoher Mietzinse für verschiedene Zinsperioden grundsätzlich zulässig sei: Die Entscheidung MietSlg 47.257 habe die Möglichkeit verschiedener Mietzinse für die Zeit bis zum Ende der U-Bahn-Errichtungsarbeiten einerseits und für die Zeit danach andererseits betroffen; solche Vereinbarungen seien zulässig. Auch eine durch die Errichtung eines Aufzugs und die Beteiligung weiterer Mieter an den Aufzugskosten bedingte Hauptmietzinserhöhung für einen künftigen Zeitabschnitt sei für zulässig angesehen worden (MietSlg 47.260). Schließlich sei es für unbedenklich erachtet worden, zu einem bestimmten Zeitpunkt zu vereinbaren, daß zu einem späteren Zeitpunkt (Wegfall von Leibrentenverpflichtungen) der dann angemessene Mietzins als vereinbart gelten solle (MietSlg 43.190/17).

Diese Überlegungen führten für den vorliegenden Fall zu folgendem Ergebnis: Die Vereinbarung des gestaffelten Mietzinses bei Vertragsschluß sei zulässig gewesen, soweit die Angemessenheitsgrenze jeweils im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Vereinbarung nicht überschritten worden sei. Die Präklusionswirkung des § 16 Abs 8 MRG erfasse dann aber nur den Zeitraum 1. 7. 1993 bis 30. 6. 1995. Ab 1. 7. 1995 sei die Antragstellerin, die am 10. 10. 1997, also innerhalb der ab Wirksamwerden des mit S 45.000,-- vereinbarten Mietzinses laufenden 3-Jahresfrist, einen Überprüfungsantrag gestellt habe, dadurch nicht gehindert, den vereinbarten Mietzins überprüfen zu lassen. Von dieser Überprüfbarkeit sei auch nicht etwa der "Sockel" von S 37.000,-- bzw S 40.000,--, der ja schon außerhalb der 3-Jahresfrist vereinbart bzw wirksam geworden sei, ausgenommen: Gehe man davon aus, daß es hinsichtlich der Angemessenheitsgrenze nicht auf den Zeitpunkt der Vereinbarung ankomme, sondern auf das Wirksamwerden, wodurch dem Vermieter die Vereinbarung eines im Zeitpunkt des Vertragsschlusses höheren als angemessenen Hauptmietzinses möglich gemacht werde, müsse dies Konsequenzen auch für den Fall haben, daß später das Angemessenheitsniveau unter die "Ausgangsstaffel" sinke; dann sei die Mietzinshöhe eben durch das im Zeitpunkt des Wirksamwerdens bestehende Angemessenheitsniveau beschränkt, die Staffelvereinbarung also "zweischneidig". Anders als bei einer Wertsicherungsvereinbarung im engeren Sinn, die also den im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vereinbarten und zulässigen Mietzinses an einen bestimmten Index binde, wo nach Wirksamwerden einer Indexerhöhung nur geprüft werden könne, ob durch die Erhöhung das im Zeitpunkt des Wirksamwerdens bestehende Angemessenheitsniveau überschritten werde, nicht aber, ob der - unabhängig von der Wertsicherung - vereinbarte Mietzins im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Erhöhungsbegehrens angemessen sei, könne eine Überprüfung hier, wo die Angemessenheit im Zeitpunkt des Wirksamwerdens zu prüfen sei, auch zu einer Herabsetzung unter den Sockel führen.Diese Überlegungen führten für den vorliegenden Fall zu folgendem Ergebnis: Die Vereinbarung des gestaffelten Mietzinses bei Vertragsschluß sei zulässig gewesen, soweit die Angemessenheitsgrenze jeweils im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Vereinbarung nicht überschritten worden sei. Die Präklusionswirkung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG erfasse dann aber nur den Zeitraum 1. 7. 1993 bis 30. 6. 1995. Ab 1. 7. 1995 sei die Antragstellerin, die am 10. 10. 1997, also innerhalb der ab Wirksamwerden des mit S 45.000,-- vereinbarten Mietzinses laufenden 3-Jahresfrist, einen Überprüfungsantrag gestellt habe, dadurch nicht gehindert, den vereinbarten Mietzins überprüfen zu lassen. Von dieser Überprüfbarkeit sei auch nicht etwa der "Sockel" von S 37.000,-- bzw S 40.000,--, der ja schon außerhalb der 3-Jahresfrist vereinbart bzw wirksam geworden sei, ausgenommen: Gehe man davon aus, daß es hinsichtlich der Angemessenheitsgrenze nicht auf den Zeitpunkt der Vereinbarung ankomme, sondern auf das Wirksamwerden, wodurch dem Vermieter die Vereinbarung eines im Zeitpunkt des Vertragsschlusses höheren als angemessenen Hauptmietzinses möglich gemacht werde, müsse dies Konsequenzen auch für den Fall haben, daß später das Angemessenheitsniveau unter die "Ausgangsstaffel" sinke; dann sei die Mietzinshöhe eben durch das im Zeitpunkt des Wirksamwerdens bestehende Angemessenheitsniveau beschränkt, die Staffelvereinbarung also "zweischneidig". Anders als bei einer Wertsicherungsvereinbarung im engeren Sinn, die also den im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vereinbarten und zulässigen Mietzinses an einen bestimmten Index binde, wo nach Wirksamwerden einer Indexerhöhung nur geprüft werden könne, ob durch die Erhöhung das im Zeitpunkt des Wirksamwerdens

