

TE OGH 1986/4/29 5Ob60/86

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 29.04.1986

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. Griebsler, Dr. Schubert, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache des antragstellenden Hauptmieters Architekt Dipl.Ing. Theo T***, Ziviltechniker, Höfergasse 18/13, 1090 Wien, vertreten durch Dr. Rudolf Holzer, Rechtsanwalt in Wien, wider die Vermieterin S*** E*** V***, Fürstentum Liechtenstein, als Antragsgegnerin, vertreten durch Dr. Theodor Strohal, Rechtsanwalt in Wien, wegen Feststellung der Unzulässigkeit des begehrten Hauptmietzinses, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschuß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 10.Dezember 1985, GZ 41 R 1226/85-10, womit der Beschuß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 3.September 1985, GZ 44 Msch 51o85-6, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Das Erstgericht stellte fest, daß die Antragsgegnerin als Vermieterin der Wohnung Nr 13 im Hause Höfergasse 18 im 9.Wiener Gemeindebezirk durch die Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von je S 2.525,40 zu den Zinsterminen 1.8. bis 1.10.1984 dem antragstellenden Mieter gegenüber das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um den Betrag von S 2.322,39 monatlich überschritten habe, weil die Klausel im Mietvertrag der Parteien, auf die sich die Mietzinsvorschreibung gründete, daß nach Abänderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung ein neu zu vereinbarender Mietzins zu bezahlen sei, mangels ausreichender Bestimmbarkeit unwirksam sei.

Das Gericht zweiter Instanz bestätigte den Sachbeschuß der ersten Instanz und ließ den weiteren Rekurs an den Obersten Gerichtshof zu, weil es der Rechtsfrage, ob eine derartige Zinsanpassungsklausel wirksam sei, in Ermangelung einer bisher einhelligen Beantwortung durch den Obersten Gerichtshof grundsätzliche Bedeutung beimaß. Es stimmte dem Erstgericht in der Ansicht bei, daß der Klausel die erforderliche Bestimmbarkeit des Mietzinses ermangle.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Vermieterin ist nicht berechtigt. Der 5.Senat des Obersten Gerichtshofes wiederholt die von ihm schon in einer ganzen Reihe von Entscheidungen (vgl EvBl 1986/26 S 108; im gleichen Sinne die unveröffentlichten Entscheidungen 5 Ob 112/85, 5 Ob 113/85, 5 Ob 22/86, 5 Ob 24/86, 5 Ob 33/86, 5 Ob 15-17/86, 5 Ob 43/86, 5 Ob

49,50/86 u.a.) ausgedrückte Rechtsansicht, daß der Vertragsklausel, es sei nach Abänderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung ein zu vereinbarender Mietzins zu bezahlen, mangels Bestimmbarkeit des Mietzinses von Anbeginn jede Rechtswirksamkeit fehlt, da die seinerzeitige Rechtsprechung zum alten Mietrecht des MG, es sei bei Vorliegen eines gesetzlichen Mietzinses dem Bestimmbarkeitserfordernis Genüge getan (vgl. JBI1973,617; ebenso Koziol-Welser, Grundriß I 7 333), nun wegen des im neuen Mietrecht des MRG vorgesehenen angemessenen Hauptmietzinses und des Kategoriemietzinses nicht mehr fortgeschrieben werden kann. Fehlt aber, wie hier, der Zinsanpassungsklausel von Anbeginn die Rechtswirksamkeit, so ist auf die zum selben Ergebnis führende Vorschrift des § 16 a MRG gar nicht mehr einzugehen, denn ihre Anwendung setzt eine wirksame Zinsanpassungsklausel voraus. Aus diesen Erwägungen muß der Revisionsrekurs der Vermieterin erfolglos bleiben.

Anmerkung

E08201

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00060.86.0429.000

Dokumentnummer

JJT_19860429_OGH0002_0050OB00060_8600000_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