jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/12/3 5Ob90/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.12.1985

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 Helmut M***, Student, Storckgasse 11/25, 1050 Wien, vertreten durch Michael A***, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Siebenbrunnenfeldgasse 15, 1050 Wien, wider die Antragsgegner 1) Josef G***,

8293 Wörtherberg 71, 2) Frank Josef S***, 4281 Brookfield, Wisconsin, 53005,4280 North,USA, und 3) Mary Jane S***, S 55 W 32035, Highway ZZ, North Prairie, Wisconsin, USA, alle Hauseigentümer und vertreten durch Dr. Gottfried H***, Hausverwalter, Margaretenstraße 101, 1050 Wien, dieser vertreten durch Dr. Hans Peter Draxler, Rechtsanwalt in Wien, wegen Angemessenheit des Hauptmietzinses, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 11.April 1985, GZ. 41 R 158/85-10, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 12.November 1984, GZ. 43 Msch 32/84-7 bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller mietete mit dem Vertrag vom 14.März 1983 für die Zeit vom 1.April bis zum 31.Oktober 1983 die 36 m 2 Wohnnutzfläche umfassende, aus Zimmer, Küche und WC bestehende und der Wohnungskategorie C (§ 16 Abs2 Z.3 MRG) entsprechende Wohnung Nr.25 in dem im Miteigentum der Antragsgegner als Vermieter stehenden Haus Storckgasse 11 im 5.Wiener Gemeindebezirk zu einem Hauptmietzins von monatlich S 396,--. Vor Beendigung des Mietrechtsverhältnisses ersuchte der Antragsteller den Hausverwalter der Antragsgegner um Verlängerung des Mietrechtsverhältnisses auf unbestimmte Zeit. Dieser gab namens der Antragsgegner die Zusage unter der Bedingung, daß ein Hauptmietzins von S 1.000,-- monatlich bezahlt werde. Mit dem Brief vom 7.November 1984 verpflichtete sich der Antragsteller "unwiderruflich", ab 1.November 1983 den geforderten Hauptmietzins zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer, wertgesichert mit dem Index der Verbraucherpreise 1976 zu bezahlen; er fügte hinzu, daß dieser Mietzins gemäß § 16 Abs1 Z.7 MRG gerechtfertigt sei. Der Antragsteller zahlte den Antragsgegnern ab 1. November 1983 den Hauptmietzins von S 1.000,-- zuzüglich Umsatzsteuer monatlich. Seinem Antrag gemäß sprach das Erstgericht - nach Außerkrafttreten der Entscheidung der Schlichtungsstelle - aus, daß die Antragsgegner als Vermieter der bezeichneten Wohnung ihm - dem Mieter - gegenüber das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch Vorschreibung

eines Hauptmietzinses von monatlich S 1.000,-- zuzüglich Umsatzsteuer in der Zeit vom 1. November 1983 bis einschließlich 1.Jänner 1984 um monatlich S 604,-- zuzüglich Umsatzsteuer und in der Zeit vom 1.Februar bis einschließlich 1.März 1984 um monatlich S 560,80 zuzüglich Umsatzsteuer überschritten hätten und schuldig seien, den Betrag von insgesamt S 2.933,60 zuzüglich Umsatzsteuer und Zinsen zurückzuzahlen.

Das von den Antragsgegnern angerufene Rekursgericht bestätigte den Sachbeschluß des Erstgerichtes und erklärte den weiteren Rechtszug an den Obersten Gerichtshof für zulässig. Zur Begründung seiner Entscheidung führte es an:

