

TE OGH 1986/2/11 5Ob113/85

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 Dr. Heinz F***, Zieglergasse 84/6, 1070 Wien, vertreten durch Rudolf Dissauer, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Bernardgasse 10, 1070 Wien, wider den Antragsgegner Max Mendel W***, Pensionist, Lannerstraße 24-26, 1190 Wien, vertreten durch Dr. Theodor Strohal, Rechtsanwalt in Wien, wegen Angemessenheit des Hauptmietzinses, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschuß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 10. September 1985, GZ 41 R 470/85-9, womit der Beschuß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 4.Februar 1985, GZ 47 MSch 73/84-6, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsgegner hat die Kosten seines erfolglosen Rechtsmittels selbst zu tragen.

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.6 im Hause Wien 7., Zieglergasse 84) von S 1.320,- für die Zeit vom 1.3.1983 bis zum 1.5.1984 um monatlich S 440,- überschritten habe, und verpflichtete den Vermieter zur Zurückzahlung des Betrages von S 6.600,- samt Umsatzsteuer und Zinsen an den Hauptmieter. Das Gericht zweiter Instanz bestätigte den Sachbeschuß des Erstgerichtes und erklärte den weiteren Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil die Rechtsprechung des Höchstgerichtes zur Frage der Auslegung des Parteiwillens bei der Vereinbarung bedingter Mietzins-Anpassungsklauseln noch divergierend sei.

Beide Vorinstanzen hatten die entsprechende Klausel im Mietvertrag der Parteien vom 21.9.1962 ("Nach Abänderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung ist ein neu zu vereinbarenden Mietzins zu bezahlen") als nicht ausreichend bestimmt im Sinne des § 1090 ABGB beurteilt und die darauf begründete Erhöhung des Hauptmietzinses durch den Vermieter für nicht berechtigt angesehen.

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 21.9.1962 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.

Der Kostenausspruch beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG iVm den §§ 40, 50 ZPO.

Anmerkung

E07497

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00113.85.0211.000

Dokumentnummer

JJT_19860211_OGH0002_0050OB00113_8500000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at