

# TE OGH 1985/11/12 20b670/84

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 12.11.1985

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Kralik, Dr.Melber, Dr.Huber und Dr.Egermann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr.Fritz A, Steuerberater, 1010 Wien, Schottengasse 7, vertreten durch Dr.Otto Reich-Rohrwig, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei 'JES' Büroartikel Jenö Eugen B & Co, 1010 Wien, Kärtner Straße 39, vertreten durch Dr.Harry Neubauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgericht vom 5. September 1984, GZ.41 R 541/84-16, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 16.März 1984, GZ.48 C 220/82-11, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die unterinstanzlichen Urteile werden aufgehoben; die Rechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist Mehrheitseigentümer des Hauses Wien, Kärtner Straße 39, die beklagte Partei ist Mieterin des dort gelegenen Geschäftslokales top.Nr.9. In dem zwischen dem Rechtsvorgänger des Klägers und der beklagten Partei geschlossenen Bestandvertrag vom 1.4.1955 wurden u.a. folgende Vereinbarungen getroffen:

'Punkt II. Der Mietzins besteht während der Dauer der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung aus dem jeweils gesetzlich festgelegten oder infolge von Reparaturen erhöhten Hauptmietzins zuzüglich gesetzlich vorgesehenen Zuschlägen, dem verhältnismäßigen Anteil an den Betriebskosten und .....

Der Hauptmietzins beträgt derzeit monatlich S 252,50.....

Die Vermieterin bleibt vor allem berechtigt, im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen und preisrechtlichen Bestimmungen von der Mieterin den jeweils zulässigen, für Mietobjekte ähnlicher Lage

und Beschaffenheit angemessenen Mietzins zu fordern .....

.....'

Am 26.7.1978 schlossen die Streitteile eine Nachtragsvereinbarung zum vorgenannten Mietvertrag. Nach dessen Punkt II. wurde der monatliche Hauptmietzins rückwirkend ab 1.5.1978 mit einem Betrag von S 1.500,-- zuzüglich der bisherigen Nebenkosten festgesetzt. Nach Punkt 7. des Nachtrages bleiben Bestimmungen des Mietvertrages vom 1.4.1955, soweit sie nicht durch den Nachtrag abgeändert oder ergänzt wurden, weiter aufrecht in Geltung. In der vorliegenden Räumungsklage führt der Kläger aus, er habe im Hinblick auf den durch das mit 1.1.1982 in Kraft getretene Mietrechtsgesetz bewirkten Wegfall der Zinsbeschränkungen für Geschäftslokale von der beklagten Partei ab 1.1.1982 einen angemessenen Mietzins begehrt und ab 1.2.1982 für das 160 m<sup>2</sup> große Geschäftslokal einen solchen von S 12.000,-- monatlich vorgeschrieben. Die beklagte Partei habe in der Folge trotz Mahnung lediglich den bisherigen Mietzins bezahlt. Auf Grund des solcherart aufgelaufenen Mietzinsrückstandes von S 106.089,94 sei der Mietvertrag vom Kläger gemäß § 1118 ABGB aufgelöst worden und die beklagte Partei daher zur Räumung des Bestandobjektes verpflichtet. Die beklagte Partei beantragte Klagsabweisung und brachte im wesentlichen vor: Durch den im Jahre 1978 geschlossenen Nachtrag zum Mietvertrag vom 1.4.1955 sei dessen Punkt II. dahin abgeändert worden, daß der Mietzins nunmehr S 1.500,-- betrage. Der vorletzte Absatz dieses Punktes über die Berechtigung des Vermieters, einen angemessenen Mietzins zu fordern, sei daher außer Kraft getreten. Zwischen den Streitteilen sei keine Vereinbarung im Sinne des § 16 MRG geschlossen worden, eine solche liege auch nicht in dem - im übrigen eben nicht mehr in Geltung stehenden - Punkt II. des Mietvertrages. Der geforderte Mietzins von monatlich S 12.000,-- sei überdies nicht angemessen. Schließlich sei die Frage, welcher Hauptmietzins gefordert werden könne, gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG im Außerstreitverfahren zu klären, weshalb die Unzulässigkeit des Rechtsweges eingewendet werde.

