

# TE OGH 1997/9/16 50b134/97k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.09.1997

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Adamovic, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1. MMag.Dr.Werner A\*\*\*\*\*, 2. Ing.Franz A\*\*\*\*\*, 3. Dr.Günther A\*\*\*\*\*, 4. Helmut B\*\*\*\*\*, 5. Dr.Wolfgang B\*\*\*\*\*, 6. Rudolf B\*\*\*\*\*, 7. Otmar B\*\*\*\*\*, 8. Walter Franz B\*\*\*\*\*, 9. Heinrich B\*\*\*\*\*, 10. Monika B\*\*\*\*\*, 11. Dr.Otto B\*\*\*\*\*, 12. Annemarie B\*\*\*\*\*, 13. Mag.Gerold B\*\*\*\*\*, 14. Ing.Ewald C\*\*\*\*\*, 15. Hubert D\*\*\*\*\*, 16. Bernhard D\*\*\*\*\*,

17. Mag.Friedrich E\*\*\*\*\*, 18. Kommerzialrat Ferdinand E\*\*\*\*\*, 19. Dr.Karl F.E\*\*\*\*\*, 20. Peter F\*\*\*\*\*, 21. Dr.Alix F\*\*\*\*\*, 22. Hilde G\*\*\*\*\*, 23. Dr.Rudolf G\*\*\*\*\*, 24. Gerhard G\*\*\*\*\*, 25. Mag.Dr.Klaus H\*\*\*\*\*, 26. Mag.Rudolf H\*\*\*\*\*, 27. Therese H\*\*\*\*\*, 28. Prim.Dr.Gerhard J\*\*\*\*\*, 29. Heinz K\*\*\*\*\*, 30. Marion K\*\*\*\*\*, 31. Dr.Franz K\*\*\*\*\*, 32. Hermann K\*\*\*\*\*, 33. Ralph K\*\*\*\*\*, 34. Christine K\*\*\*\*\*, 35. Dr.Berthold K\*\*\*\*\*, 36. Dipl.Ing.Arthur K\*\*\*\*\*, 37. Dr.Edith K\*\*\*\*\*, 38. Ing.Mag.Robert L\*\*\*\*\*, 39. Dr.Karl L\*\*\*\*\*, 40. Christine L\*\*\*\*\*, 41. Anton M\*\*\*\*\*, 42. Peter M\*\*\*\*\*, 43. Dr.Michael M\*\*\*\*\*, 44. Ing.Erich M\*\*\*\*\*, 45. Dipl.Ing.Josef M\*\*\*\*\*, 46. Alice M\*\*\*\*\*, 47. Dr.Alexander M\*\*\*\*\*, 48. Dr.Peter M\*\*\*\*\*, 49. Karl M\*\*\*\*\*, 50. Helmut N\*\*\*\*\*, 51. Dkfm.Paul N\*\*\*\*\*, 52. Dr.Helmut N\*\*\*\*\*, 53. Helmut O\*\*\*\*\*, 5. Dr.Farhad P\*\*\*\*\*, 56. Mag.Christian P\*\*\*\*\*, 57. Mag.Franz P\*\*\*\*\*, 58. Robert P\*\*\*\*\*, 59. Dr.Gerhard P\*\*\*\*\*, 60. Werner P\*\*\*\*\*, 61. Wilhelm R\*\*\*\*\*, 62. Hofrat Dr.Helmut R\*\*\*\*\*, 63. Franz R\*\*\*\*\*, 64. Dkfm.Reinhard S\*\*\*\*\*, 65. Herwig S\*\*\*\*\*, 66. Johann S\*\*\*\*\*, 67. Johann S\*\*\*\*\*, 68. Dr.Otto S\*\*\*\*\*, 69. Kurt S\*\*\*\*\*, 70. Dr.Reinhard S\*\*\*\*\*, 71. Dr.Friedrich S\*\*\*\*\*, 72. OStR Dr.Berta S\*\*\*\*\*, 73. Dr.Elmar S\*\*\*\*\*, 