jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/9/15 5Ob173/98x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.09.1998

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 des Antragstellers Mag. Michael I*****, vertreten durch Dr. Rudolf Bazil, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner

1.) Dipl. Ing. Wolfgang R*****, 2.) Franz Z*****, und 3.) Barbara K*****, alle vertreten durch Dr. Günter Niebauer und Dr. Karl Schaumüller, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 31. März 1998, GZ 40 R 160/98w, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 12. Jänner 1998, GZ 54 Msch 109/97z-4, aufgehoben wurde, folgenden1.) Dipl. Ing. Wolfgang R*****, 2.) Franz Z*****, und 3.) Barbara K*****, alle vertreten durch Dr. Günter Niebauer und Dr. Karl Schaumüller, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 31. März 1998, GZ 40 R 160/98w, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 12. Jänner 1998, GZ 54 Msch 109/97z-4, aufgehoben wurde, folgenden

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluß wird aufgehoben und in der Sache dahingehend entschieden, daß der Sachbeschluß des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

Text

Begründung:

Im gegenständlichen Verfahren geht es um die Überprüfung des Hauptmietzinses, den der Antragsteller als Mieter von Geschäftsräumlichkeiten im Haus *****, den Antragsgegnern zu zahlen hat. Zum Verständnis der Entscheidung genügt vorerst der Hinweis, daß das Mietverhältnis schon vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG begonnen hat, der Mietzinsüberprüfungsantrag aber erst am 30. 5. 1997 bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien für den 6. und 7. Bezirk einlangte.

Das Erstgericht wies (so wie die zuvor mit der Sache befaßte Schlichtungsstelle) den Antrag wegen Versäumung der in § 16 Abs 8 MRG für die Geltendmachung der Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen normierten Präklusivfrist ab (wobei es annahm, daß die Frist mit Inkrafttreten des 3. WÄG am 1. 3. 1994 zu laufen begonnen hatte), das Rekursgericht hob jedoch diese Entscheidung mit der Begründung auf (und verwies die Rechtssache zur neuerlichen

Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Gericht erster Instanz zurück), daß die erst durch das 3. WÄG geschaffene Bestimmung des § 16 Abs 8 MRG auf "Altmietverträge" (wie die vorliegenden) gar nicht anzuwenden sei. Der ordentliche Revisionsrekurs wurde für zulässig erklärt, weil Judikatur zum angesprochenen Rechtsproblem fehle.Das Erstgericht wies (so wie die zuvor mit der Sache befaßte Schlichtungsstelle) den Antrag wegen Versäumung der in Paragraph 16, Absatz 8, MRG für die Geltendmachung der Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen normierten Präklusivfrist ab (wobei es annahm, daß die Frist mit Inkrafttreten des 3. WÄG am 1. 3. 1994 zu laufen begonnen hatte), das Rekursgericht hob jedoch diese Entscheidung mit der Begründung auf (und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Gericht erster Instanz zurück), daß die erst durch das 3. WÄG geschaffene Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG auf "Altmietverträge" (wie die vorliegenden) gar nicht anzuwenden sei. Der ordentliche Revisionsrekurs wurde für zulässig erklärt, weil Judikatur zum angesprochenen Rechtsproblem fehle.

Mit dem jetzt vorliegenden Revisionsrekurs begehren die Antragsgegner die Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung. Sie stützen sich dabei im wesentlichen auf jene Argumente, die von der Lehre (insbesondere von Vonkilch in der Anmerkung zu WoBl 1996/57) für eine analoge Anwendung der in § 16 Abs 8 MRG normierten Präklusivfrist auf Altmietverträge vorgetragen wurden.Mit dem jetzt vorliegenden Revisionsrekurs begehren die Antragsgegner die Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung. Sie stützen sich dabei im wesentlichen auf jene Argumente, die von der Lehre (insbesondere von Vonkilch in der Anmerkung zu WoBl 1996/57) für eine analoge Anwendung der in Paragraph 16, Absatz 8, MRG normierten Präklusivfrist auf Altmietverträge vorgetragen wurden.

Der Antragsteller hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und berechtigt.

Zur Frage, ob die mit dem 3. WÄG am 1. 3. 1994 in Kraft getretene Bestimmung des § 16 Abs 8 MRG, wonach die Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen binnen (grundsätzlich) drei Jahren gerichtlich bzw bei der Schlichtungsstelle geltend zu machen ist, auch für solche Vereinbarungen gilt, die vor dem 1. 3. 1994 abgeschlossen wurden, liegt mittlerweile bereits eine dem Standpunkt der Revisionsrekurswerber recht gebende Judikatur vor. Demnach ist die fragliche Präklusivfrist auf derartige "Altmietverträge" mit der Maßgabe anzuwenden, daß sie am 1. 3. 1994 zu laufen begonnen hat (5 Ob 94/98d = WoBl 1998, 172/115 mit zustimmender Anmerkung von Hausmann; siehe auch 5 Ob 137/98b; 5 Ob 134/98m; 5 Ob 147/98; 5 Ob 165/98w). Ohne daß es weiterer Ausführungen bedürfte (es sind im gegenständlichen Verfahren keine Argumente vorgebracht worden, die nicht schon in den zitierten Judikaten behandelt wurden), ist daher zu konstatieren, daß der Aufhebungsbeschluß des Rekursgerichtes auf einer Verkennung der Rechtslage beruht.Zur Frage, ob die mit dem 3. WÄG am 1. 3. 1994 in Kraft getretene Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG, wonach die Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen binnen (grundsätzlich) drei Jahren gerichtlich bzw bei der Schlichtungsstelle geltend zu machen ist, auch für solche Vereinbarungen gilt, die vor dem 1. 3. 1994 abgeschlossen wurden, liegt mittlerweile bereits eine dem Standpunkt der Revisionsrekurswerber recht gebende Judikatur vor. Demnach ist die fragliche Präklusivfrist auf derartige "Altmietverträge" mit der Maßgabe anzuwenden, daß sie am 1. 3. 1994 zu laufen begonnen hat (5 Ob 94/98d = WoBl 1998, 172/115 mit zustimmender Anmerkung von Hausmann; siehe auch 5 Ob 137/98b; 5 Ob 134/98m; 5 Ob 147/98; 5 Ob 165/98w). Ohne daß es weiterer Ausführungen bedürfte (es sind im gegenständlichen Verfahren keine Argumente vorgebracht worden, die nicht schon in den zitierten Judikaten behandelt wurden), ist daher zu konstatieren, daß der Aufhebungsbeschluß des Rekursgerichtes auf einer Verkennung der Rechtslage beruht.

