jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1983/6/28 5Ob584/83 (5Ob585/83, 5Ob586/83)

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.06.1983

**Norm**

MRG §16
MRG §43 Abs1

**Kopf**

SZ 56/110

**Spruch**

Die Zulässigkeit einer vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes (1. 1. 1982) geschlossenen Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses von Geschäftsräumlichkeiten ist nach dem bei Vertragsabschluß geltenden Recht zu beurteilen. Ein nach dem 1. 1. 1982 gestelltes Erhöhungsbegehren des Vermieters, das auf eine in dieser Vereinbarung enthaltene Wertsicherungsklausel gestützt wird, ist aber darauf zu überprüfen, ob mit der Erhöhung die Angemessenheitsgrenze überschritten wird

OGH 28. 6. 1983, 5 Ob 584 - 586/83 (KG Ried im Innkreis R 385/82; BG Braunau am Inn 2 C 109/83)

**Text**

Mit Mietvertrag vom 9. 9. 1971 vermieteten die Klägerinnen dem Beklagten ab 1. 9. 1971 die gesamten Parterreräumlichkeiten ihres Hauses in B sowie einen Teil des Hofes zu Geschäftszwecken. Als Mietzins wurde ein jeweils im Vorhinein am Ersten eines jeden Monats unter Gewährung eines Respiros von zehn Tagen zu zahlender Betrag von 2600 S vereinbart. Dieser Mietzins wurde unter Zugrundelegung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt in Wien verlautbarten Verbraucherpreisindexes 1966 wertgesichert, wobei Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis ausschließlich 5% unberücksichtigt bleiben sollten und von der Indexzahl für September 1971 auszugehen war. Der vereinbarte Mietzins von monatlich 2600 S wurde als Bruttomietzins verstanden, sodaß die vom Haus zu entrichtenden Abgaben und Gebühren von den Hauseigentümern getragen werden sollten. Die Klägerinnen behielten sich jedoch vor, bei einer Erhöhung dieser Nebengebühren den Erhöhungsbetrag anteilsmäßig dem Beklagten weiterzuverrechnen. Die im Mietgegenstand anfallenden Beheizungs- und Beleuchtungskosten sollte der Beklagte allein ohne Rückgriffsrecht gegen die Klägerinnen tragen.

Mit der dem Beklagten am 4. 8. 1982 zugestellten Klage (2 C 374/82, nunmehr 2 C 109/83) begehrten die Klägerinnen einen Betrag von 6134, 21 S samt Anhang, den sie wie folgt aufschlüsselten: 1. Geschuldeter monatlicher Mietzins einschließlich Wertsicherung für Jänner bis Juni 1982 je 4955 S, vom Beklagten in diesem Zeitraum monatlich bezahlter Betrag je 4672 S, daher Mietzinsrückstand von Jänner bis Juni 1982 1698 S; 2. geschuldeter Mietzins einschließlich

Wertsicherung für Juli 1982 4955 S, vom Beklagten für Juli 1982 bezahlter Betrag 1240.70 S, daher Mietzinsrückstand für Juli 1982 3714.30 S; 3. geschuldete Verwaltungskosten iS des § 22 MRG: 16.50 S/m2 jährlich für 75 m2 Nutzfläche, also 103.13 S monatlich für Jänner bis Juli 1982 721.91 S, zusammen 6134.21 S.

Die Klägerinnen brachten vor, daß sie dem Beklagten bereits mit Schreiben vom 22. 4. 1982 die sich durch die Wertsicherung ergebenden Mehrbeträge ab Jänner 1982 bekanntgegeben hätten. Auch zur Zahlung der Verwaltungskosten hätten sie den Beklagten aufgefordert.

Mit der dem Beklagten am 2. 9. 1982 zugestellten Klage (2 C 411/82, nunmehr 2 C 110/83) begehrten die Klägerinnen einen Betrag von 3534.43 S sA, weil der Beklagte für August 1982 anstelle des geschuldeten Betrages von 4775.13 S (4672 S an Mietzins und 103.13 S an monatlichen Verwaltungskosten) nur 1240.70 S bezahlt habe. Mit der dem Beklagten am 21. 9. 1982 zugestellten Klage (2 C 458/82, nunmehr 2 C 111/83) begehrten die Klägerinnen einen Betrag in gleicher Höhe für September 1982. Das Erstgericht verband die drei Rechtssachen zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung.