74. Dipl.Ing.Wolfgang T\*\*\*\*\*, 75. Gabriele V\*\*\*\*\*, 76. Dkfm.Othmar W\*\*\*\*\*, 77. Ewald W\*\*\*\*\*, 78. Dipl.Ing.Horst W\*\*\*\*\*, 79. Ing.Georg W\*\*\*\*\*, 80. Gerhard W\*\*\*\*\*, alle vertreten durch Dr.Thomas Gratzl, Rechtsanwalt in Wels, wider die Antragsgegnerin B\*\*\*\*\* AG, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr.Alfred Strommer und andere Rechtsanwälte in Wien, wegen Mietzinsanhebung (§ 46a MRG) infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgericht vom 11. Dezember 1996, GZ 13 R 458/96f-12, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 3.Juli 1995, GZ 15 Msch 34/95g-8, bestätigt wurde, den17. Mag.Friedrich E\*\*\*\*\*, 18. Kommerzialrat Ferdinand E\*\*\*\*\*, 19. Dr.Karl F.E\*\*\*\*\*, 20. Peter F\*\*\*\*\*, 21. Dr.Alix F\*\*\*\*\*, 22. Hilde G\*\*\*\*\*, 23. Dr.Rudolf G\*\*\*\*\*, 24. Gerhard G\*\*\*\*\*, 25. Mag.Dr.Klaus H\*\*\*\*\*, 26. Mag.Rudolf H\*\*\*\*\*, 27. Therese H\*\*\*\*\*, 28. Prim.Dr.Gerhard J\*\*\*\*\*, 29. Heinz K\*\*\*\*\*, 30. Marion K\*\*\*\*\*, 31. Dr.Franz K\*\*\*\*\*, 32. Hermann K\*\*\*\*\*, 33. Ralph K\*\*\*\*\*, 34. Christine K\*\*\*\*\*, 35. Dr.Berthold K\*\*\*\*\*, 36. Dipl.Ing.Arthur K\*\*\*\*\*, 37. Dr.Edith K\*\*\*\*\*, 38. Ing.Mag.Robert L\*\*\*\*\*, 39. Dr.Karl L\*\*\*\*\*, 40. Christine L\*\*\*\*\*, 41. Anton M\*\*\*\*\*, 42. Peter M\*\*\*\*\*, 43. Dr.Michael M\*\*\*\*\*, 44. Ing.Erich M\*\*\*\*\*, 45. Dipl.Ing.Josef M\*\*\*\*\*, 46. Alice M\*\*\*\*\*, 47. Dr.Alexander M\*\*\*\*\*, 48. Dr.Peter M\*\*\*\*\*, 49. Karl M\*\*\*\*\*, 50. Helmut N\*\*\*\*\*, 51. Dkfm.Paul N\*\*\*\*\*, 52. Dr.Helmut N\*\*\*\*\*, 53. Helmut O\*\*\*\*\*, 5. Dr.Farhad P\*\*\*\*\*, 56. Mag.Christian P\*\*\*\*\*, 57. Mag.Franz P\*\*\*\*\*, 58. Robert P\*\*\*\*\*, 59. Dr.Gerhard P\*\*\*\*\*, 60. Werner P\*\*\*\*\*, 61. Wilhelm R\*\*\*\*\*, 62. Hofrat Dr.Helmut R\*\*\*\*\*, 63. Franz R\*\*\*\*\*, 64. Dkfm.Reinhard S\*\*\*\*\*, 65. Herwig S\*\*\*\*\*, 66. Johann S\*\*\*\*\*, 67. Johann S\*\*\*\*\*, 68. Dr.Otto S\*\*\*\*\*, 69. Kurt S\*\*\*\*\*, 70. Dr.Reinhard S\*\*\*\*\*, 71. Dr.Friedrich S\*\*\*\*\*, 72. OStR Dr.Berta S\*\*\*\*\*, 73.