Die Notwendigkeit zusätzlicher Bemerkungen ergibt sich allein daraus, daß der Antragsteller bei der Schlichtungsstelle vorgebracht hatte, die Antragsgegner hätten die Unangemessenheit des von ihnen begehrten Mietzinses "bereits insofern zugestanden, als sie eine Herabsetzung des Hauptmietzinses ab April 1997 - wenn auch nicht die Rückzahlung der bereits vereinnahmten Mieten - angeboten haben". Das Erstgericht, das den Mietzinsüberprüfungsantrag ohne Beweisaufnahmen abwies, befaßte sich mit diesem Einwand nicht, was den Antragsteller veranlaßte, im Rekurs gegen die abweisende Entscheidung einen sekundären Verfahrensmangel zu rügen, weil eine allenfalls nach § 16 Abs 8 MRG zu beachtende Präklusivfrist wegen des grundsätzlichen Anerkenntnisses (des verfahrensgegenständlichen Anspruchs) durch die Antragsgegner als unterbrochen anzusehen sei. Das Rekursgericht äußert sich dazu obiter und meinte, daß das Vorliegen eines Anerkenntnisses im Verfahren nach § 37 MRG nicht zu prüfen sei.Die Notwendigkeit zusätzlicher

Bemerkungen ergibt sich allein daraus, daß der Antragsteller bei der Schlichtungsstelle vorgebracht hatte, die Antragsgegner hätten die Unangemessenheit des von ihnen begehrten Mietzinses "bereits insofern zugestanden, als sie eine Herabsetzung des Hauptmietzinses ab April 1997 - wenn auch nicht die Rückzahlung der bereits vereinnahmten Mieten - angeboten haben". Das Erstgericht, das den Mietzinsüberprüfungsantrag ohne Beweisaufnahmen abwies, befaßte sich mit diesem Einwand nicht, was den Antragsteller veranlaßte, im Rekurs gegen die abweisende Entscheidung einen sekundären Verfahrensmangel zu rügen, weil eine allenfalls nach Paragraph 16, Absatz 8, MRG zu beachtende Präklusivfrist wegen des grundsätzlichen Anerkenntnisses (des verfahrensgegenständlichen Anspruchs) durch die Antragsgegner als unterbrochen anzusehen sei. Das Rekursgericht äußert sich dazu obiter und meinte, daß das Vorliegen eines Anerkenntnisses im Verfahren nach Paragraph 37, MRG nicht zu prüfen sei.

Die mangelnde Notwendigkeit einer Verfahrensergänzung zum Einwand der Fristunterbrechung ergibt sich aus einem anderen Grund. Selbst wenn man die Möglichkeit einer Unterbrechung des Laufs der in § 16 Abs 8 MRG normierten Präklusivfrist nach Maßgabe des § 1497 ABGB bejaht und eine diesbezügliche Vorfragenentscheidung im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG dem Außerstreitrichter überantwortet, wäre im konkreten Fall für den Antragsteller nichts zu gewinnen, weil das "Anerkenntnis" der Antragsgegner seinem eigenen Vorbringen zufolge in einem Schreiben vom 4. 3. 1997 enthalten sein soll. Es wurde also nach Ablauf der fraglichen Frist abgegeben, was eine Unterbrechung ausschließt (SZ 47/28). Einen nachträglichen Verzicht der Antragsgegner auf die Geltendmachung der Verfristung des Mietzinsherabsetzungsbegehrens und damit zusammenhängende Erörterungsmängel hat der Antragsteller nie geltend gemacht.Die mangelnde Notwendigkeit einer Verfahrensergänzung zum Einwand der Fristunterbrechung ergibt sich aus einem anderen Grund. Selbst wenn man die Möglichkeit einer Unterbrechung des Laufs der in Paragraph 16, Absatz 8, MRG normierten Präklusivfrist nach Maßgabe des Paragraph 1497, ABGB bejaht und eine diesbezügliche Vorfragenentscheidung im Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG dem Außerstreitrichter überantwortet, wäre im konkreten Fall für den Antragsteller nichts zu gewinnen, weil das "Anerkenntnis" der Antragsgegner seinem eigenen Vorbringen zufolge in einem Schreiben vom 4. 3. 1997 enthalten sein soll. Es wurde also nach Ablauf der fraglichen Frist abgegeben, was eine Unterbrechung ausschließt (SZ 47/28). Einen nachträglichen Verzicht der Antragsgegner auf die Geltendmachung der Verfristung des Mietzinsherabsetzungsbegehrens und damit zusammenhängende Erörterungsmängel hat der Antragsteller nie geltend gemacht.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E51751 05A01738

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00173.98X.0915.000

Dokumentnummer

JJT_19980915_OGH0002_0050OB00173_98X0000_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