bestehende Angemessenheitsniveau überschritten werde, nicht aber, ob der - unabhängig von der Wertsicherung - vereinbarte Mietzins im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Erhöhungsbegehrens angemessen sei, könne eine Überprüfung hier, wo die Angemessenheit im Zeitpunkt des Wirksamwerdens zu prüfen sei, auch zu einer Herabsetzung unter den Sockel führen.

Fraglich könnte noch sein, ob die Antragstellerin nach § 16 Abs 1 Z 1 letzter Satz MRG gehindert sei, eine Überschreitung des zulässigen Höchstausmasses geltend zu machen: Diese ebenfalls mit dem 3. WÄG eingeführte Rügepflicht des Unternehmers, der eine Geschäftsräumlichkeit miete, verlange vom Mieter die unverzügliche Rüge der Überschreitung spätestens bei Übergabe des Mietgegenstandes. Diese Bestimmung könne sicher nicht unbesehen auf Altverträge angewendet werden, würde dies doch bedeuten, daß mit einem Schlag, ohne Vorwarnung, dem Mieter die Überprüfungsmöglichkeit entzogen wäre. Diskutabel erscheine allenfalls die Überlegung, die Rügepflicht an das Wirksamwerden der unterschiedlich hohen Mietzinsstaffeln zu knüpfen, weil dann der "Überraschungseffekt" nicht vorliege, und der Mieter imstande wäre, vor diesem Stichtag zu rügen. Die Annahme einer Rügepflicht bei gestaffelten Mietzinsvereinbarungen in Altverträgen würde aber zu sonderbaren Ergebnissen führen: Wenn etwa der Überprüfungsantrag innerhalb der 3-Jahresfrist ab Inkrafttreten gestellt werde, also die Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG eingehalten sei, aber bei Wirksamkeit einer Staffelerhöhung nicht unverzüglich gerügt worden sei, könnte zwar der erste Mietzinszeitraum (vor der Staffelerhöhung) geprüft werden, nicht aber der zeitlich nachfolgende. Darüberhinaus sei der Sachverhalt, an den die Rügepflicht anknüpfe, nämlich die Übergabe des Geschäftslokales, schon vor Inkrafttreten des 3. WÄG endgültig und abschließend verwirklicht worden, sodaß eine Rügepflicht hier nicht anzunehmen sei. Fraglich könnte noch sein, ob die Antragstellerin nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, letzter Satz MRG gehindert sei, eine Überschreitung des zulässigen Höchstausmasses geltend zu machen: Diese ebenfalls mit dem 3. WÄG eingeführte Rügepflicht des Unternehmers, der eine Geschäftsräumlichkeit miete, verlange vom Mieter die unverzügliche Rüge der Überschreitung spätestens bei Übergabe des Mietgegenstandes. Diese Bestimmung könne sicher nicht unbesehen auf Altverträge angewendet werden, würde dies doch bedeuten, daß mit einem Schlag, ohne Vorwarnung, dem Mieter die Überprüfungsmöglichkeit entzogen wäre. Diskutabel erscheine allenfalls die Überlegung, die Rügepflicht an das Wirksamwerden der unterschiedlich hohen Mietzinsstaffeln zu knüpfen, weil dann der "Überraschungseffekt" nicht vorliege, und der Mieter imstande wäre, vor diesem Stichtag zu rügen. Die Annahme einer Rügepflicht bei gestaffelten Mietzinsvereinbarungen in Altverträgen würde aber zu sonderbaren Ergebnissen führen: Wenn etwa der Überprüfungsantrag innerhalb der 3-Jahresfrist ab Inkrafttreten gestellt werde, also die Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG eingehalten sei, aber bei Wirksamkeit einer Staffelerhöhung nicht unverzüglich gerügt worden sei, könnte zwar der erste Mietzinszeitraum (vor der Staffelerhöhung) geprüft werden, nicht aber der zeitlich nachfolgende. Darüberhinaus sei der Sachverhalt, an den die Rügepflicht anknüpfe, nämlich die Übergabe des Geschäftslokales, schon vor Inkrafttreten des 3. WÄG endgültig und abschließend verwirklicht worden, sodaß eine Rügepflicht hier nicht anzunehmen sei.

