

TE OGH 1987/3/3 50b28/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.03.1987

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 Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Veli S***, Angestellter, Geyschlänergasse 18/14, 1150 Wien, wider die Antragsgegner 1.) Dr.Herbert M***, Rechtsanwalt, Prinz Eugen-Straße 4, 1040 Wien, 2.) Brigitte S***, kaufmännische Angestellte, Neubaugasse 31, 1070 Wien, 3.) Peter D***, kaufmännischer Angestellter, Favoritenstraße 34, 1040 Wien, und 4.) Heinrich S***, kaufmännischer Angestellter, Linzer Straße 412/8/4, 1140 Wien, die Zweit- bis Viertantragsgegner vertreten durch den Erstangeklagten, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 27. August 1986, GZ 48 R 269/86-12, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 19.März 1986, GZ. 6 Msch 39/85-7, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Mieter der im Haus der Antragsgegner in Wien 15.,Geyschlänergasse 18, gelegenen, aus Zimmer, Küche und Gangkabinett bestehenden Wohnung top.Nr.14. Diese Wohnung hat eine Nutzfläche von 35,04 m² und verfügt über eine Wasserentnahmestelle im Inneren der Wohnung; das WC befindet sich am Gang. Am 5.Mai 1982 mietete der Antragsteller diese Wohnung ab 1.Mai 1982 auf zunächst 6 Monate, somit bis 31.Oktober 1982. Dabei wurde die Bezahlung eines monatlichen Benützungsentgeltes von 1.700 S incl. anteilmäßiger Betriebskosten, Abgaben etc., die auf das Objekt Nr.14 entfallen, vereinbart.

Nach Ablauf der Vertragsdauer wurde die Wohnung vom Antragsteller weiter benützt und das Entgelt von 1.700 S weiter bezahlt. Ende Dezember 1983 oder Anfang Jänner 1984 schloß der Drittantragsgegner mit dem Antragsteller neuerlich einen ganz gleichlautenden, schriftlich ausgefertigten "Benützungsvertrag" zu den gleichen Bedingungen wie jenen vom 5.Mai 1982, in dem als Benützungsgeber allerdings eine H*** R*** GesmbH

aufscheint. In diesem letzten Vertrag ist festgehalten, daß das Benützungsverhältnis ab 1.Jänner 1984 und neuerlich auf 6 Monate, das ist bis 30.Juni 1984, abgeschlossen wird.

Ab Jänner 1985 wurden die von den Antragsgegnern vorgeschriebenen 1.700 S in 800,65 S Hauptmietzins, 598,93 S Betriebskosten, 138,60 S Reparaturdarlehen, 10 % Umsatzsteuer im Betrag von 153,82 S und 8,-- S Buchungsspesen

aufgeschlüsselt. Die Antraggegner gehen bei dieser Aufgliederung so vor, daß zunächst die auf die Wohnung entfallenden Anteile an Betriebskosten und Reparaturdarlehen sowie darauf entfallende Umsatzsteuer addiert werden und der verbleibende Rest als Hauptmietzins zuzüglich anteiliger Umsatzsteuer gerechnet wird. Der dem Antragsteller in den Monaten Jänner bis Mai 1985 vorgeschriebene Betrag von 1.700 S wurde von diesem auch bezahlt.

Mit dem am 10. April 1985 bei der Schlichtungsstelle des Magistratischen Bezirksamtes der Stadt Wien für den 15. Bezirk erhobenen Antrag begehrte Veli S*** die Überprüfung der ihm seit Jänner 1985 monatlich vorgeschriebenen Beträge auf ihre Angemessenheit.

Mit Entscheidung vom 21. Mai 1985 stellte das genannte Magistratische Bezirksamt gemäß § 16 MRG fest, daß durch die Vorschreibung folgender Beträge zu den angeführten Zinsterminen dem Antragsteller gegenüber das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um den jeweils ausgewiesenen Betrag überschritten wurde:

Jänner 1985 bis Mai 1985

800,65 S HMZ um 599,35 S monatl. netto

598,93 S BK um 598,93 S monatl. netto

138,60 S Rep. Darlehen um 138,60 S monatl. netto und

8,-- S Buchung um 8,-- S monatl. netto.

