jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/6/9 5Ob147/98y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.06.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Mehmet C*****, vertreten durch Mag.Georg Kampas, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Christian S*****, vertreten durch Dr.Wolfgang Broesigke und Dr.Bertram Broesigke, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Jänner 1998, GZ 40 R 32/98x-5, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 12.November 1997, GZ 48 Msch 59/97b-2, aufgehoben wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Mehmet C*****, vertreten durch Mag.Georg Kampas, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Christian S*****, vertreten durch Dr.Wolfgang Broesigke und Dr.Bertram Broesigke, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Jänner 1998, GZ 40 R 32/98x-5, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 12.November 1997, GZ 48 Msch 59/97b-2, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Am 30.6.1997 langte bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien für den

11. Bezirk ein Schriftsatz des Antragstellers vom 27.6.1997 ein, mit dem er die Überprüfung des Hauptmietzinses für die Wohnung top 1 in der S*****gasse 15 verlangte. Seinen Behauptungen zufolge hatte er dieser Wohnung vom 1.11.1991 bis 30.6.1997 gemietet. Der am 30.11.1991 abgeschlossene Mietvertrag sei, da es sich um eine Eigentumswohnung in einem Gebäude handle, das auf Grund einer vor dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurde, gemäß § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG zunächst bis 31.10.1992 befristet gewesen und dann mehrmals um je ein Jahr, zuletzt bis 31.10.1997 verlängert worden. Zum 30.6.1997 sei es zu einer einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses gekommen.11. Bezirk ein Schriftsatz des Antragstellers vom 27.6.1997 ein, mit dem er die Überprüfung des Hauptmietzinses für die Wohnung top 1 in der S*****gasse 15 verlangte. Seinen Behauptungen zufolge hatte er dieser Wohnung vom 1.11.1991 bis 30.6.1997 gemietet. Der am 30.11.1991 abgeschlossene

Mietvertrag sei, da es sich um eine Eigentumswohnung in einem Gebäude handle, das auf Grund einer vor dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurde, gemäß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, MRG zunächst bis 31.10.1992 befristet gewesen und dann mehrmals um je ein Jahr, zuletzt bis 31.10.1997 verlängert worden. Zum 30.6.1997 sei es zu einer einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses gekommen.

Das Erstgericht, zu dem der Antrag gemäß § 40 Abs 1 MRG gelangte, wies diesen Sachantrag, ohne hierüber ein Verfahren durchzuführen, aus folgenden Gründen ab:Das Erstgericht, zu dem der Antrag gemäß Paragraph 40, Absatz eins, MRG gelangte, wies diesen Sachantrag, ohne hierüber ein Verfahren durchzuführen, aus folgenden Gründen ab:

Nach § 16 Abs 8 zweiter Satz MRG idF des 3. WÄG sei die Unwirksamkeit eines über den gesetzlich zulässigen Höchstbetrag vereinbarten Mietzinses binnen 3 Jahren gerichtlich geltend zu machen.Nach Paragraph 16, Absatz 8, zweiter Satz MRG in der Fassung des 3. WÄG sei die Unwirksamkeit eines über den gesetzlich zulässigen Höchstbetrag vereinbarten Mietzinses binnen 3 Jahren gerichtlich geltend zu machen.

Der gegenständliche Mietvertrag sei vor dem am 1.3.1994 erfolgten Inkrafttreten des 3. WÄG abgeschlossen worden.

Nach der Rechtsprechung, (WoBl 1996/57) gelte die Regelung des § 16 Abs 8 MRG idF des 3. WÄG, wonach die Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen binnen drei Jahren gerichtlich geltend zu machen ist, grundsätzlich nur für die nach Maßgabe des neuen § 16 MRG geschlossenen Neuverträge. Zu bedenken wäre allenfalls, ob alte Mietzinsvereinbarungen binnen drei bzw dreieinhalb Jahren ab Inkrafttreten des 3. WÄG (01.03.1994) angefochten werden müssen. Diese Frage sei bislang von der Rechtsprechung nicht beantwortet worden.Nach der Rechtsprechung, (WoBl 1996/57) gelte die Regelung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG in der Fassung des 3. WÄG, wonach die Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen binnen drei Jahren gerichtlich geltend zu machen ist, grundsätzlich nur für die nach Maßgabe des neuen Paragraph 16, MRG geschlossenen Neuverträge. Zu bedenken wäre allenfalls, ob alte Mietzinsvereinbarungen binnen drei bzw dreieinhalb Jahren ab Inkrafttreten des 3. WÄG (01.03.1994) angefochten werden müssen. Diese Frage sei bislang von der Rechtsprechung nicht beantwortet worden.

