

TE OGH 2000/2/29 5Ob130/99z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.02.2000

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 Maria P*****, vertreten durch Mag. Nadja Horvath, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, wider die Antragsgegner 1. Anton F*****, und 2. W***** GmbH, ebendort, beide vertreten durch Dr. Wolfgang Riha, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Rekurses der Antragsgegner gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. Jänner 1999, GZ 39 R 661/98i-18, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 28. August 1998, GZ 5 Msch 10/98m-10, aufgehoben 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 Maria P*****, vertreten durch Mag. Nadja Horvath, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, wider die Antragsgegner 1. Anton F*****, und 2. W***** GmbH, ebendort, beide vertreten durch Dr. Wolfgang Riha, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Rekurses der Antragsgegner gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. Jänner 1999, GZ 39 R 661/98i-18, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 28. August 1998, GZ 5 Msch 10/98m-10, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Rekursbeantwortung der Antragstellerin wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist seit 6. 9. 1978 Hauptmieterin der Wohnung top Nr 25 im Haus ***** in *****. Diese Wohnung steht im Wohnungseigentum des Erstantragsgegners. Formal war mit ihr nur ein "Untermietvertrag" abgeschlossen worden, in dem der Zweitantragsgegner als Hauptmieter aufschien.

Infolge Anerkennung der Hauptmietereigenschaft der Antragstellerin ist dieser Umstand unstrittig.

Vereinbart wurde mit der Antragstellerin ein Gesamtmietzins von S 2.800, der laufend erhöht worden war und zuletzt (Jänner, Feber 1997) S 5.581 betrug.

Das Haus war nach dem 30. Juli 1953 errichtet worden, jedoch unter Verwendung öffentlicher Mittel. Es wurden Förderungsmittel nach dem WFG 1968 in Anspruch genommen.

Ungeklärt ist bisher, ob die Vermietung an die Antragstellerin vor oder nach Rückzahlung dieser Förderungsmittel erfolgte, weshalb auch noch nicht feststeht, wie die Hauptmietzinsbildung der Wohnung der Antragstellerin zu erfolgen hat.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag beehrte die Antragstellerin, festzustellen, in welche Kategorie ihre Wohnung einzuordnen sei und für den Zeitraum von Oktober 1978 bis Februar 1997 festzustellen, um welche Beträge jeweils das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten wurde. Gleichzeitig wird die Schaffung eines Rückforderungstitels nach § 37 Abs 4 MRG angeregt. Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag beehrte die Antragstellerin, festzustellen, in welche Kategorie ihre Wohnung einzuordnen sei und für den Zeitraum von Oktober 1978 bis Februar 1997 festzustellen, um welche Beträge jeweils das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten wurde. Gleichzeitig wird die Schaffung eines Rückforderungstitels nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG angeregt.

Der Antragsgegner widersprach diesem Begehren primär mit der Begründung, dass § 16 Abs 8 MRG dem Mietzinsüberprüfungsbegehren der Antragstellerin entgegenstehe, weil der verfahrenseinleitende Antrag erst am 16. Oktober 1997 bei der Schlichtungsstelle gestellt worden sei. Darüber hinaus bestritt er die Anwendbarkeit des § 32 WFG 1968. Im Zeitpunkte des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung sei diese durch gesetzliche Bestimmungen nicht beschränkt gewesen. Der Antragsgegner widersprach diesem Begehren primär mit der Begründung, dass Paragraph 16, Absatz 8, MRG dem Mietzinsüberprüfungsbegehren der Antragstellerin entgegenstehe, weil der verfahrenseinleitende Antrag erst am 16. Oktober 1997 bei der Schlichtungsstelle gestellt worden sei. Darüber hinaus bestritt er die Anwendbarkeit des Paragraph 32, WFG 1968. Im Zeitpunkte des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung sei diese durch gesetzliche Bestimmungen nicht beschränkt gewesen.

Die Antragstellerin widersprach dem, § 16 Abs 8 MRG sei auf die Mietzinsbildungsvorschriften nach anderen Gesetzen, hier nach dem WFG 1968 nicht anzuwenden. Die Antragstellerin widersprach dem, Paragraph 16, Absatz 8, MRG sei auf die Mietzinsbildungsvorschriften nach anderen Gesetzen, hier nach dem WFG 1968 nicht anzuwenden.

Das Erstgericht stellte zunächst die Hauptmietereigenschaft der Antragstellerin fest und wies die übrigen Anträge in Hinblick auf die Bestimmung des § 16 Abs 8 MRG ab. Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung sei die dreijährige Präklusivfrist dieser Bestimmung auch auf Altverträge anwendbar. Das gelte analog auch dann, wenn in Altverträgen die Mietzinsbildung nach Wohnbauförderungsgesetzen erfolge. Das Erstgericht stellte zunächst die Hauptmietereigenschaft der Antragstellerin fest und wies die übrigen Anträge in Hinblick auf die Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG ab. Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung sei die dreijährige Präklusivfrist dieser Bestimmung auch auf Altverträge anwendbar. Das gelte analog auch dann, wenn in Altverträgen die Mietzinsbildung nach Wohnbauförderungsgesetzen erfolge.

Einem dagegen von der Antragstellerin erhobenen Rekurs der Antragstellerin gab das Gericht zweiter Instanz Folge, hob den Sachbeschluss im angefochtenen Umfang (der Abweisung) auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf.

§ 16 Abs 8 MRG verweise nur auf die Bestimmungen des § 16 Abs 1 bis 7a MRG, weshalb die eine Mietzinsüberprüfung ausschließende Regelung nicht auf § 32 WFG 1968 unterliegende Mietverhältnisse anzuwenden sei. Paragraph 16, Absatz 8, MRG verweise nur auf die Bestimmungen des Paragraph 16, Absatz eins bis 7a MRG, weshalb die eine Mietzinsüberprüfung ausschließende Regelung nicht auf Paragraph 32, WFG 1968 unterliegende Mietverhältnisse anzuwenden sei.

