jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/3/14 5Ob143/99m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.03.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Beate P*****, vertreten durch Mag. Birgit Götz, Mag. Michael Fresner und Mag. Monika Zwanger, Funktionäre der Mietervereinigung Österreich, Bezirksorganisation Graz, Südtiroler Platz 13, 8020 Graz, wider die Antragsgegner 1.) Mag. Reinhard D*****, 2.) Johann R*****, 3.) Mag. Friedrich R*****,

4.) Christian G*****, 5.) Josefa T*****, 6.) Mag. Josef H*****, 7.) Bernhard R*****, Erst- bis Sechstantragsgegner vertreten durch den Siebtantragsgegner, dieser vertreten durch D. Wesiak Gesellschaft mbH, Stubenberggasse 5, 8010 Graz, diese vertreten durch Dr. Christian Purkhartshofer, Rechtsanwalt in Graz, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 9. Februar 1999, GZ 3 R 326/98b-14, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 16. Juli 1998, GZ 7 Msch 53/98y-4, bestätigt wurde, folgenden4.) Christian G*****, 5.) Josefa T*****, 6.) Mag. Josef H*****, 7.) Bernhard R*****, Erst- bis Sechstantragsgegner vertreten durch den Siebtantragsgegner, dieser vertreten durch D. Wesiak Gesellschaft mbH, Stubenberggasse 5, 8010 Graz, diese vertreten durch Dr. Christian Purkhartshofer, Rechtsanwalt in Graz, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 9. Februar 1999, GZ 3 R 326/98b-14, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 16. Juli 1998, GZ 7 Msch 53/98y-4, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben und die Mietrechtssache insoweit zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Die Antragsgegner sind Miteigentümer des Hauses ***** in *****, die Antragstellerin war vom 1. 12. 1990 bis 31. 7. 1998 Mieterin der im Dachgeschoß des Hauses gelegenen Wohnung top Nr. 6. Als Hauptmietzins war ein Betrag von S 8.810,- monatlich, wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 1986 vereinbart. Ab 1. 5. 1992 wurde der Antragstellerin ein monatlicher Wertsicherungsbetrag in Höhe von S 478,80 netto vorgeschrieben.

Die Antragstellerin begehrt, soweit für das Revisionsverfahren noch maßgeblich, mit dem am 7. 5. 1997 bei der Schlichtungsstelle des Magistrats eingebrachten Antrag die Überprüfung des ihr in den letzten drei Jahren vor Antragstellung vorgeschriebenen Hauptmietzinses auf seine Gesetzmäßigkeit.

Das Erstgericht wies den Antrag auf Überprüfung des Mietzinses mit der Begründung ab, die Präklusivfrist des§ 16 Abs 8 MRG sei im Zeitpunkt der Antragstellung bereits verstrichen gewesen. Das gelte nicht nur für die Überprüfung des Hauptmietzinses an sich sondern auch für die Steigerung des Hauptmietzinses durch Wertsicherungsbeträge, weil auch diese einen Teil des Hauptmietzinses darstellten.Das Erstgericht wies den Antrag auf Überprüfung des Mietzinses mit der Begründung ab, die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG sei im Zeitpunkt der Antragstellung bereits verstrichen gewesen. Das gelte nicht nur für die Überprüfung des Hauptmietzinses an sich sondern auch für die Steigerung des Hauptmietzinses durch Wertsicherungsbeträge, weil auch diese einen Teil des Hauptmietzinses darstellten.

