

TE OGH 2016/4/20 5Ob189/15b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.04.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerinnen 1. B***** D*****, 2. S***** T*****, beide vertreten durch Mag. Markus Adam, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Antragsgegner P***** B*****, vertreten durch Dr. Gernot Nachtnebel, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 16 MRG über den Revisionsrekurs der Antragstellerinnen gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 3. Juni 2015, GZ 39 R 32/15t-46, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Meidling vom 24. November 2014, GZ 14 Msch 5/13y-42, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerinnen 1. B***** D*****, 2. S***** T*****, beide vertreten durch Mag. Markus Adam, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Antragsgegner P***** B*****, vertreten durch Dr. Gernot Nachtnebel, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 16, MRG über den Revisionsrekurs der Antragstellerinnen gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 3. Juni 2015, GZ 39 R 32/15t-46, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Meidling vom 24. November 2014, GZ 14 Msch 5/13y-42, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerinnen sind zur ungeteilten Hand schuldig, dem Antragsgegner die mit 370,28 EUR (darin enthalten 61,71 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Antragsgegner ist Wohnungseigentümer der Wohnung Top 17/18 auf der Liegenschaft *****. Die Antragstellerinnen waren aufgrund des mit dem Antragsgegner abgeschlossenen Mietvertrags vom 21. 3. 2011 Mieterinnen dieser Wohnung. Das Mietverhältnis begann am 1. 4. 2011 und war bis 30. 4. 2014 befristet.

Nach Ablauf der ersten 12 Monate des Mietverhältnisses nahmen die Antragstellerinnen Kontakt mit dem Antragsgegner auf, weil sie das Mietverhältnis vorzeitig beenden wollten. Ihnen war klar, dass sie grundsätzlich eine 3-monatige Kündigungsfrist einzuhalten hätten, daher ersuchten sie den Antragsgegner um vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses. Der Antragsgegner war grundsätzlich unter bestimmten Bedingungen damit einverstanden.

Am 16. 4. 2012 unterzeichneten die Streitteile folgende, auszugsweise wiedergegebene Vereinbarung:

„Wohnungsrückstellung

...

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind die Bestandnehmerinnen verpflichtet eine Mindestmietzeit von 12 Monaten einzuhalten. Da die Bestandnehmerinnen aufgrund von persönlichen Veränderungen die Wohnung unbedingt zum 30. 04. 2012 an den Vermieter zurück geben möchten, erklärt sich der Vermieter nur unter den nachstehend angeführten Bedingungen bereit, die Wohnung zum 30. 04. 2012 zurück zu nehmen und die Kündigung des Mietvertrages durch die Mieterinnen zum 30. 04. 2012 zu akzeptieren: Auf Betreiben des Vermieters wird rasch ein Nachmieter gesucht. Erst wenn dieser gefunden wurde entlässt der Vermieter die Mieterinnen aus deren Verpflichtung, den Vertrag bis zum 31. 07. 2012 (einschließlich Kündigungszeit) weiter zu führen. ...

Alle eventuellen Forderungen der Mieterinnen gegenüber dem Vermieter, welche aus dem gesamten Zeitraum des Bestandsverhältnisses entstanden sein könnten, gelten mit heutigem Tage als be- und verglichen und können daher von der Mieterin keinerlei Forderungen an den Vermieter mehr gestellt werden. Das betrifft im Speziellen eine eventuell nach dem Gesetz nicht zulässige, zu viel verlangte Miete für den gesamten Mietzeitraum.

...

Unwiderruflich erklären sich die Mieterinnen damit einverstanden, dass für die kurzfristige Vertragskündigung und Wohnungsrückstellung und die damit für den Vermieter verbundenen Aufwendungen eine Abschlagszahlung von € 400,-- an den Vermieter zu leisten ist.

...“

Die Streitteile lösten das Mietverhältnis letztlich mit 31. 5. 2012 einvernehmlich auf. An diesem Tag übergaben die Antragstellerinnen die Wohnung und die Streitteile unterzeichneten folgendes, auszugsweise wiedergegebenes Schreiben (Fettdruck wie im Original):

„Wohnungsrückstellung/Übergabeprotokoll

...

Der Mietvertrag wurde von den Mieterinnen gekündigt. Gemäß Vereinbarung vom 16. 4. 2012 wurde die Wohnungsrückstellung vereinbart.

Alle eventuellen Forderungen von Frau S***** T***** und von Frau B***** D***** gegenüber dem Vermieter, welche aus dem gesamten Zeitraum des Bestandsverhältnisses entstanden sein könnten, gelten mit heutigem Tage als be- und verglichen und können daher von der Mieterin keinerlei Forderungen an den Vermieter mehr gestellt werden. Das betrifft im Speziellen eine eventuell nach dem Gesetz nicht zulässige, zu viel verlangte Miete für den gesamten Zeitraum des Bestandsverhältnisses.

...“

Nur unter den verschriftlichten Bedingungen war der Antragsgegner bereit, die Antragstellerinnen vorzeitig aus dem Mietvertrag zu entlassen. Die Antragstellerinnen hätten daher, wenn sie die Vereinbarung nicht geschlossen hätten, das Mietverhältnis frühestens nach drei Monaten, somit mit 31. 7. 2012, kündigen können. Die Antragstellerinnen standen bei Unterzeichnung der Vereinbarungen insoweit unter Druck, als sie für eine neu angemietete Wohnung bereits Mietzins bezahlen mussten und sonst zwei Monatsmieten zusätzlich hätten zahlen müssen.

