

# TE OGH 1985/10/29 50b84/85

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 29.10.1985

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Zehetner, Dr.Klinger und Dr.Schlosser als Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Helga A, kfm. Angestellte, Breitenfeldergasse 4/2, 1080 Wien, vertreten durch Martin B, Student, Löhrsgasse 13/20, 1150 Wien, wider den Antragsgegner Dr.Hans C, Ministerialrat i.R., Breitenfeldergasse 2, 1080 Wien, vertreten durch Dr.Johann D, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 37 Abs 1 Z 8, 16 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 13.Juni 1985, GZ.41 R 567/85-14, womit der Beschuß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 3.Jänner 1985, GZ.46 Msch 47/84-9, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsgegner ist schuldig, der Antragstellerin an Barauslagen den Betrag von 19,50 S binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Mieterin einer 52,11 m<sup>2</sup> großen Wohnung der Ausstattungskategorie C in dem dem Antragsteller gehörigen Haus Wien 8., Breitenfeldergasse 4.

Mit ihrem am 23.1.1984 bei der Schlichtungsstelle des Magistrates der Stadt Wien eingebrachten Antrag begehrte sie die Überprüfung des von ihr mit dem Antragsgegner vereinbarten Hauptmietzinses. Sie sei seit 1.7.1982 Hauptmieter der Wohnung und bezahle seither einen monatlichen Hauptmietzins von 2.000 S. Der höchst zulässige Hauptmietzins betrage jedoch nur 11,E pro m<sup>2</sup>, sodaß nur ein Hauptmietzins von monatlich 605,E verrechnet werden dürfe, woraus sich eine Differenz von 1.395,E pro Monat ergebe. Der Antragsgegner beantragte die Zurückweisung dieses Antrages, weil eine nach § 16 Abs 1 Z 7 MRG zulässige Vereinbarung getroffen worden sei und damit keine Berechtigung bestehe, den vereinbarten Hauptmietzins überprüfen zu lassen.

Die Schlichtungsstelle wies den Antrag unter Hinweis auf § 16 Abs 2 Z 7 MRG ab.

Das von der Antragstellerin gemäß § 40 Abs 1 MRG rechtzeitig angerufene Erstgericht wies den Antrag ab. Es traf über den bereits wiedergegebenen Sachverhalt hinaus noch folgende Feststellungen:

Die Antragstellerin erfuhr von der Wohnung durch ein Zeitungsinserat. Am 27.6.1982 kam es zwischen der

Antragstellerin und der Ehefrau des Antragsgegners zu einer Vorbesprechung, bei der die wichtigsten Punkte des Mietvertrages festgehalten wurden, dabei unter anderem auch die Höhe des Hauptmietzinses mit 2.000 S und ein anderer Punkt mit: 'Befristet (unbestimmte Zeit)' (Beilage /3). Der Antragstellerin wurde bei dieser Gelegenheit auch die Hausordnung erklärt. Die Beilage /3 wurde von der Antragstellerin und der Frau des Antragsgegners noch am gleichen Tag unterfertigt. Es wurde ein mündlicher Mietvertrag zwischen der Gattin des Antragsgegners und der Antragstellerin abgeschlossen. Die Antragstellerin hat außer einer Kaution von 4.000 S an den Antragsgegner und einer Ablöse von 9.500 S an die Vormieterin keine Zahlungen im Zusammenhang mit dem Mietvertragsabschluß geleistet. Unmittelbar nach Unterfertigung der Beilage /3 wurden der Antragstellerin die Wohnungsschlüssel ausgehändigt und wurde die Wohnung sogleich von ihr bezogen. Das Mietverhältnis sollte jedoch erst ab 1.7.1982 beginnen. Von Anbeginn wurde der Antragstellerin von Seiten des Antragsgegners ein unbefristetes Mietverhältnis in Aussicht gestellt. Es wurde auch vereinbart, daß das Mietverhältnis zunächst befristet, in der Folge jedoch auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werden solle. In den ersten Tagen des Monates Juli 1982 wurde die Antragstellerin in die Kanzlei des Vertreters des Antragsgegners zwecks Abschlusses eines schriftlichen Mietvertrages gebeten. Dabei wurde der Antragstellerin erklärt, daß grundsätzlich ein unbefristetes Mietverhältnis vom Antragsgegner angestrebt werde, daß jedoch der Mietvertrag zunächst auf 6 Monate befristet abgeschlossen werde, damit die Antragstellerin Gelegenheit habe, zu überlegen, ob sie - im Hinblick auf den höheren Mietzins - nach Ablauf dieser Zeit weiterhin am Mietvertrag festhalten wolle. Bei dieser Gelegenheit wurde der Antragstellerin vom Antragsgegnervertreter zur Kenntnis gebracht, daß sie sich im Jänner 1983 mit ihm in Verbindung setzen solle, um eine Erklärung abzugeben, ob sie am Mietvertrag festhalten wolle und daß bereits diese Erklärung genügen würde, um das befristet abgeschlossene Mietverhältnis in ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit umzuwandeln. Im Anschluß an diese Besprechung wurde vom Antragsgegnervertreter eine - inhaltlich der mündlichen Besprechung zwischen Antragstellerin und Frau C

