jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/2/24 5Ob42/98g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.02.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Ingeborg H***** vertreten durch Heinz Keltner, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Penzing, Goldschlagstraße 144-146/9/2, 1140 Wien, gegen die Antragsgegner 1.) Herta E***** vertreten durch Dr.Paul Georg Appiano, Rechtsanwalt in Wien, und 2.) Prof.Dr.Hildegard M*****, vertreten durch Willheim, Klauser & Prändl, Rechtsanwälte OEG in Wien, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29.April 1997, GZ 39 R 980/96y, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Hietzing vom 26.November 1996, GZ 5 Msch 6/96y-6, bestätigt wurde, folgenden

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Hauptmieterin eines im Eigentum der Antragsgegner stehenden Geschäftslokals und hat ihr darin betriebenes Unternehmen am 15.4.1991 (mit einer Vertragsergänzung vom 28.3.1993) verpachtet. Die Antragsgegner nahmen dies zum Anlaß einer Mietzinserhöhung nach § 46a Abs 3 MRG, worauf die Antragstellerin die Schlichtungsstelle zur Überprüfung des Hauptmietzinses angerufen hat. Das Verfahren ist gemäß § 40 Abs 1 MRG zu Gericht gelangt.Die Antragstellerin ist Hauptmieterin eines im Eigentum der Antragsgegner stehenden Geschäftslokals und hat ihr darin betriebenes Unternehmen am 15.4.1991 (mit einer Vertragsergänzung vom 28.3.1993) verpachtet. Die Antragsgegner nahmen dies zum Anlaß einer Mietzinserhöhung nach Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG, worauf die Antragstellerin die Schlichtungsstelle zur Überprüfung des Hauptmietzinses angerufen hat. Das Verfahren ist gemäß Paragraph 40, Absatz eins, MRG zu Gericht gelangt.

Strittig ist allein, ob die Antragstellerin die Mietzinserhöhung mit dem Argument abwehren kann, sie habe ihr Unternehmen nur vorübergehend aus Krankheitsgründen verpachtet. Es geht also um die analoge Anwendbarkeit der Bestimmung des § 12a Abs 6 MRG auf den in § 46a Abs 3 MRG geregelten Fall einer Unternehmensverpachtung vor dem 1.3.1994.Strittig ist allein, ob die Antragstellerin die Mietzinserhöhung mit dem Argument abwehren kann, sie habe ihr Unternehmen nur vorübergehend aus Krankheitsgründen verpachtet. Es geht also um die analoge Anwendbarkeit der Bestimmung des Paragraph 12 a, Absatz 6, MRG auf den in Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG geregelten Fall einer Unternehmensverpachtung vor dem 1.3.1994.

Beide Vorinstanzen wiesen den Sachantrag ab (hielten also die "Fünfzehntelanhebung" des Hauptmietzinses für berechtigt), und zwar das Rekursgericht aus folgenden Gründen:

