jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/9/16 5Ob2425/96w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.09.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Adamovic, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Firma J*****, Alleineigentümerin Trude W*****, vertreten durch Dr.Alfred Pribik, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Dipl.-Ing.Friedrich M*****, vertreten durch die Hausverwaltung Dipl.-Ing.Otto Vest, Bösendorferstraße 7, 1010 Wien, diese vertreten durch Dr.Adolf Kriegler, Dr.Helmut Berger, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 und § 46a MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 12.September 1996, GZ 39 R 486/96a-8, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 15. März 1996, GZ 46 Msch 86/95f-4, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Adamovic, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Firma J*****, Alleineigentümerin Trude W*****, vertreten durch Dr.Alfred Pribik, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Dipl.-Ing.Friedrich M*****, vertreten durch die Hausverwaltung Dipl.-Ing.Otto Vest, Bösendorferstraße 7, 1010 Wien, diese vertreten durch Dr.Adolf Kriegler, Dr.Helmut Berger, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 und Paragraph 46 a, MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 12.September 1996, GZ 39 R 486/96a-8, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 15. März 1996, GZ 46 Msch 86/95f-4, bestätigt wurde, den

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsgegner hat die Kosten des Revisionsrekurses selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Das Erstgericht stellte fest, der Antragsgegner habe gegenüber der Antragstellerin durch Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von S 3.443 für das Bestandobjekt top Nr. 5 bis 6 in *****, das gesetzlich zulässige Zinsausmaß im Zeitraum 1.4.1995 bis 31.10.1995 um jeweils S 1.908 monatlich überschritten. Weiters erkannte das Erstgericht den Antragsgegner schuldig, der Antragstellerin den Betrag von S 13.356 sA binnen 14 Tagen zurückzubezahlen. Das Erstgericht begründete die Verneinung eines Anhebungsrechtes des Vermieters gemäß § 46a MRG - soweit dies für das drittinstanzliche Verfahren noch von Bedeutung ist - damit, daß der Gesetzgeber in § 46a Abs 2 MRG von "künftigen", dh von nach dem 28.2.1994 gelegenen Todesfällen ausgehe und nicht beabsichtigt habe, die

Mietzinsanhebung nach § 46a Abs 2 MRG immer dann zu ermöglichen, wenn irgendwann während der Dauer des Mietverhältnisses ein wie lange auch immer zurückliegender Erbfall eingetreten sei.Das Erstgericht stellte fest, der Antragsgegner habe gegenüber der Antragstellerin durch Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von S 3.443 für das Bestandobjekt top Nr. 5 bis 6 in *****, das gesetzlich zulässige Zinsausmaß im Zeitraum 1.4.1995 bis 31.10.1995 um jeweils S 1.908 monatlich überschritten. Weiters erkannte das Erstgericht den Antragsgegner schuldig, der Antragstellerin den Betrag von S 13.356 sA binnen 14 Tagen zurückzubezahlen. Das Erstgericht begründete die Verneinung eines Anhebungsrechtes des Vermieters gemäß Paragraph 46 a, MRG - soweit dies für das drittinstanzliche Verfahren noch von Bedeutung ist - damit, daß der Gesetzgeber in Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG von "künftigen", dh von nach dem 28.2.1994 gelegenen Todesfällen ausgehe und nicht beabsichtigt habe, die Mietzinsanhebung nach Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG immer dann zu ermöglichen, wenn irgendwann während der Dauer des Mietverhältnisses ein wie lange auch immer zurückliegender Erbfall eingetreten sei.

Das Rekursgericht billigte diese Rechtsansicht, gab dem Rekurs des Antragsgegners nicht Folge und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil eine gesicherte Judikatur zur Frage der Anwendbarkeit des § 46a Abs 2 MRG bei Tod eines Geschäftsraummieters vor dem 1.3.1994 fehle.Das Rekursgericht billigte diese Rechtsansicht, gab dem Rekurs des Antragsgegners nicht Folge und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil eine gesicherte Judikatur zur Frage der Anwendbarkeit des Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG bei Tod eines Geschäftsraummieters vor dem 1.3.1994 fehle.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Sachbeschluß im Sinne der Feststellung abzuändern, daß der derzeit vorgeschriebene Hauptmietzins dem gesetzlich zulässigen Zinsausmaß entspreche; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragstellerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist wegen Uneinheitlichkeit der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

Der Rechtsmittelwerber macht geltend, die Fünfzehntel-Anhebung gemäß § 46a Abs 2 MRG komme auch dann zum Tragen, wenn der Tod des Rechtsvorgängers des nunmehrigen Hauptmieters vor dem 1.3.1994 erfolgt sei.Der Rechtsmittelwerber macht geltend, die Fünfzehntel-Anhebung gemäß Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG komme auch dann zum Tragen, wenn der Tod des Rechtsvorgängers des nunmehrigen Hauptmieters vor dem 1.3.1994 erfolgt sei.