Dr.Elmar S\*\*\*\*\*, 74. Dipl.Ing.Wolfgang T\*\*\*\*\*, 75. Gabriele V\*\*\*\*\*, 76. Dkfm.Othmar W\*\*\*\*\*, 77. Ewald W\*\*\*\*\*, 78. Dipl.Ing.Horst W\*\*\*\*\*, 79. Ing.Georg W\*\*\*\*\*, 80. Gerhard W\*\*\*\*\*, alle vertreten durch Dr.Thomas Gratzl, Rechtsanwalt in Wels, wider die Antragsgegnerin B\*\*\*\*\* AG, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr.Alfred Strommer und andere Rechtsanwälte in Wien, wegen Mietzinsanhebung (Paragraph 46 a, MRG) infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgericht vom 11. Dezember 1996, GZ 13 R 458/96f-12, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 3.Juli 1995, GZ 15 Msch 34/95g-8, bestätigt wurde, den

Sachbeschluß

gefaßt:

### **Spruch**

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

### **Text**

Begründung:

Das gemäß § 40 Abs 1 MRG angerufene Erstgericht wies den Antrag auf Feststellung, daß der von der Antragsgegnerin für das im Erdgeschoß des Hauses L\*\*\*\*\* gelegene Geschäftslokal bezahlte monatliche Mietzins von S 2.985 unangemessen und somit zu erhöhen wäre, wobei die Erhöhung über 15 Jahre in der Form vorzunehmen sei, daß nach Ablauf von 15 Jahren ein monatlicher Nettomietzins von S 126.340 zu bezahlen sei; daß die Erhöhung jährlich S 98.684,04 zu betragen habe, was - bezogen auf den monatlich zu entrichtenden Mietzins - einem Erhöhungsbetrag von S 8.223,67 netto entspreche; daß der Mietzins um die Erhöhungsbeträge entsprechend der (vereinbarten) Indexsteigerung aufzuwerten sei, wobei die Verpflichtung der Antragsgegnerin zur Bezahlung des angehobenen Mietzinses am 1.1.1995 beginne, ab. Es ging hiebei im wesentlichen von folgenden Feststellungen aus:Das gemäß Paragraph 40, Absatz eins, MRG angerufene Erstgericht wies den Antrag auf Feststellung, daß der von der Antragsgegnerin für das im Erdgeschoß des Hauses L\*\*\*\*\* gelegene Geschäftslokal bezahlte monatliche Mietzins von S 2.985 unangemessen und somit zu erhöhen wäre, wobei die Erhöhung über 15 Jahre in der Form vorzunehmen sei, daß nach Ablauf von 15 Jahren ein monatlicher Nettomietzins von S 126.340 zu bezahlen sei; daß die Erhöhung jährlich S 98.684,04 zu betragen habe, was - bezogen auf den monatlich zu entrichtenden Mietzins - einem Erhöhungsbetrag von S 8.223,67 netto entspreche; daß der Mietzins um die Erhöhungsbeträge entsprechend der (vereinbarten) Indexsteigerung aufzuwerten sei, wobei die Verpflichtung der Antragsgegnerin zur Bezahlung des angehobenen Mietzinses am 1.1.1995 beginne, ab. Es ging hiebei im wesentlichen von folgenden Feststellungen aus:

Mit Vertrag vom 18.1.1911 mietete die K\*\*\*\*\*bank von den damaligen Hauseigentümern Matthias und Emilie P\*\*\*\*\* das gegenständliche Geschäftslokal um einen vereinbarten Jahresmietzins von 6.600 Kronen. Das bis 31.1.1915 befristete Mietverhältnis wurde am 31.8.1915 bis zum 30.9.1917 verlängert.

Mit Mietvertrag vom 13./17.10.1922 schlossen die damals zwölf Eigentümer und die Z\*\*\*\*\*bank, \*\*\*\*\*einen Mietvertrag auf die Dauer von zehn Jahren, beginnend ab 1.10.1922. Als Nettomietzins wurden

9.200 Kronen jährlich vereinbart.

Am 26./28.8.1931 wurde zwischen dem W\*\*\*\*\* Verbands \*\*\*\*\* als grundbücherlichem Eigentümer und der Z\*\*\*\*\*bank, \*\*\*\*\* ein neuer Mietvertrag abgeschlossen. In dessen Punkt 1. wurde festgehalten, daß die Z\*\*\*\*\*bank seit dem Jahre 1922 in dem eingangs erwähnten Haus sämtliche Parterrelokalitäten gemietet hat. Der Jahresmietzins für 1914 betrug 7.524 Kronen und bildet die Grundlage für die Berechnung des gesetzlichen Mietzinses. Im Punkt 2. wurde die Mietdauer mit zehn Jahren für die Zeit vom 1.5.1931 bis 1.5.1941 vereinbart. In Punkt 3. wurde der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 2 MRG mit S 5.400 jährlich für die ersten fünf Jahre und mit S 6.000 jährlich für die restlichen fünf Jahre vereinbart.Am 26./28.8.1931 wurde zwischen dem W\*\*\*\*\* Verbands \*\*\*\*\* als grundbücherlichem Eigentümer und der Z\*\*\*\*\*bank, \*\*\*\*\* ein neuer Mietvertrag abgeschlossen. In dessen Punkt 1. wurde festgehalten, daß die Z\*\*\*\*\*bank seit dem Jahre 1922 in dem eingangs erwähnten Haus sämtliche Parterrelokalitäten gemietet hat. Der Jahresmietzins für 1914 betrug 7.524 Kronen und bildet die Grundlage für die Berechnung des gesetzlichen Mietzinses. Im Punkt 2. wurde die Mietdauer mit zehn Jahren für die Zeit vom 1.5.1931 bis 1.5.1941 vereinbart. In Punkt 3. wurde der Hauptmietzins gemäß Paragraph 16, Absatz 2, MRG mit S 5.400 jährlich für die ersten fünf Jahre und mit S 6.000 jährlich für die restlichen fünf Jahre vereinbart.