entsprechende - Mietvertragsurkunde aufgesetzt und der Antragstellerin vereinbarungsgemäß zwecks Unterfertigung übersendet (Beilage /1). Der Mietvertrag wurde am 14.7.1982 von der Antragstellerin unterzeichnet und an den Antragsgegnervertreter retourniert. Der Antragstellerin war von Anfang an bekannt, daß sie einen höheren als den gesetzlichen Mietzins bezahle und von dieser Bezahlung der weitere Bestand des Mietverhältnisses abhänge. Da sich die Antragstellerin nicht an den Antragsgegnervertreter wandte, wurde sie von diesem mit Schreiben vom 13.1.1983 (Beilage /B) aufgefordert, sich mit ihm in Verbindung zu setzen. In der Kanzlei des Antragsgegnervertreters wurde der Antragstellerin die im Schlichtungsakt erliegende schriftlich abgefaßte Erklärung vorgelegt und gleichzeitig erklärt, daß für den Fall der Nichtunterfertigung das Mietverhältnis so wie ursprünglich vereinbart als aufgelöst anzusehen sei. Die Antragstellerin nahm daraufhin die schriftlich vorbereitete Erklärung mit nach Hause und retournierte sie dem Antragsgegnervertreter wenige Tage später (Beilage /2). Rechtlich führte das Erstgericht aus, gemäß § 16 Abs 1 Z 7 MRG sei die freie Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand zulässig, wenn das Mietverhältnis bereits ein halbes Jahr bestanden habe. Im zweiten Halbjahr sei eine Vereinbarung eines höheren Mietzinses jedenfalls rechtswirksam, wenn der Mieter einen ihm vorgeschriebenen Mietzins trotz Kenntnis, daß dieser das gesetzliche Zinsausmaß überschreite, bezahle. Die Antragstellerin habe gewußt, daß ein höherer als der gesetzlich zulässige Mietzins von ihr bezahlt werde und diese Bezahlung Voraussetzung für den weiteren Bestand des Mietverhältnisses sei. Ein Irrtum der Antragstellerin sei daher auszuschließen. Die von der Antragstellerin behauptete Zwangslage, in der sie sich zur Zeit des Abschlusses des schriftlichen Mietvertrages und der Erklärung vom 21.1.1983 befunden habe, sei nicht gegeben. Die Antragstellerin habe zunächst einen mündlichen Mietvertrag abgeschlossen und daraufhin auch die dem mündlichen Vertrag entsprechende schriftliche Vertragsurkunde unterschrieben. Bereits beim mündlichen Vertragsabschluß sei die Antragstellerin auf das zunächst befristete Mietverhältnis hingewiesen worden, die Antragstellerin habe trotz Kenntnis dieses Umstandes abgeschlossen. Ihr sei bekannt gewesen, daß sie sich nach einem halben Jahr entscheiden müsse, ob sie den Mietvertrag mit dem höheren Mietzins fortsetzen wolle. Der vom Gesetz angestrebte Sinn und Zweck, nämlich die Tatsache einer angemessenen Überlegungsfrist, sei vom Antragsgegner erfüllt worden. Es käme einer Umgehung des Gesetzes gleich, wenn in den Fällen des § 16 Abs 1 Z 7 MRG durch die bloße Behauptung einer Zwangslage (keine andere Wohngelegenheit) die getroffene Vereinbarung unwirksam gemacht werden könnte. Überdies habe der schriftliche Mietvertrag für den Fall der Verlängerung des Mietverhältnisses die Kündigungsmöglichkeit unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist vorgesehen, sodaß auch eine Zwangslage in dieser Hinsicht auszuschließen sei. Der zu bezahlende Mietzins von 2.000 S sei im Vergleich mit anderen gleichwertigen Objekten im Wiener Stadtgebiet und im Hinblick auf die zentrale Lage als angemessen anzusehen (§ 273 ZPO).