Das Erstgericht verwarf die Einrede der Unzulässigkeit des Rechtsweges und wies die Klage ab.

Das Berufungsgericht bestätigte das erstgerichtliche Urteil; es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 60.000, nicht aber S 300.000 übersteige und daß die Revision zulässig sei. Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes erhebt der Kläger eine auf § 503 Abs 1 Z 4 ZPO gestützte Revision mit dem Antrage auf Abänderung im Sinne der Klagsstattgebung; hilfsweise wird auch ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die beklagte Partei beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist im Sinne des gestellten Aufhebungsantrages gerechtfertigt.

Das Erstgericht hat außer dem eingangs dargestellten Sachverhalt noch festgestellt, daß anlässlich des im Jahre 1978 erfolgten Nachtrages zum Mietvertrag über die Frage der Weitergeltung oder Aufhebung des Punktes II., vorletzter Absatz, des Mietvertrages nicht gesprochen worden sei. In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat es die Ansicht, Punkt II., vorletzter Absatz, des Mietvertrages vom 1.4.1955 sei zwar durch die im Jahre 1978 geschlossene Nachtragsvereinbarung nicht aufgehoben worden, weil einer solchen Annahme deren Punkt 7. entgegenstehe, jedoch erscheine das Begehr des Klägers nach einem angemessenen Mietzins nicht berechtigt. Die erstgenannte Vertragsklausel komme nämlich nicht zum Zuge, weil die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes keine Anhebung des gesetzlichen Hauptmietzins vorsehen. Aus § 43 Abs 2 MRG sei weiters zu schließen, daß der Gesetzgeber bei Altverträgen - mit Ausnahme von bestimmten Herabsetzungsmöglichkeiten - nur die bisherige Mietzinshöhe für zulässig erachte. Keinesfalls ergebe sich aus den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes seine Absicht, die Mietzinshöhe für Altverträge betreffend Geschäftsräumlichkeiten freizugeben.

Das Berufungsgericht erklärte, es halte Vereinbarungen in Mietverträgen, wonach nach dem Außerkrafttreten bzw. der Abänderung gesetzlicher Vorschriften über die Mietzinsbildung der ortsübliche oder ein neu zu vereinbarender Mietzins zu zahlen sei, für unwirksam. Der Oberste Gerichtshof habe zwar in seiner Entscheidung 2 Ob 513/84 die gegenteilige Ansicht vertreten, sich jedoch mit der - dabei relevanten - Frage, ob eine derartige Vereinbarung im Jahre 1956 überhaupt wirksam habe getroffen werden können und inwieweit sie mit den zwingenden gesetzlichen Vorschriften des Mietengesetzes in Einklang zu bringen sei, nicht auseinandergesetzt. Die zitierten Entscheidungen MietSlg. 24.090 und 29.144/8 beträfen Fälle, in welchen der Vereinbarung über eine mögliche Mietzinserhöhung eine zulässigerweise getroffene freie Mietzinsvereinbarung zugrundegelegen sei. Darüber, ob eine derartige Vereinbarung auch dann wirksam erfolgen könne, wenn die gesetzlichen Zinsbeschränkungen Anwendung fänden, besagten diese