Am 9.2.1990 schlossen die \*\*\*\*\*kammer \*\*\*\*\* als damalige Hauseigentümerin und die Ö\*\*\*\*\* AG als Rechtsvorgängerin der Antragsgegnerin einen Nachtrag zum Mietvertrag vom 26./28.8.1931. In Punkt I. ist ua festgehalten, daß die Mieterin ohne ausdrückliche Zustimmung der Vermieterin nicht berechtigt sei, Umbauten im Mietobjekt vorzunehmen, die über den im Mietrechtsgesetz eingeräumten Rahmen hinausgingen. Die Mieterin beabsichtige jedoch einen Lokalumbau vorzunehmen, der diesen Rahmen sprengt. Daher verpflichtete sich die Ö\*\*\*\*\* AG ab dem der Erteilung der behördlichen Benützungsbewilligung angeführten Umbau folgenden Monatsersten einen erhöhten Hauptmietzins von S 12.950 zu bezahlen. Grund für diese Vereinbarung einer Mietzinserhöhung war demnach die Zustimmung der Vermieterin zum Umbau des gegenständlichen Objektes. Am 9.2.1990 schlossen die \*\*\*\*\*kammer \*\*\*\*\* als damalige Hauseigentümerin und die Ö\*\*\*\*\* AG als Rechtsvorgängerin der Antragsgegnerin einen Nachtrag zum Mietvertrag vom 26./28.8.1931. In Punkt römisch eins. ist ua festgehalten, daß die Mieterin ohne ausdrückliche Zustimmung der Vermieterin nicht berechtigt sei, Umbauten im Mietobjekt vorzunehmen, die über den im Mietrechtsgesetz eingeräumten Rahmen hinausgingen. Die Mieterin beabsichtige jedoch einen Lokalumbau vorzunehmen, der diesen Rahmen sprengt. Daher verpflichtete sich die Ö\*\*\*\*\* AG ab dem der Erteilung der behördlichen Benützungsbewilligung angeführten Umbau folgenden Monatsersten einen erhöhten Hauptmietzins von S 12.950 zu bezahlen. Grund für diese Vereinbarung einer Mietzinserhöhung war demnach die Zustimmung der Vermieterin zum Umbau des gegenständlichen Objektes.

In rechtlicher Hinsicht ging das Erstgericht davon aus, daß das gegenständliche Mietverhältnis seit 1911 bestehe. Damals sei eine gesetzliche Mietzinsbeschränkung nicht normiert gewesen. Laut Mietvertrag vom 13./17.10.1922 habe das Mietverhältnis bis 30.9.1932 gedauert und habe daher am 26./28.8.1931 aus Mietersicht keine Veranlassung für einen neuen Abschluß des Mietvertrages bestanden. Die Vertragsurkunde aus dem Jahre 1931 regle demnach lediglich das bereits seit dem Jahre 1911 aufrecht bestehende Mietverhältnis in einzelnen Punkten neu und weise zudem ausdrücklich auf das seit 1922 bestehende Mietverhältnis hin. In Punkt 3. des Vertrages vom 26./28.8.1931 sei ausdrücklich eine freie Mietzinsvereinbarung gemäß § 16 Abs 2 MRG getroffen worden. Da bei Mietvertragsabschluß daher eine freie Mietzinsvereinbarung nicht unzulässig gewesen sei, entfalle eine der Voraussetzungen des § 46a Abs 4 MRG. Zudem stehe die am 9.2.1990 vereinbarte Erhöhung des Hauptmietzinses auf S 12.950 dem nunmehrigen Anhebungsbegehren entgegen. Auf den Zweck bzw den wirtschaftlichen Hintergrund einer Mietzinsvereinbarung im Sinne des § 16 Abs 1 Z 7 in der Stammfassung des MRG komme es nicht an. Zudem normiere diese Bestimmung nicht "den" zulässigen angemessenen Mietzins schlechthin, sondern lasse Mietzinsvereinbarungen "bis" zu einem angemessenen Betrag zu. Der vereinbarte Mietzins im Sinne des § 46a Abs 4 Z 2 bzw 3 MRG könne betragsmäßig zwischen dem gesetzlichen Mietzins und dem angemessenen Mietzins liegen. Es fehle daher auch diese Voraussetzung des § 46a Abs 4 MRG). In rechtlicher Hinsicht ging das Erstgericht davon aus, daß das gegenständliche Mietverhältnis seit 1911 bestehe. Damals sei eine gesetzliche Mietzinsbeschränkung nicht normiert gewesen. Laut Mietvertrag vom 13./17.10.1922 habe das Mietverhältnis bis 30.9.1932 gedauert und habe daher am 26./28.8.1931 aus Mietersicht keine Veranlassung für einen neuen Abschluß des Mietvertrages bestanden. Die Vertragsurkunde aus dem Jahre 1931 regle demnach lediglich das bereits seit dem Jahre 1911 aufrecht bestehende Mietverhältnis in einzelnen Punkten neu und weise zudem ausdrücklich auf das seit 1922 bestehende Mietverhältnis hin. In Punkt 3. des Vertrages vom 26./28.8.1931 sei ausdrücklich eine freie Mietzinsvereinbarung gemäß Paragraph 16, Absatz 2, MRG getroffen worden. Da bei Mietvertragsabschluß daher eine freie Mietzinsvereinbarung nicht unzulässig gewesen sei, entfalle eine der Voraussetzungen des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG. Zudem stehe die am 9.2.1990 vereinbarte Erhöhung des Hauptmietzinses auf S 12.950 dem nunmehrigen Anhebungsbegehren entgegen. Auf den Zweck bzw den wirtschaftlichen Hintergrund einer Mietzinsvereinbarung im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, in der Stammfassung des MRG komme es nicht an. Zudem normiere diese Bestimmung nicht "den" zulässigen angemessenen Mietzins schlechthin, sondern lasse Mietzinsvereinbarungen "bis" zu einem angemessenen Betrag zu. Der vereinbarte Mietzins im Sinne des Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2, bzw 3 MRG könne betragsmäßig zwischen dem gesetzlichen Mietzins und dem angemessenen Mietzins liegen. Es fehle daher auch diese Voraussetzung des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG).

