

TE OGH 2024/7/22 5Ob121/24s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.07.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers B*, vertreten durch Mag. S*, Mietervereinigung Österreichs, *, gegen den Antragsgegner S*, vertreten durch Dr. Bertram Broesigke, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 16 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Mai 2024, GZ 39 R 44/24w-38, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers B*, vertreten durch Mag. S*, Mietervereinigung Österreichs, *, gegen den Antragsgegner S*, vertreten durch Dr. Bertram Broesigke, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 16, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Mai 2024, GZ 39 R 44/24w-38, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Am 1. 12. 2015 mietete der Antragsteller von einer GmbH die Wohnung Top Nr 8. Das Mietverhältnis begann am 1. 12. 2015 und sollte am 30. 6. 2018 enden. Eigentümer der Liegenschaft sowie des darauf errichteten Hauses ist der Antragsgegner.

[2] Mit Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 7. 9. 2021 (MA 50-Schli-I/911569-2020) wurde der Antragsteller rückwirkend ab 1. 12. 2015 (rechtskräftig) als Hauptmieter anerkannt. Der von ihm am 7. 10. 2020 gemäß § 2 Abs 3 MRG bei der Schlichtungsstelle eingebrachte Antrag war mit einem Begehren auf Überprüfung des Hauptmietzinses gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG verbunden. Dieses Begehren ist Gegenstand des gerichtlichen Verfahrens. [2] Mit Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 7. 9. 2021 (MA 50-Schli-I/911569-2020) wurde der Antragsteller rückwirkend ab 1. 12. 2015 (rechtskräftig) als Hauptmieter anerkannt. Der von ihm am 7. 10. 2020 gemäß Paragraph 2, Absatz 3, MRG bei der Schlichtungsstelle eingebrachte Antrag war mit einem Begehren auf Überprüfung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG verbunden. Dieses Begehren ist Gegenstand des gerichtlichen

Verfahrens.

[3] Das Erstgericht stellte mit seinem Sachbeschluss die Höhe des zu bestimmten Stichtagen jeweils zulässigen Hauptmietzinses und deren Überschreitung durch die vom Antragsgegner vorgeschriebenen Beträge fest.

[4] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung und ging dabei – soweit in dritter Instanz noch von Relevanz – davon aus, dass die Frist des § 16 Abs 8 MRG nicht bereits mit Abschluss der Mietzinsvereinbarung, sondern erst mit Rechtskraft der Entscheidung über die Anerkennung des Antragstellers als Hauptmieter zu laufen begonnen habe, sodass das Begehren des Antragstellers nicht präkludiert sei. [4] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung und ging dabei – soweit in dritter Instanz noch von Relevanz – davon aus, dass die Frist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG nicht bereits mit Abschluss der Mietzinsvereinbarung, sondern erst mit Rechtskraft der Entscheidung über die Anerkennung des Antragstellers als Hauptmieter zu laufen begonnen habe, sodass das Begehren des Antragstellers nicht präkludiert sei.

Rechtliche Beurteilung

[5] Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners, in dem er ausschließlich die Frage der Verfristung anspricht. Damit kann er keine Rechtsfrage von der Bedeutung gemäß § 62 Abs 1 AußStrG aufzeigen: [5] Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners, in dem er ausschließlich die Frage der Verfristung anspricht. Damit kann er keine Rechtsfrage von der Bedeutung gemäß Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG aufzeigen:

[6] 1. Der Fachsenat hat bereits in der Entscheidung zu 5 Ob 131/04g (RS0119292) festgehalten, dass die (vom Antragsgegner auch noch in dritter Instanz vertretene) Meinung, die ex-tunc-Wirkung einer Entscheidung nach § 2 Abs 3 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 1 MRG lasse die Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG ab Abschluss der Mietzinsvereinbarung beginnen, nicht ernsthaft vertreten werden könne, weil die rückwirkende Verbesserung der Rechtsstellung des Scheinuntermieters unvollständig bliebe, wäre er drei Jahre nach Abschluss der Mietzinsvereinbarung von jeglicher Überprüfung des Hauptmietzinses ausgeschlossen. Die Rechtslage sei so eindeutig, dass es insoweit keiner richtungsweisenden Entscheidung des Obersten Gerichtshofs bedürfe. Das Rekursgericht hat sich auf diese Entscheidung bezogen und zutreffend darauf hingewiesen, dass die darin vertretene Ansicht in der Literatur unwidersprochen geblieben ist (siehe nur Lovrek/Stabentheiner in GeKo WohnR I, § 16 MRG Rz 106; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und WohnR I 23 § 16 MRG Rz 6 ua). [6] 1. Der Fachsenat hat bereits in der Entscheidung zu 5 Ob 131/04g (RS0119292) festgehalten, dass die (vom Antragsgegner auch noch in dritter Instanz vertretene) Meinung, die ex-tunc-Wirkung einer Entscheidung nach Paragraph 2, Absatz 3, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer eins, MRG lasse die Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG ab Abschluss der Mietzinsvereinbarung beginnen, nicht ernsthaft vertreten werden könne, weil die rückwirkende Verbesserung der Rechtsstellung des Scheinuntermieters unvollständig bliebe, wäre er drei Jahre nach Abschluss der Mietzinsvereinbarung von jeglicher Überprüfung des Hauptmietzinses ausgeschlossen. Die Rechtslage sei so eindeutig, dass es insoweit keiner richtungsweisenden Entscheidung des Obersten Gerichtshofs bedürfe. Das Rekursgericht hat sich auf diese Entscheidung bezogen und zutreffend darauf hingewiesen, dass die darin vertretene Ansicht in der Literatur unwidersprochen geblieben ist (siehe nur Lovrek/Stabentheiner in GeKo WohnR römisch eins, Paragraph 16, MRG Rz 106; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und WohnR I 23 Paragraph 16, MRG Rz 6 ua).

[7] 2. Nach ständiger Judikatur reicht bereits eine einzige Entscheidung, die im Schrifttum ohne Kritik geblieben ist, für die Annahme einer gesicherten Rechtsprechung aus (RS0103384). Umso mehr gilt, dass eine vom Fachsenat bereits in der Vergangenheit als nicht vertretbar erachtete Rechtsansicht bei unveränderter Rechtslage keine Rechtsfrage von der Bedeutung gemäß § 62 Abs 1 AußStrG begründen kann. Der Antragsgegner zeigt in seinem Rechtsmittel auch keine neuen Argumente auf. [7] 2. Nach ständiger Judikatur reicht bereits eine einzige Entscheidung, die im Schrifttum ohne Kritik geblieben ist, für die Annahme einer gesicherten Rechtsprechung aus (RS0103384). Umso mehr gilt, dass eine vom Fachsenat bereits in der Vergangenheit als nicht vertretbar erachtete Rechtsansicht bei unveränderter Rechtslage keine Rechtsfrage von der Bedeutung gemäß Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG begründen kann. Der Antragsgegner zeigt in seinem Rechtsmittel auch keine neuen Argumente auf.

[8] 3. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG). [8] 3. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Textnummer

E142012

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0050OB00121.245.0722.000

Im RIS seit

12.08.2024

Zuletzt aktualisiert am

02.10.2024

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