Entscheidungen nichts. Die Entscheidung 7 Ob 833/76 habe ein Bestandobjekt betroffen, welches nicht den zinsrechtlichen Bestimmungen unterlegen sei. Vorliegendenfalls müsse davon ausgegangen werden, daß die Gültigkeit der zwischen den Streitteilen geschlossenen Vereinbarung gemäß § 43 Abs 2 MRG nach den bisher in Geltung gestandenen Bestimmungen des Mietengesetzes zu beurteilen sei und daß das Mietrechtsgesetz keine Sanierung rechtsunwirksamer Zinsvereinbarungen mit sich bringe. Wegen des Schutzzweckes des Mietengesetzes sei es unbestritten, daß sich der bei Abschluß des Mietvertrages regelmäßig in einer Zwangslage befindliche Mieter nicht wirksam zur Bezahlung eines höheren als des gesetzlichen Mietzinses verpflichten könne und jede gesetzwidrige Verpflichtung nichtig sei. Dabei könne es keinen Unterschied machen, ob sich der Mieter mit sofortiger Wirkung zur Zahlung eines höheren als des zulässigen Entgelts verpflichte oder eine solche Verpflichtung erst für einen in Zukunft liegenden Zeitpunkt übernehme. Entscheidend für die Beurteilung der Zulässigkeit der Vereinbarung sei nämlich der Zeitpunkt ihres Abschlusses, ihre Zulässigkeit zu einem späteren Zeitpunkt berühre die Unwirksamkeit zum früheren Zeitpunkt nicht. Da vorliegendenfalls nach dem Inhalt des Mietvertrages der Mietzins für das Geschäftslokal jährlich 3.030,-- Friedenskronen betragen habe, sei gemäß § 16 Abs 3 MG in der damals geltenden Fassung eine freie Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses nicht zulässig gewesen. Die Vereinbarung laut Punkt II., vorletzter Absatz, des Mietvertrages sei somit unwirksam. Demgemäß habe der Kläger aber kein Recht, einen höheren Mietzins zu verlangen, sodaß seine Räumungsklage zutreffenderweise abgewiesen worden sei. In der Revision wird dagegen vorgebracht, durch § 43 Abs 2 MRG werde in bestehende rechtswirksame Verträge nicht eingriffen. Sei während der Geltung des Mietengesetzes eine Vereinbarung getroffen worden, daß im Falle einer gesetzlichen Änderung der Mietzinsbeschränkungen ein sodann zulässiger Mietzins zu bezahlen sei, so sei damit im Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages vorliegendenfalls am 1.4.1955 - kein unzulässiger Mietzins vereinbart worden, zumal in dem Zeitpunkt, da die Mietzinserhöhung zum Tragen komme, ein solcher Mietzins vereinbart werden könne. Die beklagte Partei habe sich somit nicht verpflichtet, jemals einen höheren als den jeweils gesetzlich zulässigen Mietzins zu bezahlen. Auch nach den Bestimmungen des Mietrechtsänderungsgesetzes 1967 seien bis zu dessen Inkrafttreten unwirksame Vereinbarungen zwar grundsätzlich unwirksam geblieben, nicht jedoch, wenn sie schon seinerzeit für den Wegfall der gesetzlichen Beschränkung getroffen worden seien. Der berufungsgerichtliche Verweis auf den Schutzzweck des Mietengesetzes sei schon deswegen verfehlt, weil der Mieter wohl nur insoweit schutzwürdig erscheine, als der gesetzlich zulässige Zins überschritten werde. Im Sinne der Entscheidung 2 Ob 513/84 könne der Kläger somit auf Grund der seinerzeit im Mietvertrag getroffenen Vereinbarung nunmehr einen angemessenen Mietzins begehrn. Da die beklagte Partei dessen Zahlung ablehne, sei der Klage stattzugeben. Diesen Ausführungen ist im grundsätzlichen Ergebnis beizupflichten.

