jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/10/18 2Ob52/01p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.10.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Niederreiter als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schinko, Dr. Tittel, Dr. Baumann und Hon. Prof. Dr. Danzl als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen der klagenden Parteien 1. Maureen M*****, 2. Dr. Heinz G*****, und 3. Waltraud G*****, alle vertreten durch Dr. Egon Engin-Deniz ua Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei S***** Kommanditgesellschaft, vertreten durch Dr. Helfried Rustler, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 126.999,91 sA und Räumung, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 12. September 2000, GZ 39 R 209/00z-23, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Teilurteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 11. April 2000, GZ 41 C 843/99x-18, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 9.328,80 (darin enthalten S 1.554,80 USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind Miteigentümer des Hauses Wien 1., H*****gasse 4, in dessen Kellerräumlichkeiten unter top 1 die beklagte Partei unter der Bezeichnung "O*****" eine Bar betreibt.

Die Kläger begehren zuletzt Zahlung von S 126.999,91 an rückständigem Hauptmietzins einschließlich Betriebskosten für die Zeit vom Jänner 1997 bis März 2000. Der Klagebetrag ergebe sich aus der Differenz zwischen dem vorgeschriebenen Hauptmietzins einschließlich Betriebskosten und den von der beklagten Partei bezahlten Beträgen. Die beklagte Partei habe trotz Mahnung einen (im Sinn des § 46a Abs 5 MRG erhöhten) Mietzins nicht bezahlt.Die Kläger begehren zuletzt Zahlung von S 126.999,91 an rückständigem Hauptmietzins einschließlich Betriebskosten für die Zeit vom Jänner 1997 bis März 2000. Der Klagebetrag ergebe sich aus der Differenz zwischen dem vorgeschriebenen Hauptmietzins einschließlich Betriebskosten und den von der beklagten Partei bezahlten Beträgen. Die beklagte Partei habe trotz Mahnung einen (im Sinn des Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG erhöhten) Mietzins nicht bezahlt.

Die beklagte Partei beantragte Abweisung des Klagebegehrens. Sie habe, obwohl das ursprüngliche Anhebungsbegehren nicht wirksam gewesen sei und ein Schlichtungsverfahren keine bindende Wirkung entfaltet habe, ein Erhöhungsbegehren für das Jahr 1996 anerkannt und die bis zu diesem Zeitpunkt erhöhten Beträge bezahlt. Weitere Fünfzehntelanhebungen seien ab dem Zinstermin 1. 1. 1997 nicht gerechtfertigt, weil die jeweiligen jährlichen

Anhebungsbegehren nicht den Erfordernissen des § 46b MRG entsprochen hätten. Es sei daher der Mietzins wie zuletzt zum Zinstermin 12/96 bezahlt worden.Die beklagte Partei beantragte Abweisung des Klagebegehrens. Sie habe, obwohl das ursprüngliche Anhebungsbegehren nicht wirksam gewesen sei und ein Schlichtungsverfahren keine bindende Wirkung entfaltet habe, ein Erhöhungsbegehren für das Jahr 1996 anerkannt und die bis zu diesem Zeitpunkt erhöhten Beträge bezahlt. Weitere Fünfzehntelanhebungen seien ab dem Zinstermin 1. 1. 1997 nicht gerechtfertigt, weil die jeweiligen jährlichen Anhebungsbegehren nicht den Erfordernissen des Paragraph 46 b, MRG entsprochen hätten. Es sei daher der Mietzins wie zuletzt zum Zinstermin 12/96 bezahlt worden.

Das Erstgericht wies - soweit für das Revisionsverfahren von Bedeutung - mit Teilurteil das Klagebegehren von S 114.912,01 (rückständigem Mietzins) ab und unterbrach das Verfahren bezüglich des weiteren Klagebegehrens (Zahlung von S 12.087,90 an Betriebskosten und Räumung) bis zur rechtskräftigen Erledigung eines anhängig gemachten Schlichtungsverfahrens bezüglich der Betriebskosten.

Es ging von nachstehenden Feststellungen aus:

Am 20. 12. 1994 richtete die Hausverwaltung der Kläger an die beklagte Partei ein Schreiben, das im Wesentlichen folgenden Inhalt hatte:

"...

Gemäß der gesetzlichen Änderung erlauben wir uns Ihnen den Mietzins ab Februar 1995 wie folgt vorzuschreiben:

Der angemessene Hauptmietzins für das von Ihnen verwendete Geschäftslokal beträgt pro Quadratmeter und Monat netto S 1.000. Das Geschäftslokal hat eine Fläche von 146,87 m2, sodass sich ein

angemessener monatlicher Nettomietzins ergibt

von S 146.870,--

davon sind abzuziehen:

der bisher bezahlte Hauptmietzins netto S 2.898,24

sodass eine Differenz verbleibt von S 143.972,76

hievon 1/15 S 9.598,12

der Nettomietzins beträgt somit

bisheriger Hauptmietzins S 2.898,24

zuzüglich 1/15-Erhöhung S 9.598,12

Nettomietzins S 12.496,36.

Der angehobene Nettomietzins wird ab 1. Februar 1995 eingehoben. Er erhöht sich in den Folgejahren jeweils zum 1. Februar eines Folgejahres um ein weiteres 1/15tel. ..."

Auf Grund eines Schreibens des nunmehrigen Beklagtenvertreters, dessen Inhalt nicht näher festgestellt werden kann, richtete die Kanzlei des Klagevertreters am 6. Februar 1995 folgendes Schreiben an diesen:

"....

