

TE OGH 2017/8/29 5Ob152/17i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.08.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin E*, vertreten durch Dr. Joachim Tschütscher, Rechtsanwalt in Innsbruck gegen die Antragsgegnerin H* AG, *, und andere Miteigentümer der Liegenschaft EZ * KG *, alle vertreten durch Dr. Eckart Söllner, Rechtsanwalt in Innsbruck wegen §§ 16, 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Innsbruck vom 9. Juni 2017, GZ 2 R 17/17i-13, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin E*, vertreten durch Dr. Joachim Tschütscher, Rechtsanwalt in Innsbruck gegen die Antragsgegnerin H* AG, *, und andere Miteigentümer der Liegenschaft EZ * KG *, alle vertreten durch Dr. Eckart Söllner, Rechtsanwalt in Innsbruck wegen Paragraphen 16, 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Innsbruck vom 9. Juni 2017, GZ 2 R 17/17i-13, 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.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Nach § 16 Abs 8 Satz 2 MRG muss die Unwirksamkeit einer Hauptmietzinsvereinbarung binnen drei Jahren geltend gemacht werden. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen (§ 29 Abs 1 Z 3) endet diese Präklusivfrist nach § 16 Abs 8 Satz 3 MRG frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis.1. Nach Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG muss die Unwirksamkeit einer Hauptmietzinsvereinbarung binnen drei Jahren geltend gemacht werden. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen (Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3,) endet diese Präklusivfrist nach Paragraph 16, Absatz 8, Satz 3 MRG frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis.
2. Diese Verlängerung der Präklusivfrist bei befristeten Mietverhältnissen soll dem Mieter die Möglichkeit bieten, noch nach Mietende einen allfälligen Rückforderungsanspruch wegen Mietzinsüberschreitung gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG geltend machen zu können: Zu diesem Zeitpunkt steht er nicht mehr unter dem Druck, bei Geltendmachung seiner im MRG normierten Rechte eine Verlängerung des Bestandverhältnisses zu gefährden (5 Ob 102/04t; 5 Ob 71/15z

mwN).2. Diese Verlängerung der Präklusivfrist bei befristeten Mietverhältnissen soll dem Mieter die Möglichkeit bieten, noch nach Mietende einen allfälligen Rückforderungsanspruch wegen Mietzinsüberschreitung gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG geltend machen zu können: Zu diesem Zeitpunkt steht er nicht mehr unter dem Druck, bei Geltendmachung seiner im MRG normierten Rechte eine Verlängerung des Bestandverhältnisses zu gefährden (5 Ob 102/04t; 5 Ob 71/15z mwN).

3. Das Mietverhältnis der Antragstellerin war bis 30. November 2013 befristet. Sie verpflichtete sich in einem Räumungsvergleich, das Mietobjekt bis spätestens 31. März 2014 geräumt zu übergeben. Dieser über Wunsch der Mieterin zugestandene Räumungsaufschub sollte nach dem Text des Räumungsvergleichs keine Verlängerung des Mietverhältnisses bedeuten. Das Mietobjekt wurde am 31. März 2014 geräumt zurückgestellt.

4. Die Antragstellerin, deren am 30. September 2014 bei der Schlichtungsstelle eingebrachten Mietzinsüberprüfungsantrag die Vorinstanzen als verfristet ansahen, bezieht sich in ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs auf § 34 Abs 2 MRG. Ihrer Meinung nach ist Konsequenz der darin angeordneten Aufrechterhaltung wechselseitiger Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis, dass die Präklusivfrist erst mit dem Ende der verlängerten Frist beginnt.4. Die Antragstellerin, deren am 30. September 2014 bei der Schlichtungsstelle eingebrachten Mietzinsüberprüfungsantrag die Vorinstanzen als verfristet ansahen, bezieht sich in ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs auf Paragraph 34, Absatz 2, MRG. Ihrer Meinung nach ist Konsequenz der darin angeordneten Aufrechterhaltung wechselseitiger Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis, dass die Präklusivfrist erst mit dem Ende der verlängerten Frist beginnt.

5. Die Fiktion des Fortbestehens des Bestandverhältnisses in § 34 Abs 2 MRG ändert nach herrschender Lehre und Rechtsprechung jedoch nichts daran, dass ein – hier vorliegendes – befristetes Mietverhältnis mit dem Beendigungstermin endet und das Bestandverhältnis nicht verlängert wird (2 Ob 215/10x; 10 Ob 52/14s; vgl Lovrek, Schadenersatz für Prozesshandlungen im Wohnrecht, wobl 2000, 281; Würth in Rummel ABGB3 §§ 1109, 1110 Rz 5; Iro/Rassi in KBB5 § 1109 ABGB Rz 1). Die Verlängerung der Präklusivfrist bei befristeten Mietverhältnissen wird damit begründet, dass der Mieter unter Druck steht, solange er auf das Wohlwollen des Vermieters bei einer Verlängerung des Mietverhältnisses angewiesen ist (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht3 § 16 MRG Rz 80). Einer solchen Situation war die Antragstellerin während der Räumungsfrist nicht ausgesetzt, weil – wie die Parteien selbst ausdrücklich im Räumungsvergleich festhielten – das befristete Mietverhältnis nach dem Endtermin nicht verlängert wurde.5. Die Fiktion des Fortbestehens des Bestandverhältnisses in Paragraph 34, Absatz 2, MRG ändert nach herrschender Lehre und Rechtsprechung jedoch nichts daran, dass ein – hier vorliegendes – befristetes Mietverhältnis mit dem Beendigungstermin endet und das Bestandverhältnis nicht verlängert wird (2 Ob 215/10x; 10 Ob 52/14s; vergleiche Lovrek, Schadenersatz für Prozesshandlungen im Wohnrecht, wobl 2000, 281; Würth in Rummel ABGB3 Paragraphen 1109, 1110, Rz 5; Iro/Rassi in KBB5 Paragraph 1109, ABGB Rz 1). Die Verlängerung der Präklusivfrist bei befristeten Mietverhältnissen wird damit begründet, dass der Mieter unter Druck steht, solange er auf das Wohlwollen des Vermieters bei einer Verlängerung des Mietverhältnisses angewiesen ist (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht3 Paragraph 16, MRG Rz 80). Einer solchen Situation war die Antragstellerin während der Räumungsfrist nicht ausgesetzt, weil – wie die Parteien selbst ausdrücklich im Räumungsvergleich festhielten – das befristete Mietverhältnis nach dem Endtermin nicht verlängert wurde.

Schlagworte

1 Generalabonnement, 8 außerstreitige Wohnrechtssachen

Textnummer

E119215

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:E119215

Im RIS seit

14.09.2017

Zuletzt aktualisiert am

13.12.2022

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