

# TE OGH 2018/2/13 50b176/17v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.02.2018

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Dr. T\* S\*, vertreten durch die Hausmann & Hausmann Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen den Antragsgegner Dr. K\* S\*, vertreten durch die JEANNEE Rechtsanwalt GmbH in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Juli 2017, AZ 40 R 183/17h-17, den Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Dr. T\* S\*, vertreten durch die Hausmann & Hausmann Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen den Antragsgegner Dr. K\* S\*, vertreten durch die JEANNEE Rechtsanwalt GmbH in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Juli 2017, AZ 40 R 183/17h-17, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht legte seiner Entscheidung die Auffassung zugrunde, dass eine Mietzinsanhebung nach § 46 Abs 2 MRG nur gegen den Rechtsnachfolger zulässig sei, der sein Hauptmietrecht durch Eintritt nach § 14 Abs 2 MRG erworben habe. Die vom Antragsgegner (als Vermieter) vorgenommene Anhebung des Hauptmietzinses sei daher schon dem Grunde nach unzulässig, weil der Antragsteller seine Rechtsstellung als Mieter nicht aufgrund eines solchen Eintritts in die Mietrechte nach § 14 MRG, sondern als Erbe durch Universalsukzession (§ 1116a ABGB) erhalten habe. Das Rekursgericht legte seiner Entscheidung die Auffassung zugrunde, dass eine Mietzinsanhebung nach Paragraph 46, Absatz 2, MRG nur gegen den Rechtsnachfolger zulässig sei, der sein Hauptmietrecht durch Eintritt nach Paragraph 14, Absatz 2, MRG erworben habe. Die vom Antragsgegner (als Vermieter) vorgenommene Anhebung des Hauptmietzinses sei daher schon dem Grunde nach unzulässig, weil der Antragsteller seine Rechtsstellung als Mieter nicht aufgrund eines solchen Eintritts in die Mietrechte nach Paragraph 14, MRG, sondern als Erbe durch Universalsukzession (Paragraph 1116 a, ABGB) erhalten habe.

Diese Rechtsansicht des Rekursgerichts entspricht der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (7 Ob 588/84, 3 Ob 53/12h = immolex 2013, 52 [Limberg]; RIS-JustizRS0127787) und der einhelligen Auffassung in Lehre und Schrifttum (Würth/Zinger/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I<sup>23</sup>, §§ 46 MRG Rz 2; Würth in Rummel<sup>3</sup> § 46 MRG Rz 2a; Höllwerth in Gitschthaler/Höllwerth, Ehe- und Partnerschaftsrecht, § 46, 46b MRG Rz 2; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch<sup>3</sup>, Österreichisches Wohnrecht – MRG § 46 MRG Rz 3; Riss/Fiedler in Rainer, Handbuch Miet- und Wohnrecht, Kapitel 4.17; Hawel in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Kurzkommentar<sup>2</sup>, § 46 MRG Rz 1; Dirnbacher, MRG 2013, 200; vgl allerdings Prader in GeKo Wohnrecht I § 46 MRG Rz 3 [für jede gesetzlich vorgesehene Eintrittsart]). Zwar verweisen die genannten Entscheidungen wie auch ein Teil des zitierten Schrifttums nicht ausdrücklich auf den (konkret den Eintritt normierenden) Abs 2 des § 14 MRG, sondern verlangen als Voraussetzung für eine Mietzinsanhebung nach § 46 MRG ohne weitere Spezifikation einen Eintritt nach § 14 MRG; eine Formulierung, die auch dem Klammerzitat in § 46 Abs 1 MRG entspricht. Aus diesem Umstand lässt sich aber für den Standpunkt des Revisionsrekurswerbers nichts gewinnen, weil § 14 Abs 1 MRG entgegen seiner Auffassung keine Anordnung einer vom Eintritt nach § 14 Abs 2 MRG zu unterscheidenden Art des Eintritts (Eintritt „durch Universalsukzession“) enthält, sondern bloß eine Wiederholung des schon in § 1116a ABGB eingeflossenen Grundsatzes, dass der Mietvertrag durch den Tod einer der Vertragsparteien nicht erlischt (8 Ob 504/86; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch MRG<sup>3</sup> § 14 MRG Rz 4).

Diese Rechtsansicht des Rekursgerichts entspricht der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (7 Ob 588/84, 3 Ob 53/12h = immolex 2013, 52 [Limberg]; RIS-JustizRS0127787) und der einhelligen Auffassung in Lehre und Schrifttum (Würth/Zinger/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I<sup>23</sup>, Paragraphen 46, MRG Rz 2; Würth in Rummel<sup>3</sup> Paragraph 46, MRG Rz 2a; Höllwerth in Gitschthaler/Höllwerth, Ehe- und Partnerschaftsrecht, Paragraph 46, 46 b, MRG Rz 2; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch<sup>3</sup>, Österreichisches Wohnrecht – MRG Paragraph 46, MRG Rz 3; Riss/Fiedler in Rainer, Handbuch Miet- und Wohnrecht, Kapitel 4.17; Hawel in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Kurzkommentar<sup>2</sup>, Paragraph 46, MRG Rz 1; Dirnbacher, MRG 2013, 200; vergleiche allerdings Prader in GeKo Wohnrecht römisch eins Paragraph 46, MRG Rz 3 [für jede gesetzlich vorgesehene Eintrittsart]). Zwar verweisen die genannten Entscheidungen wie auch ein Teil des zitierten Schrifttums nicht ausdrücklich auf den (konkret den Eintritt normierenden) Absatz 2, des Paragraph 14, MRG, sondern verlangen als Voraussetzung für eine Mietzinsanhebung nach Paragraph 46, MRG ohne weitere Spezifikation einen Eintritt nach Paragraph 14, MRG; eine Formulierung, die auch dem Klammerzitat in Paragraph 46, Absatz eins, MRG entspricht. Aus diesem Umstand lässt sich aber für den Standpunkt des Revisionsrekurswerbers nichts gewinnen, weil Paragraph 14, Absatz eins, MRG entgegen seiner Auffassung keine Anordnung einer vom Eintritt nach Paragraph 14, Absatz 2, MRG zu unterscheidenden Art des Eintritts (Eintritt „durch Universalsukzession“) enthält, sondern bloß eine Wiederholung des schon in Paragraph 1116 a, ABGB eingeflossenen Grundsatzes, dass der Mietvertrag durch den Tod einer der Vertragsparteien nicht erlischt (8 Ob 504/86; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch MRG<sup>3</sup> Paragraph 14, MRG Rz 4).

Der Revisionsrekurs war daher mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne des § 62 Abs 1 AußStrG zurückzuweisen. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG). Der Revisionsrekurs war daher mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückzuweisen. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

### **Schlagworte**

Außerstreitiges Wohnrecht

### **Textnummer**

E120874

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

ECLI:AT:OGH0002:2018:E120874

### **Im RIS seit**

15.03.2018

### **Zuletzt aktualisiert am**

06.03.2023

**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)