Namens der Miteigentümerschaft sowie der O***** Immobiliengesellschaft mbH ist die mit Schreiben vom 20. 12. 1994 der Firma O***** vorgeschriebene schrittweise Anhebung des Hauptmietzinses aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

Gemäß Urteil des Obersten Gerichtshofes vom 12. 10. 1989,6 Ob 622/89 liegt ein gespaltenes Mietverhältnis vor. Hauptmieterin war bis zum Zugang des Schreibens der O***** Frau Elfriede K*****, während das Unternehmen von der S***** KG betrieben wird. Die Hauseigentümer anerkennen nunmehr die S***** KG als Hauptmieterin. Gemäß § 46a Abs 5 MRG sind meine Mandanten berechtigt, ab 1995 den Hauptmietzins schrittweise bis zu dem für die Geschäftsräumlichkeiten nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren ab dem auf das schriftliche Anhebungsbegehren folgenden Monat zu verlangen. Der Hauptmietzins ist wertgesichert auf Basis VPI 1986, Indexziffer Juli 1991 (§ 16 Abs 6 MRG iVm § 46a Abs 2 MRG).Gemäß Urteil des Obersten Gerichtshofes vom 12. 10. 1989, 6 Ob 622/89 liegt ein gespaltenes Mietverhältnis vor. Hauptmieterin war bis zum Zugang des Schreibens

der O***** Frau Elfriede K*****, während das Unternehmen von der S***** KG betrieben wird. Die Hauseigentümer anerkennen nunmehr die S***** KG als Hauptmieterin. Gemäß Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG sind meine Mandanten berechtigt, ab 1995 den Hauptmietzins schrittweise bis zu dem für die Geschäftsräumlichkeiten nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren ab dem auf das schriftliche Anhebungsbegehren folgenden Monat zu verlangen. Der Hauptmietzins ist wertgesichert auf Basis VPI 1986, Indexziffer Juli 1991 (Paragraph 16, Absatz 6, MRG in Verbindung mit Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG).

Im Übrigen ist auf das Schreiben der O***** vom 20. 12. 1994 zu verweisen ..."

Am 13. 2. 1995 stellte die beklagte Partei bei der Schlichtungsstelle einen Antrag auf Überprüfung der Höhe des angemessenen Mietzinses, in welchem auf die mit Brief vom 20. 12. 1994 geltend gemachte Mietzinserhöhung von derzeit netto S 2.898,24 auf netto S 146.870 verwiesen wurde. Ein Anerkenntnis dem Grunde nach erfolgte dadurch nicht.

Während des laufenden Schlichtungsverfahrens richtete die Hausverwaltung der Kläger am 4. 12. 1995 ein weiteres Schreiben an die beklagte Partei (Beilage I):Während des laufenden Schlichtungsverfahrens richtete die Hausverwaltung der Kläger am 4. 12. 1995 ein weiteres Schreiben an die beklagte Partei (Beilage römisch eins):

"Entsprechend der schrittweisen Anhebung des Hauptmietzinses ergibt sich ab 1. 1. 1996 folgender Hauptmietzins:

Bisheriger Hauptmietzins S 12.496,36

zuzüglich 1/15 (zweite Erhöhung) S 9.598,12

ergibt einen monatlichen Mietzins

insgesamt ab 1. 1. 1996 von S 22.094,48..."

Das Schlichtungsverfahren wurde zu Gericht abgezogen. Mit dem unangefochten in Rechtskraft erwachsenem Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 23. 7. 1996, GZ 46 Msch 94/95g-16, wurde ausgesprochen:

"1. Es wird festgestellt, dass der angemessene Mietzins gemäß § 46a Abs 5 MRG für das Bestandobjekt 1010 Wien, H*****gasse 4 top Nr 1 (181,31 m2 ausgehend vom Erdgeschoss bis in den dritten Keller) zu den Stichtagen 1. 3. 1994, 20. 12. 1994 und 1. 1. 1995 S 20.000 netto beträgt"."1. Es wird festgestellt, dass der angemessene Mietzins gemäß Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG für das Bestandobjekt 1010 Wien, H*****gasse 4 top Nr 1 (181,31 m2 ausgehend vom Erdgeschoss bis in den dritten Keller) zu den Stichtagen 1. 3. 1994, 20. 12. 1994 und 1. 1. 1995 S 20.000 netto beträgt".

Am 20. 8. 1996 richtete der nunmehrige Beklagtenvertreter folgendes Schreiben an den nunmehrigen Klagevertreter (Beilage B):

"...

Ausgehend von dem noch nicht rechtskräftigen Sachbeschluss vom 23. v.M. und einem Mietzins von netto S 2.898,24 habe ich die 1/15-Anhebung für das Jahr 1995 mit S 1.140,12 und für das Jahr 1996 mit S 2.280,24 monatlich errechnet. Hieraus ergibt sich der nachstehende Rückstand:

3/1995 bis 12/1995 S 11.401,20

1/1996 bis 8/1996 S 18.241,92

S 29.643,12

20 % USt S 5.928,62

Der Gesamtbetrag von S 35.571,74

wird in den nächsten Tagen an die O***** Immobilien GesmbH Verrechnungskonto 1010 Wien, H*****gasse 4, überwiesen werden. Ab 1. 9. 1996 wird mein Klient monatlich S 2.898,24 zuzüglich Erhöhung S 2.280,24, insgesamt S 5.178,48 zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer einzahlen.

Ausdrücklich halte ich fest, dass mein Klient aus der Annahme der Beträge durch Sie bzw Ihre Mandantschaft nicht ableiten wird, dass auf einen Mehrbetrag, der sich aus einer allfälligen abändernden Rekursentscheidung ergibt, verzichtet worden wäre ..."

Im Jahr 1996 wurden in der Folge Mietzinse in dieser Höhe vorgeschrieben und bezahlt. Aus 1996 besteht kein Mietzinsrückstand der beklagten Partei.

Am 14. 12. 1997 richtete die Hausverwaltung folgendes Schreiben an die beklagte Partei (Beilage 4):

"...

Entsprechend dem Gerichtsbeschluss ist der Mietzins auf Basis von S 20.000 in 1/15 jährlich anzuheben. Es beträgt daher der

Mietzins ab 1. 1. 1998 S 7.458,68

Wir ersuchen höflich um Kenntnisnahme und verbleiben ..."