Nach Würth (Entscheidungsanmerkung zu WoBl 1996/57) spreche die Absicht des Gesetzgebers, durch die Regelung des § 16 Abs 8 zweiter Satz MRG idF 3. WÄG Streitigkeiten über die Gültigkeit einer Mietzinsvereinbarung zeitlich zu begrenzen und insbesondere zu vermeiden, daß diese erst bei Zahlungsschwierigkeiten des Mieters zur Verzögerung von Kündigungs- und Räumungsverfahren geltend gemacht werden, dafür, diese Norm auch für vor dem 1.3.1994 zustandegekommenen Mietzinsvereinbarungen anzuwenden, wobei freilich die dreijährige Frist erst mit Inkrafttreten des Gesetzes am 1.3.1994 in Lauf gesetzt werden könne. Dieser Weg, für Altverträge im Zweifel vom Zeitpunkt des Inkrafttreten der Rechtsänderung auszugehen, sei bereits mehrmals judiziert worden und wäre eine sachgerechte Lösung.Nach Würth (Entscheidungsanmerkung zu WoBl 1996/57) spreche die Absicht des Gesetzgebers, durch die Regelung des Paragraph 16, Absatz 8, zweiter Satz MRG in der Fassung 3. WÄG Streitigkeiten über die Gültigkeit einer Mietzinsvereinbarung zeitlich zu begrenzen und insbesondere zu vermeiden, daß diese erst bei Zahlungsschwierigkeiten des Mieters zur Verzögerung von Kündigungs- und Räumungsverfahren geltend gemacht werden, dafür, diese Norm auch für vor dem 1.3.1994 zustandegekommenen Mietzinsvereinbarungen anzuwenden, wobei freilich die dreijährige Frist erst mit Inkrafttreten des Gesetzes am 1.3.1994 in Lauf gesetzt werden könne. Dieser Weg, für Altverträge im Zweifel vom Zeitpunkt des Inkrafttreten der Rechtsänderung auszugehen, sei bereits mehrmals judiziert worden und wäre eine sachgerechte Lösung.

Dirnbacher (Entscheidungsanmerkung zu WoBl 1996/57) sehe es nicht als unbillig an, von jedem Mieter zu verlangen, sich binnen drei Jahren zu entscheiden, ob der vereinbarte Hauptmietzins akzeptiert wird oder nicht. Eine Anwendung des § 16 Abs 8 zweiter Satz MRG idF des 3. WÄG auf "Altmietverhältnisse" (Mietzinsvereinbarungen vor dem 1.3.1994) sei daher ab 1.3.1997 zu bejahen.Dirnbacher (Entscheidungsanmerkung zu WoBl 1996/57) sehe es nicht als unbillig an, von jedem Mieter zu verlangen, sich binnen drei Jahren zu entscheiden, ob der vereinbarte Hauptmietzins akzeptiert wird oder nicht. Eine Anwendung des Paragraph 16, Absatz 8, zweiter Satz MRG in der Fassung des 3. WÄG auf "Altmietverhältnisse" (Mietzinsvereinbarungen vor dem 1.3.1994) sei daher ab 1.3.1997 zu bejahen.

Diese Argumente seien stichhaltig.

Die Frist zur Geltendmachung von unwirksamen Mietzinsvereinbarungen, die vor dem 1.3.1994 geschlossen wurden, habe daher am 28.2.1997 geendet.