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller nicht Folge und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es führte - vom Wortlaut des § 46a Abs 4 MRG ausgehend - im wesentlichen folgendes aus: Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller nicht Folge und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es führte - vom Wortlaut des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG ausgehend - im wesentlichen folgendes aus:

Im vorliegenden Fall sei strittig die (Un)Möglichkeit einer freien Mietzinsvereinbarung bei Vertragsabschluß und die Frage, ob die 1990 getroffene Zusatzvereinbarung eine solche im Sinne des § 16 Abs 1 Z 7 Stammfassung des MRG sei. Die erstere (vom Rekursgericht ebenfalls diskutierte) Frage bedürfe insoweit keiner abschließenden Klärung, weil es schon an der kumulativen Voraussetzung der Z 2 des § 46a Abs 4 MRG fehle. Im vorliegenden Fall sei strittig die (Un)Möglichkeit einer freien Mietzinsvereinbarung bei Vertragsabschluß und die Frage, ob die 1990 getroffene Zusatzvereinbarung eine solche im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, Stammfassung des MRG sei. Die erstere (vom Rekursgericht ebenfalls diskutierte) Frage bedürfe insoweit keiner abschließenden Klärung, weil es schon an der kumulativen Voraussetzung der Ziffer 2, des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG fehle.

Gemäß § 16 Abs 1 Z 7 MRG aF seien Vereinbarungen nur zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses 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 habe. Nach dieser sechsmonatigen Mindestdauer könne demnach der angemessene Mietzins ohne weitere Voraussetzungen vereinbart werden, gleichgültig aus welchem Motiv dies erfolge, so etwa zur Deckung des Erhaltungsaufwandes oder wie im vorliegenden Fall als Abgeltung für die Zustimmung zu weitgehenden Umbauten. Soweit demnach die Antragsteller als sekundären Feststellungsmangel geltend machen, das Erstgericht hätte Feststellung zu der hinter der Nachtragsvereinbarung stehenden Absicht treffen müssen, insbesondere daß damit keine Regelung des Mietzinses erfolgen sollte, seien derartige Feststellungen rechtlich nicht relevant. Zudem habe das Erstgericht ohnehin festgestellt, daß Grund für die Nachtragsvereinbarung die Zustimmung zum Umbau gewesen sei. Selbst wenn man Dirnbacher folgen würde, daß nicht jede noch so geringfügige, lange Zeit zurückliegende Anhebung auf den nächsthöheren Betrag bedeuten könne, daß der Mietzins fortan nicht mehr angehoben werden könne (WoBl 1995, 80), so liege im gegenständlichen Fall keine solche unerhebliche Veränderung vor, sondern eine solche von S 2.985 auf S 12.950 monatlich, und sie liege auch nur sechs Jahre zurück. Würde man aber so weit gehen, wie die Antragsteller, die als anhebungsfeindliche Mietzinsvereinbarung nur eine solche gelten lassen wollten, mit denen eine Erhöhung auf den angemessenen Mietzins erfolge, würde dies dazu führen, daß die Mieter, die für die Finanzierung von Umbauten einen niedrigeren als den angemessenen Mietzins ausgehandelt hätten, in keiner Weise davor geschützt wären, daß der Vermieter kurze Zeit später von seinem Anhebungsrecht gemäß § 46a Abs MRG Gebrauch mache. Derartige Eingriffe in bestehende Vereinbarungen, noch dazu zu Lasten des Mieters, könnten aber wohl den Intentionen des MRG nicht entsprechen. Dazu komme noch das Argument, daß nach dem Wortlaut des § 16 Abs 1 Z 7 in der Stammfassung des MRG eine Erhöhung bis zum angemessenen Mietzins vereinbart werden könne, nicht aber der angemessene Mietzins schlechthin vereinbart werden müsse. Wenn nunmehr § 46a Abs 4 Z 2 MRG auf § 16 Abs 1 Z 7 MRG aF verweise, so spreche das dafür, daß Vereinbarungen nicht nur dann anhebungsfeindlich seien, wenn bereits exakt der angemessene Mietzins vereinbart worden sei. Es bedürfe wohl keiner ausdrücklichen Einschränkung der Möglichkeit eines Anhebungsbegehrens auf den angemessenen Mietzins für den Fall, daß bereits der angemessene Mietzins vereinbart worden sei, weil in diesem Fall ohnehin kein Vermieter auf die Idee einer Antragstellung kommen werde. Zudem sei eine logische Voraussetzung für die Antragstellung, daß der bisherige Hauptmietzins weniger als der angemessene sei, was eine Anführung des § 16 Abs 1 Z 7 MRG aF, würde man diese Bestimmung im Sinne der Antragsteller verstehen, entbehrlich machen würde. Daß nicht nur eine erfolgte Vereinbarung des angemessenen Mietzinses einem Antrag auf Anhebung der Mietzinse entgegenstehe, ergebe sich auch aus dem Zusammenhang mit der Z 3, wonach derjenige, der überhaupt eine Vereinbarung unterlasse, obwohl er infolge einer Vertragsänderung Gelegenheit dazu gehabt hätte, keine Anhebung begehren könne. Gleiches gelte wohl für den, der zu wenig vereinbare und nicht bis zum angemessenen Zins gehe. Die Frage, inwieweit eine derartige "Bestrafung" des Vermieters nach Z 3 für Zugeständnisse an den Mieter - von den Fällen des Kassierens einer Ablöse anstatt einer Mietzinserhöhung abgesehen - sinnvoll sei, könne dahingestellt bleiben. Gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG aF seien Vereinbarungen nur zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses 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 habe. Nach dieser sechsmonatigen Mindestdauer könne demnach der angemessene Mietzins ohne weitere Voraussetzungen vereinbart werden, gleichgültig aus welchem Motiv dies erfolge, so etwa zur Deckung des Erhaltungsaufwandes oder wie im vorliegenden Fall als Abgeltung für die Zustimmung zu weitgehenden Umbauten. Soweit demnach die Antragsteller als sekundären Feststellungsmangel geltend machen, das Erstgericht hätte Feststellung zu der hinter der Nachtragsvereinbarung stehenden Absicht treffen müssen, insbesondere daß damit keine Regelung des Mietzinses erfolgen sollte, seien

