

# TE OGH 2000/4/27 5Ob109/00s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.04.2000

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache des Antragstellers Dkfm. Wolfgang H\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Heimo Berger, Rechtsanwalt in Villach, wider die Antragsgegnerin B\*\*\*\*\* GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Janet K\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Christian Kuhn, Dr. Wolfgang Vanis, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 12a Abs 3 MRG, infolge Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgericht vom 1. Dezember 1999, GZ 2 R 328/99h-11, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Villach vom 2. September 1999, GZ 6 Msch 21/99t-6, aufgehoben wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache des Antragstellers Dkfm. Wolfgang H\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Heimo Berger, Rechtsanwalt in Villach, wider die Antragsgegnerin B\*\*\*\*\* GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Janet K\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Christian Kuhn, Dr. Wolfgang Vanis, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG, infolge Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgericht vom 1. Dezember 1999, GZ 2 R 328/99h-11, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Villach vom 2. September 1999, GZ 6 Msch 21/99t-6, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Rekurs der Antragsgegnerin wird zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

Das Rekursgericht hat die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Rekurses an den Obersten Gerichtshof deshalb für gegeben erachtet, weil keine Rechtsprechung des Höchstgerichtes zu den Inhaltserfordernissen eines Erhöhungsbegehrens nach § 12a Abs 2 MRG vorliege, insbesondere dazu, ob auch diesfalls die in § 46b MRG geregelten Voraussetzungen einzuhalten seien. Weiters hielt das Rekursgericht die Auslegung einer zwischen den Parteien des Mietvertrags vereinbarten Vertragsklausel für eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 528 Abs 1 ZPO. Das Rekursgericht hat die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Rekurses an den Obersten Gerichtshof deshalb für gegeben erachtet, weil keine Rechtsprechung des Höchstgerichtes zu den Inhaltserfordernissen eines Erhöhungsbegehrens nach Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG vorliege, insbesondere dazu, ob auch diesfalls die in

Paragraph 46 b, MRG geregelten Voraussetzungen einzuhalten seien. Weiters hielt das Rekursgericht die Auslegung einer zwischen den Parteien des Mietvertrags vereinbarten Vertragsklausel für eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO.

Die Zurückweisung eines ordentlichen Rechtsmittels wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 letzter Satz, § 528a ZPO, § 37 Abs 3 Z 16 MRG). Die Zurückweisung eines ordentlichen Rechtsmittels wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz, Paragraph 528 a, ZPO, Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG).

### **Rechtliche Beurteilung**

Vorzuschicken ist, dass die Antragsgegnerin in ihrem Rechtsmittel an den Obersten Gerichtshof klarstellt, ihrer in § 12a Abs 3 zweiter Satz MRG normierten Verpflichtung, Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, nicht nachgekommen ist. Schon daher erübrigt sich eine Auseinandersetzung mit der behaupteten Verfristung der Mietzinsanhebung. Nur der Vollständigkeit halber sie hier bemerkt, dass es ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung entspricht, dass im Geltungsbereich des 3. WÄG die Frist des § 12a Abs 2 MRG ausschließlich durch die vom Mieter zu erstattende Anzeige ausgelöst wird, weshalb es auf eine "verlässliche Kenntnis" des Anhebungstatbestandes aus welchen Gründen immer für den Fristenlauf nicht ankommt (vgl 5 Ob 316/99b ua). Vorzuschicken ist, dass die Antragsgegnerin in ihrem Rechtsmittel an den Obersten Gerichtshof klarstellt, ihrer in Paragraph 12 a, Absatz 3, zweiter Satz MRG normierten Verpflichtung, Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, nicht nachgekommen ist. Schon daher erübrigt sich eine Auseinandersetzung mit der behaupteten Verfristung der Mietzinsanhebung. Nur der Vollständigkeit halber sie hier bemerkt, dass es ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung entspricht, dass im Geltungsbereich des 3. WÄG die Frist des Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG ausschließlich durch die vom Mieter zu erstattende Anzeige ausgelöst wird, weshalb es auf eine "verlässliche Kenntnis" des Anhebungstatbestandes aus welchen Gründen immer für den Fristenlauf nicht ankommt vergleiche 5 Ob 316/99b ua).

