jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/9/29 5Ob1075/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.09.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Benjamin S*****, Kaufmann, ***** vertreten durch Dr.Daniel Charim, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin "B***** Handelsgesellschaft mbH, ***** vertreten durch Dr.Franz Christian Sladek und Dr.Michael Meyenburg, Rechtsanwälte in Wien, wegen Feststellung des zulässigen Untermietzinses nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 14 MG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 23. Juni 1992, GZ 48 R 80/92-36, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird gemäß 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Mit ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs wendet sich die Antragsgegnerin gegen den den erstrichterlichen Sachbeschluß in seinem die Feststellung der zulässigen Höhe des Untermietzinses für die Jahre 1984 bis 1987 betreffenden Teil bestätigenden Teil des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses. Da nach § 37 Abs 3 Z 18 MRG idF nach Art II RRAG für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses gegen einen Sachbeschluß der zweiten Instanz weder die Konformität mit dem erstrichterlichen Sachbeschluß noch die Zulassung durch das Rekursgericht, sondern allein maßgebend ist, ob nach der Ansicht des Obersten Gerichtshofes die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen oder des Verfahrensrechtes abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 528 Abs 1 ZPO idF WGN 1989; Würth-Zingher, WohnR '91 Anm 4 zu § 37 MRG), spielt es keine Rolle, daß das Rekursgericht in zwei vorangegangenen Aufhebungsbeschlüssen dem Erstgericht seine Rechtsansicht überbunden hat.

Die Voraussetzung nach § 528 Abs 1 ZPO fehlt, weil das am 1.12.1987 nach Inkrafttreten des MRG eingeleitete Verfahren zwar nach den Vorschriften des § 37 Abs 3 MRG abzuführen ist (§ 48 Abs 1 MRG), die vor Inkrafttreten des MRG geschlossenen Vereinbarungen über die Höhe des Untermietzinses jedoch nach den zuvor in Geltung gestandenen Vorschriften (also § 14 MG, wonach für einen im wesentlichen ohne Beistellung von

Einrichtungsgegenständen in Untermiete gegebenen Mietgegenstand nur ein Mietzins zulässig war, der den dafür vom Hauptmieter zu entrichtenden, gesetzlich zulässigen Mietzins nicht übersteigt) zu beurteilen sind (§ 43 Abs 2 MRG, wonach eine vor Inkrafttreten des MRG geschlossene Vereinbarung über die Höhe des [Haupt- oder Unter-] Mietzinses rechtsunwirksam bleibt, soweit sie nach altem Recht zulässig war: vgl Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19 Rz 3 und 4 zu § 43 MRG).

Infolge der fiktiven Weitergeltung des alten Rechtes sind die Vereinbarungen der Parteien über die Höhe des Untermietzinses vom 16. Mai 1978 (Untermietvertrag) und vom 15.Feber 1980 nach § 14 Abs 1 MG ohne zeitliche Begrenzung weiterhin insoweit unwirksam, als der vereinbarte Untermietzins den von der Untervermieterin zu entrichtenden Mietzins übersteigt. Wie § 16 Abs 1 Z 7 MRG, der sich nur auf Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses bezieht und die Regelung über den Untermietzins nach § 26 MRG nicht berührt, wird auch § 14 MG nicht durch § 16 Abs 1 Z 4 MG eingeschränkt. Da also auch die mehr als ein halbes Jahr nach Abschluß des Untermietvertrages erfolgte vergleichsweise Bereinigung durch vertragliche Herabsetzung des Untermietzinses an § 14 MG zu messen ist, gilt für sie nichts anderes als für sonst eine Vereinbarung über die Höhe des Untermietzinses. Ein Verlust des Rechtes auf Überprüfung der Untermietzinsvereinbarung trat nicht ein, weil damals keine Entscheidung der Gemeinde oder des Gerichtes erging und sich der Antrag nach § 24 Abs 1 Z 1 MG vom 16.11.1979 nicht auf künftige Zinsperioden beziehen konnte.

Anmerkung

E30624

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB01075.92.0929.000

Dokumentnummer

JJT_19920929_OGH0002_0050OB01075_9200000_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