Die Wohnrechtsnovelle 1997, welche mit 1.3.1997 in Kraft trat, habe die Bestimmung des § 16 Abs 8 MRG dahingehend

abgeändert, daß es bei befristeten Hauptmietverhältnissen über eine Eigentumswohnung in einem Gebäude, das auf Grund einer vor dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde, die Frist zur gerichtlichen Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses endet.Die Wohnrechtsnovelle 1997, welche mit 1.3.1997 in Kraft trat, habe die Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG dahingehend abgeändert, daß es bei befristeten Hauptmietverhältnissen über eine Eigentumswohnung in einem Gebäude, das auf Grund einer vor dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde, die Frist zur gerichtlichen Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses endet.

Zu dieser Bestimmung werde in den erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage (555 BlgNR 20.GP) lediglich ausgeführt, daß parallel zur Erweiterung der allgemeinen Befristungsmöglichkeit auch die Regelung hinsichtlich der Präklusion angepaßt werden müßten, um den Mieter zu einem Zeitpunkt, in dem seine Willensfreiheit nicht mehr durch die Hoffnung auf eine Vertragsverlängerung oder eine Umwandlung des Vertrags in ein unbefristetes Mietverhältnis verdünnt sei, noch die Möglichkeit zur Anfechtung des Mietzinses an die Hand zu geben. Die Neuregelung des § 16 Abs 8 MRG sei mangels besonderer Anordnung in den Übergangsbestimmungen nach der Generalklausel des § 49b Abs 13 MRG auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem Inkrafttreten der Novelle geschlossen wurden, allerdings nur, soweit sich der zu prüfende Sachverhalt abschließend erst nach dem 28. Februar 1997 ereignet hat (so auch MietSlg 39/19). So blieben zB verjährte Ansprüche auf partielle Rückzahlung des geleisteten Mietzinses bei "Alteigentumswohnungen" auch nach dem Inkrafttreten des neuen § 16 Abs 8 MRG verjährt und könnten nicht mehr geltend gemacht werden. Mietzinsvereinbarungen, deren Anfechtbarkeit schon früher präkludiert waren, seien auch unter dem Regime des neuen Rechts keiner Überprüfung auf ihre Rechtswirksamkeit zugänglich (Stabentheiner/Wais, Die Wohnrechtsnovelle 1997, ÖJZ 1997, Heft 6A).Zu dieser Bestimmung werde in den erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage (555 BlgNR 20.GP) lediglich ausgeführt, daß parallel zur Erweiterung der allgemeinen Befristungsmöglichkeit auch die Regelung hinsichtlich der Präklusion angepaßt werden müßten, um den Mieter zu einem Zeitpunkt, in dem seine Willensfreiheit nicht mehr durch die Hoffnung auf eine Vertragsverlängerung oder eine Umwandlung des Vertrags in ein unbefristetes Mietverhältnis verdünnt sei, noch die Möglichkeit zur Anfechtung des Mietzinses an die Hand zu geben. Die Neuregelung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG sei mangels besonderer Anordnung in den Übergangsbestimmungen nach der Generalklausel des Paragraph 49 b, Absatz 13, MRG auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem Inkrafttreten der Novelle geschlossen wurden, allerdings nur, soweit sich der zu prüfende Sachverhalt abschließend erst nach dem 28. Februar 1997 ereignet hat (so auch MietSlg 39/19). So blieben zB verjährte Ansprüche auf partielle Rückzahlung des geleisteten Mietzinses bei "Alteigentumswohnungen" auch nach dem Inkrafttreten des neuen Paragraph 16, Absatz 8, MRG verjährt und könnten nicht mehr geltend gemacht werden. Mietzinsvereinbarungen, deren Anfechtbarkeit schon früher präkludiert waren, seien auch unter dem Regime des neuen Rechts keiner Überprüfung auf ihre Rechtswirksamkeit zugänglich (Stabentheiner/Wais, Die Wohnrechtsnovelle 1997, ÖJZ 1997, Heft 6A).

Im gegenständlichen Fall sei die Anfechtbarkeit des Mietzinses bereits mit 28.2.1997 (24.00 Uhr) präkludiert, sodaß die erst mit 1.3.1997 (00.00 Uhr) in Kraft getretene neue Rechtslage an der bereits vor Inkrafttreten eingetretenen Präklusion nichts ändern könne.

