jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/4/27 5Ob115/00y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.04.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Anna K*****, vertreten durch Dr. Günther Sulan, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. KR Otto L. M*****, 2. Hausverwaltung L*****, beide vertreten durch Dr. Axel Friedberg, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 12 iVm § 25 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 8. Februar 2000, GZ 40 R 539/99g-11, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 13. September 1999, GZ 6 Msch 69/98d-7, abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Anna K*****, vertreten durch Dr. Günther Sulan, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. KR Otto L. M*****, 2. Hausverwaltung L*****, beide vertreten durch Dr. Axel Friedberg, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, in Verbindung mit Paragraph 25, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 8. Februar 2000, GZ 40 R 539/99g-11, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 13. September 1999, GZ 6 Msch 69/98d-7, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin war in der Zeit vom 1. 9. 1994 bis 31. 8. 1997 Mieterin der Wohnung top Nr 13/14 im Haus ***** in*****, das im Eigentum des Erstantragsgegners steht.

Ihr wurden anläßlich der Vermietung der Wohnung auch Möbel mitvermietet, wofür im Gesamtentgelt ein Betrag von S 2.721,95 zuzüglich 10 % USt monatlich enthalten war.

Der angemessene Möbelmietwert betrug S 500. Die Antragstellerin hat die ihr vorgeschriebenen Beträge bezahlt.

Am 12. 3. 1998 begehrte sie in ihrem Antrag an die Schlichtungsstelle des Magistrats der Stadt Wien für den 15. und 16. Bezirk - soweit für die gegenständliche Entscheidung maßgeblich - die Überschreitung des zulässigen Mietzinses für die

gesamte Bestanddauer festzustellen, wovon auch eine Überprüfung des im Gesamtmietzins enthaltenen Entgelts für Einrichtungsgegenstände umfasst ist.

Gegen die Entscheidung der Schlichtungsstelle, mit der eine monatliche Überschreitung von S 2.221,95 für Möbelmiete für den Zeitraum 1. 4. 1995 bis 1. 8. 1997 festgestellt wurde, riefen die Antragsgegner das Gericht an.

Das Erstgericht stellte diesbezüglich eine Überschreitung für den Zeitraum 1. 9. 1994 bis 31. 8. 1997 fest und zwar in Höhe von monatlich S 2.321,95 zuzüglich 10 % USt, worin offenkundig ein Rechenfehler enthalten ist (richtig: S 2.221,95).

In rechtlicher Hinsicht ermittelte es gemäß § 273 ZPO das zulässige Entgelt für die Überlassung von Möbeln mit S 500 netto monatlich.In rechtlicher Hinsicht ermittelte es gemäß Paragraph 273, ZPO das zulässige Entgelt für die Überlassung von Möbeln mit S 500 netto monatlich.

Einem dagegen erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge und änderte die Entscheidung dahin ab, dass das Begehren der Antragstellerin in diesem Umfang abgewiesen wurde.

Das Rekursgericht folgte dabei der Rechtsansicht der Antragsgegner, dass die für die Überprüfung von Mietzinsvereinbarungen geltende Präklusivbestimmung des § 16 Abs 8 MRG auch auf Entgeltsvereinbarungen für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen im Sinn des § 25 MRG anzuwenden sei. Die erheblichen Beweisprobleme, zu deren Vermeidung die genannte Präklusionsbestimmung geschaffen worden sei, bestünden auch bei Einrichtungsgegenständen zumindest im gleichen Ausmaß wie bei der Ausstattung des Mietobjekts. Gründe für eine Differenzierung seien nicht erkennbar, sodass von einer planwidrigen Gesetzeslücke auszugehen sei, die durch Anwendung des § 16 Abs 8 MRG auch auf das Entgelt gemäß § 25 MRG zu schließen sei. Eine Differenzierung wäre auch technisch in vielen Fällen, so bei einheitlichem Mietzins für eine möbliert vermietete Wohnung nicht möglich. Die unüberprübar gewordene Hauptmietzinskomponente verhindere die Überprüfung des betragsmäßig unbekannten Teils nach § 25 MRG.Das Rekursgericht folgte dabei der Rechtsansicht der Antragsgegner, dass die für die Überprüfung von Mietzinsvereinbarungen geltende Präklusivbestimmung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG auch auf Entgeltsvereinbarungen für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen im Sinn des Paragraph 25, MRG anzuwenden sei. Die erheblichen Beweisprobleme, zu deren Vermeidung die genannte Präklusionsbestimmung geschaffen worden sei, bestünden auch bei Einrichtungsgegenständen zumindest im gleichen Ausmaß wie bei der Ausstattung des Mietobjekts. Gründe für eine Differenzierung seien nicht erkennbar, sodass von einer planwidrigen Gesetzeslücke auszugehen sei, die durch Anwendung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG auch auf das Entgelt gemäß Paragraph 25, MRG zu schließen sei. Eine Differenzierung wäre auch technisch in vielen Fällen, so bei einheitlichem Mietzins für eine möbliert vermietete Wohnung nicht möglich. Die unüberprübar gewordene Hauptmietzinskomponente verhindere die Überprüfung des betragsmäßig unbekannten Teils nach Paragraph 25, MRG.

