

TE OGH 2008/1/22 50b7/08b

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 22.01.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Kadir C*****, vertreten durch Dr. Karl Stuchlik, Mieterschutzverband Österreichs, 6020 Innsbruck, Salurnerstraße 18, gegen die Antragsgegner 1. Thomas W*****, 2. Anneliese S*****, beide vertreten durch Dr. Josef Klaunzer & Partner, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Innsbruck vom 4. Oktober 2007, GZ 1 R 274/07m-26, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Kadir C*****, vertreten durch Dr. Karl Stuchlik, Mieterschutzverband Österreichs, 6020 Innsbruck, Salurnerstraße 18, gegen die Antragsgegner 1. Thomas W*****, 2. Anneliese S*****, beide vertreten durch Dr. Josef Klaunzer & Partner, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Innsbruck vom 4. Oktober 2007, GZ 1 R 274/07m-26, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner wird mangels der Voraussetzungen des§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Die Antragsgegner bzw deren Rechtsvorgänger haben mit dem Antragsteller am 27. 5. 1998 einen für die Dauer von fünf Jahren befristeten Hauptmietvertrag über eine Wohnung in einem Gebäude abgeschlossen, das zwar nur über zwei Objekte verfügte, von denen eines jedoch ein Geschäftslokal war. Vor Ablauf des befristeten Hauptmietvertrags, nämlich am 27. 5. 2003, vereinbarten die Parteien des Mietvertrags eine befristete Verlängerung bis zum 31. 5. 2006 über dasselbe Mietobjekt unter Aufrechterhaltung sämtlicher Vertragsbestimmungen, insbesondere auch der Vereinbarung über den Hauptmietzins.

Durch die WRN 2000 wurde die Bestimmung des§ 16 Abs 7 MRG insofern neu gefasst, als sich danach der nach § 16 Abs 1 bis 6 MRG höchstzulässige Hauptmietzins im Falle eines befristeten Hauptmietvertrags um 25 % vermindert. Das

gilt zufolge § 49c Abs 3 MRG nicht nur für Mietverhältnisse, die nach dem 30. Juni 2000 neu abgeschlossen wurden, sondern auch für die Verlängerung früherer Mietverhältnisse für einen nach dem 30. Juni 2000 beginnenden Zeitraum. Die Verlängerungsvereinbarung vom 27. 5. 2003 erfolgte daher unter Zugrundelegung dieser Rechtslage. Durch die WRN 2000 wurde die Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 7, MRG insofern neu gefasst, als sich danach der nach Paragraph 16, Absatz eins bis 6 MRG höchstzulässige Hauptmietzins im Falle eines befristeten Hauptmietvertrags um 25 % vermindert. Das gilt zufolge Paragraph 49 c, Absatz 3, MRG nicht nur für Mietverhältnisse, die nach dem 30. Juni 2000 neu abgeschlossen wurden, sondern auch für die Verlängerung früherer Mietverhältnisse für einen nach dem 30. Juni 2000 beginnenden Zeitraum. Die Verlängerungsvereinbarung vom 27. 5. 2003 erfolgte daher unter Zugrundelegung dieser Rechtslage.

Im Zeitpunkt des Abschlusses des ursprünglichen Hauptmietvertrags, nämlich am 27. 5. 1998, stand § 1 Abs 4 Z 2 MRG mit folgendem Wortlaut in Geltung: „Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen, wobei Wohnräume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen ...“. Bei dieser Rechtslage wurde die Ausnahme von den Zinsschutzbestimmungen des MRG daher bereits dann ausgeschlossen, wenn ein Objekt zu geschäftlichen Zwecken vermietet war (5 Ob 58/85 = MietSlg 37/33). Durch die WRN 2001 wurden die „Zwei-Objekt“-Häuser, gleich ob es sich dabei um Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten handelte, gemäß § 1 Abs 2 Z 5 MRG zur Gänze aus dem Anwendungsbereich des MRG ausgenommen. § 49d Abs 2 MRG normiert, dass die Neufassung des § 1 Abs 2 MRG idF der WRN 2001 nur für Mietverträge gilt, die nach dem 31. Dezember 2001 abgeschlossen wurden. Im Zeitpunkt des Abschlusses des ursprünglichen Hauptmietvertrags, nämlich am 27. 5. 1998, stand Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG mit folgendem Wortlaut in Geltung: „Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen, wobei Wohnräume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen ...“. Bei dieser Rechtslage wurde die Ausnahme von den Zinsschutzbestimmungen des MRG daher bereits dann ausgeschlossen, wenn ein Objekt zu geschäftlichen Zwecken vermietet war (5 Ob 58/85 = MietSlg 37/33). Durch die WRN 2001 wurden die „Zwei-Objekt“-Häuser, gleich ob es sich dabei um Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten handelte, gemäß Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 5, MRG zur Gänze aus dem Anwendungsbereich des MRG ausgenommen. Paragraph 49 d, Absatz 2, MRG normiert, dass die Neufassung des Paragraph eins, Absatz 2, MRG in der Fassung der WRN 2001 nur für Mietverträge gilt, die nach dem 31. Dezember 2001 abgeschlossen wurden.