Der erst am 30.6.1997 eingelangte Antrag sei verspätet.

Das Rekursgericht gab dem dagegen erhobenen Rekurs des Antragstellers Folge, hob den angefochtenen Sachbeschluß auf und trug dem Erstgericht eine nach Ergänzung des Verfahrens zu fällende neuerlichen Entscheidung auf. Es führte aus:

Der vorliegende Antrag sei schon deshalb nicht präkludiert, weil§ 16 Abs 8 MRG nF auf die Überprüfung einer vor Inkrafttreten des 3. WÄG geschlossenen Mietzinsvereinbarung nicht zur Anwendung komme.Der vorliegende Antrag sei schon deshalb nicht präkludiert, weil Paragraph 16, Absatz 8, MRG nF auf die Überprüfung einer vor Inkrafttreten des 3. WÄG geschlossenen Mietzinsvereinbarung nicht zur Anwendung komme.

Nach § 16 Abs 8 MRG nF seien Mietzinsvereinbarungen insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Absatz 1 bis 7a zulässigen Höchstbetrag überschreitet; diese Unwirksamkeit sei binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde § 39) geltend zu machen (Satz 2). Ein Hinweis auf § 16 Abs 1 bis 6 MRG aF enthalte § 16 Abs 8 MRG nF nicht. Nach dem klaren Wortlaut des § 16 Abs 8 MRG nF sei nur die Unwirksamkeit solcher Mietzinsvereinbarungen