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs der Antragstellerin Folge und änderte den angefochtenen Sachbeschuß des Erstgerichtes dahin ab, daß es feststellte, der Antragsgegner habe der Antragstellerin gegenüber hinsichtlich deren Wohnung das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von 2.000 S vom 1.7.1982 bis 31.1.1984 um 1.426,79 S sowie zum 1.2.1984 und 1.3.1984 um 1.364,25 S monatlich überschritten.

Das Rekursgericht hatte keine Bedenken gegen die Beweiswürdigung des Erstgerichtes, erachtete jedoch die Rechtsrüge des Rekurses als berechtigt. Nach den Feststellungen sei der Antragstellerin von Anbeginn an ein unbefristetes Mietverhältnis in Aussicht gestellt, aber vereinbart worden, daß es zunächst befristet, in der Folge jedoch auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werden solle. Der den Feststellungen eindeutig zu entnehmende Zweck sei gewesen, den von Beginn an vereinbarten, nicht dem § 16 Abs 2 MRG entsprechenden überhöhten Mietzins nach Ablauf von einem halben Jahr durch eine Erklärung der Antragstellerin, an dem Mietvertrag festhalten zu wollen, gemäß § 16 Abs 1 Z 7 MRG zu sanieren. Rechtsgeschäfte, die zwar gegen ein gesetzliches Verbot 'nicht dem Buchstaben des Gesetzes nach' verstoßen, aber im Ergebnis doch den Zweck des Gesetzesverbotes vereiteln, unterliegen der Inhaltskontrolle des § 879 ABGB. Es könne kein Zweifel bestehen, daß durch die gewählte Konstruktion, zunächst einen auf 6 Monate befristeten Vertrag mit dem bereits überhöhten Mietzins abzuschließen, um nach Ablauf von 6 Monaten diese unzulässige Mietzinsbestimmung gemäß § 16 Abs 1 Z 7 MRG zu sanieren, die durch § 16 Abs 2 MRG zwingende gesetzliche Mietzinsregelung habe umgangen werden sollen. Dieses Umgehungsgeschäft sei aber im Rahmen der verbotenen Zinsvereinbarung ungültig, während der übrige Mietvertrag unberührt bleibe. Der im Mietvertrag vereinbarte und den Bestimmungen des § 16 Abs 2 Z 3 MRG zuwiderlaufende Mietzins sei ungültig und daher unzulässig. Dem inhaltlich als überschreitungsantrag aufzufassenden Antrag der Antragstellerin sei somit ab Mietvertragsbeginn bis zum Schluß der Verhandlung vor der Schlichtungsstelle - unter Zugrundelegung der außer Streit gestellten Größe und Kategorie der Wohnung - stattzugeben gewesen. Für die Schaffung eines Rückforderungstitels habe sich keine Grundlage ergeben. Gegen diesen Sachbeschuß des Rekursgerichtes richtet sich der Rekurs des Antragsgegners mit dem die Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses beantragt wird.

Die Antragstellerin beantragte, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG), aber nicht berechtigt.

Der Revisionsrekurswerber bekämpft die Ansicht des Rekursgerichtes, daß der vereinbarte Mietzins den Bestimmungen des § 16 Abs 2 MRG zuwiderlaufe und damit unzulässig sei; es sei nämlich nur ein Mietvertrag für ein halbes Jahr abgeschlossen worden, auf den die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes gemäß § 1 Abs 2 Z 3 MRG nicht anzuwenden seien. Von einer Verlängerung des Mietvertrages könne keine Rede sein, sondern höchstens von einem Neuabschluß. Dieser neu abgeschlossene Mietvertrag sei bei der Schlichtungsstelle aber nicht angefochten worden.