Die Antragstellerin habe ihren Antrag an die Schlichtungsstelle erst nach Ablauf von sechs Monaten nach Beendigung des befristeten Mietverhältnisses gestellt. Ihr Begehren sei daher auch hinsichtlich des Entgelts für die mitgemieteten Einrichtungsgegenstände präkludiert und deshalb abzuweisen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 nicht übersteige und der Revisionsrekurs in dieser Frage zulässig sei, weil zur Anwendbarkeit des § 16 Abs 8 MRG auch auf solche Mietzinsvereinbarungen, die nicht den Hauptmietzins beträfen, noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 nicht übersteige und der Revisionsrekurs in dieser Frage zulässig sei, weil zur Anwendbarkeit des Paragraph 16, Absatz 8, MRG auch auf solche Mietzinsvereinbarungen, die nicht den Hauptmietzins beträfen, noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin, der aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig ist.

Die Antragsgegner beantragten, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Ungeachtet der Frage der Richtigkeit der Aufspaltung des verfahrenseinleitenden Antrags der Antragstellerin ist hier allein maßgeblich, ob der auf § 37 Abs 1 Z 12 MRG gestützte Antrag, die Zulässigkeit des für mitvermietete Einrichtungsgegenstände begehrten Entgelts von S 2.721,95 monatlich zu überprüfen, präkludiert ist.Ungeachtet der Frage der Richtigkeit der Aufspaltung des verfahrenseinleitenden Antrags der Antragstellerin ist hier allein maßgeblich, ob der auf Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG gestützte Antrag, die Zulässigkeit des für mitvermietete Einrichtungsgegenstände begehrten Entgelts von S 2.721,95 monatlich zu überprüfen, präkludiert ist.

Es ist somit isoliert - von den übrigen im Verfahren aufgeworfenen Fragen - zu klären, ob die durch das 3. WÄG geschaffene Bestimmung des § 16 Abs 8 MRG auch auf die Überprüfung von Entgelten nach § 25 MRG anwendbar ist.Es ist somit isoliert - von den übrigen im Verfahren aufgeworfenen Fragen - zu klären, ob die durch das 3. WÄG geschaffene Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG auch auf die Überprüfung von Entgelten nach Paragraph 25, MRG anwendbar ist.

Sowohl § 16 Abs 8 MRG als auch § 26 Abs 3 MRG ordnen eine teilweise Unwirksamkeit von "Mietzinsvereinbarungen" oder "Untermietzinsvereinbarungen" an und knüpfen die Geltendmachung dieser Teilnichtigkeit an die Einhaltung einer dreijährigen Präklusionsfrist bzw im Fall eines befristeten Bestandverhältnisses an die Einhaltung einer Frist von sechs Monaten ab Beendigung des Bestandverhältnisses, welche Frist die Antragstellerin unstrittigerweise nicht eingehalten hat.Sowohl Paragraph 16, Absatz 8, MRG als auch Paragraph 26, Absatz 3, MRG ordnen eine teilweise Unwirksamkeit von "Mietzinsvereinbarungen" oder "Untermietzinsvereinbarungen" an und knüpfen die Geltendmachung dieser Teilnichtigkeit an die Einhaltung einer dreijährigen Präklusionsfrist bzw im Fall eines befristeten Bestandverhältnisses an die Einhaltung einer Frist von sechs Monaten ab Beendigung des Bestandverhältnisses, welche Frist die Antragstellerin unstrittigerweise nicht eingehalten hat.

Sowohl aus dem Wortlaut der jeweiligen Bestimmungen als auch aus dem entsprechenden Ausschussbericht (AB zu Art II Z 15 und Art II Z 23 zum 3. WÄG) ergibt sich eindeutig, dass von dieser Präklusionsregelung nur die Geltendmachung der Nichtigkeit von Haupt- oder Untermietzinsvereinbarungen betroffen ist.Sowohl aus dem Wortlaut der jeweiligen Bestimmungen als auch aus dem entsprechenden Ausschussbericht (AB zu Art römisch II Ziffer 15 und Art römisch II Ziffer 23, zum 3. WÄG) ergibt sich eindeutig, dass von dieser Präklusionsregelung nur die Geltendmachung der Nichtigkeit von Haupt- oder Untermietzinsvereinbarungen betroffen ist.

Eine unmittelbare Anwendbarkeit der Bestimmung des § 16 Abs 8 MRG kommt, wie schon das Rekursgericht zutreffend erkannt hat, bei Überprüfung der Angemessenheit des für die Überlassung von Einrichtungsgegenständen vereinbarten Entgelts (§ 25 MRG) nicht in Betracht.Eine unmittelbare Anwendbarkeit der Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG kommt, wie schon das Rekursgericht zutreffend erkannt hat, bei Überprüfung der Angemessenheit des für die Überlassung von Einrichtungsgegenständen vereinbarten Entgelts (Paragraph 25, MRG) nicht in Betracht.