derartige Feststellungen rechtlich nicht relevant. Zudem habe das Erstgericht ohnehin festgestellt, daß Grund für die Nachtragsvereinbarung die Zustimmung zum Umbau gewesen sei. Selbst wenn man Dirnbacher folgen würde, daß nicht jede noch so geringfügige, lange Zeit zurückliegende Anhebung auf den nächsthöheren Betrag bedeuten könne, daß der Mietzins fortan nicht mehr angehoben werden könne (WoBI 1995, 80), so liege im gegenständlichen Fall keine solche unerhebliche Veränderung vor, sondern eine solche von S 2.985 auf S 12.950 monatlich, und sie liege auch nur sechs Jahre zurück. Würde man aber so weit gehen, wie die Antragsteller, die als anhebungsfeindliche Mietzinsvereinbarung nur eine solche gelten lassen wollten, mit denen eine Erhöhung auf den angemessenen Mietzins erfolge, würde dies dazu führen, daß die Mieter, die für die Finanzierung von Umbauten einen niedrigeren als den angemessenen Mietzins ausgehandelt hätten, in keiner Weise davor geschützt wären, daß der Vermieter kurze Zeit später von seinem Anhebungsrecht gemäß Paragraph 46 a, Abs MRG Gebrauch mache. Derartige Eingriffe in bestehende Vereinbarungen, noch dazu zu Lasten des Mieters, könnten aber wohl den Intentionen des MRG nicht entsprechen. Dazu komme noch das Argument, daß nach dem Wortlaut des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, in der Stammfassung des MRG eine Erhöhung bis zum angemessenen Mietzins vereinbart werden könne, nicht aber der angemessene Mietzins schlechthin vereinbart werden müsse. Wenn nunmehr Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2, MRG auf Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG aF verweise, so spreche das dafür, daß Vereinbarungen nicht nur dann anhebungsfeindlich seien, wenn bereits exakt der angemessene Mietzins vereinbart worden sei. Es bedürfe wohl keiner ausdrücklichen Einschränkung der Möglichkeit eines Anhebungsbegehrens auf den angemessenen Mietzins für den Fall, daß bereits der angemessene Mietzins vereinbart worden sei, weil in diesem Fall ohnehin kein Vermieter auf die Idee einer Antragstellung kommen werde. Zudem sei eine logische Voraussetzung für die Antragstellung, daß der bisherige Hauptmietzins weniger als der angemessene sei, was eine Anführung des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG aF, würde man diese Bestimmung im Sinne der Antragsteller verstehen, entbehrlich machen würde. Daß nicht nur eine erfolgte Vereinbarung des angemessenen Mietzinses einem Antrag auf Anhebung der Mietzins entgegenstehe, ergebe sich auch aus dem Zusammenhang mit der Ziffer 3,, wonach derjenige, der überhaupt eine Vereinbarung unterlasse, obwohl er infolge einer Vertragsänderung Gelegenheit dazu gehabt hätte, keine Anhebung begehren könne. Gleiches gelte wohl für den, der zu wenig vereinbare und nicht bis zum angemessenen Zins gehe. Die Frage, inwieweit eine derartige "Bestrafung" des Vermieters nach Ziffer 3, für Zugeständnisse an den Mieter - von den Fällen des Kassierens einer Ablöse anstatt einer Mietzinserhöhung abgesehen - sinnvoll sei, könne dahingestellt bleiben.