Am 14. 12. 1998 richtete die Hausverwaltung folgendes Schreiben an die beklagte Partei (Beilage II):Am 14. 12. 1998 richtete die Hausverwaltung folgendes Schreiben an die beklagte Partei (Beilage römisch II):

"...

Entsprechend dem Gerichtsbeschluss ist der Mietzins auf Basis von S 20.000 in 1/15 jährlich anzuheben. Es beträgt daher der

Mietzins ab 1. 1. 1999 S 8.598,79.

Wir ersuchen höflich um Kenntnisnahme und verbleiben ...".

Am 14. 12. 1999 richtete die Hausverwaltung folgendes Schreiben an die beklagte Partei (Beilage III):Am 14. 12. 1999 richtete die Hausverwaltung folgendes Schreiben an die beklagte Partei (Beilage römisch III):

"Entsprechend dem Gerichtsbeschluss ist der Mietzins auf Basis von S 20.000 in 1/15 jährlich anzuheben. Es beträgt daher der

Mietzins ab 1. 1. 2000 S 9.738,90.

Wir ersuchen höflich um Kenntnisnahme und verbleiben ...".

Im Dezember 1996 hat die Beklagte von der Hausverwaltung ein gleichartiges Schreiben wie die zuvor festgestellten erhalten. Der dort begehrte Nettohauptmietzins per 1. 1. 1997 betrug S 6.318,57.

Der beklagten Partei wurden in der Folge Mietzinse in der jeweils in den Anhebungsschreiben vom Dezember 1996, 14. 12. 1997, 14. 12. 1998 und 14. 12. 1999 begehrten Höhe vorgeschrieben. Die beklagte Partei hat die Mietzinse weiterhin nur in der bis Dezember 1996 vorgeschriebenen Höhe bezahlt.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahingehend, dass die beklagte Partei die für den Zeitraum Jänner 1997 bis März 2000 vorgeschriebenen Mietzinserhöhungen deshalb nicht schulde, weil eine den Erfordernissen des § 46b MRG entsprechende Vorschreibung der jeweiligen jährlichen Fünfzehntelanhebungen nicht erfolgt sei. Nach dieser Gesetzesbestimmung habe das Anhebungsbegehren in allen Fällen der §§ 46 ff MRG die Höhe des angehobenen Hauptmietzinses, die Nutzfläche des Bestandgegenstandes sowie gegebenenfalls die der Anhebung für das jeweilige Jahr zu Grunde liegende Berechnung zu enthalten. Sinn dieser gerade auf Fälle der schrittweisen Anhebung abstellenden Vorschrift sei unabhängig davon, ob auch eine Indexanhebung erfolge oder nicht, dass dem Mieter für das jeweilige Jahr in überprüfbarer und nachvollziehbarer Weise bekannt gegeben werde, wie sich in den Folgeperioden der erhöhte Mietzins zusammensetze. "Lege non distinguente" gälten diese Formalerfordernisse nicht nur für die erstmalige Geltendmachung der Anhebung, sondern auch und gerade für jede spätere Anhebung (arg.: "in allen Fällen ..."), möge sie auch dem Grunde nach bereits festgestellt oder, wie hier, anerkannt sein. Die ab Dezember 1996 der beklagten Partei übermittelten Anhebungsbegehren hätten keine für das jeweilige Folgejahr zu Grunde liegende Berechnung enthalten, weshalb sie wirkungslos gewesen seien und die beklagte Partei nur zur Zahlung jener Beträge verpflichtet gewesen sei, wie sie sich aus den anerkannten Vorschreibungen bis Dezember 1995 ergeben hätten.Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahingehend, dass die beklagte Partei die für den Zeitraum Jänner 1997 bis März 2000 vorgeschriebenen Mietzinserhöhungen deshalb nicht schulde, weil eine den Erfordernissen des Paragraph 46 b, MRG entsprechende Vorschreibung der jeweiligen jährlichen Fünfzehntelanhebungen nicht erfolgt sei. Nach dieser Gesetzesbestimmung habe das Anhebungsbegehren in allen Fällen der Paragraphen 46, ff MRG die Höhe des angehobenen Hauptmietzinses, die Nutzfläche des

Bestandgegenstandes sowie gegebenenfalls die der Anhebung für das jeweilige Jahr zu Grunde liegende Berechnung zu enthalten. Sinn dieser gerade auf Fälle der schrittweisen Anhebung abstellenden Vorschrift sei unabhängig davon, ob auch eine Indexanhebung erfolge oder nicht, dass dem Mieter für das jeweilige Jahr in überprüfbarer und nachvollziehbarer Weise bekannt gegeben werde, wie sich in den Folgeperioden der erhöhte Mietzins zusammensetze. "Lege non distinguente" gälten diese Formalerfordernisse nicht nur für die erstmalige Geltendmachung der Anhebung, sondern auch und gerade für jede spätere Anhebung (arg.: "in allen Fällen ..."), möge sie auch dem Grunde nach bereits festgestellt oder, wie hier, anerkannt sein. Die ab Dezember 1996 der beklagten Partei übermittelten Anhebungsbegehren hätten keine für das jeweilige Folgejahr zu Grunde liegende Berechnung enthalten, weshalb sie wirkungslos gewesen seien und die beklagte Partei nur zur Zahlung jener Beträge verpflichtet gewesen sei, wie sie sich aus den anerkannten Vorschreibungen bis Dezember 1995 ergeben hätten.

Das von den klagenden Parteien angerufene Berufungsgericht gab der Berufung teilweise Folge und verpflichtete die beklagte Partei zur Zahlung von S 109.436,51 samt gestaffelten Zinsen und bestätigte die Abweisung eines Mehrbegehrens von S 5.475 sowie ein 4 % übersteigendes Zinsenmehrbegehren.

