jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2018/7/18 5Ob114/18b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.07.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin O*****, vertreten durch die Reiffenstuhl & Reiffenstuhl Rechtsanwalts Partnerschaft OG in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Mag. Dr. W*****, 2. Mag. Dr. L*****, beide vertreten durch Mag. Peter Resch, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 16 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. April 2018, GZ 40 R 67/18a-21, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Strittig ist, ob der Mietvertrag der Rechtsvorgänger der Antragstellerin, in den diese nach § 12 Abs 1 MRG eingetreten ist, bereits am 1. 3. 1994 wirksam zustande gekommen war und die Antragsgegner deshalb 2016 zur Anhebung des Hauptmietzinses berechtigt waren (§ 46 Abs 2 Satz 1 MRG).

2. Nach der Meinung der Antragstellerin haben ihre Eltern und Rechtsvorgänger die Wohnung Top 7 erstmals mit schriftlichem Mietvertrag vom 5. 12. 1994 per 1. 1. 1995 angemietet, während die Antragsgegner und Vermieter von einem mündlich mit der Mutter der Antragstellerin per 1. 1. 1994 zustande gekommenen Mietvertrag ausgehen.

3. Mietverträge kommen als Konsensualverträge – Abschlusswille vorausgesetzt – durch die Einigung der Vertragsparteien über den Bestandgegenstand und den Bestandzins zustande (RIS-Justiz RS0020342; RS0020394). Das Rekursgericht verneinte mangels Einigung über den Mietzins das Zustandekommen eines mündlichen Mietvertrags. Fragen der Auslegung von Willenserklärungen begründen nur dann eine erhebliche Rechtsfrage, wenn ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RIS-Justiz RS0042776 [T6]; RS0044298 [T22]). Das trifft hier nicht zu.

4. Die damalige Eigentümerin der Liegenschaft sprach zwar in ihrem Schreiben an die Mutter der Antragstellerin (damals gemeinsam mit ihrem Bruder Mitmieterin der Wohnung Top 6) davon, dass sie die Wohnung Top 7 ab Jänner 1994 vermiete, verwies aber darauf, dass erst im Mietvertrag festgelegt werde, ob und wie die Angelegenheit geregelt werde. Erst am 5. 12. 1994 schloss sie mit den Eltern der Antragstellerin, welche ihrer Tochter 2014 die Hauptmietrechte abtraten, einen schriftlichen Vertrag über die Vermietung der Wohnung Top 7 ab 1. 1. 1995. Im

Vertrag wurden der monatliche Hauptmietzins mit 259 S wertgesichert und die Betriebskosten mit 521,25 S festgelegt. Inklusive 10 % USt belief sich der Gesamtmietzins auf 858,27 S. Die Mieter wurden zur Zusammenlegung der Wohnungen Top 6 und 7 berechtigt, die erst nach Sanierung der Wohnung Top 7 im Jahr 1995 erfolgt ist. Im vorangegangenen Schreiben waren weder Hauptmietzins noch Betriebskosten genannt oder beziffert worden, es findet sich nur die Bezeichnung „Akontozahlung 600“ ohne nähere Aufschlüsselung. Den Feststellungen ist nicht zu entnehmen, dass sich die Ansprechpartnerin der damaligen Eigentümerin als Reaktion auf deren Schreiben zu einer Anmietung der Wohnung um einen ziffernmäßig bestimmten (Pauschal-)Mietzins bereit erklärt hat. Aufgrund des Vorbehalts der endgültigen Regelung im Mietvertrag konnte sie das Schreiben der Eigentümerin so verstehen, dass eine Einigung erst mit Abschluss des schriftlichen Mietvertrags erfolgen sollte.

Textnummer

E122362

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0050OB00114.18B.0718.000

Im RIS seit

13.08.2018

Zuletzt aktualisiert am

13.08.2018

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