In Übereinstimmung mit höchstgerichtlicher Rechtsprechung hat das Rekursgericht bereits erkannt, dass für die Fristwahrung ein formloses Anhebungsbegehren als ausreichend angesehen wird (MietSlg 45.254; 5 Ob 171/98b). Dass die in § 46b MRG beschriebenen Erfordernisse eines Anhebungsbegehrens nur in jenen Fällen einzuhalten sind, in denen der Vermieter nach den §§ 46 und 46a MRG die Anhebung des Hauptmietzins verlangen darf, macht eine Befassung des Obersten Gerichtshofes mit der Frage überflüssig, ob diese Voraussetzungen auch im Fall der Anhebung des Hauptmietzins nach § 12a Abs 1 und 3 MRG erforderlich ist. Insofern liegt keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 528 ZPO vor. In Übereinstimmung mit höchstgerichtlicher Rechtsprechung hat das Rekursgericht bereits erkannt, dass für die Fristwahrung ein formloses Anhebungsbegehren als ausreichend angesehen wird (MietSlg 45.254; 5 Ob 171/98b). Dass die in Paragraph 46 b, MRG beschriebenen Erfordernisse eines Anhebungsbegehrens nur in jenen Fällen einzuhalten sind, in denen der Vermieter nach den Paragraphen 46 und 46a MRG die Anhebung des Hauptmietzins verlangen darf, macht eine Befassung des Obersten Gerichtshofes mit der Frage überflüssig, ob diese Voraussetzungen auch im Fall der Anhebung des Hauptmietzins nach Paragraph 12 a, Absatz eins und 3 MRG erforderlich ist. Insofern liegt keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 528, ZPO vor.

Wenn das Rekursgericht demnach ein Erhöhungsbegehren des Vermieters nach § 12a Abs 2 MRG für ausreichend erachtet hat, in dem vom Geschäftslokalmieter ein bestimmter Betrag pro m<sup>2</sup> als erhöhter Hauptmietzins begehrt wurde, ohne dass der sich durch Multiplikation mit der Anzahl der vermieteten m<sup>2</sup> ergebende Gesamthauptmietzins genannt wurde, liegt darin jedenfalls eine vertretbare Rechtsauffassung, die sich einer Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof entzieht. Wenn das Rekursgericht demnach ein Erhöhungsbegehren des Vermieters nach Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG für ausreichend erachtet hat, in dem vom Geschäftslokalmieter ein bestimmter Betrag pro m<sup>2</sup> als erhöhter Hauptmietzins begehrt wurde, ohne dass der sich durch Multiplikation mit der Anzahl der vermieteten m<sup>2</sup> ergebende Gesamthauptmietzins genannt wurde, liegt darin jedenfalls eine vertretbare Rechtsauffassung, die sich einer Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof entzieht.

Zu den übrigen Fragen, die allerdings im Rechtsmittel nicht aufgeworfen werden, sei der Vollständigkeit halber noch auf die kürzlich ergangenen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes 5 Ob 190/99y und 5 Ob 100/99b hingewiesen.

In Hinblick darauf, dass erhebliche Rechtsfragen im Sinn des§ 528 Abs 1 ZPO nicht zu lösen waren, war der Rekurs - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruchs des Rekursgerichtes - als unzulässig zurückzuweisen.In Hinblick darauf, dass erhebliche Rechtsfragen im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO nicht zu lösen waren, war der Rekurs - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruchs des Rekursgerichtes - als unzulässig zurückzuweisen.

**Anmerkung**

E57944 05A01090

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00109.00S.0427.000

**Dokumentnummer**

JJT\_20000427\_OGH0002\_0050OB00109\_00S0000\_000

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