

# TE OGH 1998/1/27 5Ob510/97d

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.01.1998

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schwarz, Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Sayed Abbas K\*\*\*\*\* vertreten durch Mag. Franz Rötzer, Funktionär der Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Margarethen, Spengergasse 30-32, 1050 Wien, wider die Antragsgegner 1.) Kurt W\*\*\*\*\*, und 2.) Marianne W\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Franz J. Salzer, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 16 MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 9. Oktober 1997, GZ 39 R 405/97s-11, den Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schwarz, Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Sayed Abbas K\*\*\*\*\* vertreten durch Mag. Franz Rötzer, Funktionär der Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Margarethen, Spengergasse 30-32, 1050 Wien, wider die Antragsgegner 1.) Kurt W\*\*\*\*\*, und 2.) Marianne W\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Franz J. Salzer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 16, MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 9. Oktober 1997, GZ 39 R 405/97s-11, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a ZPO iVm § 510 Abs 3 ZPO). Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, ZPO in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

§ 16 Abs 1 Z 1 MRG sagt zwar nichts über den notwendigen Inhalt der dort normierten Rügeobligieheit des Geschäftsraummieters aus, doch ist klar, daß es nur um die Geltendmachung der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Mietzinses gehen kann. Die Rüge muß dem Vermieter signalisieren, daß von der Möglichkeit einer gerichtlichen Mietzinsreduzierung unter Aufrechterhaltung aller übrigen Bestimmungen des Mietvertrages Gebrauch gemacht wird, falls er auf Einhebung des rechtsunwirksam vereinbarten Mietzinses beharrt. Die Erklärung des Mieters,

der im schriftlichen Mietvertrag aufscheinende Mietzins entspreche nicht dem mündlich vereinbarten Betrag, ist davon grundsätzlich unterschieden, weil sie - mangels Einigung im wichtigsten Punkt - die Gültigkeit des ganzen Mietvertrages in Frage stellt. Schon deshalb ist die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, es liege keine Rüge iSd § 16 Abs 1 Z 1 dritter Halbsatz MRG vor, durch die klare Gesetzeslage gedeckt. Im konkreten Fall wäre überdies - sollte der in der Vertragsurkunde angeführte Mietzins tatsächlich nicht dem vorher mündlich vereinbarten entsprochen haben - mit der Unterrichtung des Vertrags ein neuer Mietvertrag zustandegekommen. Die Rüge wäre diesfalls verfrüht erfolgt, weil sie zwischen rechtswirksamem Abschluß des Vertrages und Übergabe des Bestandobjekts erfolgen muß (vgl Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 6 zu § 16 MRG).Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG sagt zwar nichts über den notwendigen Inhalt der dort normierten Rügeobligieheit des Geschäftsraummieters aus, doch ist klar, daß es nur um die Geltendmachung der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Mietzinses gehen kann. Die Rüge muß dem Vermieter signalisieren, daß von der Möglichkeit einer gerichtlichen Mietzinsreduzierung unter Aufrechterhaltung aller übrigen Bestimmungen des Mietvertrages Gebrauch gemacht wird, falls er auf Einhebung des rechtsunwirksam vereinbarten Mietzinses beharrt. Die Erklärung des Mieters, der im schriftlichen Mietvertrag aufscheinende Mietzins entspreche nicht dem mündlich vereinbarten Betrag, ist davon grundsätzlich unterschieden, weil sie - mangels Einigung im wichtigsten Punkt - die Gültigkeit des ganzen Mietvertrages in Frage stellt. Schon deshalb ist die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, es liege keine Rüge iSd Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, dritter Halbsatz MRG vor, durch die klare Gesetzeslage gedeckt. Im konkreten Fall wäre überdies - sollte der in der Vertragsurkunde angeführte Mietzins tatsächlich nicht dem vorher mündlich vereinbarten entsprochen haben - mit der Unterrichtung des Vertrags ein neuer Mietvertrag zustandegekommen. Die Rüge wäre diesfalls verfrüht erfolgt, weil sie zwischen rechtswirksamem Abschluß des Vertrages und Übergabe des Bestandobjekts erfolgen muß vergleiche Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 6 zu Paragraph 16, MRG).

**Textnummer**

E49276

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00510.97D.0127.000

**Im RIS seit**

26.02.1998

**Zuletzt aktualisiert am**

23.03.2018

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