Das Berufungsgericht verwies darauf, dass die Kläger bereits in ihrem ersten Anhebungsbegehren vom 20. 12. 1994 die Nutzfläche des Bestandobjektes mit 146,87 m2 angegeben und an Hand dieser Angabe übersichtlich und leicht nachvollziehbar die erste Fünfzehntelanhebung - ausgehend von einem angemessen erachteten Hauptmietzins von S 1.000 pro m2 - mit S 9.598,12 berechnet und gleichzeitig bekannt gegeben hätten, dass der angehobene Gesamtnettohauptmietzins von S 12.496,36 ab 1. 2. 1995 eingehoben werde und sich in den Folgejahren jeweils zum 1. Februar des Folgejahres um ein weiteres Fünfzehntel erhöhen werde. Auf Grund des im Verfahren zu 46 Msch 94/95 des Erstgerichtes eingeholten Sachverständigengutachtens sei es in seinem Sachbeschluss vom 23. 7. 1996 von einer Nutzfläche von 181,31 m2 ausgegangen und habe den angemessenen Mietzins zu den Stichtagen 1. 3. 1994, 20. 12. 1994 und 1. 1. 1995 mit S 20.000 netto monatlich ermittelt. Von diesem festgesetzten Hauptmietzins sei die beklagte Partei in der Folge selbst ausgegangen und habe die sich daraus ergebende Fünfzehntelanhebung für das bereits vergangene Jahr 1995 mit S 1.140,12 (ab März dieses Jahres) ermittelt. Für das Jahr 1996 habe sie die sich um ein weiteres Fünfzehntel erhöhende Anhebung mit S 2.280,24 mit insgesamt S 5.178,48 errechnet und die Nachzahlung des ermittelten Rückstandes bis 8/96 angekündigt. Auch für die Zeit ab 1. 9. 1996 sei die Zahlung dieses erhöhten Mietzinses zugesagt worden. Im Dezember 1997 habe die Hausverwaltung ein Schreiben an die beklagte Partei gerichtet, wonach entsprechend dem Gerichtsbeschluss der Mietzins auf Basis von S 20.000 in Fünfzehnteln jährlich anzuheben sei und der Mietzins daher ab 1. 1. 1997 S 6.318,57 betrage. Zu diesem Betrag gelange man unter Außerachtlassung einer Differenz im Groschenbereich, wenn dem zuletzt vorgeschriebenen und von der beklagten Partei selbst zutreffend ermittelten Mietzins von S 5.178,48 der ebenfalls von ihr selbst berechnete Erhöhungsbetrag von S 1.140,12 zugeschlagen werde. Unter diesen Umständen, also wenn sämtliche Parteien in ihren Berechnungen übereinstimmend von der vom Gericht in seinem Sachbeschluss zu Grunde gelegten Nutzfläche ausgegangen seien und dieser somit kein Streitpunkt mehr sei, sei die neuerliche Angabe der Nutzfläche in jedem jährlichen Anhebungsbegehren völlig sinnlos und lasse es nicht gerechtfertigt erscheinen, an die Unterlassung der Bekanntgabe der Nutzfläche die vom Gesetzgeber gar nicht ausgesprochene Sanktion der Unwirksamkeit der Aufforderung zu knüpfen. Aus der Formulierung der Bestimmung des § 46b MRG zweiter Satz "Die schriftliche Aufforderung hat die Höhe des angehobenen Hauptmietzinses und die Nutzfläche des Mietgegenstandes sowie gegebenenfalls die der Anhebung für das jeweilige Jahr zu Grunde liegende Berechnung zu enthalten" sei abzuleiten, dass eine Berechnung jedenfalls dann entbehrlich sei, wenn der Erhöhungsbetrag und daraus resultierend der erhöhte Mietzins ohnedies klar sei, insbesondere bei bloß jährlicher Addition des gleichbleibenden - durch Indexerhöhungen nicht veränderten - unstrittigen Anhebungsbetrages zum unstrittigen Hauptmietzins des Vorjahres. Hier seien jährlich nur der von der beklagten Partei im Schreiben ihres Anwaltes vom 20. August 1996 errechnete Anhebungsbetrag von S 1.140,12 dem jeweils zuletzt vorgeschlagenen Mietzins zugeschlagen worden. Die Formulierung des § 46b Abs 5 MRG erster Satz "In allen Fällen, in denen der Vermieter nach § 46 und § 46a die Anhebung des Hauptmietzinses verlangen dürfe", beziehe sich lediglich auf den Rechtsgrund für die Anhebung. Die jährlichen Anhebungsbegehren seien für sich betrachtet angesichts der hier vorliegenden Umstände als ausreichend anzusehen. Es dürfe auch nicht übersehen werden, dass die Kläger bereits in ihrem erstmaligen Anhebungsschreiben darauf hingewiesen hätten, dass sich der Mietzins der Folgejahre jeweils zum 1. Februar um ein weiteres Fünfzehntel erhöhen werde. Diese Ankündigung könne bereits als grundsätzliches Begehren der schrittweisen Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem zulässigen Betrag im Sinn des § 46a Abs 2 MRG angesehen werden. Zumindest

