

TE OGH 1985/12/17 5Ob107/85

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 17.12.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes HONProf.Dr. Griebsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr.Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Martha JANOSCHEK, Angestellte, Höfergasse 18/12, 1090 Wien, vertreten durch Edeltraud Duschek, Funktionärin der Mietervereinigung Österreichs, Währinger Straße 41, 1090 Wien, wider die Antragsgegnerin S*** Establishment, Vaduz, Fürstentum Liechtenstein, vertreten durch Dr. Theodor Strohal, Rechtsanwalt in Wien, wegen Angemessenheit des Hauptmietzinses (§ 37 Abs 1 Z.8 MRG), infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschuß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 1.August 1985, GZ 41 R 721/85-9, womit der Beschuß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 1.April 1985, GZ 44 Msch 2/85-6, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Das Erstgericht entschied mit Sachbeschuß, daß die Antragsgegnerin als Vermieterin der Wohnung Top Nr. 12 im Hause Höfergasse 18 im 9.Wiener Gemeindebezirk der Antragstellerin als Hauptmieterin gegenüber das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch Vorschreibung von je S 3.010,35 an Hauptmietzins für die Monate August und September 1984 um je S 2.778,96 überschritten habe und schuldig sei, der Antragstellerin den Betrag von S 5.557,92 zuzüglich Umsatzsteuer zurückzuzahlen.

Das Erstgericht gab damit dem Begehr der Antragstellerin statt, das darauf gegründet war, daß die Antragsgegnerin sich zu Unrecht auf die Klausel im Hauptmietvertrag berufe, wonach im Falle der Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung ein neu zu vereinbarender Mietzins zu zahlen sei.

Nach den Feststellungen des Erstgerichtes lautete die betreffende Klausel in dem hier maßgeblichen Mietvertrag vom 15. März 1956, der als Grundlage für die Mietzinsberechnung den Jahresfriedenskronenzins von 2.450,- Kronen zuzüglich eines Zuschlages von 13 Groschen pro Friedenskrone vorsah, wie folgt:

"Nach Abänderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung ist ein zu vereinbarender Mietzins zu bezahlen."

Dieser Klausel maß das Erstgericht wegen der fehlenden Bestimmbarkeit des neu zu vereinbarenden Mietzinses keine rechtliche Wirksamkeit zu, weshalb es das erhöhte Mietzinsbegehr der Vermieterin als unberechtigt ansah.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs der Vermieterin nicht Folge und sprach die Zulässigkeit des Rekurses an den Obersten Gerichtshof wegen der Grundsätzlichkeit der Beantwortung der Frage nach der Wirksamkeit der "bedingten Mietzinsanpassungsklausel" aus. Zur Begründung seiner Entscheidung führte das Rekursgericht im wesentlichen an:

Dem Erfordernis der objektiven Bestimmbarkeit des zukünftigen Mietzinses entspreche die Vertragsklausel nicht; der neue Mietzins sollte vielmehr einer künftigen Vereinbarung vorbehalten sein. Es bestehe auch keine Grundlage für die Annahme des hypothetischen Parteiwillens, den neu zu vereinbarenden Mietzins an den nun bedeutsamen Kategoriemarken zu orientieren. Überhaupt sei die objektive Vertragsauslegung hier nicht zulässig, weil die Parteien zwar an eine Änderung der Gesetzeslage gedacht, aber keine konkreten Bestimmbarkeitsmerkmale festgelegt haben. Es dürfe deshalb die Klausel nur als unverbindliche Absichtserklärung aufgefaßt werden, zumal das Vereinbarte überhaupt nicht einmal die Mindestanforderungen des betreffenden Vertragstyps erfüllten: ein bestimmter oder doch bestimmbarer Mietzins sei aber vertragswesentlich (§ 1090 ABGB).

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs der Vermieterin ist nicht berechtigt.

Der Ansicht der Vermieterin, daß die Klausel wegen der Bestimmbarkeit des Hauptmietzinses, der nun zu zahlen sei, zumindest an Hand des Kategoriiezinses rechtswirksam sei, denn das Kriterium des vereinbarten Kronenzinses sei nun durch jenes der Angemessenheit bzw. des Kategoriiezinses ersetzt worden, der Mieter habe sich seinerzeit zu einer Schuldänderung verpflichtet, nämlich bei Eintritt der genannten Bedingung einen neu zu vereinbarenden Mietzins zu zahlen, kann nicht beigestimmt werden, weil - wie immer man die Sache dreht und wendet - in keiner Weise festgelegt wurde, nach welchen Kriterien der Hauptmietzins bestimmt sein soll, der nach Änderung der Gesetzeslage (zulässigerweise) neu festzulegen und zu zahlen sei; der Hinweis auf die Judikatur zum alten Mietrecht nach dem MG (etwa auf JBl 1973,617; so auch Koziol-Welser, Grundriß I 333), daß bei gesetzlich geregelterem Mietzins die Bestimmbarkeit bejaht werden könne, scheitert daran, daß nach dem neuen Mietrecht des MRG sowohl Kategoriemietzins als auch angemessene Mietzins vereinbart werden können und demnach wieder nicht klar gestellt erscheint, welches Bestimmungskriterium zur Anwendung kommen soll, wenn nicht bloß eines dieser Kriterien allein in Betracht kommt und das ist hier nicht der Fall.

Aus diesen Erwägungen muß der Rekurs der Vermieterin erfolglos bleiben.

Anmerkung

E07302

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00107.85.1217.000

Dokumentnummer

JJT_19851217_OGH0002_0050OB00107_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