In der Frage der Zulässigkeit einer beim Abschluß eines dem Mietengesetz unterliegenden Mietvertrages getroffenen Vereinbarung, nach welcher der Vermieter berechtigt ist, im Falle einer Gesetzesänderung den der zukünftigen Rechtslage entsprechenden Mietzins zu begehrn, übersieht das Berufungsgericht die hiezu einhellig ergangene bisherige Judikatur. Schon in der Entscheidung 5 Ob 483/59 = MietSlg.7.227/39 hat der Oberste Gerichtshof ausgeführt, daß auch eine vor der Mietengesetznovelle 1955 getroffene Vereinbarung, wonach der Vermieter bei zukünftigem Wegfall einer bestehenden gesetzlichen Mietzinsbeschränkung vom Mieter einen sodann zulässigen Mietzins verlangen dürfe, gültig ist, wenn für den Mietvertrag die bisherigen Beschränkungen durch die Novelle weggefallen sind. Im Abschluß einer solchen Vereinbarung liege kein Verstoß gegen ein zum Zeitpunkt des Abschlusses geltendes Verbot, einen höheren als den gesetzlich festgelegten Mietzins zu bezahlen, denn es werde in diesem Fall ja nur ein durch den Wegfall des Verbotes zulässig gewordener Mietzins vereinbart. Im Falle der Entscheidung MietSlg.9.563/15 wurde sodann wiederholt, daß nicht nur solche Vereinbarungen im Sinne des eine inhaltliche Derogierung des Zinsstopgesetzes bewirkenden § 16 Abs 2 MG, die nach dem Inkrafttreten dieser Bestimmung der Mietengesetznovelle 1955 zustandegekommen sind, gültig sind, sondern auch jene, die schon vor diesem Zeitpunkt für den Fall der Aufhebung des gegen sie gerichteten Verbotes abgeschlossen wurden. Denselben Rechtssatz sprachen die Entscheidungen MietSlg. 16.263/18 (hier lautete die Klausel ebenfalls: 'Der Vermieter bleibt berechtigt, im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen und preisrechtlichen Bestimmungen von den Mieter den jeweils ortsüblichen Mietzins zu fordern....'), MietSlg.21.375 und MietSlg.28.265 aus. In der Entscheidung 7 Ob 657/84 = ImmZ 1985/70 = RdW 1985,75, wurde auf diese Entscheidungen verwiesen und die Gültigkeit solcher Klauseln, welche 'erst nach Aufhebung der gegenwärtigen gesetzlichen Festsetzung der Mietzinse gelten sollten', nach Wegfall solcher Zinsbeschränkungen durch das MRÖG 1967 ebenfalls bejaht. Die Entscheidung 5 Ob 53/84 = JBI 1985,293 = ImmZ 1985,72 verwies schließlich ebenfalls darauf, daß im Sinne der zitierten Judikatur schon vor dem Zeitpunkt der Lockerung oder Liberalisierung der

Vorschriften über die Mietzinsbildung geschlossene Vereinbarungen für den Fall des Wegfalles oder der Aufhebung des Verbotes einer freien Mietzinsvereinbarung als zulässig anzusehen sind, wenn das gesetzliche Verbot nur die Zeit des Vertragsabschlusses erfaßte. Die Vertragsklausel, daß nach einem eventuellen Außerkrafttreten des Mietengesetzes der ortsübliche Mietzins zu bezahlen sei, ist daher nicht ungültig.

Meinhart hat in ImmZ 1984,329,353, auf diese Rechtsprechung und Würth hat sodann ebenfalls darauf verwiesen (ImmZ 1985,67), daß die Frage der Wirksamkeit solcher bedingter Vereinbarungen durch die mit der älteren Judikatur übereinstimmenden neueren Entscheidungen jedenfalls geklärt sei. Ob die gesetzte Bedingung des Zulässigwerdens eingetreten sei, könne nur nach dem neuen Recht geprüft werden.