im Zusammenhalt mit den nachfolgenden jährlichen Benachrichtungen, in denen der neue Mietzins betragsmäßig bekanntgegeben worden sei, müsse eine solche Art der Vorschreibung als ausreichend angesehen werden. Sinn des § 46b MRG sei es nämlich, komplizierte Zinsberechnungen für den Mieter transparent zu machen und ihm eine Überprüfungsmöglichkeit einzuräumen. Dies sei im konkreten Fall nicht erforderlich gewesen, weil der Mieter selbst die jährliche Erhöhung durch seinen eigenen Anwalt zutreffend berechnet habe. Da im erwähnten erstmaligen Anhebungsbegehren auf eine Erhöhung jeweils zum 1. Februar des Folgejahres verwiesen worden sei und die jährlichen Schreiben, in denen der neue Mietzins bekannt gegeben worden sei, der beklagten Partei jeweils erst im Dezember zugegangen seien, stehe den Klägern der erhöhte Mietzins jeweils erst ab Februar jeden Jahres zu, woraus sich die Abweisung des Mehrbegehrens ergebe.Das Berufungsgericht verwies darauf, dass die Kläger bereits in ihrem ersten Anhebungsbegehren vom 20. 12. 1994 die Nutzfläche des Bestandobjektes mit 146,87 m2 angegeben und an Hand dieser Angabe übersichtlich und leicht nachvollziehbar die erste Fünfzehntelanhebung - ausgehend von einem angemessen erachteten Hauptmietzins von S 1.000 pro m2 - mit S 9.598,12 berechnet und gleichzeitig bekannt gegeben hätten, dass der angehobene Gesamtnettohauptmietzins von S 12.496,36 ab 1. 2. 1995 eingehoben werde und sich in den Folgejahren jeweils zum 1. Februar des Folgejahres um ein weiteres Fünfzehntel erhöhen werde. Auf Grund des im Verfahren zu 46 Msch 94/95 des Erstgerichtes eingeholten Sachverständigengutachtens sei es in seinem Sachbeschluss vom 23. 7. 1996 von einer Nutzfläche von 181,31 m2 ausgegangen und habe den angemessenen Mietzins zu den Stichtagen 1. 3. 1994, 20. 12. 1994 und 1. 1. 1995 mit S 20.000 netto monatlich ermittelt. Von diesem festgesetzten Hauptmietzins sei die beklagte Partei in der Folge selbst ausgegangen und habe die sich daraus ergebende Fünfzehntelanhebung für das bereits vergangene Jahr 1995 mit S 1.140,12 (ab März dieses Jahres) ermittelt. Für das Jahr 1996 habe sie die sich um ein weiteres Fünfzehntel erhöhende Anhebung mit S 2.280,24 mit insgesamt S 5.178,48 errechnet und die Nachzahlung des ermittelten Rückstandes bis 8/96 angekündigt. Auch für die Zeit ab 1. 9. 1996 sei die Zahlung dieses erhöhten Mietzinses zugesagt worden. Im Dezember 1997 habe die Hausverwaltung ein Schreiben an die beklagte Partei gerichtet, wonach entsprechend dem Gerichtsbeschluss der Mietzins auf Basis von S 20.000 in Fünfzehnteln jährlich anzuheben sei und der Mietzins daher ab 1. 1. 1997 S 6.318,57 betrage. Zu diesem Betrag gelange man unter Außerachtlassung einer Differenz im Groschenbereich, wenn dem zuletzt vorgeschriebenen und von der beklagten Partei selbst zutreffend ermittelten Mietzins von S 5.178,48 der ebenfalls von ihr selbst berechnete Erhöhungsbetrag von S 1.140,12 zugeschlagen werde. Unter diesen Umständen, also wenn sämtliche Parteien in ihren Berechnungen übereinstimmend von der vom Gericht in seinem Sachbeschluss zu Grunde gelegten Nutzfläche ausgegangen seien und dieser somit kein Streitpunkt mehr sei, sei die neuerliche Angabe der Nutzfläche in jedem jährlichen Anhebungsbegehren völlig sinnlos und lasse es nicht gerechtfertigt erscheinen, an die Unterlassung der Bekanntgabe der Nutzfläche die vom Gesetzgeber gar nicht ausgesprochene Sanktion der Unwirksamkeit der Aufforderung zu knüpfen. Aus der Formulierung der Bestimmung des Paragraph 46 b, MRG zweiter Satz "Die schriftliche Aufforderung hat die Höhe des angehobenen Hauptmietzinses und die Nutzfläche des Mietgegenstandes sowie gegebenenfalls die der Anhebung für das jeweilige Jahr zu Grunde liegende Berechnung zu enthalten" sei abzuleiten, dass eine Berechnung jedenfalls dann entbehrlich sei, wenn der Erhöhungsbetrag und daraus resultierend der erhöhte Mietzins ohnedies klar sei, insbesondere bei bloß jährlicher Addition des gleichbleibenden - durch Indexerhöhungen nicht veränderten - unstrittigen Anhebungsbetrages zum unstrittigen Hauptmietzins des Vorjahres. Hier seien jährlich nur der von der beklagten Partei im Schreiben ihres Anwaltes vom 20. August 1996 errechnete Anhebungsbetrag von S 1.140,12 dem jeweils zuletzt vorgeschlagenen Mietzins zugeschlagen worden. Die Formulierung des Paragraph 46 b, Absatz 5, MRG erster Satz "In allen Fällen, in denen der Vermieter nach Paragraph 46, und Paragraph 46 a, die Anhebung des Hauptmietzinses verlangen dürfe", beziehe sich lediglich auf den Rechtsgrund für die Anhebung. Die jährlichen Anhebungsbegehren seien für sich betrachtet angesichts der hier vorliegenden Umstände als ausreichend anzusehen. Es dürfe auch nicht übersehen werden, dass die Kläger bereits in ihrem erstmaligen Anhebungsschreiben darauf hingewiesen hätten, dass sich der Mietzins der Folgejahre jeweils zum 1. Februar um ein weiteres Fünfzehntel erhöhen werde. Diese Ankündigung könne bereits als grundsätzliches Begehren der schrittweisen Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem zulässigen Betrag im Sinn des Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG angesehen werden. Zumindest im Zusammenhalt mit den nachfolgenden jährlichen Benachrichtungen, in denen der neue Mietzins betragsmäßig bekanntgegeben worden sei, müsse eine solche Art der Vorschreibung als ausreichend angesehen werden. Sinn des Paragraph 46 b, MRG sei es nämlich, komplizierte Zinsberechnungen für den Mieter transparent zu machen und ihm eine Überprüfungsmöglichkeit einzuräumen. Dies sei im konkreten Fall nicht erforderlich gewesen, weil der Mieter selbst die jährliche Erhöhung

durch seinen eigenen Anwalt zutreffend berechnet habe. Da im erwähnten erstmaligen Anhebungsbegehren auf eine Erhöhung jeweils zum 1. Februar des Folgejahres verwiesen worden sei und die jährlichen Schreiben, in denen der neue Mietzins bekannt gegeben worden sei, der beklagten Partei jeweils erst im Dezember zugegangen seien, stehe den Klägern der erhöhte Mietzins jeweils erst ab Februar jeden Jahres zu, woraus sich die Abweisung des Mehrbegehrens ergebe.

