

TE OGH 1998/1/27 5Ob491/97k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.01.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Ä*****, vertreten durch Dr.Friedrich Spitzauer und Dr.Georg Backhausen, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegnerin D*****-AG, ***** vertreten durch Dr.Gerhard Benn-Ibler, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG infolge Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 22.Juli 1997, GZ 40 R 385/97g-13, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 10.April 1997, GZ 48 Msch 67/96b-8, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Ä*****, vertreten durch Dr.Friedrich Spitzauer und Dr.Georg Backhausen, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegnerin D*****-AG, ***** vertreten durch Dr.Gerhard Benn-Ibler, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG infolge Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 22.Juli 1997, GZ 40 R 385/97g-13, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 10.April 1997, GZ 48 Msch 67/96b-8, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin hatte als Vermieterin der Geschäftsräumlichkeiten top Nr.1 und 9 im Haus Wien 1, ***** gegenüber der Antragsgegnerin als Mieterin den Hauptmietzins gemäß § 46a Abs 4 MRG ab 1.5.1996 unter Zugrundelegung eines als angemessen erachteten Betrages von S 230,- pro Quadratmeter angehoben.Die Antragstellerin hatte als Vermieterin der Geschäftsräumlichkeiten top Nr.1 und 9 im Haus Wien 1, ***** gegenüber der Antragsgegnerin als Mieterin den Hauptmietzins gemäß Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG ab 1.5.1996 unter Zugrundelegung eines als angemessen erachteten Betrages von S 230,- pro Quadratmeter angehoben.

Das Erstgericht wies - nach vorangegangenem Verfahren vor der Schlichtungsstelle - den Antrag auf Feststellung, daß dieser Betrag als unter Berücksichtigung der in den Mietgegenständen ausgeübten Geschäftstätigkeit angemessen sei und dem gesetzlich zulässigen Höchstmaß entspreche, ab.

Dieser Entscheidung liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Hauses 1010 Wien, *****. Mit Mietvertrag vom 19.3.1954 mietete die Antragsgegnerin von der Ä***** (Rechtsvorgängerin der Antragstellerin) die Geschäftslokale in 1010 Wien, ***** , top 1 und 9, beginnend mit 1.4.1954 auf unbestimmte Zeit.

§ 3 des Mietvertrages lautet auszugsweise: Paragraph 3, des Mietvertrages lautet auszugsweise:

"1. Der Mietzins besteht während der Dauer der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung aus dem jeweils gesetzlich festgelegten oder durch Instandsetzungsarbeiten veranlaßten erhöhten Hauptmietzins, dem verhältnismäßigen Anteil an den Betriebskosten, sonstigen Aufwendungen für das Haus (Aufzug, Sammelheizung u.dgl) und den öffentlichen Abgaben. Die Grundlage der Mietzinsberechnung bildet der Jahresfriedenszins von 26.011 Kronen.

2. Im Sinne der § 16 Abs 1 MG wird vereinbart, daß der Mieter einen Zuschlag zum Hauptmietzins von 13,3 Groschen für jede Friedenskrone entrichtet. 2. Im Sinne der Paragraph 16, Absatz eins, MG wird vereinbart, daß der Mieter einen Zuschlag zum Hauptmietzins von 13,3 Groschen für jede Friedenskrone entrichtet.

.....

3. Nach Abänderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung ist ein neu zu vereinbarender Mietzins zu bezahlen.

...."

§ 17 des Mietvertrages lautet auszugsweise: Paragraph 17, des Mietvertrages lautet auszugsweise:

"....

d) Der Mieter ist berechtigt, auf seine Kosten Adaptierungs- und Umbauarbeiten innerhalb des Bestandsobjektes und zum Zwecke der Portalerneuerung auch an dessen Außenfront durchzuführen...."

Mit Mietvertrag vom 5.4.1984 mietete die Fa.St***** & Co von der Antragstellerin die Geschäftsräume im Haus 1010 Wien, ***** , EG, Tür

2.

§ 7 des Mietvertrages lautet auszugsweise: Paragraph 7, des Mietvertrages lautet auszugsweise:

"....

6) Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß der Hauptmietzins für das bereits gemietete Geschäftslokal top 1/9 lautend auf Firma D*****-AG, in der Höhe von S 6.784,54 monatlich, ab 1. September 1984 mit 5 % wertgesichert ist.

7) Die Hausinhabung ist damit einverstanden, daß beide Geschäftslokale (top 1/9 und top 2) zusammengeschlossen werden. Bauliche Veränderungen bedürfen der Genehmigung der Hausinhabung sowie der Baubehörde. Die grundsätzliche Zustimmung für den Umbau ist von der Hausinhabung bereits mündlich erteilt worden, sofern die baubehördlichen Bestimmungen eingehalten werden."

