

TE OGH 2017/6/27 5Ob105/17b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.06.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohman und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Dr. C*, vertreten durch Mag. Dr. Susanne Freyer, Rechtsanwältin in Wien, gegen den Antragsgegner Dr. W*, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 16 Abs 2 MRG über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. April 2017, GZ 38 R 277/16s-37, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 17. August 2016, GZ 5 Msch 16/15x-26, idF des Berichtigungsbeschlusses vom 30. August 2016, GZ 5 Msch 16/15x-28, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohman und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Dr. C*, vertreten durch Mag. Dr. Susanne Freyer, Rechtsanwältin in Wien, gegen den Antragsgegner Dr. W*, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 2, MRG über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. April 2017, GZ 38 R 277/16s-37, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 17. August 2016, GZ 5 Msch 16/15x-26, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 30. August 2016, GZ 5 Msch 16/15x-28, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem außerordentlichen Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluss der in der Feststellung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses sowie der Überschreitung des gesetzlichen Zinsausmaßes von Jänner 2011 bis einschließlich April 2015 rechtskräftig ist, und in der Rückzahlungsverpflichtung (Kapitalbeträge) für diesen Zeitraum bestätigt wird, wird im Übrigen dahin abgeändert, dass der 4%ige Zinsenzuspruch zu entfallen hat.

Der Antragsgegner ist schuldig, dem Antragsteller binnen 14 Tagen die mit 335,22 EUR (darin enthalten 55,52 EUR USt) bestimmen Kosten der Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Hauptmieter einer Wohnung in Wien. Der Antragsgegner ist Vermieter.

Das Erstgericht stellte die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses sowie die daraus resultierende Überschreitung von Jänner 2011 bis einschließlich März 2016 fest und verpflichtete den Antragsgegner zur Rückzahlung von 20.628,76 EUR samt gestaffelter Zinsen (jeweils 4 % seit dem Ersten des jeweiligen Monats).

Das Rekursgericht hob den Sachbeschluss des Erstgerichts in Ansehung der Perioden Mai 2015 bis einschließlich März 2016 als nichtig auf und wies den Antrag insoweit zurück. Im Übrigen gab es dem Rekurs nicht Folge. Zum Rückzahlungsausspruch nach § 37 Abs 4 MRG, der das einzige Thema im außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners ist, verwies es darauf, dass die Parteien die Vorschreibung und Bezahlung der Beträge ausdrücklich außer Streit gestellt hätten. Den ordentlichen Revisionsrekurs ließ es nicht zu. Das Rekursgericht hob den Sachbeschluss des Erstgerichts in Ansehung der Perioden Mai 2015 bis einschließlich März 2016 als nichtig auf und wies den Antrag insoweit zurück. Im Übrigen gab es dem Rekurs nicht Folge. Zum Rückzahlungsausspruch nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG, der das einzige Thema im außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners ist, verwies es darauf, dass die Parteien die Vorschreibung und Bezahlung der Beträge ausdrücklich außer Streit gestellt hätten. Den ordentlichen Revisionsrekurs ließ es nicht zu.

Der – beantwortete – außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners ist zulässig und teilweise berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1. Das Außerstreitgericht darf in einem Verfahren nach § 37 Abs 1 MRG nur dann einen Rückzahlungstitel erlassen, wenn sich der Rückforderungsanspruch des Mieters im Verfahren „ergibt“ (§ 37 Abs 4 MRG). Es dürfen keine Zweifel bestehen, dass der unzulässigerweise vorgeschriebene Mietzins auch tatsächlich bezahlt wurde (RIS-Justiz RS0106116 [T3]). 1. Das Außerstreitgericht darf in einem Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, MRG nur dann einen Rückzahlungstitel erlassen, wenn sich der Rückforderungsanspruch des Mieters im Verfahren „ergibt“ (Paragraph 37, Absatz 4, MRG). Es dürfen keine Zweifel bestehen, dass der unzulässigerweise vorgeschriebene Mietzins auch tatsächlich bezahlt wurde (RIS-Justiz RS0106116 [T3]).

2. Die Parteien stellten in einer Verhandlung vor dem Erstgericht ausdrücklich außer Streit, dass die Mietzinse wie vorgeschrieben vom Antragsteller bezahlt wurden (ON 23 S 2). Das Erstgericht stellte fest, welche Hauptmietzinse dem Antragsteller ab 1. 1. 2011, ab 1. 7. 2013 und ab 1. 2. 2014 vorgeschrieben wurden und nahm die Außerstreitstellung zur Zahlung der Mietzinse zusätzlich in seine Feststellungen auf. An der tatsächlichen Zahlung der vorgeschriebenen Mietzinse bestehen daher keine Zweifel.

3. Die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs verlangt entgegen der Auffassung des Revisionsrekurswerbers nicht, dass im Zuge einer Klarstellung des Rückforderungsanspruchs mit den Parteien einen solchen Anspruch hindernde Umstände wie beispielsweise Verjährung ohne jeglichen Einwand des Vermieters von Amts wegen wahrgenommen werden müssen (RIS-Justiz RS0070654 [T1]). Derartige Einwendungen erhob der Antragsgegner in keinem Stadium des Verfahrens.

4. Soweit es den vorgeschriebenen Hauptmietzins betrifft, hat sich ein Rückforderungsanspruch des Mieters im Verfahren ausreichend „ergeben“. Dies trifft aber nicht für den Zuspruch der gesetzlichen Zinsen gestaffelt ab dem jeweiligen Zinstermin zu. Die für den Zuspruch von Zinsen geforderte Feststellung eines exakten Zahlungszeitpunkts für Mietzinsüberzahlungen (RIS-Justiz RS0106116 [T5]) fehlt hier, weshalb in Ansehung der Zinsen kein Rückzahlungstitel erlassen werden durfte (RIS-Justiz RS0106116 [T8] 5 Ob 208/10i mwN). In diesem Sinn ist der Ausspruch über den Rückforderungsanspruch des Mieters entsprechend zu korrigieren.

6. Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die vom Antragsgegner erstrittene Abänderung betrifft nur den Zinsenzuspruch. Seine Argumente gegen den Zuspruch des Kapitals blieben hingegen erfolglos. Es entspricht daher der Billigkeit, dem überwiegend obsiegenden Antragsteller (auch) die Kosten der Revisionsrekursbeantwortung zuzusprechen. Die Kostenentscheidungen der Vorinstanzen bleiben aufrecht. 6. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Die vom Antragsgegner erstrittene Abänderung betrifft nur den Zinsenzuspruch. Seine Argumente gegen den Zuspruch des Kapitals blieben hingegen erfolglos. Es entspricht daher der Billigkeit, dem überwiegend obsiegenden Antragsteller (auch) die Kosten der Revisionsrekursbeantwortung zuzusprechen. Die Kostenentscheidungen der Vorinstanzen bleiben aufrecht.

Schlagworte

1 Generalabonnement, 8 außerstreitige Wohnrechtssachen

Textnummer

E118759

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2017:E118759

Im RIS seit

27.07.2017

Zuletzt aktualisiert am

12.12.2022

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