Die im außerordentlichen Revisionsrekurs als erheblich aufgeworfenen Fragen sind damit durch die Übergangsbestimmungen des § 49c Abs 3 MRG und § 49d Abs 2 MRG ausdrücklich gelöst, sodass auch bei Fehlen einer Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, hier zur Auslegung des § 49d Abs 2 MRG, keine Rechtsfrage von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG vorliegt (RIS-Justiz RS0042656 [T8]). Die im außerordentlichen Revisionsrekurs als erheblich aufgeworfenen Fragen sind damit durch die Übergangsbestimmungen des Paragraph 49 c, Absatz 3, MRG und Paragraph 49 d, Absatz 2, MRG ausdrücklich gelöst, sodass auch bei Fehlen einer Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, hier zur Auslegung des Paragraph 49 d, Absatz 2, MRG, keine Rechtsfrage von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG vorliegt (RIS-Justiz RS0042656 [T8]).

Nur dann, wenn die am 27. 5. 2003 abgeschlossene Vereinbarung, den Bestandvertrag für weitere drei Jahre, nämlich bis zum 31. 5. 2006 zu verlängern, als Novation im Sinn des § 1376 ABGB anzusehen wäre, wäre eine andere rechtliche Beurteilung geboten. Nur dann, wenn die am 27. 5. 2003 abgeschlossene Vereinbarung, den Bestandvertrag für weitere drei Jahre, nämlich bis zum 31. 5. 2006 zu verlängern, als Novation im Sinn des Paragraph 1376, ABGB anzusehen wäre, wäre eine andere rechtliche Beurteilung geboten.

Nach den maßgeblichen Feststellungen blieben nach dem Willen der vertragsschließenden Parteien sowohl der Rechtsgrund als auch der Hauptgegenstand des Vertrags, nämlich der Bestandgegenstand und der Bestandzins gleich. Damit entspricht es ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass die im Anlassfall vorgenommene bloße Änderung einer Nebenbestimmung, nämlich der Vertragsdauer, eine Schuldänderung im Sinn des § 1379 ABGB darstellt, nicht aber als Novation und damit Abschluss eines Neuvertrags zu qualifizieren ist (vgl RIS-Justiz RS0032502 [T3]; 5 Ob 110/89 = wobl 1990/60). Nach den maßgeblichen Feststellungen blieben nach dem Willen der vertragsschließenden Parteien sowohl der Rechtsgrund als auch der Hauptgegenstand des Vertrags, nämlich der Bestandgegenstand und der Bestandzins gleich. Damit entspricht es ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung,

dass die im Anlassfall vorgenommene bloße Änderung einer Nebenbestimmung, nämlich der Vertragsdauer, eine Schuldänderung im Sinn des Paragraph 1379, ABGB darstellt, nicht aber als Novation und damit Abschluss eines Neuvertrags zu qualifizieren ist vergleiche RIS-Justiz RS0032502 [T3]; 5 Ob 110/89 = wobl 1990/60).

Dass die Rechtsnachfolge auf Vermieterseite daran nichts ändert, ist durch § 2 Abs 1 MRG geklärtDass die Rechtsnachfolge auf Vermieterseite daran nichts ändert, ist durch Paragraph 2, Absatz eins, MRG geklärt.

Die Entscheidung 5 Ob 72/04f = RIS-Justiz RS0119038 hatte sich mit einer anderen Rechtsfrage zu befassen und ist daher nicht einschlägig.

Nach § 16 Abs 1 MRG ist der „im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags“ angemessene Betrag ausschlaggebend für die Zulässigkeit der Mietzinsvereinbarung, sodass im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen abgesehen für eine fortlaufende, monatliche Angemessenheitsprüfung über die gesamte Mietvertragsdauer hindurch kein Anlass besteht.Nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG ist der „im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags“ angemessene Betrag ausschlaggebend für die Zulässigkeit der Mietzinsvereinbarung, sodass im Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen abgesehen für eine fortlaufende, monatliche Angemessenheitsprüfung über die gesamte Mietvertragsdauer hindurch kein Anlass besteht.

Insgesamt vermag daher der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner keine Rechtsfrage von der Qualität des § 62 Abs 1 MRG aufzuzeigen. Das hatte zur Zurückweisung ihres außerordentlichen Rechtsmittels zu führen.Insgesamt vermag daher der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner keine Rechtsfrage von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, MRG aufzuzeigen. Das hatte zur Zurückweisung ihres außerordentlichen Rechtsmittels zu führen.

Textnummer

E86575

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00007.08B.0122.000

Im RIS seit

21.02.2008

Zuletzt aktualisiert am

14.03.2016

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