binnen drei Jahren bzw binnen sechs Monaten nach Auflösung des Mietverhältnisses (im Höchstfall: 10 Jahre) geltend zu machen, welche den nach § 16 Abs 1 bis 7a MRG nF zulässigen Höchstbetrag überschreiten und sei somit § 16 Abs 8 Satz 2 MRG nF - wie der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung WoBl 1996/57 bereits ausgesprochen habe - grundsätzlich nur auf die nach Maßgabe des neuen § 16 MRG geschlossenen Neuverträge anzuwenden. Die Anwendbarkeit des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG nF auch auf sogenannte Altmietzinsvereinbarungen könnte nur im Wege der Analogie in Betracht gezogen werden, nämlich dann, wenn die Nichtregelung der Anfechtungsfrist für diese Verträge durch das 3. WÄG eine planwidrige Unvollständigkeit darstellen würde. Der Oberste Gerichtshof habe im Zusammenhang mit der Auslegung der durch das 3. WÄG geschaffenen neuen mietrechtlichen Regelungen mehrmals ausgesprochen, daß am Wortlaut des Gesetzes festzuhalten sei (vgl OGH 5 Ob 2329/96b; 5 Ob 17/97z mwN). Daran sei auch im konkreten Fall festzuhalten und davon auszugehen, daß der Gesetzgeber, hätte er eine Verkürzung der Anfechtungsfrist auf drei Jahre bzw auf sechs Monate nach Beendigung eines bestimmten befristeten Hauptmietverhältnisses auch für Altmietzinsvereinbarungen gewollt, eine anders formulierte Regelung auch in bezug auf den Beginn des Fristenlaufes ab ihrem Inkrafttreten (etwa im Sinne des Abs 6 letzter Satz Kdm Pat zum ABGB) geschaffen. Dies werde durch den ausdrücklichen Verweis in § 15 Abs 4 MRG nF auf § 16 Abs 8 MRG nF bekräftigt (vgl dazu Würth/Zingher, Wohnrecht 94, Anm 3 zu § 15 MRG, wonach die Anwendung der Präklusivfrist auf vor Inkrafttreten des 3. WÄG abgeschlossene Pauschalmietzinsvereinbarungen auszuschließen sei). Da sich die Nichtanwendbarkeit des § 16 Abs 8 MRG nF auf Altmietzinsvereinbarungen bereits aus dessen Wortlaut ergebe, habe es eines ausdrücklichen Hinweises in den Übergangsbestimmungen, daß § 16 Abs 8 MRG nF nur auf die nach Inkrafttreten des 3. WÄG abgeschlossenen Mietzinsvereinbarungen anwendbar ist, wie er in Artikel II Abschnitt II Z 8 in bezug auf die in § 27 Abs 3 MRG neu geschaffene Verjährungsfrist von zehn Jahren enthalten sei, nicht bedurft. Dies alles unter Anwendung der allgemeinen Übergangsregel des § 49b Abs 13 MRG. Der Zinsüberprüfungsantrag sei damit nicht präkludiert; das Erstgericht werde ihn inhaltlich zu behandeln haben.Nach Paragraph 16, Absatz 8, MRG nF seien Mietzinsvereinbarungen insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Absatz 1 bis 7a zulässigen Höchstbetrag überschreitet; diese Unwirksamkeit sei binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde Paragraph 39,) geltend zu machen (Satz 2). Ein Hinweis auf Paragraph 16, Absatz eins bis 6 MRG aF enthalte Paragraph 16, Absatz 8, MRG nF nicht. Nach dem klaren Wortlaut des Paragraph 16, Absatz 8, MRG nF sei nur die Unwirksamkeit solcher Mietzinsvereinbarungen binnen drei Jahren bzw binnen sechs Monaten nach Auflösung des Mietverhältnisses (im Höchstfall: 10 Jahre) geltend zu machen, welche den nach Paragraph 16, Absatz eins bis 7a MRG nF zulässigen Höchstbetrag überschreiten und sei somit Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG nF - wie der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung WoBl 1996/57 bereits ausgesprochen habe - grundsätzlich nur auf die nach Maßgabe des neuen Paragraph 16, MRG geschlossenen Neuverträge anzuwenden. Die Anwendbarkeit des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG nF auch auf sogenannte Altmietzinsvereinbarungen könnte nur im Wege der Analogie in Betracht gezogen werden, nämlich dann, wenn die Nichtregelung der Anfechtungsfrist für diese Verträge durch das 3. WÄG eine planwidrige Unvollständigkeit darstellen würde. Der Oberste Gerichtshof habe im Zusammenhang mit der Auslegung der durch das 3. WÄG geschaffenen neuen mietrechtlichen Regelungen mehrmals ausgesprochen, daß am Wortlaut des Gesetzes festzuhalten sei vergleiche OGH 5 Ob 2329/96b; 5 Ob 17/97z mwN). Daran sei auch im konkreten Fall festzuhalten und davon auszugehen, daß der Gesetzgeber, hätte er eine Verkürzung der Anfechtungsfrist auf drei Jahre bzw auf sechs Monate nach Beendigung eines bestimmten befristeten Hauptmietverhältnisses auch für Altmietzinsvereinbarungen gewollt, eine anders formulierte Regelung auch in bezug auf den Beginn des Fristenlaufes ab ihrem Inkrafttreten (etwa im Sinne des Absatz 6, letzter Satz Kdm Pat zum ABGB) geschaffen. Dies werde durch den ausdrücklichen Verweis in Paragraph 15, Absatz 4, MRG nF auf Paragraph 16, Absatz 8, MRG nF bekräftigt vergleiche dazu Würth/Zingher, Wohnrecht 94, Anmerkung 3 zu Paragraph 15, MRG, wonach die Anwendung der Präklusivfrist auf vor Inkrafttreten des 3. WÄG abgeschlossene Pauschalmietzinsvereinbarungen auszuschließen sei). Da sich die Nichtanwendbarkeit des Paragraph 16, Absatz 8, MRG nF auf Altmietzinsvereinbarungen bereits aus dessen Wortlaut ergebe, habe es eines ausdrücklichen Hinweises in den Übergangsbestimmungen, daß Paragraph 16, Absatz 8, MRG nF nur auf die nach Inkrafttreten des 3. WÄG abgeschlossenen Mietzinsvereinbarungen anwendbar ist, wie er in Artikel römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 8, in bezug auf die in Paragraph 27, Absatz 3, MRG neu geschaffene Verjährungsfrist von zehn Jahren enthalten sei, nicht bedurft. Dies alles unter Anwendung der allgemeinen Übergangsregel des Paragraph 49 b, Absatz 13, MRG. Der Zinsüberprüfungsantrag sei damit nicht präkludiert; das Erstgericht werde ihn inhaltlich zu behandeln haben.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Begründet