Die betreffende Rechtsfrage wurde vom erkennenden Senat inzwischen bereits im Sinne der Vorinstanzen beantwortet. Allerdings ist in 1 Ob 512-514/95 = WoBl 1995/85 § 46a Abs 2 MRG angewendet worden, obwohl im dortigen Fall der Geschäftsraummieter bereits vor dem 1.3.1994 (Inkrafttreten dieser durch das 3. WÄG geschaffenen Bestimmung) verstorben war. Die Entscheidung ist von Würth (zu WoBl 1995/85) und Hausmann (ecolex 1995, 467) kritisiert worden, weil die neue Rechtslage in einem solchen Fall noch nicht heranzuziehen gewesen wäre (vgl auch Würth/Zingher, Wohnrecht 94, 376 Anm 13; Dirnbacher, Gedanken zu § 46a MRG, WoBl 1995, 78).Die betreffende Rechtsfrage wurde vom erkennenden Senat inzwischen bereits im Sinne der Vorinstanzen beantwortet. Allerdings ist in 1 Ob 512-514/95 = WoBl 1995/85 Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG angewendet worden, obwohl im dortigen Fall der Geschäftsraummieter bereits vor dem 1.3.1994 (Inkrafttreten dieser durch das 3. WÄG geschaffenen Bestimmung) verstorben war. Die Entscheidung ist von Würth (zu WoBl 1995/85) und Hausmann (ecolex 1995, 467) kritisiert worden, weil die neue Rechtslage in einem solchen Fall noch nicht heranzuziehen gewesen wäre vergleiche auch Würth/Zingher, Wohnrecht 94, 376 Anmerkung 13; Dirnbacher, Gedanken zu Paragraph 46 a, MRG, WoBl 1995, 78).

Der erkennende Senat ist dieser Entscheidung in 5 Ob 2307/96t = WoBl

1997, 153/48 (zust Würth, der von einer communis opinio spricht) =

RdW 1997, 75 = immolex 1997, 44/27 nicht gefolgt; er hat vielmehr

folgende Ansicht vertreten:

Gemäß Art II Abschnitt II Z 1 des 3. WÄG gelten die mietrechtlichen Änderungen zwar auch für Mietverträge, die vor dem Inkrafttreten mit 1.3.1994 geschlossen wurden. Dies ändert aber nichts daran, daß die neuen Rechtsvorschriften,

soweit nicht besondere Übergangsregelungen etwas anderes vorsehen, nur auf nach Inkrafttreten des 3. WÄG verwirklichte Sachverhalte anzuwenden sind (Würth/Zingher, Wohnrecht 94, 356 Anm 1). § 46a Abs 2 MRG stellt auf den Tod des Geschäftsraummieters ab. Mit dem Tod verwirklicht sich der maßgebende Sachverhalt endgültig und abschließend (vgl 5 Ob 2056/96f = RdW 1996, 358). Wann die Einantwortungsurkunde in Rechtskraft erwächst, ist für die Anwendung der zitierten Gesetzesstelle nicht maßgeblich, weil diese tatbestandsmäßig an den Übergang der Mietrechte vom ruhenden Nachlaß auf den Erben nicht anknüpft, sondern lediglich den Tod des Geschäftsraummieters voraussetzt. Ist daher der Hauptmieter - wie hier - vor dem 1.3.1994 verstorben, kann § 46a Abs 2 MRG nicht angewendet werden.Gemäß Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer eins, des 3. WÄG gelten die mietrechtlichen Änderungen zwar auch für Mietverträge, die vor dem Inkrafttreten mit 1.3.1994 geschlossen wurden. Dies ändert aber nichts daran, daß die neuen Rechtsvorschriften, soweit nicht besondere Übergangsregelungen etwas anderes vorsehen, nur auf nach Inkrafttreten des 3. WÄG verwirklichte Sachverhalte anzuwenden sind (Würth/Zingher, Wohnrecht 94, 356 Anmerkung 1). Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG stellt auf den Tod des Geschäftsraummieters ab. Mit dem Tod verwirklicht sich der maßgebende Sachverhalt endgültig und abschließend vergleiche 5 Ob 2056/96f = RdW 1996, 358). Wann die Einantwortungsurkunde in Rechtskraft erwächst, ist für die Anwendung der zitierten Gesetzesstelle nicht maßgeblich, weil diese tatbestandsmäßig an den Übergang der Mietrechte vom ruhenden Nachlaß auf den Erben nicht anknüpft, sondern lediglich den Tod des Geschäftsraummieters voraussetzt. Ist daher der Hauptmieter - wie hier - vor dem 1.3.1994 verstorben, kann Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG nicht angewendet werden.

An dieser Rechtsansicht hat der erkennende Senat in 5 Ob 2316/96s, 5 Ob 2424/96y und 5 Ob 146/97z festgehalten. Auch der Revisionsrekurs enthält nichts, was Zweifel an ihrer Richtigkeit erwecken könnte. Ihm war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG.Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG.

Anmerkung

E47973 05A24256

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB02425.96W.0916.000

Dokumentnummer

JJT_19970916_OGH0002_0050OB02425_96W0000_000

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