

# RS OGH 1973/6/6 5Ob85/73, 7Ob683/77, 1Ob550/81, 3Ob507/81, 5Ob182/97v, 6Ob357/97m, 5Ob170/99g, 2Ob22

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 06.06.1973

## Norm

MG §12 Abs4 D

MG §17 Abs2 C3

## Rechtssatz

Durch den vom Mieter bei Gericht oder bei der Gemeinde gestellten Antrag auf Feststellung, daß der ihm vom Vermieter zu einem bestimmten Zinstermin vorgeschriebene Mietzins das gesetzlich zulässige Ausmaß übersteige, wird ein Verfahren über die Höhe des (gesetzlichen) Mietzinses im Sinne des § 17 Abs 2 letzter Satz MG anhängig, durch welches Verfahren die Verjährung des Rückforderungsanspruches des Mieters nicht bloß hinsichtlich der zu diesem Zinstermin geleisteten Überzahlung gehemmt wird; diese Hemmung kommt vielmehr auch den Rückforderungsansprüchen des Mieters hinsichtlich aller späteren Zinsvorschreibungen zugute, soferne diese späteren Zinsvorschreibungen auf den gleichen Grundsätzen aufgebaut sind und zu dem gleichen vom Mieter angeblich geschuldeten Mietzins kommen, wie jene Zinsvorschreibungen, hinsichtlich welcher der Antrag nach § 12 Abs 4 MG gestellt worden war. - Die Entscheidung der Schlichtungsstelle bzw des Außerstreitrichters über den Antrag nach § 12 Abs 4 MG bindet den Streitrichter bei der Urteilsfällung über den Rückforderungsanspruch des Mieters gemäß § 17 Abs 2 MG nur insoweit, als sich der Rückforderungsanspruch auf jene Zinsvorschreibung bezieht, von der nach § 12 Abs 4 MG die Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes dem Grunde und der Höhe nach festgestellt wurde. Hinsichtlich der späteren Zinsvorschreibungen besteht eine solche Bindung nicht. Es ist aber nicht einzusehen, warum das Gericht für die späteren Zinsvorschreibungen zu einem anderen Ergebnis kommen sollte, wenn keine geänderten Berechnungsgrundlagen für den gesetzlichen Mietzins behauptet werden oder sich aus dem Gesetz ergeben.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 85/73

Entscheidungstext OGH 06.06.1973 5 Ob 85/73

Veröff: EvBl 1973/318 S 660 = ImmZ 1973,254

- 7 Ob 683/77

Entscheidungstext OGH 10.11.1977 7 Ob 683/77

Vgl auch

- 1 Ob 550/81  
Entscheidungstext OGH 04.03.1981 1 Ob 550/81  
Vgl auch
- 3 Ob 507/81  
Entscheidungstext OGH 06.05.1981 3 Ob 507/81  
Vgl
- 5 Ob 182/97v  
Entscheidungstext OGH 27.05.1997 5 Ob 182/97v  
Vgl auch
- 6 Ob 357/97m  
Entscheidungstext OGH 25.06.1998 6 Ob 357/97m  
Beisatz: Während eines anhängigen MSch-Verfahrens für frühere Zinsvorschreibungszeiträume tritt eine Verjährung hinsichtlich späterer Zinsvorschreibungen nicht ein. Dies bedeutet aber nicht, daß es dem Mieter vor Abschluß eines solchen mit Hemmungswirkung ausgestatteten Feststellungsverfahrens verwehrt wäre, für spätere weitere Zinsperioden einen weiteren Feststellungsantrag einzubringen. (T1)
- 5 Ob 170/99g  
Entscheidungstext OGH 13.07.1999 5 Ob 170/99g  
Auch; nur: Durch den vom Mieter bei Gericht oder bei der Gemeinde gestellten Antrag auf Feststellung, daß der ihm vom Vermieter zu einem bestimmten Zinstermin vorgeschriebene Mietzins das gesetzlich zulässige Ausmaß übersteige, wird ein Verfahren über die Höhe des (gesetzlichen) Mietzinses im Sinne des § 17 Abs 2 letzter Satz MG anhängig, durch welches Verfahren die Verjährung des Rückforderungsanspruches des Mieters nicht bloß hinsichtlich der zu diesem Zinstermin geleisteten Überzahlung gehemmt wird; diese Hemmung kommt vielmehr auch den Rückforderungsansprüchen des Mieters hinsichtlich aller späteren Zinsvorschreibungen zugute, soferne diese späteren Zinsvorschreibungen auf den gleichen Grundsätzen aufgebaut sind und zu dem gleichen vom Mieter angeblich geschuldeten Mietzins kommen, wie jene Zinsvorschreibungen, hinsichtlich welcher der Antrag nach § 12 Abs 4 MG gestellt worden war. (T2) Beisatz: In einem "Verfahren über die Höhe des Mietzinses" kann nämlich der zulässige Mietzins für den Einhebungszeitraum und darüber hinaus festgestellt werden. (T3)
- 2 Ob 22/00z  
Entscheidungstext OGH 13.04.2000 2 Ob 22/00z  
Vgl auch; nur T2; Beisatz: Die Hemmungsbestimmung des § 27 Abs 3 letzter Satz MRG betrifft nur die Verjährung von Rückforderungsansprüchen des Mieters. (T4)
- 5 Ob 85/01p  
Entscheidungstext OGH 12.06.2001 5 Ob 85/01p  
Vgl aber; Beisatz: Aus dem Gesetzestext geht eindeutig hervor, dass die Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung geltend gemacht werden muss, um die Hemmungswirkung des § 27 Abs 3 MRG zu erreichen. Diesem Erfordernis wird durch eine Geltendmachung der Mietzinsüberschreitung nur zu bestimmten Zinsterminen nicht entsprochen, da hier die Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung nur eine Vorfrage ist. (T5)
- 8 Ob 181/01b  
Entscheidungstext OGH 16.08.2001 8 Ob 181/01b  
Vgl auch; Beis wie T4; Beisatz: Keine Unterbrechung oder Hemmung der Verjährung des Mietzinsanspruches analog § 27 Abs 3 MRG durch Einbringung eines außerstreitigen Feststellungsantrages durch den Vermieter nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG(hier in Verbindung mit § 12a MRG). (T6)

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1973:RS0067385

#### **Dokumentnummer**

JJR\_19730606\_OGH0002\_0050OB00085\_7300000\_001

**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](http://www.jusline.at)