Das Erstgericht verurteilte den Beklagten zur Zahlung eines Betrages von 12 881.23 S sA und wies das Mehrbegehren von 321.23 S (sA) zurück. Es traf über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus folgende Feststellungen: Die Berechnung der Wertsicherung ergibt ab Jänner 1982 einen gesamten Bruttobetrag von 4955 S. Für August und September 1982 begehrten die Klägerinnen lediglich je 4672 S; sie ließen also für diese Monate die Werterhöhung ab Jänner 1982 unberücksichtigt. In der Zeit von Jänner bis einschließlich Juni 1982 bezahlte der Beklagte monatlich 4672 S, sodaß sich für diese Monate eine offene Differenz von 1698 S ergibt. Ab Juli 1982 bezahlte der Beklagte nur einen monatlichen Bruttomietzins von 1164 S einschließlich 8% Umsatzsteuer sowie monatliche Verwaltungskosten von 67.37 S (= 1231.37 S).

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus: Gemäß§ 16 Abs. 1 Z 1 MRG seien Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand ohne die Beschränkungen des § 16 Abs. 2 MRG bis zu dem für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken diene. Die in den weiteren Ziffern des § 16 Abs. 1 MRG angeführten Ausnahmefälle könnten sich nur auf Mietgegenstände beziehen, die zu Wohnzwecken dienten, da eine andere Auslegung die weiteren Bestimmungen der zitierten Gesetzesstelle ad absurdum führen würde. Zweifellos sei daher von einem Mietverhältnis auszugehen, das iS des § 16 Abs. 1 MRG einer freien Vereinbarung zugänglich sei, welche allenfalls iS des§ 16 Abs. 5 MRG überprüft werden könne. Das Mietrechtsgesetz ordne im § 37 Abs. 1 zwingend die Entscheidung über Anträge auf Prüfung der Angemessenheit des vereinbarten und begehrten Hauptmietzinses (Z 8) sowie auf Berechnung des Anteiles an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben (Z 12) im außerstreitigen Verfahren an. Sowohl ein allfälliges Begehren auf Herabsetzung des Hauptmietzinses als auch ein Begehren auf Festsetzung von Beriebskostenanteilen sei rechtsirrig im Streitverfahren erhoben worden. Auch eine Verweisung vom streitigen ins außerstreitige Verfahren sei nicht möglich, sodaß weder über den Hauptmietzins noch über die streitig gebliebenen Verwaltungskostenanteile im Streitverfahren zu entscheiden sei. Demnach sei ausschließlich vom rechtswirksamen bestehenden Mietvertrag sowie vom unbestrittenen Verwaltungskostenteilentgelt auszugehen. Dabei sei die von den Klägerinnen vorgenommene Berechnung der Wertsicherung als richtig zu übernehmen. Das Verwaltungskostenbegehren sei zurückzuweisen, da zur Erhebung eines derartigen Begehrens der streitige Rechtsweg unzulässig sei.

Das Erstgericht gelangte sohin in der Rechtssache 2 C 109/83 zur Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von 5883.89 S (= 1698 S + 3714.30 S an rückständigem aufgewertetem Mietzins + 471.59 S, das sind 67.37 S x 7 an vom Beklagten anerkannten, aber noch nicht bezahlten Verwaltungskostenanteilen und zur Zurückweisung des Begehrens nach den vom Beklagten nicht anerkannten und nicht bezahlten Verwaltungskostenanteilen von 250.32 S) sowie in den Rechtssachen 2 C 110/83 und 2 C 111/83 (unter Zugrundelegung der von den Klägerinnen behaupteten monatlichen Zahlungen des Beklagten von je 1240.70 S) zur Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von je 3498.67 S an rückständigem aufgewertetem Mietzins und zur Zurückweisung der Begehren nach den vom Beklagten nicht anerkannten und nicht bezahlten Verwaltungskostenanteilen von je 35.76 S.

Die Klägerinnen wendeten sich gegen die Zurückweisung ihres Mehrbegehrens von 321.84 S (sA), der Beklagte bekämpfte das Ersturteil insoweit, als den Klägerinnen ein höherer Betrag als 471.59 S sA (= je 67.37 S Verwaltungskosten für die Monate Jänner bis Juli 1982) zugesprochen wurde.