Die ordentliche Revision sei zulässig, weil zur Frage, welchen Erfordernissen die jährlichen Anhebungsbegehren in den Folgejahren bei schrittweiser Mietzinsanhebung entsprechen müssten, um die Verpflichtung des Mieters zu erhöhten Mietzinszahlungen auszulösen, Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehle.

Die beklagte Partei beantragt mit ihrer Revision die Wiederherstellung des Ersturteils. Sie macht geltend, dass das Schreiben vom 20. 12. 1994 (Beilage 1) zwar ein Anhebungsbegehren enthalten habe, jedoch keine ausdrückliche Anerkennung als Hauptmieter, weshalb diesem Schreiben rechtlich keine Bedeutung zukomme. Das Schreiben des Klagevertreters vom 6. 2. 1995 enthalte zwar die Anerkennung der beklagten Partei als Hauptmieter, doch fehle ein Anhebungsbegehren nach § 46b MRG. Die folgenden Anhebungsbegehren wiesen nicht den vom Gesetz erforderlichen Inhalt auf, weil sowohl die Angabe der Nutzfläche sowie die der Anhebung für das jeweilige Jahr zu Grunde liegende Berechnung fehle.Die beklagte Partei beantragt mit ihrer Revision die Wiederherstellung des Ersturteils. Sie macht geltend, dass das Schreiben vom 20. 12. 1994 (Beilage 1) zwar ein Anhebungsbegehren enthalten habe, jedoch keine ausdrückliche Anerkennung als Hauptmieter, weshalb diesem Schreiben rechtlich keine Bedeutung zukomme. Das Schreiben des Klagevertreters vom 6. 2. 1995 enthalte zwar die Anerkennung der beklagten Partei als Hauptmieter, doch fehle ein Anhebungsbegehren nach Paragraph 46 b, MRG. Die folgenden Anhebungsbegehren wiesen nicht den vom Gesetz erforderlichen Inhalt auf, weil sowohl die Angabe der Nutzfläche sowie die der Anhebung für das jeweilige Jahr zu Grunde liegende Berechnung fehle.

Die Kläger beantragen in ihrer Revisionsbeantwortung, die Revision als unzulässig zurückzuweisen, hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

Die Revision ist aus den vom Berufungsgericht dargelegten Gründen zulässig, aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Nach § 46a Abs 5 MRG darf der Vermieter, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs 1 leg cit ist, die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Geschäftsräumlichkeit nach § 16 Abs 1 leg cit zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der in Abs 2 angeführten Weise ab dem auf das schriftliche Anhebungsbegehren folgenden 1. Jänner verlangen, wenn er mit dem Anhebungsbegehren den Erwerber des Unternehmens als neuen Hauptmieter anerkennt, sofern durch die Veräußerung des in einer gemieteten Geschäftsräumlichkeit betriebenen Unternehmens ohne Übergang der Hauptmietrechte vor dem 1. Jänner 1982 ein Mietverhältnis, bei dem im Innenverhältnis zwischen dem Veräußerer und dem Erwerber eines Unternehmens die Rechte und Pflichten aus einem Mietverhältnis an den Erwerber übertragen wurden, ein Mietverhältnis (gespaltenes Mietverhältnis) entstanden ist. Der Tatbestand des § 46a Abs 5 setzt daher einerseits ein noch am 1. 3. 1994 bestehendes gespaltenes Schuldverhältnis voraus, andererseits die unbedingte Anerkennung des Unternehmenserwerbers als Mieter durch den Vermieter (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 46a Rz 12 mwN). Nach § 46b MRG hat der Vermieter in allen Fällen, in denen er nach §§ 46 und 46a MRG die Anhebung des Hauptmietzinses verlangen darf, sein Anhebungsbegehren dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Entrichtung des angehobenen Mietzinses fordert, schriftlich bekanntzugeben; im Fall einer schrittweisen Anhebung nach § 46a Abs 2 bis 4 (wohl richtig Abs 2 bis 5, vgl Böhm/Schuster in Schwimann ABGB2 IV § 46a MRG Rz 7) bewirkt ein verspätetes Anhebungsbegehren aber nicht den Verlust des Anhebungsrechtes für das gesamte Kalenderjahr. Die schriftliche Aufforderung hat die Höhe des angehobenen Hauptmietzinses und die Nutzfläche des Mietgegenstandes sowie gegebenenfalls die der Anhebung für das jeweilige Jahr zu Grunde liegende Berechnung zu enthalten.Nach Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG darf der Vermieter, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach Paragraph 16, Absatz eins, leg cit ist, die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Geschäftsräumlichkeit nach Paragraph 16, Absatz eins, leg cit zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der in Absatz 2, angeführten Weise ab dem auf das schriftliche Anhebungsbegehren folgenden 1. Jänner verlangen, wenn er mit dem Anhebungsbegehren den Erwerber des Unternehmens als neuen Hauptmieter anerkennt, sofern durch die Veräußerung des in einer gemieteten

