jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1988/1/26 5Ob56/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.01.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr.Griehsler, Dr.Jensik, Dr.Zehetner und Dr.Klinger als weitere Richter in der Mietrechtssache der antragstellenden Mieterin Waltraud L***, Angestellte, Bandgasse 30/11, 1070 Wien, vertreten durch Hannelore I***, Landessekretär des Mieterschutzverbandes Österreichs, Döblergasse 2, 1070 Wien, wider die Vermieterin E*** A*** V***-A***, Brandstätte 7-9, 1010 Wien,

vertreten durch Dr. Gerhard Eckert, Rechtsanwalt in Wien, als Antragsgegnerin, wegen Angemessenheit des Hauptmietzinses, infolge Revisionsrekurses der antragstellenden Mieterin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 12. Februar 1987, GZ 48 R 604/86-10, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 13. Oktober 1986, GZ 47 Msch 27/86-6, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Hauptmieterin der Wohnung Nr. 11 im Hause Bandgasse 30 im 7. Wiener Gemeindebezirk. Die Antragsgegnerin ist die Eigentümerin dieses Hauses und Vermieterin der bezeichneten Wohnung. Diese Wohnung ist der Ausstattungskategorie C zugeordnet. Der im Jahre 1980 geschlossene Mietvertrag über die ca. 90 m2 Nutzfläche umfassende Wohnung sah einen auf der Grundlage des Verbraucherindex 1976 wertgesicherten Hauptmietzins von monatlich 1.800 S vor. Auf Antrag der Mieterin wurde der ermäßigte Hauptmietzins mit monatlich 1.485 S rechtskräftig festgesetzt. Ab Dezember 1985 wurde für die angeführte Wohnung ein monatlicher Hauptmietzins von 1.647,73 S von der Vermieterin vorgeschrieben und von der Mieterin bezahlt.

Den nun gestellten Antrag der Mieterin, festzustellen, daß die Vermieterin durch Vorschreibung einer Indexerhöhung im Dezember 1985 gegenüber der Mieterin das zulässige Zinsausmaß um den vorgeschriebenen Betrag überschritten habe, wies das Erstgericht ab. Es erachtete die Geltendmachung der Ansprüche aus der Wertsicherungsvereinbarung als berechtigt und verwarf das Argument der Mieterin, dies sei unzulässig, weil der eingehobene Mietzins bereits 150 % der Kategorie ausmache.

Das Gericht zweiter Instanz hob den Sachbeschluß des Erstgerichtes mit Rechtskraftvorbehalt auf. Es äußerte folgende Rechtsansichten:

Die Ermäßigung des vor dem 1.Jänner 1982 vereinbarten Hauptmietzinses nach§ 44 Abs 3 MRG sei bereits im Jahre

1982 beantragt worden. Wäre das Herabsetzungsbegehren zu einem späteren Zeitpunkt gestellt worden, so wäre bei Feststellung des ermäßigten Betrages bereits auf die ab 1. Februar 1984 eingetretene Erhöhung der Kategoriehöchstsätze Bedacht zu nehmen gewesen. Die Regelung des § 44 Abs 1 MRG, wonach bei Altverträgen, für die nun Kategoriemietzinsbildung gelte, Wertsicherungsvereinbarungen nur insoweit wirksam seien als eine allfällige Erhöhung das in § 16 Abs 4 MRG vorgesehene Maß nicht übersteigt, gelte sowohl für nach § 44 Abs 2 MRG noch zu ermäßigende als auch schon ermäßigte Mietzinse. Die von der Mieterin in Übereinstimmung mit Derbolav (MRG 119) vertretene Ansicht, daß der ermäßigte Mietzins solange eingefroren bleibe, bis ihn der nach § 16 Abs 4 MRG ansteigende Kategoriemietzins ziffernmäßig erreicht bzw. überschritten habe - "Maß" im Sinne des § 16 Abs 4 MRG werde dabei den sich aus § 16 Abs 2 iVm Abs 4 MRG ergebenden Kategoriesätzen gleichgesetzt, also Maß mit Ausmaß gleichgesetzt -, könne nicht gebilligt werden. Vielmehr sei der Meinung Würths (ImmZ 1984, 104 f) der Vorzug zu geben, daß "Maß" als Verhältnis anzusehen ist. Würth argumentiere, daß je nachdem, wann nun ein Mieter ein Ermäßigungsbegehren stellt, der ermäßigte Mietzins entweder 150 % des noch nicht dynamisierten Satzes oder auch 150 % des bereits nach § 16 Abs 4 MRG erhöhten Satzes betrage, somit eine Ungleichbehandlung gleicher Sachverhalte stattfände. Verstehe man das Wort "Maß" als Relation, werde, wann immer das Ermäßigungsbegehren gestellt wird, der ermäßigte Mietzins (im Rahmen der vereinbarten und geltend gemachten Wertsicherung) immer 150 % des jeweiligen Kategoriemietzinses betragen. Es sei auch der Gesamtregelung des § 44 Abs 1, Abs 3 Sätze 2 und 3 MRG keineswegs zu entnehmen, daß der Gesetzgeber eine Angleichung der ermäßigten Hauptmietzinse im Laufe der Zeit an die Kategoriehöchstsätze gewünscht habe. Dem bloßen Gesetzeswortlaut sei - Würth folgend - nur eine Angleichung an die "Grundsätze", nicht aber die Regelung des § 16 Abs 4 MRG zu entnehmen. Seien aber nach § 44 Abs 1 MRG Wertsicherungsvereinbarungen nach dem Verhältnis des § 16 Abs 4 MRG wirksam, so seien auch nach § 44 Abs 3 MRG ermäßigte Beträge selbst und nicht nur die Kategoriemietzinse wertgesichert. Dabei sei der Lebenshaltungskostenindex 1976 als Wertmesser anzusehen und es sei zwingend von einem Schwellenwert von 10 % auch für Altverträge auszugehen. Für den Zeitpunkt des Beginnes der Dynamisierung sei nach § 16 Abs 4 MRG der Jänner 1982 maßgeblich. Eine andere Auslegung könne zu bedenklichen Zufälligkeiten der Mietzinsgestaltung je nach dem Zeitpunkt des Ermäßigungsbegehrens führen.