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages am 19.3.1954 ist an der Antragsgegnerin die A***** Gesellschaft m.b.H. zu 100 % beteiligt gewesen. 1971 waren als Aktionäre der Antragsgegnerin die A***** Gesellschaft m.b.H. mit einem Nennbetrag von S 5.000.000,-, die W***** AG mit S 2.000.000,- sowie die ***** N***** Gesellschaft m. b.H. mit S 1.000.000,- beteiligt. 1976 waren an der Antragsgegnerin Dietrich B***** zu 87,5 % und die Christof N***** Gesellschaft m.b.H. zu 12,5 % beteiligt. 1979 waren die St***** & Co zu 94,5 % Manfred H***** zu 2,75 % und Dr.Manfred H***** zu 2,75 % Aktionäre der Antragsgegnerin.

Im Jahr 1984 betrug der zu entrichtende Hauptmietzins S 6.784,54 monatlich. Vor dem März 1996 bezahlte die Antragsgegnerin der Antragstellerin aufgrund von der Antragstellerin seit September 1984 geltend gemachter Wertsicherungen einen Hauptmietzins von S 8.842,68 monatlich.

Mit Schreiben vom 26.3.1996 beehrte die Antragstellerin von der Antragsgegnerin die Anhebung des Hauptmietzinses von S 8.842,68 monatlich um 1/15 der Differenz zum angemessenen Hauptmietzins auf S 13.509,88 monatlich ab 1.5.1996. Begründet wurde diese Anhebung mit gesellschaftsrechtlichen Veränderungen bei der Antragsgegnerin, wodurch ein Machtwechsel im Sinne des § 46a MRG eingetreten sei. Mit Schreiben vom 26.3.1996 beehrte die

Antragstellerin von der Antragsgegnerin die Anhebung des Hauptmietzinses von S 8.842,68 monatlich um 1/15 der Differenz zum angemessenen Hauptmietzins auf S 13.509,88 monatlich ab 1.5.1996. Begründet wurde diese Anhebung mit gesellschaftsrechtlichen Veränderungen bei der Antragsgegnerin, wodurch ein Machtwechsel im Sinne des Paragraph 46 a, MRG eingetreten sei.

Nicht festgestellt werden konnte, daß das Haus ***** bedeutende Kriegsschäden erlitten hat. Die Nutzfläche der antragsgegenständlichen Räumlichkeiten beträgt 342,83 m².

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, daß letztlich die Voraussetzungen eine Mietzinserhöhung gemäß § 46a Abs 4 MRG nicht vorlägen. Am 5.4.1984 habe die Firma St***** & Co die Geschäftsräumlichkeiten top Nr.2 im selben Haus angemietet. Mangels Identität der Vertragspartner sei in diesem Vertragsabschluß weder eine Vereinbarung gemäß § 16 Abs 1 Z 7 aF MRG noch die Unterlassung einer möglichen Mietzinsvereinbarung zu erblicken. Dennoch sei zwischen 1984 und März 1996 eine Erhöhung des Hauptmietzinses von S 6.784,54 auf S 8.842,68 - begehrt unter dem Titel Wertsicherung - erfolgt. Mit dieser Erhöhung habe sich die Antragsgegnerin durch widerspruchslose Bezahlung einverstanden erklärt, sodaß davon auszugehen sei, daß zwischen den Parteien schlüssig eine Erhöhung des Mietzinses gemäß § 16 Abs 1 Z 7 aF MRG zustande gekommen sei. Daß die festgestellte Anhebung des Mietzinses zur Gänze erst nach Inkrafttreten des 3.WÄG erfolgt wäre, welches nunmehr gemäß § 16 Abs 1 bis 5 MRG für Mietzinsvereinbarungen Schriftform verlange, sei nicht einmal behauptet worden. Unerheblich sei, ob die konkludent erfolgte Mietzinsvereinbarung als einmalige Vereinbarung einer Wertsicherung oder Vereinbarung der Bezahlung eines jeweils erhöhten Hauptmietzinses anzusehen sei, weil auch Wertsicherungsvereinbarungen als Mietzinsvereinbarungen im Sinne des § 46a Abs 4 Z 2 MRG anzusehen seien. Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, daß letztlich die Voraussetzungen eine Mietzinserhöhung gemäß Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG nicht vorlägen. Am 5.4.1984 habe die Firma St***** & Co die Geschäftsräumlichkeiten top Nr.2 im selben Haus angemietet. Mangels Identität der Vertragspartner sei in diesem Vertragsabschluß weder eine Vereinbarung gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, aF MRG noch die Unterlassung einer möglichen Mietzinsvereinbarung zu erblicken. Dennoch sei zwischen 1984 und März 1996 eine Erhöhung des Hauptmietzinses von S 6.784,54 auf S 8.842,68 - begehrt unter dem Titel Wertsicherung - erfolgt. Mit dieser Erhöhung habe sich die Antragsgegnerin durch widerspruchslose Bezahlung einverstanden erklärt, sodaß davon auszugehen sei, daß zwischen den Parteien schlüssig eine Erhöhung des Mietzinses gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, aF MRG zustande gekommen sei. Daß die festgestellte Anhebung des Mietzinses zur Gänze erst nach Inkrafttreten des 3.WÄG erfolgt wäre, welches nunmehr gemäß Paragraph 16, Absatz eins bis 5 MRG für Mietzinsvereinbarungen Schriftform verlange, sei nicht einmal behauptet worden. Unerheblich sei, ob die konkludent erfolgte Mietzinsvereinbarung als einmalige Vereinbarung einer Wertsicherung oder Vereinbarung der Bezahlung eines jeweils erhöhten Hauptmietzinses anzusehen sei, weil auch Wertsicherungsvereinbarungen als Mietzinsvereinbarungen im Sinne des Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2, MRG anzusehen seien.