Geschäftsräumlichkeit betriebenen Unternehmens ohne Übergang der Hauptmietrechte vor dem 1. Jänner 1982 ein Mietverhältnis, bei dem im Innenverhältnis zwischen dem Veräußerer und dem Erwerber eines Unternehmens die Rechte und Pflichten aus einem Mietverhältnis an den Erwerber übertragen wurden, ein Mietverhältnis (gespaltenes Mietverhältnis) entstanden ist. Der Tatbestand des Paragraph 46 a, Absatz 5, setzt daher einerseits ein noch am 1. 3. 1994 bestehendes gespaltenes Schuldverhältnis voraus, andererseits die unbedingte Anerkennung des Unternehmenserwerbers als Mieter durch den Vermieter (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 46 a, Rz 12 mwN). Nach Paragraph 46 b, MRG hat der Vermieter in allen Fällen, in denen er nach Paragraphen 46 und 46a MRG die Anhebung des Hauptmietzinses verlangen darf, sein Anhebungsbegehren dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Entrichtung des angehobenen Mietzinses fordert, schriftlich bekanntzugeben; im Fall einer schrittweisen Anhebung nach Paragraph 46 a, Absatz 2, bis 4 (wohl richtig Absatz 2, bis 5, vergleiche Böhm/Schuster in Schwimann ABGB2 römisch IV Paragraph 46 a, MRG Rz 7) bewirkt ein verspätetes Anhebungsbegehren aber nicht den Verlust des Anhebungsrechtes für das gesamte Kalenderjahr. Die schriftliche Aufforderung hat die Höhe des angehobenen Hauptmietzinses und die Nutzfläche des Mietgegenstandes sowie gegebenenfalls die der Anhebung für das jeweilige Jahr zu Grunde liegende Berechnung zu enthalten.

Im vorliegenden Fall ist die erforderliche Anerkennung der beklagten Partei als Hauptmieter zwar erst mit Schreiben vom 6. 2. 1995 (Beilage ./2) erfolgt, doch kann der Rechtsmeinung der beklagten Partei, dass in diesem ein Anhebungsbegehren nicht gestellt worden sei, nicht gefolgt werden. Zunächst wird in diesem Schreiben ausdrücklich auf das Anhebungsbegehren vom 20. 12. 1994 verwiesen und dargelegt, dass ein gespaltenes Mietrechtsverhältnis vorgelegen sei, welches gemäß § 46a Abs 5 MRG die Hauseigentümer berechtige, den Hauptmietzins schrittweise innerhalb von 15 Jahren auf den angemessenen Mietzins für die Geschäftsräumlichkeit nach § 16 Abs 1 MRG anzuheben. Danach war der beklagten Partei, wie sich aus ihrer Antragstellung an die Schlichtungsstelle ergibt, im Februar 1995 bekannt, dass die Kläger gestützt auf § 46a Abs 5 MRG eine Anhebung des Hauptmietzinses im Laufe von 15 Kalenderjahren ("Fünfzehntelanhebung") begehrt. Damit wurde jedenfalls der "Anhebungsmechanismus" (vgl Böhm/Schuster in Schwimann ABGB2 IV § 46b MRG Rz 9) ausgelöst. Die Anhebung besteht nun darin, dass für jedes folgende Kalenderjahr die Differenz zwischen dem angemessenen Mietzins im Sinn des § 12a Abs 2 MRG und dem ohne Anhebung zu entrichtenden Hauptmietzins ermittelt wird und pro Kalenderjahr 1/15 dieser jährlich neu zu errechnenden Differenz dem ohne Anhebung zu entrichtenden Hauptmietzins dazugeschlagen wird. Nach der üblichen Rundung wird auf diese Weise jährlich ein neuer Hauptmietzins gebildet (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 46a MRG Rz 5). Schließlich ist die Fünfzehntelanhebung nach § 46b MRG durch ein Schreiben, das dem Mieter spätetens ein Monat vor Beginn der Erhöhung zugehen muss und das zumindest den erhöhten Betrag, die Nutzfläche und gegebenenfalls die der Anhebung für das jeweilige Jahr zu Grunde liegende Berechnung zu enthalten hat, geltend zu machen.Im vorliegenden Fall ist die erforderliche Anerkennung der beklagten Partei als Hauptmieter zwar erst mit Schreiben vom 6. 2. 1995 (Beilage ./2) erfolgt, doch kann der Rechtsmeinung der beklagten Partei, dass in diesem ein Anhebungsbegehren nicht gestellt worden sei, nicht gefolgt werden. Zunächst wird in diesem Schreiben ausdrücklich auf das Anhebungsbegehren vom 20. 12. 1994 verwiesen und dargelegt, dass ein gespaltenes Mietrechtsverhältnis vorgelegen sei, welches gemäß Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG die Hauseigentümer berechtige, den Hauptmietzins schrittweise innerhalb von 15 Jahren auf den angemessenen Mietzins für die Geschäftsräumlichkeit nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG anzuheben. Danach war der beklagten Partei, wie sich aus ihrer Antragstellung an die Schlichtungsstelle ergibt, im Februar 1995 bekannt, dass die Kläger gestützt auf Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG eine Anhebung des Hauptmietzinses im Laufe von 15 Kalenderjahren ("Fünfzehntelanhebung") begehrt. Damit wurde jedenfalls der "Anhebungsmechanismus" vergleiche Böhm/Schuster in Schwimann ABGB2 römisch IV Paragraph 46 b, MRG Rz 9) ausgelöst. Die Anhebung besteht nun darin, dass für jedes folgende Kalenderjahr die Differenz zwischen dem angemessenen Mietzins im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG und dem ohne Anhebung zu entrichtenden Hauptmietzins ermittelt wird und pro Kalenderjahr 1/15 dieser jährlich neu zu errechnenden Differenz dem ohne Anhebung zu entrichtenden Hauptmietzins dazugeschlagen wird. Nach der üblichen Rundung wird auf diese Weise jährlich ein neuer Hauptmietzins gebildet (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 46 a, MRG Rz 5). Schließlich ist die Fünfzehntelanhebung nach Paragraph 46 b, MRG durch ein Schreiben, das dem Mieter spätetens ein Monat vor Beginn der Erhöhung zugehen muss und das zumindest den erhöhten Betrag, die Nutzfläche und gegebenenfalls die der Anhebung für das jeweilige Jahr zu Grunde liegende Berechnung zu enthalten hat, geltend zu machen.

