

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

# TE OGH 2018/3/28 6Ob30/18g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.03.2018

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Schramm als Vorsitzenden und durch die Hofräte Dr. Gitschthaler, Univ.-Prof. Dr. Kodek, Dr. Nowotny sowie die Hofrätin Dr. Kodek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M\*\*\*\*\* B\*\*\*\*\*, vertreten durch Graff Nestl & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei B\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Doralt Seist Csoklich Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen 148.908,24 EUR sA, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 13. November 2017, GZ 7 R 69/17v-81, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Für die Überprüfung eines Mietzinses gilt der allgemeine Grundsatz, wonach maßgebend für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Mietzinses stets der Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung beziehungsweise das Wirksamwerden der Vereinbarung ist (RIS-Justiz RS0070132). Dieser Grundsatz hat allgemeine Gültigkeit, weil grundsätzlich jeder Überprüfung von Vertragsbestimmungen die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses für die Parteienabsicht maßgeblichen objektiven Kriterien zugrunde zu legen sind (1 Ob 2065/96z). Es ist immer auf die „Urkategorie“ beziehungsweise den „Urzustand“ des Mietobjekts abzustellen (RIS-Justiz RS0070132 [T2]), also grundsätzlich auf den Zustand des Bestandobjekts bei Mietvertragsabschluss (RIS-Justiz RS0070132 [T5]). Nachträgliche Änderungen, wie etwa diejenige des Verwendungszwecks oder der Ausstattung des Mietobjekts, haben demgegenüber auf die zulässige Mietzinshöhe keinen Einfluss (Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG<sup>3</sup> [2013] § 16 Rz 14).

Die Klägerin, die die Berücksichtigung einer von der beklagten Mieterin finanzierten und nach Übergabe des Mietobjekts eingezogenen Zwischendecke für die Ermittlung des zulässigen Mietzinses heranziehen will, verweist in ihrer außerordentlichen Revision ausschließlich auf Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs, die zur Berechnung der Nutzfläche nach § 17 Abs 2 MRG ergingen. Nach dieser Rechtsprechung kann zwar die durch Einziehung von Zwischendecken bewirkte Vergrößerung der Nutzfläche eines Mietobjekts eine Änderung im Bestand darstellen und damit eine Veränderung des Betriebskostenschlüssels bewirken (RIS-Justiz RS0067557, vgl auch RS0069934, RS0069943), diese Rechtsprechung ist hier jedoch nicht einschlägig.

## Textnummer

E121268

## European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0060OB00030.18G.0328.000

## Im RIS seit

03.05.2018

## Zuletzt aktualisiert am

03.05.2018

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)