Damit ergebe sich, daß grundsätzlich das Wertsicherungsbegehren der Vermieterin als Antragsgegnerin gerechtfertigt sei, mit welchem sie lediglich den bereits seit Feber 1984 aufgewerteten höheren Betrag des § 16 Abs 2 Z 3 MRG, nämlich 12,20 S zuzüglich 50 % verlange.

Es dürfe jedoch dabei nicht übersehen werden, daß jedenfalls für die Geltendmachung einer Wertsicherung bei Hauptmietzinsen § 16 Abs 6 Satz 2 MRG zu gelten habe. Demnach sei ein solches Begehren nur dann gerechtfertigt, wenn der Vermieter dem Mieter spätestens 14 Tage vor dem Termin sein Erhöhungsbegehren bekanntgegeben hat. Dieser Zeitpunkt lasse sich dem Akteninhalt nicht entnehmen. Sollte die Vermieterin der Mieterin das Erhöhungsbegehren rechtzeitig bekanntgegeben haben, werde das Erstgericht nach Ergänzung seiner Feststellungen neuerlich im Sinne der bereits getroffenen Entscheidung vorzugehen haben. Wenn aber das Erhöhungsbegehren nicht rechtzeitig gestellt worden sein sollte, wäre für Dezember 1985 ein solches Begehren verspätet und müßte in diesem Falle sogar nach § 37 Abs 4 MRG mit einer Rückzahlungsanordnung vorgegangen werden. Hinsichtlich der darauf folgenden Zinstermine werde aber von der Wirksamkeit des Erhöhungsbegehrens auszugehen sein, weil hier die in § 16 Abs 6 MRG genannte Frist eingehalten worden sei. Die Eröffnung des Rechtszuges an den Obersten Gerichtshof begründete das Rekursgericht damit, daß die Frage, ob die Voraussetzungen des § 16 Abs 6 MRG auch im Falle einer durch § 16 Abs 4 MRG geregelten Dynamisierung von nach § 44 Abs 3 MRG ermäßigten Hauptmietzinsen erforderlich ist, von grundsätzlicher Bedeutung sei.

Diesen Beschluß des Rekursgerichtes bekämpft die antragstellende Mieterin mit Revisionsrekurs.

Die Vermieterin begehrt in ihrer Rechtsmittelgegenschrift, diesem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der antragstellenden Mieterin ist nicht berechtigt.

Der Oberste Gerichtshof hält die mit Würth (aaO) übereinstimmende Rechtsauslegung durch das Rekursgericht für richtig, entspricht sie doch vor allem dem Auslegungsgrundsatz, daß gesetzgeberische Eingriffe in bestehende Verträge möglichst gering zu halten sind. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Ausführungen des Rekursgerichtes verwiesen, die vom Obersten Gerichtshof voll gebilligt werden. Dieser Entscheidungsbegründung des

Gerichtes zweiter Instanz kann die antragstellende Mieterin in ihren Rechtsmittelausführungen lediglich das Beharren auf ihrem gegenteiligen Standpunkt entgegensetzen, ohne neues Argumentationsmaterial liefern zu können, das zu weiteren Ausführungen zwingen könnte.

Aus diesen Erwägungen mußte der Revisionsrekurs erfolglos bleiben.

Anmerkung

E12997

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00056.87.0126.000

Dokumentnummer

JJT_19880126_OGH0002_0050OB00056_8700000_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