

OGH 24.7.2014, 1 Ob 129/14y – Eintritt in einen Altmietvertrag: 30-jährige Verjährungsfrist für das Mietzinsanhebungsrecht gemäß § 46 Abs 2 MRG

Description

Date Created

08.12.2014

Meta Fields

Inhalt : Das Mietrechtsgesetz sieht insbesondere beim Tod des Hauptmieters einer Wohnung unter gewissen Voraussetzungen den Eintritt bestimmter Angehöriger des bisherigen Mieters in das Mietrecht vor. Bei sogenannten Altmietverträgen (das sind am 1. März 1994 bestehende Hauptmietverträge) darf der Vermieter vom Eintretenden (d.h. vom neuen Hauptmieter) eine Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses auf den angemessenen Mietzins, maximal jedoch bis zur Höhe der Kategorie A (derzeit monatlich 3,43 EUR pro m² Nutzfläche) verlangen. Der OGH hat klargestellt, dass die Ausübung dieses Mietzinsserhöhungsrechtes keiner Präklusivfrist unterliegt, sondern nur durch die 30-jährige Verjährungsfrist begrenzt wird (§1478 ABGB). Dies ist auch rückwirkend zulässig, und zwar begrenzt auf die in den letzten drei Jahren angefallenen Mietzinse. Bei der Beurteilung der Frage, ob der Vermieter durch sein Verhalten (etwa jahrelange Untätigkeit) dem neuen (eingetretenen) Hauptmieter gegenüber allenfalls schlüssig auf sein Mietzinsanhebungsrecht verzichtet hat, ist nach ständiger Rechtsprechung besondere Zurückhaltung und Vorsicht geboten.