

TE OGH 2009/10/22 3Ob218/09v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.10.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Prückner als Vorsitzenden sowie die Hofräte und Hofrätinnen Hon.-Prof. Dr. Sailer, Dr. Lovrek, Dr. Jensik und Dr. Fichtenau als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Ing. Horst W*****, und 2. DI Manfred P*****, beide vertreten durch Dr. Johannes Müller, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Mag. Jakob S*****, vertreten durch Dr. Hans Wagner, Rechtsanwalt in Wien, wegen 1.298,71 EUR sA und Räumung, über die außerordentliche Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 29. April 2009, GZ 39 R 39/09p-15, womit über die Berufung der beklagten Partei das Teilurteil des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 28. Oktober 2008, GZ 10 C 517/08d-11, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Der zwischen den Streitteilen bestehende Mietvertrag über eine Wohnung enthält die Klausel: „... auch der Mietzins in der Höhe von 750 darf nicht geändert werden.“

Das beurteilte das Berufungsgericht als im Rahmen der Privatautonomie zulässige und rechtswirksame Vereinbarung. Diese hindere ungeachtet einer gerichtlichen Aufgliederung des vereinbarten Pauschalmietzinses von 750 S nach § 15 Abs 4 MRG eine Valorisierung (auch nur) der Betriebskosten. Das beurteilte das Berufungsgericht als im Rahmen der Privatautonomie zulässige und rechtswirksame Vereinbarung. Diese hindere ungeachtet einer gerichtlichen Aufgliederung des vereinbarten Pauschalmietzinses von 750 S nach Paragraph 15, Absatz 4, MRG eine Valorisierung (auch nur) der Betriebskosten.

Rechtliche Beurteilung

Die Kläger vermögen in ihrer außerordentlichen Revision nicht darzulegen, dass erhebliche Rechtsfragen zu beantworten wären. Die Entscheidung hängt zunächst wesentlich von der Auslegung eines konkreten Vertrags im Einzelfall ab. Eine solche Rechtsfrage läge demnach nur bei einer hier nicht erkennbaren Fehlbeurteilung durch die zweite Instanz vor (RIS-Justiz RS0044358 [T11]). Die weitere Beurteilung, dass die zitierte Vertragsklausel jedwede Anhebung des Mietzinses hindere, ist zumindest gut vertretbar. Anders als im Fall der Entscheidung 5 Ob 258/98t

begehrt, liegt im vorliegenden kein rechtsgestaltender Ausspruch im Außerstreitverfahren vor, wonach der Beklagte künftig die anteiligen Betriebskosten zu zahlen habe. Die Entscheidung stellt auch bereits klar, dass § 15 Abs 4 MRG nicht extensiv dahin auszulegen ist, dass jede Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter abgeändert werden könnte. Auch den Gesetzesmaterialien ist kein Hinweis dahin zu entnehmen, dass die Aufgliederung nach § 15 Abs 4 MRG entgegen einem rechtsgeschäftlichem Verzicht auf jegliche Mietzinserhöhung für die Zukunft die Einhebung eines höheren Betriebskostenbetrags ermöglichen solle. Die Kläger vermögen in ihrer außerordentlichen Revision nicht darzulegen, dass erhebliche Rechtsfragen zu beantworten wären. Die Entscheidung hängt zunächst wesentlich von der Auslegung eines konkreten Vertrags im Einzelfall ab. Eine solche Rechtsfrage läge demnach nur bei einer hier nicht erkennbaren Fehlbeurteilung durch die zweite Instanz vor (RIS-Justiz RS0044358 [T11]). Die weitere Beurteilung, dass die zitierte Vertragsklausel jedwede Anhebung des Mietzinses hindere, ist zumindest gut vertretbar. Anders als im Fall der Entscheidung 5 Ob 258/98t begehrt, liegt im vorliegenden kein rechtsgestaltender Ausspruch im Außerstreitverfahren vor, wonach der Beklagte künftig die anteiligen Betriebskosten zu zahlen habe. Die Entscheidung stellt auch bereits klar, dass Paragraph 15, Absatz 4, MRG nicht extensiv dahin auszulegen ist, dass jede Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter abgeändert werden könnte. Auch den Gesetzesmaterialien ist kein Hinweis dahin zu entnehmen, dass die Aufgliederung nach Paragraph 15, Absatz 4, MRG entgegen einem rechtsgeschäftlichem Verzicht auf jegliche Mietzinserhöhung für die Zukunft die Einhebung eines höheren Betriebskostenbetrags ermöglichen solle.

Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 510 Abs 3 ZPO). Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Textnummer

E92315

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0030OB00218.09V.1022.000

Im RIS seit

21.11.2009

Zuletzt aktualisiert am

19.09.2012

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