Im Ergebnis sei also zwar der Zinszahlungszeitraum 1. 7. 1993 bis 30. 6. 1995 von der Überprüfung ausgeschlossen, nicht aber der Folgezeitraum, sodaß dem Rekurs teilweise Folge zu geben gewesen sei.

Gegen den Aufhebungsbeschluß sei der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zuzulassen gewesen, weil zu den behandelten Rechtsfragen eine Judikatur des Obersten Gerichtshofes fehle.

Gegen diesen Aufhebungsbeschluß wendet sich der Rekurs der Antragsgegnerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den Beschluß des Erstgerichts wiederherzustellen; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragstellerin beantragt in ihrer Rekursbeantwortung die Bestätigung des angefochtenen Beschlusses.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist zulässig und auch berechtigt.

Die Rechtsmittelwerberin macht im wesentlichen geltend, auch die Überprüfung eines gestaffelten Mietzinses sei gemäß § 16 Abs 8 MRG präkludiert. Eine derartige Vereinbarung könne bereits zum Zeitpunkt der Vereinbarung auf ihre Angemessenheit auch hinsichtlich erst künftig wirksam werdender Bestandteile überprüft werden. Der "Sockel" könne nachträglich keinesfalls überprüft werden. Ausgehend von der Rechtsansicht des Rekursgerichts müßte für die Staffelbeträge auch die Rügepflicht des § 16 Abs 1 Z 1 MRG gelten. Die Rechtsmittelwerberin macht im wesentlichen geltend, auch die Überprüfung eines gestaffelten Mietzinses sei gemäß Paragraph 16, Absatz 8, MRG präkludiert. Eine

derartige Vereinbarung könne bereits zum Zeitpunkt der Vereinbarung auf ihre Angemessenheit auch hinsichtlich erst künftig wirksam werdender Bestandteile überprüft werden. Der "Sockel" könne nachträglich keinesfalls überprüft werden. Ausgehend von der Rechtsansicht des Rekursgerichts müßte für die Staffelbeträge auch die Rügepflicht des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG gelten.

Hiezu wurde erwogen:

Die Rechtsfrage, ob die durch das 3. WÄG in§ 16 Abs 8 MRG eingefügte Befristung für die Geltendmachung der Unzulässigkeit eines vereinbarten Hauptmietzinses auch für vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung abgeschlossene Mietverträge gilt, wurde vom erkennenden Senat bereits mehrfach im bejahenden Sinn beantwortet, und zwar mit der Maßgabe, daß die Fristen mit dem Inkrafttreten desDie Rechtsfrage, ob die durch das 3. WÄG in Paragraph 16, Absatz 8, MRG eingefügte Befristung für die Geltendmachung der Unzulässigkeit eines vereinbarten Hauptmietzinses auch für vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung abgeschlossene Mietverträge gilt, wurde vom erkennenden Senat bereits mehrfach im bejahenden Sinn beantwortet, und zwar mit der Maßgabe, daß die Fristen mit dem Inkrafttreten des