wurde dies damit, daß eine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage der Anwendbarkeit des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG nF auch auf vor Inkrafttreten des 3. WÄG abgeschlossene Mietzinsvereinbarungen - soweit überblickbar - fehle.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß eine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage der Anwendbarkeit des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG nF auch auf vor Inkrafttreten des 3. WÄG abgeschlossene Mietzinsvereinbarungen - soweit überblickbar - fehle.

Im nunmehr vorliegenden Revisionsrekurs vertritt der Antragsgegner im wesentlichen den Rechtsstandpunkt des Erstgerichtes, wonach die Überprüfungsmöglichkeit für "alte" Mietzinsvereinbarungen spätestens am 28.2.1997 geendet habe. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, die angefochtene Entscheidung aufzuheben und den Antrag (gemeint im Sinn einer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses) abzuweisen; hilfsweise soll die Mietrechtssache zur neuerlichen Verhandlung (und Entscheidung) an das Gericht zweiter Instanz zurückverwiesen werden.

Der Antragsteller hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil sich die Entscheidung des Rekursgerichtes nicht mit der mittlerweile vorhandenen Judikatur zu § 16 Abs 8 MRG vereinbaren läßt; er ist jedoch - weil auch das Erstgericht die Rechtslage verkannte - im Ergebnis nicht berechtigt.Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil sich die Entscheidung des Rekursgerichtes nicht mit der mittlerweile vorhandenen Judikatur zu Paragraph 16, Absatz 8, MRG vereinbaren läßt; er ist jedoch - weil auch das Erstgericht die Rechtslage verkannte - im Ergebnis nicht berechtigt.

Den Rechtsausführungen des Erstgerichtes ist insoweit zu folgen, als die durch das 3.WÄG eingeführte Präklusivfrist von grundsätzlich drei Jahren auch für die Geltendmachung der Unwirksamkeit "alter" (vor dem 1.3.1994) abgeschlossener Mietzinsvereinbarungen gilt und diese Frist mit dem Inkrafttreten des 3. WÄG am 1.3.1994 zu laufen begann. Die diesbezüglich bereits vorhandene Judikatur (5 Ob 94/98d; 5 Ob 137/98b; 5 Ob 134/98m) erübrigt weitere Erläuterungen (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 528a und § 510 Abs 3 ZPO); es ist aber auch deshalb nicht auf die Gegenargumente des Rekursgerichtes einzugehen, weil sich letztlich bei jeder der strittigen Auslegungsvarianten herausstellt, daß der Mietzinsüberprüfungsantrag rechtzeitig eingebracht wurde.Den Rechtsausführungen des Erstgerichtes ist insoweit zu folgen, als die durch das 3.WÄG eingeführte Präklusivfrist von grundsätzlich drei Jahren auch für die Geltendmachung der Unwirksamkeit "alter" (vor dem 1.3.1994) abgeschlossener Mietzinsvereinbarungen gilt und diese Frist mit dem Inkrafttreten des 3. WÄG am 1.3.1994 zu laufen begann. Die diesbezüglich bereits vorhandene Judikatur (5 Ob 94/98d; 5 Ob 137/98b; 5 Ob 134/98m) erübrigt weitere Erläuterungen (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 528 a und Paragraph 510, Absatz 3, ZPO); es ist aber auch deshalb nicht auf die Gegenargumente des Rekursgerichtes einzugehen, weil sich letztlich bei jeder der strittigen Auslegungsvarianten herausstellt, daß der Mietzinsüberprüfungsantrag rechtzeitig eingebracht wurde.