Gemäß § 37 Abs 4 MRG trug es dem Vermieter auf, dem Antragsteller 7.396,85 S samt Zinsen binnen 14 Tagen zurückzuerstatten. Die Antragsgegner gaben sich mit dieser Entscheidung der Gemeinde nicht zufrieden und riefen fristgerecht das Erstgericht an (§ 40 Abs 1 MRG).

Die Antragsgegner, die sich am Verfahren vor der Schlichtungsstelle nicht beteiligt hatten, beantragten die Abweisung des Antrages. Mit dem Antragsteller sei nach mehr als 6 monatiger Vertragsdauer ein neuer Mietvertrag abgeschlossen worden, sodaß gemäß § 16 Abs 1 Z 7 MRG der angemessene Mietzins habe vereinbart werden können.

Das Erstgericht erkannte mit Sachbeschluß in der von den Antragsgegnern dem Antragsteller gegenüber vorgenommenen Vorschreibung monatlicher Mietzinse von je 1.700 S zu den Zinsterminen vom 1. Jänner 1985 bis 1. Mai 1985 eine Überschreitung des gesetzlichen Zinsausmaßes mit dem Betrag von je 806,06 S und trug den Antragsgegnern auf, dem Antragsteller den Betrag von 4.030,30 S samt 4 % Zinsen seit 4. Mai 1985 zurückzuzahlen. Bei der rechtlichen Beurteilung des bereits wiedergegebenen Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß das Bestandverhältnis seit seiner Begründung zum 1. Mai 1982 als Einheit anzusehen sei, weil die schriftliche Vertragsurkunde vom Jänner 1984 mit Ausnahme des Beginnes und des Endes des Bestandverhältnisses mit der früheren Vertragsurkunde vollinhaltlich übereinstimme. Es sei hienach eine neue Mietzinsvereinbarung im Sinne des § 16 Abs 1 Z 7 MRG nicht getroffen worden; aus der weiteren Bezahlung des bisher vorgeschriebenen und bezahlten Pauschalmietzinses könne auch nach § 863 Abs 1 ABGB auf den Abschlußwillen zu einer neuen Mietzinsvereinbarung nicht geschlossen werden. Hienach seien die Vermieter lediglich zur Einhebung eines Mietzinses nach § 16 Abs 2 MRG (35,04 m² zu je 6,10 S = 213,74 S) zuzüglich der (nicht ausdrücklich bestrittenen) Betriebskosten (598,93 S) und Umsatzsteuer berechtigt, woraus die festzustellende Überschreitung des gesetzlichen Zinsausmaßes in der Vorschreibung des Betrages von monatlich 1.700 S resultiere.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs der Antragsgegner gegen diesen Sachbeschluß des Erstgerichtes nicht Folge und erklärte den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig. Nach § 16 Abs 1 Z 7 MRG sei die Vereinbarung des angemessenen Mietzinses zulässig, wenn das Mietverhältnis länger als ein halbes Jahr bestanden habe. In der Unterfertigung einer Vertragsurkunde über das Bestandverhältnis, welches sich von der ersten Vertragsurkunde nur dadurch unterscheide, daß Anfangs- und Endtermin des Bestandverhältnisses und die Person des Vermieters geändert wurde, während die Mietzinshöhe unverändert geblieben sei, könne nach Auffassung des Rekursgerichtes eine neue Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses jedoch nicht erblickt werden. Wie schon für die Novation im Sinne der §§ 1375 ff ABGB verlangt werde, daß aus den Erklärungen der Parteien deren eindeutiger Wille hervorleuchte, an die Stelle einer früheren Verbindlichkeit eine andere, neue zu setzen (vgl. Ertl in Rummel, Rdz 2 zu § 1376 ABGB, E-Nr. 1 und 2 zu § 1379 ABGB in MGA 32), sodaß eine bloße Vertragswiederholung als lediglich (neuerliche) schriftliche Fixierung einer bereits getroffenen Vereinbarung nicht als Neuerungsvertrag angesehen werde (Ertl in Rummel Rdz 3 zu § 1376 ABGB, Koziol-Welser I 7 258 mit weiteren Nachweisen, E-Nr. 12 zu § 1379 ABGB in MGA 32), so könne auch von einer - nicht unter den Begriff der Novation des Vertragsverhältnisses im Sinne der §§ 1376 ff ABGB

