



Stillschweigender Verzicht auf Mietzinsanhebung nur unter besonderen Umständen

Der OGH hat sich vor kurzem (5 Ob 166/08k) neuerlich mit der Frage auseinandergesetzt, unter welchen Voraussetzungen ein stillschweigender Verzicht des Vermieters auf eine Anhebung des Mietzinses (welche ihm gesetzlich oder aufgrund einer vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung eingeräumt ist) anzunehmen sei. Zum wiederholten Male stellte dabei das Höchstgericht fest, dass besondere Umstände für einen derartigen stillschweigenden Verzicht sprechen müssten. Bei der Annahme eines stillschweigenden Verzichts sei daher Vorsicht geboten.

▪ Sachverhalt des konkreten Falls:

Mit Schreiben vom 13. 12. 1994 war einem Mieter (einem gemeinnützigen Verein) im Vollanwendungsbereich des MRG gemäß § 46a Abs 4 MRG ab 1. 2. 1995 ein um 248,72 S erhöhter Mietzins von 597,86 S (= 43,45 EUR) vorgeschrieben. Weiters war festgehalten worden, dass sich ab 1. 1. 1996 und jeweils ab 1. 1. des Folgejahres (insgesamt über 15 Jahre hinweg) die Hauptmiete um netto 248,72 S erhöhen werde (= Fünfzehntelanhebung). Eine weitere Anhebung des Mietzinses fand jedoch vorerst nicht statt, sondern wurde der Antragsteller erst mit Schreiben vom 26. 4. 2004 aufgefordert, ab 1. 5. 2004 einen erhöhten Mietzins von 206,12 EUR sowie eine Nachzahlung von 5.466 EUR zu bezahlen.

Der Mieter machte im Verfahren (unter anderem) geltend, die Vermieter hätten auf die Anhebung dem Grunde und der Höhe nach sowie auf weitere Anhebungen verzichtet, da sie über mehr als 10 Jahre hindurch immer denselben Hauptmietzins vorgeschrieben hätten, allenfalls hätte nur die zweite (und nicht die zehnte) Fünfzehntelanhebung erfolgen dürfen.

▪ Allgemeine rechtliche Beurteilung des OGH:

Bei der Annahme eines stillschweigenden Verzichts auf weitere Anhebung des Hauptmietzinses sei besondere Vorsicht geboten. Er dürfe immer nur dann angenommen werden, wenn besondere Umstände darauf hinweisen, dass er ernstlich gewollt ist und kein Zweifel möglich ist, dass das Verhalten des Berechtigten den Verzichtswillen zum Ausdruck bringen soll.

So sei erst jüngst ausgesprochen worden, dass die Nichteinforderung des erhöhten Mietzinsbetrags aufgrund einer Zinsanpassungsklausel über einen Zeitraum von 20 Jahren keinen schlüssigen Verzicht auf künftige Erhöhungsbegehren darstelle (1 Ob 202/07y).

▪ Rechtliche Beurteilung des OGH zum konkreten Fall:

Es sei auch auf den Inhalt des Schreibens vom 13. 12. 1994, mit dem der Anhebungsmechanismus ausgelöst wurde, Bedacht zu nehmen. Darin sei nämlich nicht nur die Anhebung über den Zeitraum von 15 Jahren in jährlichen Schritten zu einem Fünfzehntel angekündigt und ab 1. 2. 1995 die (aufgeschlüsselt) erhöhte Hauptmiete begehrt worden, sondern darüber hinaus auch festgehalten worden, dass ab 1. 1. 1996 und jeweils ab 1. 1. des Folgejahres die Hauptmiete um netto 248,72 S erhöht werde. **Wegen dieser Ankündigung weiterer Erhöhungen könne der Untätigkeit in den Jahren bis 2004 keinesfalls zweifelsfrei die Wirkung eines Verzichts der Antragsgegner beigemessen werden.**

Anmerkung: Die Frage, ob die Antragsgegner ab 1. 5. 2004 nur die zweite Anhebung der Fünfzehntelerhöhung begehren durfte oder schon die zehnte, berührte nicht den vom verfahrenseinleitenden Antrag betroffenen Grund der weiteren Anhebungen, sondern deren Höhe, weshalb der OGH dazu nicht Stellung bezog.

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer

c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand AG
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
service@onlinehausverwaltung.at