

TE OGH 2019/4/25 50b32/19w

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 25.04.2019

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr.

Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräatin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers A*****, vertreten durch Mag. Katja Schindler, Referentin des österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes, *****, gegen den Antragsgegner C*****, vertreten durch Mag. Günter Petzelbauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 16 MRG und § 37 Abs 1 Z 12a iVm § 25 MRG über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. November 2018, GZ 39 R 167/18z-14, mit dem der (Zwischensach-)Beschluss des Bezirksgerichts Hernals vom 26. März 2018, GZ 5 MSch 29/17w-9, mit einer Maßgabe bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist seit 1. Oktober 2012 Hauptmieter einer Wohnung im Haus des Antragsgegners. Ursprünglich war eine Mietdauer von vier Jahren vereinbart, sodass das Mietverhältnis mit 30. 9. 2016 geendet hätte. Über Anfrage des Antragstellers bei der Hausverwalterin kam es zu einem Telefonat, in dem diese dem Antragsteller am 24. 8. 2016 zusicherte, das Mietverhältnis könne in ein unbefristetes umgewandelt werden, ein diesbezügliches Schreiben werde an ihn übersendet. Tatsächlich erhielt der Vater des Antragstellers am 22. 9. 2016 ein mit 15. 9. 2016 datiertes Schreiben, in dem es heißt: „Wir teilen mit, dass Ihr Mietverhältnis, welches gemäß Mietvertrag seit 1. Oktober 2012 besteht, in ein unbefristetes Mietverhältnis umgewandelt wird ...“. Über den Zeitpunkt des Übergangs des Mietverhältnisses in ein unbefristetes sprachen die Parteien nicht.

Der Antragsteller begehrte bei der Schlichtungsstelle am 16. 3. 2017 die Überprüfung des Hauptmietzinses.

Der Antragsgegner wendete unter anderem die Präklusion des Antrags ein, weil die Umwandlung in einen unbefristeten Vertrag bereits am 24. 8. 2016 vereinbart worden sei.

Das Erstgericht stellte mit „Beschluss“ fest, dass der Antrag auf Feststellung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses nicht gemäß § 16 Abs 8 MRG verfristet sei.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragsgegners mit der Maßgabe nicht Folge, dass die Entscheidung als

Zwischensachbeschluss zu lauten habe, dass die Anträge auf Feststellung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses und der gesetzlich zulässigen Möbelmiete sowie auf Feststellung, inwieweit die abgeschlossene Vereinbarung unwirksam sei und in welchem Umfang durch die Vorschreibung der gesetzlich zulässige Hauptmietzins und die gesetzlich zulässige Möbelmiete überschritten worden seien, und auf Feststellung, inwieweit durch die Anhebung gemäß § 16 Abs 9 MRG der erhöhte Hauptmietzins unwirksam sei, dem Grunde nach zu Recht bestehen.

Die erstinstanzliche Entscheidung sei als Zwischensachbeschluss im Sinn des § 36 Abs 2 AußStrG über den Grund des Anspruchs zu werten. Eine Umwandlung des bestehenden befristeten Hauptmietverhältnisses in ein unbefristetes exakt am 24. 8. 2016 lasse sich nicht einmal der Aussage der Hausverwalterin als Zeugin entnehmen. Die Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung sei gemäß § 16 Abs 8 MRG binnen drei Jahren gerichtlich geltend zu machen, bei befristeten Hauptmietverhältnissen Ende diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis. Hier hätten die Parteien keine Umwandlung von einem befristeten in ein unbefristetes Mietverhältnis vor Augen gehabt, sondern ein „Weiterlaufen“ des befristeten Vertrags nach dessen Ablauf als unbefristetes Mietverhältnis, was als Umwandlung im Sinn dieser Bestimmung zu sehen sei. Nach der Judikatur komme es auf den Zeitpunkt der Willenseinigung, nicht auf den Zeitpunkt des Ablaufs des befristeten bzw. Beginns des unbefristeten Mietverhältnisses an. Eine derartige Willenseinigung sei hier erst mit dem Zeitpunkt des Zugangs des Verlängerungsschreibens am 22. 9. 2016 anzunehmen. Die Schlichtungsstelle sei daher innerhalb der Frist des § 16 Abs 8 MRG angerufen worden.