fallenden - Neuvereinbarung über die Höhe des Bestandzinses dann nicht gesprochen werden, wenn den diesbezüglichen Parteienerklärungen weder die Absicht auf Abänderung der bisher vereinbarten Höhe noch in unzweideutiger Weise auf Aufhebung der bisherigen Vereinbarung und deren Ersatz durch eine - wenn auch gleichlautende - neue Vereinbarung entnommen werden könne. Der Bestimmung des § 16 Abs 1 Z 7 MRG liege der Gedanke zugrunde, daß der Mieter, wenn das Mietverhältnis einmal länger als ein halbes Jahr bestanden habe, wegen Wegfalles des wirtschaftlichen Druckes zum Abschlußzeitpunkt eines Bestandverhältnisses des besonderen Schutzes des § 16 Abs 2 MRG, zur Zahlung eines höheren als des Kategoriezinses nicht verhalten werden zu können, nicht mehr bedürfe. Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses sollten nach dem Willen des Gesetzes zu einem solchen Zeitpunkt über die Kategoriegrenzen hinaus bis zur angemessenen Zinshöhe zulässig sein, weil der zu diesem Zeitpunkt wirtschaftlich von der Begründung des Bestandverhältnisses nicht mehr abhängige Mieter in der Lage sei, seine Entscheidung, einen höheren als den Kategoriezins zu zahlen, freiwillig zu treffen. Gerade das vom Gesetz unterstellte Moment der Freiwilligkeit des Mieters beim Abschluß einer Zinsvereinbarung nach § 16 Abs 1 Z 7 MRG erfordere es aber, Parteienvereinbarungen während eines Bestandverhältnisses, welche zur Vorschreibung eines höheren als des Kategoriezinses herangezogen wurden, auf das Vorliegen eines tatsächlichen Neuvereinbarungswillens, des animus novandi im Sinne der Ausführungen zu §§ 1376 ABGB hin zu untersuchen. Enthielte eine von den Parteien eines Bestandverhältnisses während der Bestandzeit abgeschlossene Vereinbarung keine Änderung der Höhe des begehrten Mietzinses, so könne aus einer solchen Vereinbarung auf eine Vertragsänderungsabsicht der Parteien hinsichtlich der Höhe des zu leistenden Mietzinses nur dann noch geschlossen werden, wenn dieser Vereinbarung ein deutlicher Hinweis auf die bisherige Unzulässigkeit der Höhe des nunmehr im gleichbleibenden Betrag vereinbarten Mietzinses entnommen werden könne. Die vom Erstgericht festgestellte Vertragsurkunde vom Jänner 1984 enthielte in diesem Sinn keine Erklärungen der Vertragsparteien, die einen ausreichend zuverlässigen Schluß darauf zuließen, daß die Parteien des Bestandverhältnisses hinsichtlich der Höhe des Bestandzinses eine neue Vereinbarung hätten treffen wollen. Frei von Rechtsirrtum habe das Erstgericht damit das Bestandverhältnis in Ansehung des vereinbarten Mietzinses als rechtliche Einheit betrachtet. Soweit die Rekurswerber in der Bezahlung des Mietzinses von 1.700 S durch den Antragsteller nach Ablauf der ersten sechs Monate des Bestandverhältnisses eine konkludente Vereinbarung über die Höhe des begehrten Zinses erblickten, sei ihnen zu erwidern, daß nach ständiger Rechtsprechung es zum Abschluß einer schlüssigen Mietzinsvereinbarung über die Höhe eines bisher unzulässigen Zinses erforderlich sei, daß der Mieter den bisher unzulässigen Zins trotz Kenntnis, daß dieser das gesetzlich zulässige Maß überschritten habe, vorbehaltlos weiterbezahle, wobei die Beweislast für die Kenntnis des Mieters von der (bisherigen) Unzulässigkeit des gezahlten Mietzinses den Vermieter treffe (vgl. MietSlg 36.585, 36.586, 36.663, 35.524; Würth in Rummel Rdz 14 zu § 16 MRG). Umstände, die diese Konkludenzvoraussetzungen erfüllen würden, hätten sich im Verfahren aber nicht ergeben. Dem Rekurs sei somit der Erfolg zu versagen gewesen. Den Ausspruch über die Zulässigkeit des Rekurses an den Obersten Gerichtshof begründete das Rekursgericht damit, daß die Frage, ob die Unterfertigung einer Vertragsurkunde über einen Mietzins in der bisher vereinbarten unzulässigen Höhe ohne Hinweis auf die bisherige Unzulässigkeit des begehrten Zinses als Abschluß einer Mietzinsvereinbarung iS des § 16 Abs 1 Z 7 MRG angesehen werden könne, von grundsätzlicher Bedeutung sei und bislang vom Obersten Gerichtshof nicht entschieden worden sei.

