jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/4/8 5Ob48/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.04.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes HONProf. Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Mieterin Elsa P***, im Haushalt, Kinderspitalgasse 10/14, 1090 Wien, vertreten durch Dr. Elisabeth Rösch, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Vermieter Max W***, Hauseigentümer, Lannerstraße 24, 1190 Wien, vertreten durch Dr. Theodor Strohal, Rechtsanwalt in Wien, wegen der Feststellung der Angemessenheit des begehrten Hauptmietzinses, infolge Revisionsrekurses des Vermieters gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 28. November 1985, GZ 41 R 1162/85-8, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 3.September 1985, GZ 44 Msch 33/85-4, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Vater der antragstellenden Mieterin hatte mit Mietvertrag vom 28.2.1957 die Wohnung Nr.14 im Haus Kinderspitalgasse 10/I in 1090 Wien, von den Hauseigentümern ab dem 1.3.1957 auf unbestimmte Zeit gemietet. Der Mietzins war auf der Grundlage eines Jahresfriedensmietzinses von 2.800,- Kronen zuzüglich eines Neuvermietungszuschlages berechnet und sollte während der Dauer der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung aus dem jeweils gesetzlich festgelegten Hauptmietzins sowie dem Anteil an den Betriebskosten und den öffentlichen Abgaben bestehen. Das Mietvertragsformblatt enthielt die Klausel "Nach Abänderung der gesetzl. Vorschriften über die Mietzinsbildung ist ein neu zu vereinbarender Mietzins zu bezahlen".

Der Vermieter begehrte von der Mieterin, die nach dem Tod ihres Vaters in dieses Mietverhältnis eingetreten war, gestützt auf diese Mietzinsanpassungsklausel ab dem 1.6.1984 anstelle des bis dahin entrichteten Hauptmietzinses von monatlich S 404,45 die Zahlung des Hauptmietzinses von S 2.049,60, den er nach der Ausstattungskategorie B mit S 18,30 je Quadratmeter der Nutzfläche von 112 m 2 berechnet hatte.

Das von der Mieterin nach § 40 Abs2 MRG angerufene Erstgericht entschied über den bei der Gemeinde am 3.7.1984 eingebrachten Antrag der Mieterin mit Sachbeschluß, daß das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch Vorschreibung eines Hauptmietzinses von monatlich S 2.049,60 zu den Zinsterminen 1.April 1984 (richtig wohl 1. Juni 1984) bis 1.Oktober 1984 um den Unterschiedsbetrag von S 1.645,15 monatlich gegenüber dem vereinbarten Hauptmietzins von S 404,45 überschritten wurde, weil die Vertragsklausel, nach dem Außerkrafttreten der

Mietzinsbildungsvorschriften des Mietengesetzes sei ein neu zu vereinbarender Hauptmietzins zu entrichten, zwar zulässig vereinbart wurde, jedoch zu unbestimmt sei. Das darauf gegründete Begehren des Vermieters auf Zahlung des erhöhten Mietzinses sei unberechtigt, weil dem Vertrag die für eine Bestimmung des zu entrichtenden Mietzinses maßgebenden Kriterien nicht entnommen werden könnten.

Das Rekursgericht bestätigte und ließ den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof zu. Es teilte die Rechtsmeinung des Erstgerichtes, die Vertragsklausel entspreche den an eine solche Vereinbarung zu stellenden Anforderungen über die objektive Bestimmbarkeit des aufschiebend bedingt für die Zukunft vereinbarten Hauptmietzinses nicht und meinte auch noch, es sei nicht zu untersuchen, ob die Mieterin auf Grund der Mietzinsanpassungsklausel verpflichtet sei, einer Abänderung des Vertrages auf Zahlung des "Kategoriemietzinses" zuzustimmen, weil der Vermieter nicht auf Abschluß einer Abänderungsvereinbarung Klage erhoben sondern einseitig den erhöhten Hauptmietzins vorgeschrieben habe.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs des Vermieters ist zulässig (§ 37 Abs3 Z 18 MRG), jedoch nicht berechtigt.

Abgesehen davon, daß der 5.Senat des Obersten Gerichtshofes bereits mehrmals erkannt hat, der Klausel, es sei nach Abänderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung ein neu zu vereinbarender Mietzins zu bezahlen, fehle die erforderliche Bestimmbarkeit des zu vereinbarenden Mietzinses als Gültigkeitsvoraussetzung (Entscheidungen vom 17.12.1985, 5 Ob 107/85 = EvBl 1986/26 vom 11.2.1986, 5 Ob 113/85 und 5 Ob 2/86 ua.), ist die auf am 1.1.1986 noch nicht rechtskräftig abgeschlossene streitige oder außerstreitige Verfahren zugrunde liegenden Sachverhalte rückwirkend in Kraft getretene Bestimmung des § 16 a MRG anzuwenden: Nach dessen Absatz 1 sind Vereinbarungen in einem vor dem 1.1.1982 abgeschlossenen Vertrag rechtsunwirksam, die eine Erhöhung des Hauptmietzinses für den Fall der Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Höhe des Hauptmietzinses oder eine Verpflichtung zum Abschluß einer neuen Mietzinsvereinbarung für den Fall einer solchen Änderung der gesetzlichen Bestimmungen über die Höhe des Hauptmietzinses vorsehen. Daß durch Art.IV Z 7 des Bundesgesetzes vom 12.12.1985, BGBl.559, womit unter anderem das Mietrechtsgesetz geändert wurde, auf die den dort umschriebenen anhängigen Verfahren zugrunde liegenden Sachverhalte eine Rückwirkung angeordnet wurde, hat der erkennende Senat bereits in seinen Entscheidungen vom 11.2.1986, 5 Ob 113/85; 5 Ob 2/86 u.a. unter Berufung auf Rieder in der 120.Sitzung des NR, 16.GP, 10.626 rSp unten; ImmZ 1986, 28 Pkt.1 lit d; Würth-Zingher, MRG 86, 39, Anm.3 zu § 16 a MRG dargelegt. Diese Ansicht wurde inzwischen auch gegen die Meinung von Iro, RdW 37 f von Zingher, ÖJZ 1986, 97 ff, Tschugguel, ÖJZ 1986, 100 f; und Hanel, JBl 1986, 162 ff vertreten. Da in diesem am 1.1.1986 noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen Verfahren auch im Revisionsrekursverfahren die durch den Gesetzgeber rückwirkend angeordnete Unwirksamkeit der fraglichen Zinsanpassungsklausel zu beachten ist, haben die Vorinstanzen im Ergebnis auf jeden Fall zutreffend erkannt, daß das Verlangen des Vermieters auf Anhebung des Hauptmietzinses wegen der durch das Mietrechtsgesetz erfolgten Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung keine rechtliche Grundlage hatte und daher das gesetzliche Ausmaß des Hauptmietzinses überschritten wurde. Schon deshalb kann der Revisionsrekurs des Vermieters keinen Erfolg haben, ohne daß auf die gegen die vom Rekursgericht sonst vertretene Rechtsmeinung vorgebrachten Einwände einzugehen ist.

Anmerkung

E07896

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00048.86.0408.000

Dokumentnummer

JJT_19860408_OGH0002_0050OB00048_8600000_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