Zusammenfassend ergebe sich daher, daß der gegenwärtige Anhebungsantrag der Antragsteller im Sinne des§ 46a Abs 4 MRG schon aufgrund der im Jahre 1990 erfolgten, als Mietzinsvereinbarung im Sinne des § 16 Abs 1 Z 7 in der Stammfassung des MRG zu qualifizierenden Vereinbarung nicht berechtigt sei.Zusammenfassend ergebe sich daher, daß der gegenwärtige Anhebungsantrag der Antragsteller im Sinne des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG schon aufgrund der im Jahre 1990 erfolgten, als Mietzinsvereinbarung im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, in der Stammfassung des MRG zu qualifizierenden Vereinbarung nicht berechtigt sei.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil eine oberstgerichtliche Rechtsprechung dazu fehle, in welchem Ausmaß eine nachträgliche Mietzinsvereinbarung getroffen worden sein müsse, damit sie einem Anhebungsbegehren im Sinne des § 46a Abs 4 MRG (nicht) entgegenstehe. Diese Frage sei auch vor dem Hintergrund des Mieterschutzes über den Einzelfall hinaus insofern von Bedeutung, als der Vermieter für Zugeständnisse an den Mieter (Vereinbarung eines niedrigeren Mietzinses als den angemessenen) unter Umständen bestraft werde. Allenfalls - bei Ablehnung der vom Rekursgericht dazu vertretenen Rechtsansicht - fehle auch eine Rechtsprechung zu der in der nunmehrigen Entscheidung nicht abschließend zu beantwortenden Problematik, ob für § 46a Abs 4 MRG bei einer Kette von Mietverträgen auf den ersten abzustellen sei oder auf den gegenwärtig maßgeblichen.Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil eine oberstgerichtliche Rechtsprechung dazu fehle, in welchem Ausmaß eine nachträgliche Mietzinsvereinbarung getroffen worden sein müsse, damit sie einem Anhebungsbegehren im Sinne des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG (nicht) entgegenstehe. Diese Frage sei auch vor dem Hintergrund des Mieterschutzes über den Einzelfall hinaus insofern von Bedeutung, als der Vermieter für Zugeständnisse an den Mieter (Vereinbarung eines niedrigeren Mietzinses als den angemessenen) unter Umständen bestraft werde. Allenfalls - bei Ablehnung der vom Rekursgericht dazu vertretenen Rechtsansicht - fehle auch eine Rechtsprechung zu der in der nunmehrigen Entscheidung nicht abschließend zu beantwortenden Problematik, ob für Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG bei einer Kette von Mietverträgen auf den ersten abzustellen sei oder auf den gegenwärtig maßgeblichen.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, daß dem Sachantrag der Antragsteller stattgegeben werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegnerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, hilfsweise ihm nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist aus den vom Rekursgericht zuerst genannten Grund zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

Die Rechtsmittelwerber machen zu § 46a Abs 4 Z 2 MRG zusammengefaßt geltend, nur eine nachträgliche Mietzinsvereinbarung, mit der ein angemessener Mietzins (zumindest annähernd) erreicht werde, stelle ein Anhebungshindernis dar. Die Rechtsmittelwerber machen zu Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2, MRG zusammengefaßt geltend, nur eine nachträgliche Mietzinsvereinbarung, mit der ein angemessener Mietzins (zumindest annähernd) erreicht werde, stelle ein Anhebungshindernis dar.

Der erkennende Senat hält die Rechtsmittelausführungen für nicht stichhältig, die damit bekämpfte Begründung des angefochtenen Sachbeschlusses, soweit sie § 46a Abs 4 Z 2 MRG betrifft, für zutreffend, weshalb er sich mit einer kurzen Begründung seiner Beurteilung begnügen darf. Der erkennende Senat hält die Rechtsmittelausführungen für nicht stichhältig, die damit bekämpfte Begründung des angefochtenen Sachbeschlusses, soweit sie Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2, MRG betrifft, für zutreffend, weshalb er sich mit einer kurzen Begründung seiner Beurteilung begnügen darf.

### **Rechtliche Beurteilung**

Dirnbacher (Gedanken zu § 46a MRG, WoBI 1995, 78, 80) meint, die in Rede stehende Regelung dürfe nicht allzu eng ausgelegt werden. Seien die Vertragspartner etwa vor zwei Jahrzehnten übereingekommen, den Mietvertrag auf den nächst höheren Betrag aufzurunden, so könne dies wohl nicht bedeuten, daß allein deshalb der Mietzins 20 Jahre danach nicht auf ein angemessenes Niveau herangeführt werden dürfe. Die seinerzeitige Mietzinsvereinbarung müsse schon eine erhebliche Veränderung nach sich gezogen haben, um nunmehr relevant zu sein. Dirnbacher (Gedanken zu Paragraph 46 a, MRG, WoBI 1995, 78, 80) meint, die in Rede stehende Regelung dürfe nicht allzu eng ausgelegt werden. Seien die Vertragspartner etwa vor zwei Jahrzehnten übereingekommen, den Mietvertrag auf den nächst höheren Betrag aufzurunden, so könne dies wohl nicht bedeuten, daß allein deshalb der Mietzins 20 Jahre danach nicht auf ein angemessenes Niveau herangeführt werden dürfe. Die seinerzeitige Mietzinsvereinbarung müsse schon eine erhebliche Veränderung nach sich gezogen haben, um nunmehr relevant zu sein.