Gegen diesen Sachbeschluß des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner mit dem Antrag, die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen im Sinne der Abweisung des Begehrens des Antragstellers abzuändern.

Der Antragsteller hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG), er ist aber nicht berechtigt.

Vorweg ist festzuhalten, daß im Verfahren von keiner Seite behauptet wurde, die H*** R*** GesmbH und der Drittantragsgegner wären im Zeitpunkt des Abschlusses der beiden "Benützungsverträge" nicht berechtigt und gewillt gewesen, den Vertrag namens des Hauseigentümers oder der Hauseigentümer abzuschließen. Auf Grund des Gesamtvorbringens der Parteien ist somit von der Annahme auszugehen, daß beide mit dem Antragsteller abgeschlossene Verträge Hauptmietverträge sind.

Die Revisionsrekurswerber halten in ihrem Rekurs an der Zulässigkeit des von ihnen dem Antragsteller vorgeschriebenen Mietzinses fest. Auf den vorerst abgeschlossenen Mietvertrag hätten die Bestimmungen des MRG

keine Anwendung gefunden, sodaß anläßlich des ersten Mietvertragsabschlusses der Pauschalmietzinse von 1.700 S gültig habe vereinbart werden könne. Erst ab der auf unbestimmte Zeit erfolgten Fortsetzung des Mietverhältnisses hätten die Bestimmungen des MRG Anwendung gefunden und sei die ursprünglich gedeckte Mietzinsvereinbarung "rechtlich offen" gewesen. Der Antragsteller habe jedoch weiterhin den ihm vorgeschriebenen Mietzins bezahlt. Zur Zeit des Abschlusses des neuen schriftlichen Mietvertrages habe das Mietverhältnis bereits nahezu 2 Jahre gedauert; dem Antragsteller seien daher bereits sämtliche Schutznormen des MRG zugute gekommen und habe er zu dieser Zeit nicht mehr des besonderen Schutzes des § 16 Abs 2 MRG bedurft. Im Hinblick auf den vorerst hinsichtlich der Mietzinshöhe gültig abgeschlossenen Mietvertrag und der anschließenden Verlängerung des Vertrages auf unbestimmte Zeit habe der weitere schriftliche Mietvertrag den rechtlichen Schwebezustand beseitigen und klare Rechtsgrundlagen hinsichtlich der Mietzinshöhe schaffen sollen. Insoweit stelle der neue Mietvertrag keine Wiederholung der bereits seinerzeit getroffenen Vereinbarung dar, weil zur Zeit des jeweiligen Mietvertragsabschlusses andere Rechtsgrundlagen geherrscht hätten. Der neue Vertrag sei daher jedenfalls als Neuerungsvertrag anzusehen, unbeschadet des Umstandes, daß eine Änderung in der Mietzinshöhe nicht eingetreten sei. Dem kann im Ergebnis nicht gefolgt werden.