Der vorliegende Fall ist dadurch gekennzeichnet, dass nach Auslösung des Anhebungsmechanismus in einem

Schlichtungsverfahren der für das gemietete Geschäftslokal angemessene Mietzins in der Höhe von S 20.000 ermittelt wurde und der vor der Anhebung zu entrichtende Hauptmietzins in Höhe von S 2.898,24 ebenfalls feststand. Der Vertreter der beklagten Partei hat mit Schreiben vom 20. 8. 1996 nach der Berechnungsweise des § 46a MRG sowohl den Differenzbetrag zwischen dem vor der Anhebung zu entrichtenden Mietzins ermittelt und die mögliche Fünfzehntelanhebung - richtig - mit S 1.140,12 errechnet und diese Mietzinsdifferenz sowohl für das Jahr 1995 (beginnend ab März) als auch für das Jahr 1996 anerkannt und auch angekündigt, ab September 1996 den Mietzins von S 2.898,24 zuzüglich Erhöhung von S 2.280,214 (= 1.140,12 x 2) insgesamt sohin S 5.178,48 zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer einzuzahlen. Im Erhöhungsschreiben vom Dezember 1996 wurde von den Klägern ein Nettohauptmietzins von S 6.318,57 begehrt. Dies entspricht dem zuletzt begehrten Hauptmietzins von S 5.178,48 zuzüglich einer Fünfzehntelanhebung von S 1.140,12 mit einer Ungenauigkeit von 3 Groschen.Der vorliegende Fall ist dadurch gekennzeichnet, dass nach Auslösung des Anhebungsmechanismus in einem Schlichtungsverfahren der für das gemietete Geschäftslokal angemessene Mietzins in der Höhe von S 20.000 ermittelt wurde und der vor der Anhebung zu entrichtende Hauptmietzins in Höhe von S 2.898,24 ebenfalls feststand. Der Vertreter der beklagten Partei hat mit Schreiben vom 20. 8. 1996 nach der Berechnungsweise des Paragraph 46 a, MRG sowohl den Differenzbetrag zwischen dem vor der Anhebung zu entrichtenden Mietzins ermittelt und die mögliche Fünfzehntelanhebung - richtig - mit S 1.140,12 errechnet und diese Mietzinsdifferenz sowohl für das Jahr 1995 (beginnend ab März) als auch für das Jahr 1996 anerkannt und auch angekündigt, ab September 1996 den Mietzins von S 2.898,24 zuzüglich Erhöhung von S 2.280,214 (= 1.140,12 x 2) insgesamt sohin S 5.178,48 zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer einzuzahlen. Im Erhöhungsschreiben vom Dezember 1996 wurde von den Klägern ein Nettohauptmietzins von S 6.318,57 begehrt. Dies entspricht dem zuletzt begehrten Hauptmietzins von S 5.178,48 zuzüglich einer Fünfzehntelanhebung von S 1.140,12 mit einer Ungenauigkeit von 3 Groschen.

Nach dem Gesetzeswortlaut hat zwar das Anhebungsschreiben auch die Nutzfläche des Mietgegenstandes zu enthalten. Die Unterlassung der Bekanntgabe der Nutzfläche des Mietgegenstandes schadet aber hier nicht, weil die gemietete Fläche zwischen den Streitteilen auf Grund des rechtskräftigen Schlichtungsverfahrens nicht streitig war. Auch eine weitergehende Berechnung des Erhöhungsschrittes ist im konkreten Fall nicht zu fordern, weil die Erhöhung lediglich - wie auch in den Folgejahren - jeweils in der Addition des bereits festgelegten Erhöhungsfünfzehntels auf den zuletzt geltend gemachten Mietzins bestand. Aus dem Wort "gegebenenfalls" in § 46b zweiter Satz MRG kann zwanglos entnommen werden, dass eine Darlegung der Neuberechnung für die jährliche Fünfzehntelanhebung nur dann erforderlich ist, wenn sich die Differenz zwischen einem allenfalls erhöhten angemessenen Mietzins und dem ohne Anhebung zu entrichtenden Hauptmietzins verändert und sich daher auch der Erhöhungsbetrag ändert. Bei einer gleichbleibenden Erhöhung infolge eines feststehenden Erhöhungsfünfzehntels - wie hier - besteht kein Bedürfnis, den Mieter neuerlich über die Berechnung des bereits bekannten Erhöhungsbetrags zu informieren.Nach dem Gesetzeswortlaut hat zwar das Anhebungsschreiben auch die Nutzfläche des Mietgegenstandes zu enthalten. Die Unterlassung der Bekanntgabe der Nutzfläche des Mietgegenstandes schadet aber hier nicht, weil die gemietete Fläche zwischen den Streitteilen auf Grund des rechtskräftigen Schlichtungsverfahrens nicht streitig war. Auch eine weitergehende Berechnung des Erhöhungsschrittes ist im konkreten Fall nicht zu fordern, weil die Erhöhung lediglich - wie auch in den Folgejahren - jeweils in der Addition des bereits festgelegten Erhöhungsfünfzehntels auf den zuletzt geltend gemachten Mietzins bestand. Aus dem Wort "gegebenenfalls" in Paragraph 46 b, zweiter Satz MRG kann zwanglos entnommen werden, dass eine Darlegung der Neuberechnung für die jährliche Fünfzehntelanhebung nur dann erforderlich ist, wenn sich die Differenz zwischen einem allenfalls erhöhten angemessenen Mietzins und dem ohne Anhebung zu entrichtenden Hauptmietzins verändert und sich daher auch der Erhöhungsbetrag ändert. Bei einer gleichbleibenden Erhöhung infolge eines feststehenden Erhöhungsfünfzehntels - wie hier - besteht kein Bedürfnis, den Mieter neuerlich über die Berechnung des bereits bekannten Erhöhungsbetrags zu informieren.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41,, 50 ZPO.

Textnummer

E63561

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0020OB00052.01P.1018.000

Im RIS seit

17.11.2001

Zuletzt aktualisiert am

19.05.2011

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