Ob dieser Rechtsansicht zu folgen ist, kann im vorliegenden Fall auf sich beruhen, in dem der Mietzins 1990 von S 2.985 auf S 12.950 angehoben wurde. Von einer lange zurückliegenden bloßen Aufrundung kann hier keine Rede sein. Vielmehr ist es zu einer durchaus erheblichen Veränderung gekommen (vgl auch 5 Ob 2020/96m). Ob dieser Rechtsansicht zu folgen ist, kann im vorliegenden Fall auf sich beruhen, in dem der Mietzins 1990 von S 2.985 auf S 12.950 angehoben wurde. Von einer lange zurückliegenden bloßen Aufrundung kann hier keine Rede sein. Vielmehr ist es zu einer durchaus erheblichen Veränderung gekommen vergleiche auch 5 Ob 2020/96m).

Daß die Mietzinsvereinbarung im Sinne des § 46a Abs 4 Z 2 MRG iVm § 16 Abs 1 Z 7 MRG aF eine Anhebung auf den angemessenen Mietzins (zumindest annähernd) bewirkt haben muß, fordert nicht einmal Dirnbacher. Hiefür gibt es in keiner der beiden genannten Bestimmungen eine gesetzliche Grundlage (vgl auch 5 Ob 2363/96b = immolex 1997/25). Zutreffend haben die Vorinstanzen erkannt, daß der angemessene Mietzins eine Obergrenze für Mietzinsvereinbarungen bildet (vgl Würth in Rummel2 § 16 MRG Rz 7). Vereinbarungen sind "bis" zum jeweils angemessenen Betrag zulässig; liegt der vereinbarte Betrag - selbst deutlich - darunter, kann es sich dennoch um eine Mietzinsvereinbarung im Sinne des § 16 Abs 1 Z 7 MRG aF (oder anderer gleichartiger mietrechtlicher Regelungen) handeln. Daß die Mietzinsvereinbarung im Sinne des Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2, MRG in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG aF eine Anhebung auf den angemessenen Mietzins (zumindest annähernd) bewirkt haben muß, fordert nicht einmal Dirnbacher. Hiefür gibt es in keiner der beiden genannten Bestimmungen eine gesetzliche Grundlage vergleiche auch 5 Ob 2363/96b = immolex 1997/25). Zutreffend haben die Vorinstanzen erkannt, daß der angemessene Mietzins eine Obergrenze für Mietzinsvereinbarungen bildet vergleiche Würth in Rummel2 Paragraph 16, MRG Rz 7). Vereinbarungen sind "bis" zum jeweils angemessenen Betrag zulässig; liegt der vereinbarte Betrag - selbst deutlich - darunter, kann es sich dennoch um eine Mietzinsvereinbarung im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG aF (oder anderer gleichartiger mietrechtlicher Regelungen) handeln.

Der Antragsgegnerin ist es somit gelungen, den Abschluß einer Vereinbarung im Sinne des§ 46a Abs 4 Z 2 MRG zu beweisen (vgl zur Beweislast 5 Ob 88/97w), weshalb die Vorinstanzen das Anhebungsbegehren der Antragsteller zutreffend als unberechtigt angesehen haben.Der Antragsgegnerin ist es somit gelungen, den Abschluß einer Vereinbarung im Sinne des Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2, MRG zu beweisen vergleiche zur Beweislast 5 Ob 88/97w), weshalb die Vorinstanzen das Anhebungsbegehren der Antragsteller zutreffend als unberechtigt angesehen haben.

Die zweite vom Rekursgericht als (allenfalls) erheblich bezeichnete Rechtsfrage kann daher auf sich beruhen, zumal der Sachverhalt, was den (strittigen) Zusammenhang zwischen den einzelnen in der Vergangenheit abgeschlossenen Mietverträgen betrifft, nicht vollständig aufgeklärt wurde. Sollte es freilich auf den Mietvertrag aus dem Jahre 1911 ankommen, bestünde ein weiteres Anhebungshindernis, weil vor 1917 eine freie Mietzinsvereinbarung möglich war (WoBl 1997, 151/47 [Dirnbacher]).

Dem Revisionsrekurs war somit ein Erfolg zu versagen.

#### **Anmerkung**

E47673 05A01347

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00134.97K.0916.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19970916\_OGH0002\_0050OB00134\_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](http://www.jusline.at)