Das Berufungsgericht hob die erstgerichtliche Entscheidung, die hinsichtlich der Verurteilung des Beklagten zur Zahlung eines Betrages von 471.59 S sA als unangefochten unberührt blieb, im übrigen zur Gänze unter Rechtskraftvorbehalt auf und trug dem Erstgericht die neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. § 16 Abs. 1 MRG normiere, daß in den Fällen der Z 1 bis 7 Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand ohne die Beschränkungen des Abs. 2 bis zu dem für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig seien. Da § 16 Abs. 2 MRG Kategoriemietzinse lediglich für Wohnungen normiere, könnten die Beschränkungen dieser Gesetzesstelle keineswegs hinsichtlich der streitgegenständlichen Geschäftsräumlichkeit herangezogen werden, sodaß im vorliegenden Falle ohne Zweifel eine Vereinbarung nach § 16 Abs. 1 MRG zulässig sei. § 37 Abs. 1 Z 8 bzw. Z 12 MRG regle lediglich die Zuständigkeit des Außerstreitgerichtes für die Anträge in Angelegenheiten der Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses bzw. des Anteiles an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben. Dies bedeute jedoch nicht, daß über diese Fragen als Vorfrage in einem Prozeß nicht "entschieden" werden könne (vgl. Derbolav, MRG, Anm. 2 zu § 37). Fasching (II 901) definiere die Vorfrage als eine Frage nach einem Rechtsverhältnis oder Recht, von dessen Bestehen oder Nichtbestehen die Entscheidung in der Hauptsache ganz oder zum Teil abhänge, ohne daß sich aber die Rechtsschutzaufgabe in der Beurteilung der Vorfrage erschöpfen könnte. Im vorliegenden Falle sei die Prüfung der Angemessenheit des eingeklagten (Haupt-)Mietzinses nach § 16 Abs. 5 MRG bzw. die Berechnung des Anteiles an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben als Vorfrage zur Entscheidung über das klagsgegenständliche Leistungsbegehren anzusehen. Zum Problem, wie weit über diese Vorfrage in einem streitigen Prozeß "entschieden" werden könne, führe Fasching weiter aus (II 921), daß, soweit das Gesetz nicht Grenzen ziehe oder Ausnahmen anordne, über jedes strittige Rechtsverhältnis, wenn es der Feststellung in einem anderen Gerichts- oder Verwaltungsverfahren zugänglich sei, als Vorfrage im anhängigen Rechtsstreit "entschieden" werden könne. Das Mietrechtsgesetz enthalte keine Bestimmung, die gewisse Bereiche ausschließlich dem Außerstreitverfahren zuordnen würde. § 41 MRG normiere lediglich, daß das Verfahren über einen Rechtsstreit von Amts wegen zu unterbrechen sei, wenn die Entscheidung von einer Vorfrage abhänge, über die ein Verfahren nach § 37 MRG bei Gericht oder bei der Gemeinde bereits anhängig sei. Da im vorliegenden Falle ein solches Verfahren nicht anhängig sei und die Unangemessenheit des vereinbarten Hauptmietzinses bzw. des Anteiles an den Betriebskosten und den öffentlichen Abgaben vom Beklagten eingewendet worden sei, hätte das Erstgericht diese Einwendungen als Vorfrage prüfen müssen.

Das Erstgericht werde daher im fortgesetzten Verfahren die Angemessenheit des zulässigerweise nach§ 16 Abs. 1 MRG vereinbarten Hauptmietzinses iS des § 16 Abs. 5 MRG zu überprüfen, den (noch strittigen) Anteil des Beklagten an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu errechnen und sodann neuerlich über die verbundenen Zinsklagen zu entscheiden haben.

Der Oberste Gerichtshof gab den Rekursen beider Parteien gegen den berufungsgerichtlichen Aufhebungsbeschluß nicht Folge.

**Rechtliche Beurteilung**

Aus der Begründung:

Was zunächst die Überprüfbarkeit der Zulässigkeit des von den Klägerinnen auf Grund der im Mietvertrag vom 9. 9. 1971 enthaltenen Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses für die Zeit ab dem 1. 1. 1982 begehrten Mietzinses anlangt, so ist von § 43 Abs. 1 MRG auszugehen, wonach das erste Hauptstück des Mietrechtsgesetzes, insoweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist, auch für Mietverträge gilt, die vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes (1. 1. 1982) geschlossen worden sind. Es ist daher zu untersuchen, ob das zweite Hauptstück des Mietrechtsgesetzes von dessen erstem Hauptstück abweichende Bestimmungen betreffend die zulässige Höhe des für Geschäftsräumlichkeiten vor dem 1. 1. 1982 vereinbarten Mietzinses enthält. Eine solche Untersuchung führt vorerst dazu, daß die nur für Mietverträge über Wohnungen geltenden Bestimmungen der §§ 44 und 46 MRG auszuscheiden sind. Die lediglich den Erhaltungsbeitrag - allerdings auch für andere Mietgegenstände als Wohnungen, somit auch für Geschäftsräumlichkeiten - regelnde Bestimmung des § 45 MRG kommt für die hier zu entscheidende Frage gleichfalls nicht in Betracht. § 43 Abs. 2 MRG, der auch für Wohnungen und sonstige Mietgegenstände gilt, bestimmt, daß dann, wenn eine vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossene Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses nach den bisher in Geltung gestandenen Vorschriften rechtsunwirksam ist, diesbezüglich die bisher in Geltung gestandenen