§ 16 Abs 8 in der seit der Wohnrechtsnovelle 1997 geltenden Fassung bestimmt nunmehr auch für die Miete einer Eigentumswohnung in einem Gebäude, das auf Grund einer vor dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde, daß bei befristeten Hauptmietverhältnissen die grundsätzlich dreijährige Präklusionsfrist für die Geltendmachung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis endet. Diese Regelung gilt seit dem 1.3.1997 und ist gemäß § 49b Abs 13 MRG auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor seinem Inkrafttreten geschlossen worden sind.Paragraph 16, Absatz 8, in der seit der Wohnrechtsnovelle 1997 geltenden Fassung bestimmt nunmehr auch für die Miete einer Eigentumswohnung in einem Gebäude, das auf Grund einer vor dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde, daß bei befristeten Hauptmietverhältnissen die grundsätzlich dreijährige Präklusionsfrist für die Geltendmachung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis endet. Diese Regelung gilt seit dem 1.3.1997 und ist gemäß Paragraph 49 b, Absatz 13, MRG auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor seinem Inkrafttreten geschlossen worden sind.

Nun ist es richtig, daß gewichtige Argumente für die vom Erstgericht vertretene Rechtsansicht sprechen, die Übergangsbestimmung des § 49b Abs 13 MRG könne nur auf Sachverhalte angewendet werden, die sich erst nach dem 28.2.1997 abschließend verwirklicht haben (vgl Stabentheiner in Rainer, HB zum Miet- und Wohnrecht, 230/1 mit dem Hinweis auf MietSlg 39/19). Dementsprechend wären Mietzinsvereinbarungen, deren Anfechtbarkeit schon früher

(am 28.2.1997) präkludiert war, auch unter dem Regime des neuen Rechts keiner Überprüfung mehr zugänglich (so Stabentheiner/Wais, Die Wohnrechtsnovelle 1997, ÖJZ-Sonderheft 6A, 11). Bei richtiger Berechnung der für "alte" Mietzinsvereinbarungen geltenden 3-Jahres Frist des § 16 Abs 8 MRG idF des 3. WÄG (beginnend am 1.3.1994) stellt sich jedoch entgegen der Annahme des Erstgerichtes heraus, daß sie am 1.3.1997, bei Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 1997, noch nicht ablaufen war.Nun ist es richtig, daß gewichtige Argumente für die vom Erstgericht vertretene Rechtsansicht sprechen, die Übergangsbestimmung des Paragraph 49 b, Absatz 13, MRG könne nur auf Sachverhalte angewendet werden, die sich erst nach dem 28.2.1997 abschließend verwirklicht haben vergleiche Stabentheiner in Rainer, HB zum Miet- und Wohnrecht, 230/1 mit dem Hinweis auf MietSlg 39/19). Dementsprechend wären Mietzinsvereinbarungen, deren Anfechtbarkeit schon früher (am 28.2.1997) präkludiert war, auch unter dem Regime des neuen Rechts keiner Überprüfung mehr zugänglich (so Stabentheiner/Wais, Die Wohnrechtsnovelle 1997, ÖJZ-Sonderheft 6A, 11). Bei richtiger Berechnung der für "alte" Mietzinsvereinbarungen geltenden 3-Jahres Frist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG in der Fassung des 3. WÄG (beginnend am 1.3.1994) stellt sich jedoch entgegen der Annahme des Erstgerichtes heraus, daß sie am 1.3.1997, bei Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 1997, noch nicht ablaufen war.