Zuletzt wurde in der am 16.9.1985 zu 1 Ob 633/85 ergangenen Entscheidung des Obersten Gerichtshofes an der dargestellten Rechtsansicht festgehalten und ausgeführt, sie werde durch die Erwägung gestützt (Iro, RdW 1985,71), daß das jeweils geltende Preisregelungsgesetz nur der Begrenzung des Entgeltes während seiner Geltungsdauer diene; darüber, was nach seinem Auslaufen oder seiner Derogation gelten soll, sage es naturgemäß nichts aus. Die neue Regelung sei Sache der danach in Kraft tretenden Norm. Diese allein könnte entscheiden, ob und inwieweit derartige früher vereinbarte Preisanpassungsklauseln nunmehr Wirksamkeit entfalteten. Die bisherige Rechtsprechung habe dem Gesetzgeber des Mietrechtsgesetzes bei Formulierung des § 43 Abs 2 MRG nicht unbekannt sein können. Somit sei aber diese Bestimmung auf nur für den Fall einer künftigen Gesetzesänderung wirksame Vereinbarungen nicht anwendbar. Vielmehr gelte gemäß § 43 Abs 1 MRG die Regelung des § 16 MRG. Auf der Grundlage dieser einheitlichen Rechtsprechung ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes auch vorliegendenfalls davon auszugehen, daß der in Punkt II., vorletzter Absatz des Mietvertrages vom 1.4.1955 vereinbarten Klausel zufolge des Inhaltes der in Kraft getretenen Bestimmung des § 16 Abs 1 Z 1 MRG grundsätzlich Wirksamkeit zukommt. Es ist zivilrechtlich allgemein zulässig, in der Gegenwart Vereinbarungen für die Zukunft auf der Grundlage einer möglichen zukünftigen Rechtslage zu treffen. Wenn dies der Gesetzgeber in Sondergesetzen ausschließen will, muß er dies daher erkennbar zum Ausdruck bringen. Eine solche ausdrückliche Anordnung ist jedenfalls dann zu erwarten, wenn zur diesbezüglich relevanten Rechtsfrage bisher eine seiner nunmehrigen Absicht widersprechende einheitliche Judikatur bestand. Die bisherigen Bestimmungen des Mietengesetzes hatten nach der Rechtsprechung lediglich festgelegt, daß unter dessen Geltung nur der - von bestimmten Ausnahmen abgesehen - gesetzlich festgelegte Mietzins gefordert werden darf. Die Bestimmung des § 43 Abs 2 MRG sagt, wie bereits in der Entscheidung 1 Ob 633/85 dargelegt wurde, zur Frage der Wirksamkeit früher vereinbarter Klauseln nichts aus. Demgemäß ist es aber entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes unerheblich, ob vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes im Hinblick auf die Bestimmungen des § 16 Abs 3 MG idF der Mietengesetznovelle 1955 eine Mietzinsregelung auf Grund der zwischen den Parteien im Mietvertrag vom 1.4.1955 vereinbarten Klausel unzulässig gewesen wäre (vgl. JBl 1985,293; 1 Ob 633/84; Iro in RdW 1984,340). Durch die neue Bestimmung des § 16 Abs 1 Z 1 MRG sind alle bisherigen Zinsbeschränkungen betreffend Mietverträge über Geschäftslokale bei Neuvermietungen und im Falle bereits früher getroffener entsprechender Vereinbarungen insoweit weggefallen, als nunmehr der nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand 'angemessene' Mietzins verrechnet werden kann. Durch den zwischen den Vertragsparteien im Jahre 1978 geschlossenen Nachtrag zum Mietvertrag vom 1.4.1955 ist im Hinblick auf Punkt 7. des Nachtrages auch nicht, wie der Beklagte meint, eine Aufhebung des Punktes II., vorletzter Absatz, des Mietvertrages eingetreten, worauf bereits das Erstgericht zutreffend verwiesen hat und wovon auch das Berufungsgericht ausging.

Daß der Wortlaut der zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarten Klausel dem Bestimmtheitserfordernis des § 1094 ABGB entspricht, weil der 'für Mietobjekte ähnlicher Lage und Beschaffenheit angemessene Mietzins' im Sinne des § 16 Abs 1 MRG ohne weiteres objektiv feststellbar ist, erscheint unzweifelhaft (vgl. HBZ 1985/4,1; MietSlg.31.147,1 Ob 633/85), und wurde vom Beklagten auch gar nicht in Abrede gestellt. Wohl hat er die Angemessenheit des von der klagenden Partei geforderten Mietzinses von S 12.000,- monatlich bestritten. Zu dieser Frage liegen wegen der abweichenden Rechtsansicht der Unterinstanzen noch keine Feststellungen vor. Im Sinne des § 33 Abs 3 MRG ist dem Beklagten auch Gelegenheit zur nachträglichen Entrichtung des Erhöhungsbetrages zu geben (vgl. MietSlg.29.623/8). Somit erscheint die Rechtssache aber noch nicht spruchreif, sodaß sie zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückzuverweisen war

Die Entscheidung über die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens gründet sich auf § 52 ZPO.

#### **Anmerkung**

E06805

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1985:0020OB00670.84.1112.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19851112\_OGH0002\_0020OB00670\_8400000\_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](http://www.jusline.at)