Vorschriften weiter anzuwenden sind. Diese Bestimmung stellt somit lediglich klar, daß Mietzinsvereinbarungen, die auf Grund der bisherigen Vorschriften rechtsunwirksam waren, durch das Mietrechtsgesetz nicht saniert werden (Erläuterungen zu § 41 Abs. 1 Z 1 MRG idF der RV, 425 BlgNR 15. GP 44), sowie daß hinsichtlich der Rechtsfolgen dieser Unwirksamkeit die Weitergeltung des alten Rechtes fingiert wird (Würth - Zingher, MRG, Anm. 5 zu § 43). Eine Norm, welche die grundsätzliche Anwendbarkeit des ersten Hauptstückes des Mietrechtsgesetzes und damit auch der §§ 15 ff. MRG iS des § 43 Abs. 1 dieses Gesetzes auf die hier zu entscheidende Frage ausschlösse, ist demnach auch in der Bestimmung des § 43 Abs. 2 MRG nicht zu erkennen. In dem Meinungsstreit, ob die Vorschrift des§ 43 Abs. 1 MRG die Überprüfung der in vor dem 1. 1. 1982 geschlossenen (Alt-)Verträgen zulässig vereinbarten Mietzinshöhe nach dem Angemessenheitsprinzip des § 16 Abs. 1 MRG zuläßt (Schuppich, Neuordnung 38; Rieder, MRG 41; Zarl, MRG 40; Fenyves, Zwei Probleme der Mietzinsbildung nach dem MRG, ImmZ 1983, 203; Würth, Der maßgebliche Zeitpunkt für die Prüfung des Hauptmietzinses nach dem MRG, ImmZ 1983, 208), ist zu erwägen, daß zwar mangels einer besonderen Regelung das erste Hauptstück des MRG auch für zur Zeit seines Inkrafttretens schon bestehende Mietverträge gilt, daraus aber noch nicht abgeleitet werden kann, daß die nach früher geltenden Rechtsvorschriften zulässig geschlossene Vereinbarung über die Mietzinshöhe der neuen, eine Obergrenze der Zulässigkeit der Höhe des Mietzinses nach dem für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag einführenden Regelung des § 16 Abs. 1 MRG nicht standhält. In dem Bestreben, die Angleichung der Altverträge an die neuen Bestimmungen nur allmählich zu erreichen, wurde für die Wohnraummiete eine Sondervorschrift eingeführt, die die Ermäßigung des vorher vereinbarten Hauptmietzinses vorsieht (§ 44 Abs. 2 MRG). Wie vor dem 1. 1. 1982 rechtsunwirksam geschlossene Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses nach den früher in Geltung gestandenen Vorschriften zu beurteilen sind und nicht etwa, weil nach dem MRG die Vereinbarung zulässig wäre, Rechtswirksamkeit erlangen, so muß auch bei den nicht von § 44 Abs. 2 MRG erfaßten Altverträgen, also auch bei der Miete von Geschäftsräumlichkeiten, die Zulässigkeit der Vereinbarung über die Mietzinshöhe nach dem früheren Recht beurteilt werden, weil sich § 16 Abs. 1 MRG nur auf ab dem Inkrafttreten des MRG wirksam gewordene Mietzinsvereinbarungen bezieht.

Es ist daher der Ansicht von Würth (ImmZ 1983, 208) beizutreten, daß mangels einer gegenteiligen Anordnung des Gesetzgebers die Zulässigkeit der Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses nach dem bei Vertragsabschluß geltenden Recht zu beurteilen ist, das die Obergrenze der Angemessenheit nicht kannte und gegen krasse Übervorteilung nur im Rahmen des § 879 Abs. 1 ABGB Schutz bot.