Dazu komme noch, dass die Antragstellerin, die sich überdies auf eine Indexsicherung des vorgeschriebenen Pauschalmietzinses berief, jedenfalls den noch unerledigten Anspruch habe, die gemäß § 16 Abs 9 MRG sich aus der Wertsicherung ergebenden Differenzbeträge auf ihre Angemessenheit (Zulässigkeit) überprüfen zu lassen. Gegenstand des Antrags sei weiters, zu überprüfen, ob die im Gesamtmietzins enthaltenen Betriebskostenforderungen berechtigt seien. Dazu komme noch, dass die Antragstellerin, die sich überdies auf eine Indexsicherung des vorgeschriebenen Pauschalmietzinses berief, jedenfalls den noch unerledigten Anspruch habe, die gemäß Paragraph 16, Absatz 9, MRG sich aus der Wertsicherung ergebenden Differenzbeträge auf ihre Angemessenheit (Zulässigkeit) überprüfen zu lassen. Gegenstand des Antrags sei weiters, zu überprüfen, ob die im Gesamtmietzins enthaltenen Betriebskostenforderungen berechtigt seien.

Das Erstgericht werde daher den Mietzinsüberprüfungsantrag inhaltlich zu erledigen haben.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, weil, soweit überblickbar, noch keine Judikatur des Höchstgerichtes zur analogen Anwendung des § 16 Abs 8 MRG auf Mietverhältnisse, deren Mietzinsbildung dem § 32 WFG 1968 unterliege, vorhanden sei. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, weil, soweit überblickbar, noch keine Judikatur des Höchstgerichtes zur analogen Anwendung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG auf Mietverhältnisse, deren Mietzinsbildung dem Paragraph 32, WFG 1968 unterliege, vorhanden sei.

Rechtliche Beurteilung

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Rekurs der Antragsgegner, der zulässig, aber nicht berechtigt ist.

Die Rekursbeantwortung der Antragstellerin ist verspätet.

Zufolge der am 1. 9. 1999 in Kraft getretenen Bestimmung des § 44 MRG idF der Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl I Nr 147, gilt § 16 Abs 8 zweiter bis vierter Satz MRG nicht für Mietzinsvereinbarungen, die vor dem 1. 3. 1994 geschlossen wurden. Mit dieser Bestimmung sollte die zu § 16 Abs 8 MRG bestehende Rechtsprechung (vgl RIS-Justiz RS0109837) entsprechend der seinerzeitigen Intention des Gesetzgebers des 3. WÄG korrigiert werden (AB 2056 BlgNR 20. GP 7). Zufolge der am 1. 9. 1999 in Kraft getretenen Bestimmung des Paragraph 44, MRG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1999, Bundesgesetzblatt römisch eins Nr 147, gilt Paragraph 16, Absatz 8, zweiter bis vierter Satz MRG nicht für Mietzinsvereinbarungen, die vor dem 1. 3. 1994 geschlossen wurden. Mit dieser Bestimmung sollte die zu Paragraph 16, Absatz 8, MRG bestehende Rechtsprechung (vergleiche RIS-Justiz RS0109837) entsprechend der seinerzeitigen Intention des Gesetzgebers des 3. WÄG korrigiert werden (AB 2056 BlgNR 20. GP 7).

Eine solche authentische Interpretation gibt dem neuen Gesetz rückwirkende Kraft (Koziol/Welser, Grundriss des bürgerlichen Rechts¹⁰ I, 19 f; Posch in Schwimann² Rz 1 zu § 8 ABGB). Die neue Regelung ist daher nach allgemeinen Grundsätzen auch auf Verfahren über die Zulässigkeit des Mietzinses anzuwenden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens am 1. 9. 1999 - wenn auch bereits in zweiter oder dritter Instanz - noch anhängig waren (Stabentheiner, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 1999, WoBl 1999, 285 [298]). Eine solche authentische Interpretation gibt dem neuen Gesetz rückwirkende Kraft (Koziol/Welser, Grundriss des bürgerlichen Rechts¹⁰ römisch eins, 19 f; Posch in Schwimann² Rz 1 zu Paragraph 8, ABGB). Die neue Regelung ist daher nach allgemeinen Grundsätzen auch auf Verfahren über die Zulässigkeit des Mietzinses anzuwenden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens am 1. 9. 1999 - wenn auch bereits in zweiter oder dritter Instanz - noch anhängig waren (Stabentheiner, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 1999, WoBl 1999, 285 [298]).

Damit kann die Präklusionsbestimmung des § 16 Abs 8 MRG auf den vorliegenden Mietzinsüberprüfungsantrag nicht mehr angewendet werden (vgl 5 Ob 286/99s; 5 Ob 303/99s; 5 Ob 292/99y), ohne dass die vom Rekursgericht aufgeworfene Frage noch zu erörtern wäre. Damit kann die Präklusionsbestimmung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG auf den vorliegenden Mietzinsüberprüfungsantrag nicht mehr angewendet werden (vergleiche 5 Ob 286/99s; 5 Ob 303/99s; 5 Ob 292/99y), ohne dass die vom Rekursgericht aufgeworfene Frage noch zu erörtern wäre.

Es ist, was bisher nicht geschehen ist, inhaltlich auf diesen Sachantrag einzugehen.

Aus diesem Grund war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E57205 05A01309

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00130.99Z.0229.000

Dokumentnummer

JJT_20000229_OGH0002_0050OB00130_99Z0000_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