Einem dagegen von der Antragstellerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass Wertsicherungsbeträge einen Teil des Hauptmietzinses darstellten und sich insofern die Frist des § 16 Abs 8 MRG auch darauf beziehe. Es komme maßgeblich auf das Wirksamwerden der Wertsicherungsvereinbarung an. Wenn dieser Zeitpunkt, vor dem 1. 3. 1994 liege, beginne die Frist des § 16 Abs 8 MRG spätestens mit 1. 3. 1994 zu laufen.Einem dagegen von der Antragstellerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass Wertsicherungsbeträge einen Teil des Hauptmietzinses darstellten und sich insofern die Frist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG auch darauf beziehe. Es komme maßgeblich auf das Wirksamwerden der Wertsicherungsvereinbarung an. Wenn dieser Zeitpunkt, vor dem 1. 3. 1994 liege, beginne die Frist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG spätestens mit 1. 3. 1994 zu laufen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,- nicht übersteige. Der ordentliche Revisionsrekurs wurde im Hinblick darauf für zulässig erklärt, dass noch keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage des Beginns der in § 16 Abs 8 zweiter Satz MRG normierten Frist bei Prüfung der Zulässigkeit einer durch eine Wertsicherungserhöhung bewirkten Mietzinssteigerung vorliege.Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,- nicht übersteige. Der ordentliche Revisionsrekurs wurde im Hinblick darauf für zulässig erklärt, dass noch keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage des Beginns der in Paragraph 16, Absatz 8, zweiter Satz MRG normierten Frist bei Prüfung der Zulässigkeit einer durch eine Wertsicherungserhöhung bewirkten Mietzinssteigerung vorliege.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung der angefochtenen Entscheidung im Sinne einer Antragsstattgebung.

Die Antragsgegner beantragten, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist im Sinn des in jedem Abänderungsantrag enthaltenen Aufhebungsantrags berechtigt.

Gemäß § 44 MRG idF der Wohnrechtsnovelle BGBl I 147 gilt § 16 Abs 8 zweiter bis vierter Satz MRG nicht für Mietzinsvereinbarungen, die vor dem 1. 3. 1994 geschlossen wurden. Diese Bestimmung ist gemäß Art VIIII Z 3 WRN 1999 mit 1. 9. 1999 in Kraft getreten. Mit ihr sollte nach den Gesetzesmaterialien die Rechtsprechung zu § 16 Abs 8 MRG (vgl RIS-Justiz RS0109837) entsprechend der seinerzeitigen Intention des Gesetzgebers des 3. WÄG korrigiert werden (AB 2056 BlgNR 20. GP 7).Gemäß Paragraph 44, MRG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle Bundesgesetzblatt römisch eins 147 gilt Paragraph 16, Absatz 8, zweiter bis vierter Satz MRG nicht für Mietzinsvereinbarungen, die vor dem 1. 3. 1994 geschlossen wurden. Diese Bestimmung ist gemäß Art römisch VIIII Ziffer 3, WRN 1999 mit 1. 9. 1999 in Kraft getreten. Mit ihr sollte nach den Gesetzesmaterialien die Rechtsprechung zu Paragraph 16, Absatz 8, MRG vergleiche RIS-Justiz RS0109837) entsprechend der seinerzeitigen Intention des Gesetzgebers des 3. WÄG korrigiert werden (AB 2056 BlgNR 20. GP 7).

Diese neue Regelung ist nach allgemeinen Grunsätzen auch auf Verfahren über die Zulässigkeit des Mietzinses anzuwenden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens am 1. 9. 1999 - wenn auch bereits im zweiter oder dritter Instanz - noch anhängig waren (AB aaO; Stabentheiner, Die miet- und wohnungseigentumrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 1999, WoBl 1999, 285 mwN; WoBl 2000/37, 86).

Die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG ist auf den vorliegenden Fall daher schon deshalb nicht anwendbar, weshalb

eine Auseinandersetzung mit der vom Rekursgericht aufgeworfenen Frage unterbleiben kann (vgl zu dieser Problematik 5 Ob 286/98i).Die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG ist auf den vorliegenden Fall daher schon deshalb nicht anwendbar, weshalb eine Auseinandersetzung mit der vom Rekursgericht aufgeworfenen Frage unterbleiben kann vergleiche zu dieser Problematik 5 Ob 286/98i).

Weil die Frage der Zulässigkeit der Einhebung der Wertsicherungsbeträge gegenüber der Antragstellerin von der Frage der Zulässigkeit des mit ihr vereinbarten Hauptmietzinses nicht zu trennen ist, kommt eine Sachentscheidung derzeit nicht in Betracht.

Das Erstgericht wird sich im fortgesetzten Verfahren daher inhaltlich mit dem Sachantrag der Antragstellerin auseinanderzusetzen haben. Eine Aufhebung war infolge des Umstands, dass die Höhe des angemessenen Hauptmietzinses nicht feststeht, unumgänglich.

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin war berechtigt.

Anmerkung

E57327 05A01439

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00143.99M.0314.000

Dokumentnummer

JJT_20000314_OGH0002_0050OB00143_99M0000_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