Das Rekursgericht bestätigte den Sachbeschluß des Erstgerichtes und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei.

Das Rekursgericht billigte die Rechtsansicht des Erstgerichtes. Die Erhöhung des Hauptmietzinses sei gemäß § 46a Abs 4 Z 2 MRG ausgeschlossen, wenn eine Mietzinsvereinbarung im Sinne des § 16 Abs 1 Z 7 aF erfolgte. Nach dieser Gesetzesbestimmung seien Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mietern über die Höhe des Hauptmietzinses ohne die Beschränkungen des Abs 2 bis zu dem für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn das Mietverhältnis länger als ein halbes Jahr bestanden hätte. Es komme nicht darauf an, ob die Mietzinserhöhung sofort um einen bestimmten Betrag oder schrittweise durch Wertsicherung erfolgt sei. Es sei auch nicht erforderlich, daß die Erhöhung bis zur Grenze der Angemessenheit ginge. Der insoweit eindeutige Wortlaut des § 46a Abs 4 Z 2 MRG biete keinerlei Anhaltspunkt für eine Auslegung in dem Sinn, daß nur wesentliche Erhöhungen des Hauptmietzinses, mit denen eine weitgehende Annäherung an die Angemessenheitsgrenze erzielt oder zumindest bezweckt würde, einer nunmehrigen Mietzinserhöhung gemäß § 46a Abs 4 MRG entgegenstünden. Selbst eine geringfügige nachträgliche Erhöhung schließe die Anwendung des § 46a Abs 4 MRG aus (immolex 1997, 42/25). Das Rekursgericht billigte die Rechtsansicht des Erstgerichtes. Die Erhöhung des Hauptmietzinses sei gemäß Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2, MRG ausgeschlossen, wenn eine Mietzinsvereinbarung im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, aF erfolgte. Nach dieser Gesetzesbestimmung seien Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mietern über die Höhe des

Hauptmietzins ohne die Beschränkungen des Absatz 2 bis zu dem für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn das Mietverhältnis länger als ein halbes Jahr bestanden hätte. Es komme nicht darauf an, ob die Mietzinserhöhung sofort um einen bestimmten Betrag oder schrittweise durch Wertsicherung erfolgt sei. Es sei auch nicht erforderlich, daß die Erhöhung bis zur Grenze der Angemessenheit ginge. Der insoweit eindeutige Wortlaut des Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2, MRG biete keinerlei Anhaltspunkt für eine Auslegung in dem Sinn, daß nur wesentliche Erhöhungen des Hauptmietzinses, mit denen eine weitgehende Annäherung an die Angemessenheitsgrenze erzielt oder zumindest bezweckt würde, einer nunmehrigen Mietzinserhöhung gemäß Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG entgegenstünden. Selbst eine geringfügige nachträgliche Erhöhung schließe die Anwendung des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG aus (immolex 1997, 42/25).

