jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/2/11 5Ob2/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.02.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Hedwig P***,

Gonzagagasse 3/7, 1010 Wien, vertreten durch Alfred Karlowitsch, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Reichsratstraße 15, 1010 Wien, wider die Antragsgegnerin Maria W***, Stubenring 6, 1010 Wien, vertreten durch Rudolf Prokop, Immobilientreuhänder, Hintzerstraße 1, 1030 Wien, dieser vertreten durch Dr. Friedrich Pechtold, Rechtsanwalt in Wien, wegen Angemessenheit des Hauptmietzinses, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 3.Oktober 1985, GZ 41 R 917/85-6, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 26.Juli 1985, GZ 48 Msch 36/85-2, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Das Erstgericht stellte auf Antrag des Hauptmieters fest, daß der belangte Vermieter das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch die Vorschreibung eines Hauptmietzinses für die Wohnung Nr.7 im Hause Wien 1., Gonzagagasse 3, von S 4.202,50 am 1.11.1984 (anstelle von richtig S 167,-) das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um S 4.035,50 (netto) überschritten habe und die Hauptmietzinsvorschreibung vom 1.11.1984 insoweit unzulässig sei, als sie den Betrag von S 167,-

überschreite.

Das Gericht zweiter Instanz bestätigte den Sachbeschluß des Erstgerichtes und erklärte den weiteren Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil die Rechtsprechung des Höchstgerichts zur Frage der Auslegung des Parteiwillens bei der Vereinbarung bedingter Mietzins-Anpassungsklauseln noch divergierend sei. Beide Vorinstanzen haben die entsprechende Klausel im Mietvertrag der Parteien vom 10.8.1956 ("Nach Abänderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung ist ein neu zu vereinbarender Mietzins zu bezahlen") als nicht ausreichend bestimmt im Sinne des § 1090 ABGB beurteilt und die darauf gegründete Erhöhung des Hauptmietzinses durch den Vermieter für nicht berechtigt erklärt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs des Vermieters - zu dem vom Hauptmieter keine Gegenschrift erstattet wurde - ist nicht berechtigt. Der 5.Senat des Obersten Gerichtshofes ist - wie er bereits in der Entscheidung vom 17.Dezember 1985, 5 Ob 107/85, zum Ausdruck brachte - der Ansicht, daß der Klausel, es sei nach Abänderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung ein neu zu vereinbarender Mietzins zu bezahlen, in dem Mietvertrag der Parteien vom 10.8.1956 die erforderliche Bestimmbarkeit des zu vereinbarenden Mietzinses als Gültigkeitsvoraussetzung fehlt.

Abgesehen davon trat am 1.1.1986 das Bundesgesetz vom 12.12.1985, BGBl.559, mit dem unter anderem das Mietrechtsgesetz geändert worden ist, in Kraft. Gemäß Abs 1 des durch dieses Gesetz in das Mietrechtsgesetz eingefügten § 16 a sind Vereinbarungen in einem vor dem 1.1.1982 geschlossenen Vertrag, die eine Erhöhung des Hauptmietzinses für den Fall einer Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Höhe des Hauptmietzinses vorsehen, rechtsunwirksam, wobei unter diesen Vereinbarungen auch solche zu verstehen sind, in denen sich der Mieter für den Fall einer Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Höhe des Hauptmietzinses zum Abschluß einer neuen Mietzinsvereinbarung verpflichtet hat. Nach Art.IV Z 7 des Bundesgesetzes vom 12.12.1985, BGBl.559 ist § 16 a MRG auch auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen streitigen und außerstreitigen Verfahren anzuwenden. Damit wird eine Rückwirkung des § 16 a MRG auf die den genannten Verfahren zugrundeliegenden Sachverhalte angeordnet (vgl. 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). Für die Antragsgegnerin wäre daher auch dann nichts gewonnen, wenn man annehmen wollte, die Rechtsunwirksamkeit des § 3 Z 5 des Mietvertrages sei erst durch § 16 a MRG herbeigeführt worden. Aus diesem Grunde muß dem Revisionsrekurs der Erfolg versagt werden.

Anmerkung

E07499

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00002.86.0211.000

Dokumentnummer

JJT_19860211_OGH0002_0050OB00002_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