3. WÄG am 1. 3. 1994 zu laufen begonnen haben 6 Ob 94/98d = WoBl 1998, 172/115 [Hausmann]; RIS-Justiz RS0109837).

Was Staffelmietzinse bei Mietzinsbildung gemäß § 16 Abs 1 MRG anlangt, ist davon auszugehen, daß die Vereinbarung verschieden hoher Mietzinse für verschiedene Zeiträume zulässig ist, sofern dabei die Angemessenheitsgrenze nicht überschritten wird (5 Ob 6/95 = WoBl 1995, 135/58 [Dirnbacher] = MietSlg 47.260). Diese bildet also die Obergrenze für die einzelnen Staffelbeträge (vgl Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 16 MRG Rz 9). Maßgeblich für die Angemessenheitsprüfung ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages (so nun ausdrücklich § 16 Abs 1 MRG idF des 3. WÄG; vgl hiezu Würth/Zingher, Wohnrecht 94§ 16 MRG Anm 1) bzw - sofern abweichend - der Mietzinsvereinbarung (Würth in Rummel2 § 16 MRG Rz 5a; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 15 MRG Rz 5 mwN). Nichts anderes gilt, wenn - wie hier - unbedingte, von vornherein für einen späteren Zeitpunkt vorgesehene Änderungen des Mietzinses vereinbart werden (vgl Würth in Rummel2 § 16a MRG Rz 3; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 16a MRG Rz 1 mwN); ein Fall durch zukünftige Ereignisse bedingter Mietzinsänderungen (vgl die vom Rekursgericht zitierten Entscheidungen MietSlg 47.257 [Abschluß der U-Bahn-Errichtungsarbeiten], 47.260 [Aufzugserrichtung], 43.190/17 [Wegfall von Leibrentenverpflichtungen]) liegt hier nicht vor.Was Staffelmietzinse bei Mietzinsbildung gemäß Paragraph 16, Absatz eins, MRG anlangt, ist davon auszugehen, daß die Vereinbarung verschieden hoher Mietzinse für verschiedene Zeiträume zulässig ist, sofern dabei die Angemessenheitsgrenze nicht überschritten wird (5 Ob 6/95 = WoBl 1995, 135/58 [Dirnbacher] = MietSlg 47.260). Diese bildet also die Obergrenze für die einzelnen Staffelbeträge vergleiche Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 16, MRG Rz 9). Maßgeblich für die Angemessenheitsprüfung ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages (so nun ausdrücklich Paragraph 16, Absatz eins, MRG in der Fassung des 3. WÄG; vergleiche hiezu Würth/Zingher, Wohnrecht 94 Paragraph 16, MRG Anmerkung 1) bzw - sofern abweichend - der Mietzinsvereinbarung (Würth in Rummel2 Paragraph 16, MRG Rz 5a; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 15, MRG Rz 5 mwN). Nichts anderes gilt, wenn - wie hier - unbedingte, von vornherein für einen späteren Zeitpunkt vorgesehene Änderungen des Mietzinses vereinbart werden vergleiche Würth in Rummel2 Paragraph 16 a, MRG Rz 3; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 16 a, MRG Rz 1 mwN); ein Fall durch zukünftige Ereignisse bedingter Mietzinsänderungen vergleiche die vom Rekursgericht zitierten Entscheidungen MietSlg 47.257 [Abschluß der U-Bahn-Errichtungsarbeiten], 47.260 [Aufzugserrichtung], 43.190/17 [Wegfall von Leibrentenverpflichtungen]) liegt hier nicht vor.

Ob ein gestaffelter Mietzins - wie das Rekursgericht meint - obsolet wäre, wenn die niedrigeren Staffeln unter der Angemessenheitsgrenze liegen müssen, ist für die Beurteilung der Rechtslage nicht entscheidend; durchaus vorstellbar ist freilich, daß ein Vermieter sich befristet mit einem unter der Angemessenheitsgrenze liegenden Mietzins zufrieden gibt, um dem Mieter eines Geschäftslokales für die Anlaufphase entgegenzukommen.

Die vom Rekursgericht befürchteten Schwierigkeiten einer Angemessenheitsprüfung unter Berücksichtigung künftiger Verhältnisse sind im vorliegenden Fall nach der vom erkennenden Senat vertretenen Auffassung nicht gegeben. Da diese Prüfung für alle Staffelbeträge vielmehr nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung vorzunehmen wäre, besteht auch kein Anlaß, von dem eingangs dargestellten Grundsatz, den die Rechtsprechung zu § 16 Abs 8 MRG idF des 3. WÄG entwickelt hat, eine Ausnahme zu machenDie vom Rekursgericht befürchteten

Schwierigkeiten einer Angemessenheitsprüfung unter Berücksichtigung künftiger Verhältnisse sind im vorliegenden Fall nach der vom erkennenden Senat vertretenen Auffassung nicht gegeben. Da diese Prüfung für alle Staffelbeträge vielmehr nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung vorzunehmen wäre, besteht auch kein Anlaß, von dem eingangs dargestellten Grundsatz, den die Rechtsprechung zu Paragraph 16, Absatz 8, MRG in der Fassung des 3. WÄG entwickelt hat, eine Ausnahme zu machen.

Die in dieser Bestimmung vorgesehene Präklusivfrist war im Zeitpunkt der Antragstellung bei der Schlichtungsstelle schon abgelaufen, weshalb der Sachantrag vom Erstgericht zutreffend zur Gänze abgewiesen wurde. Dessen Sachbeschluß war daher - soweit er vom Rekursgericht aufgehoben wurde - wiederherzustellen.

Anmerkung

E52221 05A03048

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00304.98M.1124.000

Dokumentnummer

JJT_19981124_OGH0002_0050OB00304_98M0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

 ${\tt JUSLINE @ ist\ eine\ Marke\ der\ ADVOKAT\ Unternehmensberatung\ Greiter\ \&\ Greiter\ GmbH.}$ ${\tt www.jusline.at}$