Die Antragstellerin argumentiere nun unter Gegenüberstellung des § 16 Abs 1 Z 5 MRG in der Fassung des 3. WÄG und des Absatzes 9 dieser Gesetzesbestimmung mit dem wesentlichen Unterschied einer freien Mietzinsvereinbarung und einer Wertsicherung. Dabei werde übersehen, daß oberste Grenze der Zulässigkeit der Vereinbarung stets die Angemessenheit des Mietzinses im dort umschriebenen Sinn sei, und zwar nicht nur für Hauptmietzinserhöhungen kraft Wertsicherung, sondern auch für freie Vereinbarungen nach (jetzt) einjähriger Dauer des Mietverhältnisses. Die Antragstellerin argumentiere nun unter Gegenüberstellung des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG in der Fassung des 3. WÄG und des Absatzes 9 dieser Gesetzesbestimmung mit dem wesentlichen Unterschied einer freien Mietzinsvereinbarung und einer Wertsicherung. Dabei werde übersehen, daß oberste Grenze der Zulässigkeit der Vereinbarung stets die Angemessenheit des Mietzinses im dort umschriebenen Sinn sei, und zwar nicht nur für Hauptmietzinserhöhungen kraft Wertsicherung, sondern auch für freie Vereinbarungen nach (jetzt) einjähriger Dauer des Mietverhältnisses.

Auch aus der Unzulässigkeit von Zinsanpassungsklauseln gemäß § 16a MRG sei für die Antragstellerin nichts zu gewinnen. Wesensmerkmal einer Zinsanpassungsklausel und Zinsvereinbarung im Sinne des § 16a MRG sei die Abhängigkeit der Erhöhung des Hauptmietzinses von einer Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Höhe des Hauptmietzinses. Bei Wertsicherungsklauseln hänge die Erhöhung schlichtweg von der Entwicklung des als Grundlage vereinbarten Parameters ab. Auch aus der Unzulässigkeit von Zinsanpassungsklauseln gemäß Paragraph 16 a, MRG sei für die Antragstellerin nichts zu gewinnen. Wesensmerkmal einer Zinsanpassungsklausel und Zinsvereinbarung im Sinne des Paragraph 16 a, MRG sei die Abhängigkeit der Erhöhung des Hauptmietzinses von einer Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Höhe des Hauptmietzinses. Bei Wertsicherungsklauseln hänge die Erhöhung schlichtweg von der Entwicklung des als Grundlage vereinbarten Parameters ab.

Daß bei diesem Verständnis § 46a Abs 4 MRG nur dann zum Tragen komme, wenn der Hauptmietzins seit dem 1.1.1969 nominell unverändert geblieben wäre, trifft ebenfalls nicht zu. Grundlage der Erhöhung darf allein keine Willenserklärung des Mieters nach zumindest sechsmonatiger Dauer des Mietverhältnisses gewesen sei. Daß bei diesem Verständnis Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG nur dann zum Tragen komme, wenn der Hauptmietzins seit dem 1.1.1969 nominell unverändert geblieben wäre, trifft ebenfalls nicht zu. Grundlage der Erhöhung darf allein keine Willenserklärung des Mieters nach zumindest sechsmonatiger Dauer des Mietverhältnisses gewesen sei.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil zur Entscheidung der wesentlichen Frage, ob auch eine bloße Wertsicherungsvereinbarung der Anhebung des Hauptmietzinses nach § 46a Abs 4 Z 2 MRG entgegenstehe, eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehle. Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil zur Entscheidung der wesentlichen Frage, ob auch eine bloße Wertsicherungsvereinbarung der Anhebung des Hauptmietzinses nach Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2, MRG entgegenstehe, eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehle.

Gegen den Sachbeschuß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen im antragsstattgebenden Sinn abzuändern; hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegnerin beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Der Oberste Gerichtshof erachtet die Begründung des von ihm bestätigten Sachbeschlusses des Rekursgerichtes für

zutreffend, sodaß grundsätzlich auf deren Richtigkeit verwiesen werden kann (§ 37 Abs 3 Z 16 - 18 MRG iVm den §§ 528a und 510 Abs 3 ZPO, letzterer idF der nach ihrem Art XXXII Z 15 diesbezüglich schon anzuwendenden WGN 1997). Der Oberste Gerichtshof erachtet die Begründung des von ihm bestätigten Sachbeschlusses des Rekursgerichtes für zutreffend, sodaß grundsätzlich auf deren Richtigkeit verwiesen werden kann (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, - 18 MRG in Verbindung mit den Paragraphen 528 a und 510 Absatz 3, ZPO, letzterer in der Fassung der nach ihrem Art römisch XXXII Ziffer 15, diesbezüglich schon anzuwendenden WGN 1997).