Mit diesen Ausführungen verkennt der Revisionsrekurswerber das von der Antragstellerin zum Gegenstand des Verfahrens gemachte Begehr. Es ist nicht auf Anfechtung des ersten oder des 'neu abgeschlossenen' Mietvertrages gerichtet, es geht vielmehr nur um die Überprüfung des Hauptmietzinses auf seine Zulässigkeit. Nach dem vom Revisionsrekurswerber genannten Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 3 MRG fallen Mietverträge dann nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, wenn sie einen festen Endtermin haben (§ 1113 ABGB) und die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer ein halbes Jahr nicht übersteigt. Mit dem Hinweis darauf, daß auch die verlängerte Dauer des Mietverhältnisses 6 Monate nicht übersteigen darf, betont der Gesetzgeber die Unzulässigkeit sogenannter Kettenmietverträge, die insgesamt länger als 6 Monate andauern (vgl. 880 BlgNR 15.GP, 2; Würth-Zingher, MRG 2 Anm. 17 zu § 1). Bei Fortsetzung des Mietverhältnisses über diese Frist hinaus fällt es rückwirkend unter die Bestimmungen des MRG (Würth-Zingher, aa0, Anm. 18 zu § 1; Würth in Rummel, ABGB, Rdz 10 zu § 1 MRG). Im vorliegenden Fall wurde vorerst ein Mietvertrag auf die Dauer von 6 Monaten, und zwar bis einschließlich Dezember 1982 abgeschlossen. Bei Vertragsabschluß wurde der Antragstellerin bereits mitgeteilt, daß vom Antragsgegner ein unbefristetes Mietverhältnis angestrebt werde und eine im Jänner 1983 von ihr abzugebende Erklärung, am Mietvertrag festhalten zu wollen, genügen würde, um das befristet abgeschlossene Mietverhältnis in ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit umzuwandeln. Da sich die Antragstellerin im Jänner 1983 mit der Fortsetzung des im Juli 1982 abgeschlossenen Mietvertrages zu dem darin vereinbarten Mietzins bereit erklärt hat, ist es zu der vom Antragsgegner von Anfang an angestrebten Verlängerung des Mietvertrages gekommen. Damit übersteigt aber die verlängerte vertragsmäßige Dauer des Mietvertrages ein halbes Jahr, weshalb der verlängerte Mietvertrag in den

Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt. Es scheidet die Möglichkeit freier Mietzinsbildung daher aus und es kommen Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses bis zur Angemessenheitsgrenze nur unter den im § 16 Abs 1 MRG angeführten Voraussetzungen in Frage. Nach § 16 Abs 1 Z 7 MRG ist die Vereinbarung des angemessenen Mietzinses zulässig, wenn das Mietverhältnis länger als ein halbes Jahr bestanden hat. Nach dieser Zeit nimmt der Gesetzgeber an, daß der - bei Neuverträgen bloß den Kategoriezins zahlende - Mieter des besonderen Schutzes des § 16 Abs 2 MRG nicht bedarf. Gerade dies ist hier aber nicht der Fall. Wenn die Fortsetzung des zunächst auf 6 Monate abgeschlossenen Mietverhältnisses vom Vermieter von der Bereitschaft des Mieters zur weiteren Bezahlung eines den Kategoriemietzins übersteigenden Zinses abhängig gemacht wird, steht der Mieter unter einem wirtschaftlichen Druck, der die Annahme der Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 7 MRG ausschließt. War § 16 Abs 1 Z 7 MRG im vorliegenden Fall aber nicht anwendbar, so durfte zwischen den Parteien für die vermietete Wohnung der Ausstattungskategorie C nur ein Hauptmietzins von höchstens 11 S je m<sup>2</sup> der Nutzfläche und Monat vereinbart werden, welcher Betrag ab 1.2.1984 auf 12,20 S gestiegen ist (vgl. Kundmachung des BMfJ vom 24.4.1984, BGBl. Nr. 167). Da ein Verstoß gegen die im § 16 Abs 2 MRG normierten Höchstgrenzen mit Teilnichtigkeit bedroht ist, die ex tunc wirkt (vgl. Würth-Zingher, aaO Anm. 43 zu § 16; Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum Mietrechtsgesetz, 344), hat das Rekursgericht mit Recht die überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes ab Beginn des Mietvertrages festgestellt. Dem Revisionsrekurs mußte daher der Erfolg versagt werden. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 1 Z 19 MRG. Mangels Aufschlüsselung der verzeichneten Barauslagen konnte der Antragstellerin nur der Ersatz der Portospesen zugesprochen werden.

#### **Anmerkung**

E06742

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00084.85.1029.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19851029\_OGH0002\_0050OB00084\_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](http://www.jusline.at)