Das MRG habe, wie sich aus dem Vergleich der §§ 16 Abs1 Z.7 und 29 Abs1 Z.3 lit.c ergebe, die koordinierte Regelung eines befristeten Mietverhältnisses nach § 23 Abs2 MG und der zulässigen Mietzinsvereinbarung nach § 16 Abs1 Z.4 MG nicht beibehalten. Es sei aber der Regierungsvorlage und dem Bericht des Justizausschusses zum MRG nicht zu entnehmen, daß der Gesetzgeber diese "Koppelung" bewußt fallen gelassen habe, um die Möglichkeit zu eröffnen, auch bei einem maximal für ein Jahr befristeten Mietverhältnis eine Mietzinsvereinbarung im Sinne des § 16 Abs1 Z.7 MRG nach mehr als halbjährigem Bestehen des Mietverhältnisses zuzulassen. Dies könne jedoch hier dahingestellt bleiben, denn es komme als zusätzliches Moment hinzu, daß der Mieter den zunächst auf 7 Monate befristeten Mietvertrag in einen solchen auf unbestimmte Zeit abgeändert haben wollte und die Vermieter ihre Zustimmung dazu vom Abschluß einer Mietzinsvereinbarung nach § 16 Abs1 Z.7 MRG abhängig gemacht hätten. Der Mieter habe in dieser Situation nur zwischen der Räumung der Wohnung aufgrund des vertraglich aufgelösten Mietverhältnisses und dessen Verlängerung auf unbestimmte Zeit mit einer ihm aufgezwungenen Mietzinsvereinbarung wählen können. Dem Erstgericht sei deshalb in der Ansicht beizustimmen, daß sich der Mieter in einer ähnlichen Zwangslage befunden habe wie vor Anmietung der Wohnung und er daher wegen des bestehenden wirtschaftlichen Druckes ebenso schutzwürdig sei. Dem Gesetzgeber sei die "Ungleichgewichtslage", wie sie vor Abschluß eines Mietvertrages zwischen den Positionen des Vermieters und des Mieters bestünden, bewußt gewesen und er habe gemeint, daß "mit zunehmender Dauer des Mietverhältnisses diese Ungleichgewichtslage abnimmt und sich demgemäß auch die sozialpolitische Notwendigkeit verringert, den Mieter vor übereilten Mietzinszusagen zu schützen" (§ 13 Abs1 Z.7 der Regierungsvorlage = § 16 Abs1 Z.7 MRG.Erl.zur Reg.Vorlage des MRG, NR GP XV RV 425, Erläuterungen A,IV 3 b). Strebe der Mieter bei einem befristeten Mietverhältnis eine Umwandlung dieses Vertrages in einen solchen von unbestimmter Dauer an, so bestehe neuerlich eine "Ungleichgewichtslage", die der Vermieter einseitig für eine Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses ausnützen könne. Es widerspräche der Absicht des Gesetzesgebers, § 16 Abs1 Z.7 MRG anders auszulegen als in dem Sinne, daß es sich um ein länger als ein halbes Jahr bestehendes Mietverhältnis handeln müsse, welches auch ohne die Mietzinsvereinbarung weiterbestehen würde. Die Abänderung eines Hauptmietvertrages über eine Wohnung, der laut schriftlicher Vereinbarung durch Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlösche und dessen ursprüngliche oder verlängerte Dauer ein Jahr nicht übersteige (§ 29 Abs1 Z.3 lit.c MRG), sei deshalb dem Abschluß eines neuen Mietvertrages gleichzustellen, sodaß eine Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses gemäß § 16 Abs1 Z.7 MRG erst dann erfolgen könne, wenn das unbefristete Mietverhältnis länger als ein halbes Jahr bestanden habe. Das Erstgericht habe richtig erkannt, daß innerhalb der ersten sechs Monate ab Beginn des unbefristeten Mietverhältnisses mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 16 Abs1 Z.1-6 MRG nur der Kategoriemietzins nach § 16 Abs2 MRG vereinbart habe werden können. Zur Eröffnung des weiteren Rechtszuges führte das Rekursgericht an, daß die aufgeworfene Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung sei, weil es gerichtsbekannt sei, daß vielfach Vermieter bzw. Verwalter die "Lücke" zwischen § 29 Abs1 Z.3 lit.c MRG und § 16 Abs1 Z.7 MRG zum Anlaß nähmen, bei der Vermietung von Wohnungen so vorzugehen, wie es hier geschehen sei.

Die Vermieter bekämpfen die Entscheidung zweiter Instanz mit Revisionsrekurs.

Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht hat in richtiger Erkennung des Normenzwecks, wie er den Materialien zum MRG als gesetzgeberische Absicht (§ 6 ABGB) klar entnommen werden kann, die Ansicht ausgesprochen, daß die Situation des Mieters bei der Erneuerung eines gemäß § 29 Abs1 Z.3 lit.c MRG auf bestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrages in einen solchen auf unbestimmte Zeit - dies ist hier unbestritten der Fall - gleich jener ist, in der er sich bei Abschluß des nun erneuerten Mietvertrages befunden hat, und deshalb im Sinne des § 16 Abs1 Z.7 MRG auch in gleicher Weise schutzwürdig ist, macht es doch für ihn - unter Zugrundelegung des vom Gesetzgeber als typisch erachteten und ohne Berücksichtigung der besonderen Lage des Einzelfalles ausnahmslos anzunehmenden ökonomischen und sozialen Drucks - keinen Unterschied, ob er in die gewünschte Wohnung nicht einziehen kann oder, zufolge Ablaufs der vereinbarten bestimmten Mietdauer, aus ihr wieder ausziehen muß (vgl.Böhm-Schuster in Korinek-Krejci,HBzMRG

482). Deshalb ist es unzulässig, anläßlich der ausdrücklichen Erneuerung von befristeten Mietrechtsverhältnissen, die den Mietzinsbestimmungen des § 16 Abs2 MRG unterstehen, unter Berufung auf § 16 Abs1 Z.7 MRG über die gem. § 16 Abs2 Z.1-4 MRG zulässige Mietzinsobergrenze hinaus den Hauptmietzins zu erhöhen. Von welchem Vertragspartner die Anregung zu einer derartigen unzulässigen Vereinbarung gegeben wurde, darf in Anbetracht der gesetzlichen Regelung und der ihr zugrunde liegenden generellen Annahme ökonomischen und sozialen Drucks auf den jeweiligen Mieter nicht berücksichtigt werden.

Aus diesen Erwägungen muß der Revisionsrekurs der Vermieter erfolglos bleiben.

Anmerkung

E07303

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00090.85.1203.000

Dokumentnummer

JJT_19851203_OGH0002_0050OB00090_8500000_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