Auf Grund des klaren Wortlauts des § 46a Abs 3 MRG sei für eine vor dem 1.3.1994 vorgenommene Verpachtung lediglich § 12a Abs 5 und Abs 7 MRG anzuwenden, nicht jedoch dessen Abs 6. Für eine analoge Anwendung der letztgenannten Bestimmung bleibe kein Raum. § 12a Abs 6 MRG normiere bei einer Verpachtung für die Zeitdauer von höchstens 5 Jahren aus wichtigen (in der Person des Mieters gelegenen) Gründen, daß für diesen Zeitraum eine Anhebung nicht stattfinde. Hiebei sei zu beachten, daß nach § 12a MRG sofort eine Anhebung des Mietzinses auf den (vollen) angemessenen Betrag Platz greifen würde. Hingegen sehe die Bestimmung des § 46a MRG bereits pivilegierend vor, daß eine derartige Anhebung lediglich jährlich um ein Fünfzehntel erfolgen dürfe. Diese Fünfzehntelanhebung beziehe sich stets auf Kalenderjahre, beginne daher jeweils mit 1. Jänner, frühestens mit 1.1.1995. Für die Fälle des § 46a MRG sei auch im Gegensatz zu § 12a Abs 6 MRG keinerlei Höchstdauer der bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes geschlossenen Pachtverträge vorgesehen. In Anbetracht der unterschiedlichen Ausbildung der Privilegierungen nach den Bestimmungen des § 12a MRG einerseits und des § 46a MRG andererseits erscheine daher eine zwingend notwendige analoge Anwendung der Privilegierung des § 12a Abs 6 MRG auf die Fälle des § 46a Abs 3 MRG nicht gegeben.Auf Grund des klaren Wortlauts des Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG sei für eine vor dem 1.3.1994 vorgenommene Verpachtung lediglich Paragraph 12 a, Absatz 5 und Absatz 7, MRG anzuwenden, nicht jedoch dessen Absatz 6, Für eine analoge Anwendung der letztgenannten Bestimmung bleibe kein Raum. Paragraph 12 a, Absatz 6, MRG normiere bei einer Verpachtung für die Zeitdauer von höchstens 5 Jahren aus wichtigen (in der Person des Mieters gelegenen) Gründen, daß für diesen Zeitraum eine Anhebung nicht stattfinde. Hiebei sei zu beachten, daß nach Paragraph 12 a, MRG sofort eine Anhebung des Mietzinses auf den (vollen) angemessenen Betrag Platz greifen würde. Hingegen sehe die Bestimmung des Paragraph 46 a, MRG bereits pivilegierend vor, daß eine derartige Anhebung lediglich jährlich um ein Fünfzehntel erfolgen dürfe. Diese Fünfzehntelanhebung beziehe sich stets auf Kalenderjahre, beginne daher jeweils mit 1. Jänner, frühestens mit 1.1.1995. Für die Fälle des Paragraph 46 a, MRG sei auch im Gegensatz zu Paragraph 12 a, Absatz 6, MRG keinerlei Höchstdauer der bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes geschlossenen Pachtverträge vorgesehen. In Anbetracht der unterschiedlichen Ausbildung der Privilegierungen nach den Bestimmungen des Paragraph 12 a, MRG einerseits und des Paragraph 46 a, MRG andererseits erscheine daher eine zwingend notwendige analoge Anwendung der Privilegierung des Paragraph 12 a, Absatz 6, MRG auf die Fälle des Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG nicht gegeben.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß zur Frage der analogen Anwendung der Bestimmungen des § 12a Abs 6 MRG auf den Anwendungsbereich des § 46a MRG keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes aufgefunden werden konnte.Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß zur Frage der analogen Anwendung der Bestimmungen des Paragraph 12 a, Absatz 6, MRG auf den Anwendungsbereich des Paragraph 46 a, MRG keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes aufgefunden werden konnte.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs macht die Antragstellerin geltend, daß es in höchstem Maß unbillig wäre, dem Mieter, der krankheitshalber sein Unternehmen vor dem 1.3.1994 verpachten mußte, die Ausnahmeregelung des § 12a Abs 6 MRG nicht zuzugestehen, selbst wenn ihm ohnehin nur eine Fünfzehntelanhebung drohe. Dementsprechend hätten die Gründe, die die Antragstellerin zur Verpachtung ihres Unternehmens veranlaßten, festgestellt werden müssen.Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs macht die Antragstellerin geltend, daß es in höchstem Maß unbillig wäre, dem Mieter, der krankheitshalber sein Unternehmen vor dem 1.3.1994 verpachten mußte, die Ausnahmeregelung des Paragraph 12 a, Absatz 6, MRG nicht zuzugestehen, selbst wenn ihm ohnehin nur eine Fünfzehntelanhebung drohe. Dementsprechend hätten die Gründe, die die Antragstellerin zur Verpachtung ihres Unternehmens veranlaßten, festgestellt werden müssen.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen so abzuändern, daß eine Überschreitung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses festgestellt und den Antragsgegnern aufgetragen wird, die Überschreitungsbeträge binnen 14 Tagen zurückzuzahlen; hilfsweise wurde beantragt, den Sachbeschluß der zweiten Instanz, allenfalls auch jenen der ersten Instanz aufzuheben und die Mietrechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen.

Von den Antragsgegner liegen dazu fristgerecht erstattete Revisionsrekursbeantwortungen vor. Beide haben aus den

vom Rekursgericht angestellten Erwägungen die Bestätigung des angefochtenen Sachbeschlusses beantragt; die Erstantragsgegnerin hat überdies die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses im Hinblick auf die klare Gesetzeslage (die eine Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht erfordere) geltend gemacht.