Anders ist die Rechtslage bei einer erst durch die Wertsicherungsvereinbarung eintretenden Erhöhung des Mietzinses nach dem 1. 1. 1982. Hier hat das MRG in bestehende Verträge dadurch eingegriffen, daß die rückwirkende Einforderung ausgeschlossen und bestimmt wurde, daß der erhöhte Hauptmietzins erst von dem der Bekanntgabe des Erhöhungsbegehrens des Vermieters mindestens 14 Tage nachfolgenden Zinstermin an zu entrichten ist (§ 16 Abs. 6 Satz 2 MRG). Damit erlangt eine Erhöhung auf Grund einer auch vor dem 1. 1. 1982 getroffenen Wertsicherungsvereinbarung erst im Geltungsbereich des MRG Wirksamkeit und kann dann - aber immer nur in dem den Ausgangspunkt der Erhöhung übersteigenden Teil - darauf geprüft werden, ob nun die Angemessenheitsgrenze überschritten wird (Würth, ImmZ 1983, 208). Nur in diesem Umfang wird daher das Erstgericht in die Überprüfung der Wirksamkeit der Mietzinserhöhung eintreten dürfen. Es hat dabei aber zu beachten, daß in dem vereinbarten Mietzins die zu entrichtenden Betriebskosten eingeschlossen waren und der Wertsicherung nur die Mietzinstangente unterliegen kann, nicht aber der Betriebskostenanteil, der deshalb auszusondern sein wird.

Was die Frage anlangt, ob die Klägerinnen überhaupt den vereinbarten Mietzins verlangen können oder nur einen Kategoriemietzins nach § 16 Abs. 2 Z 1 MRG, so ist entgegen der Ansicht des Beklagten der Meinung der Vorinstanzen zu folgen, daß ersteres der Fall ist. Die Richtigkeit der Meinung der Vorinstanzen ergibt sich schon aus dem Zusammenhang der beiden ersten Absätze des § 16 MRG, aus denen klar hervorgeht, daß für nicht zu Wohnzwecken dienende Mietgegenstände ohne Rücksicht auf das Vorliegen oder Nichtvorliegen der anderen Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 MRG - etwa hier der Voraussetzung der Erteilung der Baubewilligung nach oder vor dem 8. 5. 1945 - der dort näher umschriebene angemessene Betrag als Hauptmietzins vereinbart werden darf. Daß das Mietrechtsgesetz in Ansehung der Mietgegenstände mehrfach zwischen Wohnungen und sonstigen Mietgegenständen unterscheidet, vermag daran ebensowenig zu ändern wie der Umstand, daß bei vermieteten Geschäftsräumlichkeiten bzw. sonstigen Mietgegenständen in bestimmten Sonderfällen (etwa § 18 Abs. 1 Z 6 lit. b, § 45 Abs. 1 Z 2 MRG) de r Kategoriemietzins

nach § 16 Abs. 2 Z 1 MRG für maßgebend erklärt wird. Die Wertsicherung der Kategoriehöchstsätze nach§ 16 Abs. 4 MRG und insbesondere die in dieser Bestimmung normierte Schwellengrenze von 10% ist auf die Beurteilung der prozeßgegenständlichen Wertsicherungsvereinbarung ohne Einfluß.

Da mithin Spruchreife noch nicht vorliegt - im fortgesetzten Verfahren wird vor allem auch zu klären sein, wann das Erhöhungsbegehren der Klägerinnen dem Beklagten zugekommen ist -, geschah die Aufhebung der erstgerichtlichen Entscheidung durch das Zweitgericht vielmehr im Ergebnis zu Recht.

**Anmerkung**

Z56110

**Schlagworte**

Geschäftsräumlichkeiten, Erhöhung des wertgesicherten Hauptmietzinses:, Angemessenheitskontrolle, Geschäftsräumlichkeiten, Vereinbarung über die Höhe des, Hauptmietzinses: anzuwendendes Recht, Hauptmietzins, Erhöhung des wertgesicherten - bei, Geschäftsräumlichkeiten: Angemessenheitskontrolle, Hauptmietzins, Vereinbarung über die Höhe des - bei, Geschäftsräumlichkeiten: anzuwendendes Recht, Miete, Erhöhung des wertgesicherten Hauptmietzinses bei, Geschäftsräumlichkeiten: Angemessenheitskontrolle, Miete, Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses bei, Geschäftsräumlichkeiten: anzuwendendes Recht

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1983:0050OB00584.83.0628.000

**Dokumentnummer**

JJT_19830628_OGH0002_0050OB00584_8300000_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