Zu den Ausführungen im Revisionsrekurs ist nur kurz folgendes zu sagen:

Die im Jahre 1984 erfolgte Vereinbarung der Wertsicherung des im Mietvertrag aus dem Jahre 1954 auf gesetzlicher Grundlage - und daher ohne Wertsicherung - umschriebenen Hauptmietzinses ist eine Mietzinsvereinbarung iSd § 46a Abs 4 Z 2 MRG, weil die Antragstellerin erst auf Grund dieser Vereinbarung einen anderen - durchgehend höheren - Mietzins lukrieren konnte, als es sonst auf Grund des ursprünglichen Vertrages der Fall gewesen wäre. Darin liegt der wesentliche rechtliche Unterschied zwischen einem von vornherein wertgesicherten Mietzins einerseits und der nachträglichen Vereinbarung einer Wertsicherung des zunächst vereinbarten Nominalbetrages andererseits, auch wenn sie sich betragsmäßig nicht unterscheiden würden. Die im Jahre 1984 erfolgte Vereinbarung der Wertsicherung des im Mietvertrag aus dem Jahre 1954 auf gesetzlicher Grundlage - und daher ohne Wertsicherung - umschriebenen Hauptmietzinses ist eine Mietzinsvereinbarung iSd Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2, MRG, weil die Antragstellerin erst auf Grund dieser Vereinbarung einen anderen - durchgehend höheren - Mietzins lukrieren konnte, als es sonst auf Grund des ursprünglichen Vertrages der Fall gewesen wäre. Darin liegt der wesentliche rechtliche Unterschied zwischen einem von vornherein wertgesicherten Mietzins einerseits und der nachträglichen Vereinbarung einer Wertsicherung des zunächst vereinbarten Nominalbetrages andererseits, auch wenn sie sich betragsmäßig nicht unterscheiden würden.

Ferner ist zu beachten, daß der Gesetzgeber das Mietzinsanhebungsrecht des Vermieters, letztlich also den Eingriff in bestehende Verträge, nur unter den im Gesetz genannten Voraussetzungen zuläßt. Solche Gesetzesbestimmungen stellen einen häufig - gerade bei Regelungen - einen im Gesetzgebungsverfahren mühsam errungenen politischen Kompromiß dar, der es dem Rechtsanwender verbietet, unter dem Gesichtspunkt angeblich übergeordneter Gesichtspunkte oder Gesetzesziele dem einen oder anderen Vertragsteil durch den Gesetzestext nicht gedeckte Vorteile zukommen zu lassen.

Dazu kommt in der hier zu entscheidenden Sache, daß die Wertsicherungsvereinbarung im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Bestandobjektes anlässlich der Anmietung des Nachbarobjektes durch einen Mieter erfolgte, der die überwiegende Mehrheit der Aktien der Antragsgegnerin hielt. Diese wirtschaftliche Verflechtung und das damit gegebene Interesse auch der Antragsgegnerin an den damals beabsichtigten Änderungen des Bestandgegenstandes (= Herstellung eines Durchbruches zum Nachbarobjekt) legt den Schluß nahe, daß unter den damaligen Umständen eine weitergehende Mietzinserhöhung als die Wertsicherung des schon vereinbarten Hauptmietzinses nicht zu erreichen gewesen wäre. Sollte einer solche aber von der Antragstellerin unter Androhung der Verweigerung der Zustimmung zum vorgesehenen Umbau doch erreichbar gewesen sein, so wäre der Vermieterin überdies nach § 46a Abs 4 Z 3 MRG eine Berufung auf den Umstand bloß geringer seinerzeitiger Mietzinsanhebung versagt. Dazu kommt in der hier zu entscheidenden Sache, daß die Wertsicherungsvereinbarung im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Bestandobjektes anlässlich der Anmietung des Nachbarobjektes durch einen Mieter erfolgte, der die überwiegende Mehrheit der Aktien der Antragsgegnerin hielt. Diese wirtschaftliche Verflechtung und das damit gegebene Interesse auch der Antragsgegnerin an den damals beabsichtigten Änderungen des Bestandgegenstandes (= Herstellung eines Durchbruches zum Nachbarobjekt) legt den Schluß nahe, daß unter den damaligen Umständen eine weitergehende Mietzinserhöhung als die Wertsicherung des schon vereinbarten Hauptmietzinses nicht zu erreichen gewesen wäre. Sollte einer solche aber von der Antragstellerin unter Androhung der Verweigerung der Zustimmung zum vorgesehenen Umbau doch erreichbar gewesen sein, so wäre der Vermieterin überdies nach Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 3, MRG eine Berufung auf den Umstand bloß geringer seinerzeitiger Mietzinsanhebung versagt.

Anmerkung

E49270 05A04917

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:00500B00491.97K.0127.000

Dokumentnummer

JJT_19980127_OGH0002_0050OB00491_97K0000_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