Entscheidendes Argument für die Gleichbehandlung des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände mit Hauptmietzins in Hinblick auf die Präklusion der Geltendmachung der Rechtsfolgen unwirksamer Vereinbarungen ist, dass es sich in beiden Fällen um Mietzinsbestandteile gemäß § 15 MRG handelt. Diese Mietzinsbestandteile weisen zueinander eine größere Ähnlichkeit auf, als etwa der Mietzinsbestandteil Betriebskosten oder Anteil an besonderen Aufwendungen, welche beim Bestandgeber nur Durchlaufposten darstellen. Auch die Konstruktion der Regelung der Höhe des Entgelts für Einrichtungsgegenstände ("darf hiefür nur ein angemessenes Entgelt vereinbart werden") mit jener des Hauptmietzinses ("insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins ... überschreitet") läßt es in Zusammenhang mit der in beiden Fällen ähnlichen Beweisbedürftigkeit von Tatsachen, die längere Zeiträume zurückliegen, angebracht erscheinen, im Wege der Analogie die Präklusionsregelung des § 16 Abs 8 MRG auch auf den hier in Frage stehenden Mietzinsbestandteil des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände anzuwenden. Die Voraussetzung für die analoge Anwendung, nämlich das Vorliegen einer vom Gesetzgeber nicht gewollten Gesetzeslücke ist in diesem Fall als gegeben anzusehen.Entscheidendes Argument für die Gleichbehandlung des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände mit Hauptmietzins in Hinblick auf die Präklusion der Geltendmachung der Rechtsfolgen unwirksamer Vereinbarungen ist, dass es sich in beiden Fällen um Mietzinsbestandteile gemäß Paragraph 15, MRG handelt. Diese Mietzinsbestandteile weisen zueinander eine größere Ähnlichkeit auf, als etwa der Mietzinsbestandteil Betriebskosten oder Anteil an besonderen Aufwendungen, welche beim Bestandgeber nur Durchlaufposten darstellen. Auch die Konstruktion der Regelung der Höhe des Entgelts für Einrichtungsgegenstände ("darf hiefür nur ein angemessenes Entgelt vereinbart werden") mit jener des Hauptmietzinses ("insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins ... überschreitet") läßt es in Zusammenhang

mit der in beiden Fällen ähnlichen Beweisbedürftigkeit von Tatsachen, die längere Zeiträume zurückliegen, angebracht erscheinen, im Wege der Analogie die Präklusionsregelung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG auch auf den hier in Frage stehenden Mietzinsbestandteil des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände anzuwenden. Die Voraussetzung für die analoge Anwendung, nämlich das Vorliegen einer vom Gesetzgeber nicht gewollten Gesetzeslücke ist in diesem Fall als gegeben anzusehen.

Der erkennende Senat folgt daher der Ansicht des Rekursgerichtes, dass im Weg der Analogie die Präklusionsvorschrift des § 16 Abs 8 MRG auch auf die Überprüfung der Angemessenheit des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (Möbelmiete) anzuwenden ist, was bedeutet, dass die Unwirksamkeit der Vereinbarung eines höheren als angemessenen Entgelts für Einrichtungsgegenstände binnen drei Jahren bzw binnen sechs Monaten nach Beendigung eines befristeten Mietverhältnisses gerichtlich geltend zu machen ist. Nach Verstreichen dieser Frist kann die Unzulässigkeit der Vereinbarung nicht mehr eingewendet werden, sie ist praktisch saniert (vgl Würth/Zingher WohnR94 Rz 27 zu § 16 MRG). Mit dem Rechtsinstitut der Verjährung (§ 27 Abs 3 MRG) hat die Präklusionsvorschrift des § 16 Abs 8 MRG nichts zu tun. Die darauf aufbauende Argumentation der Rechtsmittelwerberin ist nicht zielführend.Der erkennende Senat folgt daher der Ansicht des Rekursgerichtes, dass im Weg der Analogie die Präklusionsvorschrift des Paragraph 16, Absatz 8, MRG auch auf die Überprüfung der Angemessenheit des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (Möbelmiete) anzuwenden ist, was bedeutet, dass die Unwirksamkeit der Vereinbarung eines höheren als angemessenen Entgelts für Einrichtungsgegenstände binnen drei Jahren bzw binnen sechs Monaten nach Beendigung eines befristeten Mietverhältnisses gerichtlich geltend zu machen ist. Nach Verstreichen dieser Frist kann die Unzulässigkeit der Vereinbarung nicht mehr eingewendet werden, sie ist praktisch saniert vergleiche Würth/Zingher WohnR94 Rz 27 zu Paragraph 16, MRG). Mit dem Rechtsinstitut der Verjährung (Paragraph 27, Absatz 3, MRG) hat die Präklusionsvorschrift des Paragraph 16, Absatz 8, MRG nichts zu tun. Die darauf aufbauende Argumentation der Rechtsmittelwerberin ist nicht zielführend.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E57945 05A01150

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00115.00Y.0427.000

Dokumentnummer

JJT_20000427_OGH0002_0050OB00115_00Y0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at