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Da der erkennende Senat die Rechtsmeinung des Rekursgerichtes teilt und die hiefür ins Treffen geführten Argumente durch die Rechtsmittelausführungen nicht stichhältig widerlegt werden, bedarf es gemäß § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 528a ZPO und § 510 Abs 3 Satz 2 ZPO keiner weiteren Ausführungen. Erwähnt sei nur, daß eine Gesetzeslücke, die eine analoge Anwendung der Regelung des § 12a Abs 6 MRG auf den nach § 46a Abs 3 MRG zu beurteilenden Fall eine Unternehmensverpachtung vor dem 1.3.1994 rechtfertigen könnte, nicht zu erkennen ist. Eine solche läge nur vor, wenn die aus der konkreten gesetzlichen Regelung hervorleuchtenden Zwecke und Werte die Annahme nahelegen, der Gesetzgeber habe einen nach denselben Maßstäben regelungsbedürftigen Sachverhalt übersehen. Das Gesetz müßte also, gemessen an seiner eigenen Absicht und Teleologie ergänzungsbedürftig sein, ohne daß diese Ergänzung einer vom Gesetz gewollten Beschränkung widerspricht (Posch in Schwimann2, Rz 2 zu § 7 ABGB mwN). Im gegenständlichen Fall kann das Fehlen einer Verweisung auf die Ausnahmebestimmung des § 12a Abs 6 MRG in allen Fällen einer "Fünfzehntelanhebung" des § 46a Abs 2 bis 5 MRG (siehe Abs 6 leg cit, der nur die sinngemäße Anwendung des § 12a Abs 7 MRG anordnet) ohne Widerspruch zu den erkennbaren Wertungen des Gesetzgebers so gedeutet werden, daß nur in den Fällen einer sofort und voll wirksamen Anhebung des Hauptmietzinses auf den angemessenen Betrag eine Ausnahme für Mieter gemacht werden sollte, die ihr im Mietgegenstand betriebenes Unternehmen aus persönlichen Gründen - etwa krankheitsbedingt - vorübergehend verpachten müssen. Eine auf Verpachtungsvorgänge vor dem 1.3.1994 gestützte Fünfzehntelanhebung erzwingt keine (zusätzliche) Ausnahmeregelung, weil sie den Mieter weit weniger hart trifft.Da der erkennende Senat die Rechtsmeinung des Rekursgerichtes teilt und die hiefür ins Treffen geführten Argumente durch die Rechtsmittelausführungen nicht stichhältig widerlegt werden, bedarf es gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 528 a, ZPO und Paragraph 510, Absatz 3, Satz 2 ZPO keiner weiteren Ausführungen. Erwähnt sei nur, daß eine Gesetzeslücke, die eine analoge Anwendung der Regelung des Paragraph 12 a, Absatz 6, MRG auf den nach Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG zu beurteilenden Fall eine Unternehmensverpachtung vor dem 1.3.1994 rechtfertigen könnte, nicht zu erkennen ist. Eine solche läge nur vor, wenn die aus der konkreten gesetzlichen Regelung hervorleuchtenden Zwecke und Werte die Annahme nahelegen, der Gesetzgeber habe einen nach denselben Maßstäben regelungsbedürftigen Sachverhalt übersehen. Das Gesetz müßte also, gemessen an seiner eigenen Absicht und Teleologie ergänzungsbedürftig sein, ohne daß diese Ergänzung einer vom Gesetz gewollten Beschränkung widerspricht (Posch in Schwimann2, Rz 2 zu Paragraph 7, ABGB mwN). Im gegenständlichen Fall kann das Fehlen einer Verweisung auf die Ausnahmebestimmung des Paragraph 12 a, Absatz 6, MRG in allen Fällen einer "Fünfzehntelanhebung" des Paragraph 46 a, Absatz 2 bis 5 MRG (siehe Absatz 6, leg cit, der nur die sinngemäße Anwendung des Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG anordnet) ohne Widerspruch zu den erkennbaren Wertungen des Gesetzgebers so gedeutet werden, daß nur in den Fällen einer sofort und voll wirksamen Anhebung des Hauptmietzinses auf den angemessenen Betrag eine Ausnahme für Mieter gemacht werden sollte, die ihr im Mietgegenstand betriebenes Unternehmen aus persönlichen Gründen - etwa krankheitsbedingt - vorübergehend verpachten müssen. Eine auf Verpachtungsvorgänge vor dem 1.3.1994 gestützte Fünfzehntelanhebung erzwingt keine (zusätzliche) Ausnahmeregelung, weil sie den Mieter weit weniger hart trifft.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E49529 05A00428

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00042.98G.0224.000

Dokumentnummer

JJT_19980224_OGH0002_0050OB00042_98G0000_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