Im Revisionsrekursverfahren ist nicht mehr strittig, daß ein mit

6 Monaten befristetes, dann jedoch auf unbestimmte Zeit verlängertes

Mitmietverhältnis rückwirkend in den Anwendungsbereich des MRG fällt

(Würth-Zingher, MRG 2, 7 Anm.18 zu § 1; Würth in Rummel, aaO, Rz 10

zu § 1 MRG; MietSlg 37.232/45). Daraus folgt rechtlich, daß die den

Gegenstand des verlängerten Mietverhältnisses betreffende

Mietzinsvereinbarung insoweit unzulässig geworden ist, als sie das

nach § 16 Abs 2 MRG zulässige Ausmaß übersteigt, die Möglichkeit

freier Mietzinsbildung ausscheidet und Vereinbarungen über die Höhe

des Mietzinses bis zur Angemessenheitsgrenze nur unter den im § 16

Abs 1 MRG angeführten Voraussetzungen in Frage kommen. Eine - wie im

vorliegenden Fall - unzulässig gewordene Mietzinsvereinbarung kann - unter den Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 7 MRG, auf welche Bestimmung die Antragsgegner sich ja berufen - nur dann rechtsgültig werden, wenn der Mieter trotz Kenntnis der Unzulässigkeit der bisherigen Mietzinsvereinbarung eine neue Vereinbarung über die Höhe des von ihm zu entrichtenden Zinses - bis zur Angemessenheitsgrenze - trifft oder den bisher vorgeschriebenen, das gesetzlich zulässige Ausmaß überschreitenden Mietzins vorbehaltlos weiterbezahlt (vgl. die zu § 16 MRG ergangenen Entscheidungen MietSlg 21.375 und SZ 44/136). In beiden Fällen obliegt aber die Beweislast für die Kenntnis des Mieters von der bisherigen Unzulässigkeit des gezahlten Mietzinses - wie das Rekursgericht hinsichtlich einer schlüssigen Mietzinsvereinbarung unter Hinweis auf Würth in Rummel, aaO, Rz 14 zu § 16 MRG auch zutreffend erkannt hat - dem Vermieter. Diese Voraussetzungen liegen hier aber nicht vor. Nach dem für die rechtliche Beurteilung bedeutsamen Sachverhalt unterscheidet sich der im Dezember 1983 oder Jänner 1984 abgeschlossene "Benützungsvertrag" von dem mit 5. Mai 1982 datierten Mietvertrag nur darin, daß auf Vermieterseite als "Kontrahent 1" statt der H*** R*** GesmbH der nunmehrige Drittantragsgegner aufscheint und das auf ebenfalls 6 Monate vereinbarte Benützungsverhältnis einen anderen Zeitraum betrifft (1. Jänner 1984 bis 30. Juni 1984 statt 1. Mai 1982 bis 31. Oktober 1982). Daß der Antragsteller in Kenntnis der wahren Sach- und Rechtslage den ihm vorgeschriebenen unzulässigen Mietzins auch ab 1. Jänner 1982 weiter bezahlt und/oder aus demselben Wissensstand heraus die im zweiten Vertrag enthaltene Mietzinsvereinbarung getroffen hätte, wurden von den Antragsgegnern nicht einmal behauptet. Aus dem Umstand, daß der zweite Vertrag auch nur auf die Dauer von 6 Monaten geschlossen wurde, ließe sich sogar das Gegenteil ableiten. Von einer wirksamen stillschweigenden Vereinbarung über einen das gesetzlich zulässige Ausmaß übersteigenden Mietzins kann somit ebensowenig die Rede sein wie davon, daß (auch) der Antragsteller die Absicht gehabt hätte, durch Abschluß des zweiten - nach seinem Inhalt ebenfalls nur auf 6 Monate

befristeten - Vertrages den "rechtlichen Schwebezustand" in Ansehung eines auf unbestimmte Zeit bestehenden Mietvertrages zu beseitigen. Daß die von den Vorinstanzen vorgenommene Berechnung des als zulässig erachteten Zinses unrichtig wäre, wurde nicht behauptet und ist den Akten auch nicht zu entnehmen.

Damit erweist sich der Revisionsrekurs aber als unberechtigt, weshalb ihm der Erfolg versagt werden mußte.

Kosten des Rechtsmittelverfahrens wurden nicht verzeichnet.

Anmerkung

E10359

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00028.87.0303.000

Dokumentnummer

JJT_19870303_OGH0002_0050OB00028_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