Den ordentlichen Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht zu, weil sich der Oberste Gerichtshof bislang noch nicht mit der Frage auseinandergesetzt habe, ob unter Umwandlung in § 16 Abs 8 MRG bereits die Willenseinigung über die Verlängerung eines auslaufenden befristeten Vertrags auf unbestimmte Zeit oder der Zeitpunkt des Beginns des nunmehr unbefristeten Vertrags zu verstehen sei.

In seinem Revisionsrekurs begehrte der Antragsgegner eine Abänderung dahin, dass der Sachbeschluss der Vorinstanzen ersatzlos aufgehoben und der Antrag abgewiesen werde. Hilfsweise stellt er einen Aufhebungsantrag.

Der Antragsteller beantragt in seiner Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG) Ausspruchs des Rekursgerichts nicht zulässig, er vermag keine erhebliche Rechtsfrage aufzuzeigen. Die Begründung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 71 Abs 3 AußStrG).

1.1 Selbst wenn das Berufungsgericht – zu Recht – ausgesprochen hatte, die ordentliche Revision (oder der Rekurs an den Obersten Gerichtshof) sei zulässig, das Rechtsmittel aber dann nur solche Gründe geltend macht, deren Erledigung nicht von der Lösung erheblicher Rechtsfragen abhängt, ist die Revision (der Rekurs) trotz der Zulässigerklärung durch das Gericht zweiter Instanz zurückzuweisen (RIS-Justiz RS0102059). Dies gilt auch in außerstreitigen Verfahren nach § 37 MRG (RS0102059 [T10]).

1.2 Die Auffassung des Rekursgerichts, in konsequenter Fortführung der Judikatur, wonach die in § 16 Abs 8 MRG normierte Prälativfrist für die Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung mit dem Abschluss der Vereinbarung zu laufen beginne und nicht ab erster Mietzinszahlung bzw. ab Beginn des Mietverhältnisses (RS0112326), sei auch im Fall der Umwandlung eines befristeten in ein unbefristetes Bestandverhältnis auf den Zeitpunkt der Willenseinigung abzustellen, zieht der Revisionsrekurswerber nicht in Zweifel, sondern bezeichnet sie sogar ausdrücklich als richtig. Eine nähere Auseinandersetzung mit der vom Rekursgericht als erheblich angesehenen Rechtsfrage ist somit entbehrlich.

1.3 Der Revisionsrekurswerber meint allerdings, es fehle an Feststellungen dazu, wann das Mietverhältnis in ein unbefristetes umgewandelt worden sei. Damit wirft er keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG auf.

1.4 Sekundäre Feststellungsmängel liegen nicht vor, hat doch das Erstgericht sowohl den Inhalt des Telefonats am 24. 8. 2016 als auch den Text des Schreibens vom 22. 9. 2016 und letztlich auch den Umstand festgestellt, dass über den Zeitpunkt des Übergangs des Mietverhältnisses in ein unbefristetes zwischen den Parteien nicht gesprochen wurde. Dies reicht für die rechtliche Beurteilung der Frage, wann es zur Umwandlung in ein unbefristetes Bestandverhältnis iSd § 16 Abs 8 MRG gekommen war, jedenfalls aus.

1.5 Dass die Auslegung des Rekursgerichts, eine Umwandlung in ein unbefristetes Bestandverhältnis könne frühestens

mit Zugang des Schreibens vom 22. 9. 2016 angenommen werden, unrichtig wäre, behauptet der Revisionsrekurswerber gar nicht; auf die von den Vorinstanzen verneinte Einigung bereits mit dem Telefonat vom 24. 8. 2016 kommt er nicht mehr zurück. Im Übrigen begründet die Auslegung rechtsgeschäftlicher Erklärungen im Einzelfall grundsätzlich keine erhebliche Rechtsfrage (RS0042936), es sei denn, das Auslegungsergebnis sei unvertretbar, was hier weder behauptet wird noch zu erkennen ist.

2. Der Revisionsrekurs war daher zurückzuweisen.

3. Eine Kostenentscheidung entfiel, zumal Kosten vom obsiegenden Antragsteller nicht verzeichnet wurden.

Textnummer

E125146

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:0050OB00032.19W.0425.000

Im RIS seit

05.06.2019

Zuletzt aktualisiert am

19.11.2020

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