Nach dem in Österreich am 28.4.1983 in Kraft getretenen Europäischen Übereinkommen über die Berechnung von Fristen (BGBl 1983/254), das insbesondere auf dem Gebiet des Zivilrechtes für die Berechnung von Fristen anzuwenden ist (Art 1 Abs 1), und zwar unmittelbar, unter Verdrängung entgegenstehender oder regelungsgleicher Vorschriften des innerstaatlichen Rechts (vgl Dittrich/Angst/Auer, Grundbuchsrecht4, Anm 1 zu § 81 GBG mit dem Hinweis auf die EB BlgNR 14. GP), endet eine in Jahren ausgedrückte Frist an jenem Tag des letzten Jahres, der nach seiner Zahl dem Tag entspricht, an dem die Frist zu laufen beginnt (Art 4 Abs 2). Die Gesamtfrist ist dabei so zu berechnen, daß sie von Mitternacht des "dies a quo" bis Mitternacht des "dies ad quem" läuft (Art 3 Abs 1). Das bedeutet für eine am 1.3.1994 beginnende 3-Jahres-Frist, daß sie nicht schon am 28.2.1997, sondern erst am 1.3.1997 (um Mitternacht) endet (zum selben Ergebnis hätte im übrigen die Fristberechnung nach der insoweit gleichförmigen Regelung in § 902 Abs 2 und § 903 ABGB geführt: vgl Reischauer in Rummel2, Rz 2 zu§ 902 ABGB; Binder in Schwimann2, Rz 1 ff zu § 902 ABGB). Dementsprechend war die Verjährung des vom Antragsteller geltend gemachten Anspruchs auf Überprüfung der mit dem Antragsgegner getroffenen Mietzinsvereinbarung am 1.3.1997, bei Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 1997, noch nicht eingetreten (iSd vom Erstgericht vertretenen Rechtsmeinung noch nicht "abgeschlossen"). Der Antragsteller beruft sich zu Recht darauf, gemäß § 49b Abs 13 MRG iVm § 16 Abs 8 MRG idF der Wohnrechtsnovelle 1997 die Mietzinsüberprüfung rechtzeitig, nämlich innerhalb von sechs Monaten ab Auflösung des verfahrensgegenständlichen Mietverhältnisses beantragt zu haben.Nach dem in Österreich am 28.4.1983 in Kraft getretenen Europäischen Übereinkommen über die Berechnung von Fristen (BGBl 1983/254), das insbesondere auf dem Gebiet des Zivilrechtes für die Berechnung von Fristen anzuwenden ist (Artikel eins, Absatz eins,), und zwar unmittelbar, unter Verdrängung entgegenstehender oder regelungsgleicher Vorschriften des innerstaatlichen Rechts vergleiche Dittrich/Angst/Auer, Grundbuchsrecht4, Anmerkung 1 zu Paragraph 81, GBG mit dem Hinweis auf die EB BlgNR 14. GP), endet eine in Jahren ausgedrückte Frist an jenem Tag des letzten Jahres, der nach seiner Zahl dem Tag entspricht, an dem die Frist zu laufen beginnt (Artikel 4, Absatz 2,). Die Gesamtfrist ist dabei so zu berechnen, daß sie von Mitternacht des "dies a quo" bis Mitternacht des "dies ad quem" läuft (Artikel 3, Absatz eins,). Das bedeutet für eine am 1.3.1994 beginnende 3-Jahres-Frist, daß sie nicht schon am 28.2.1997, sondern erst am 1.3.1997 (um Mitternacht) endet (zum selben Ergebnis hätte im übrigen die Fristberechnung nach der insoweit gleichförmigen Regelung in Paragraph 902, Absatz 2 und Paragraph 903, ABGB geführt: vergleiche Reischauer in Rummel2, Rz 2 zu Paragraph 902, ABGB; Binder in Schwimann2, Rz 1 ff zu Paragraph 902, ABGB). Dementsprechend war die Verjährung des vom Antragsteller geltend gemachten Anspruchs auf Überprüfung der mit dem Antragsgegner getroffenen Mietzinsvereinbarung am 1.3.1997, bei Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 1997, noch nicht eingetreten (iSd vom Erstgericht vertretenen Rechtsmeinung noch nicht "abgeschlossen"). Der Antragsteller beruft sich zu Recht darauf, gemäß Paragraph 49 b, Absatz 13, MRG in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 8, MRG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1997 die Mietzinsüberprüfung rechtzeitig, nämlich innerhalb von sechs Monaten ab Auflösung des verfahrensgegenständlichen Mietverhältnisses beantragt zu haben.

Damit war an der vom Rekursgericht verfügten Aufhebung und Rückverweisung der Mietrechtssache an das Erstgericht zur inhaltlichen Prüfung der Argumente des Antragstellers festzuhalten.

Anmerkung

E50869 05A01478

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00147.98Y.0609.000

Dokumentnummer

JJT_19980609_OGH0002_0050OB00147_98Y0000_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