Die Antragstellerinnen beantragten, 1. die Feststellung, in welchem Ausmaß der vorgeschriebene Mietzins samt EDV-Gebühren den höchst zulässigen Mietzins für das Bestandsobjekt im Zeitraum 1. 4. 2011 bis 31. 5. 2012 überschritten hat, 2. die Feststellung, in welchem Ausmaß die vorgeschriebene Möbelmiete in diesem Zeitraum überhöht war, und 3. dem Antragsgegner aufzutragen, den Antragstellerinnen die zu viel bezahlten Beträge samt 4 % Zinsen seit 1. 6. 2012 zurückzuzahlen. Die Antragstellerinnen bestritten die Möglichkeit freier Mietzinsbildung iSd § 53 MRG auf Basis des RBG 1987. Es gelange vielmehr der Richtwertmietzins zur Anwendung. Der vereinbarte Mietzins und die Möbelmiete seien überhöht, die Vorschreibung einer monatlichen EDV-Gebühr unzulässig. Der angebliche Verzicht der Antragstellerinnen auf Rückforderungsansprüche sei in einer Drucksituation im Zusammenhang mit der Rücknahme der Wohnung abgegeben worden und daher unwirksam. Auf eine Mietzinsüberprüfung könne im Voraus gar nicht

verzichtet werden. Die Antragstellerinnen beantragten, 1. die Feststellung, in welchem Ausmaß der vorgeschriebene Mietzins samt EDV-Gebühren den höchst zulässigen Mietzins für das Bestandsobjekt im Zeitraum 1. 4. 2011 bis 31. 5. 2012 überschritten hat, 2. die Feststellung, in welchem Ausmaß die vorgeschriebene Möbelmiete in diesem Zeitraum überhöht war, und 3. dem Antragsgegner aufzutragen, den Antragstellerinnen die zu viel bezahlten Beträge samt 4 % Zinsen seit 1. 6. 2012 zurückzuzahlen. Die Antragstellerinnen bestritten die Möglichkeit freier Mietzinsbildung iSd Paragraph 53, MRG auf Basis des RBG 1987. Es gelange vielmehr der Richtwertmietzins zur Anwendung. Der vereinbarte Mietzins und die Möbelmiete seien überhöht, die Vorschreibung einer monatlichen EDV-Gebühr unzulässig. Der angebliche Verzicht der Antragstellerinnen auf Rückforderungsansprüche sei in einer Drucksituation im Zusammenhang mit der Rücknahme der Wohnung abgegeben worden und daher unwirksam. Auf eine Mietzinsüberprüfung könne im Voraus gar nicht verzichtet werden.

Der Antragsgegner bestritt und beantragte die Abweisung des Antrags. Der vereinbarte Mietzins und die Möbelmiete seien angemessen und zulässig. Die Antragstellerinnen hätten im Zuge der Wohnungsrückstellung auf sämtliche Rückforderungen verzichtet.

Das Erstgericht wies den Antrag ab. Was entgegen den Bestimmungen der §§ 15-26 MRG geleistet werde, könne samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden. Auf diesen Rückforderungsanspruch könne gemäß § 27 Abs 3 MRG zwar im Voraus nicht rechtswirksam verzichtet werden. Analog zur Rechtsprechung zu verbotenen Ablösen sei aber ein nach Wegfall der Zwangslage des Mieters erklärter Verzicht auf Rückforderung von Mietzinszahlungen wirksam. Aus dem Umstand, dass die Antragstellerinnen zwei Monatsmieten mehr zahlen hätten müssen, wenn sie nicht auf den Rückforderungsanspruch verzichtet hätten, lasse sich eine Nichtigkeit der Vereinbarung nicht ableiten. Da die Antragstellerinnen somit wirksam auf ihren Rückforderungsanspruch verzichtet hätten, seien ihre Anträge abzuweisen gewesen. Das Erstgericht wies den Antrag ab. Was entgegen den Bestimmungen der Paragraphen 15 -, 26, MRG geleistet werde, könne samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden. Auf diesen Rückforderungsanspruch könne gemäß Paragraph 27, Absatz 3, MRG zwar im Voraus nicht rechtswirksam verzichtet werden. Analog zur Rechtsprechung zu verbotenen Ablösen sei aber ein nach Wegfall der Zwangslage des Mieters erklärter Verzicht auf Rückforderung von Mietzinszahlungen wirksam. Aus dem Umstand, dass die Antragstellerinnen zwei Monatsmieten mehr zahlen hätten müssen, wenn sie nicht auf den Rückforderungsanspruch verzichtet hätten, lasse sich eine Nichtigkeit der Vereinbarung nicht ableiten. Da die Antragstellerinnen somit wirksam auf ihren Rückforderungsanspruch verzichtet hätten, seien ihre Anträge abzuweisen gewesen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerinnen nicht Folge. Ein nachträglicher Verzicht auf die Rückforderung von eventuell zu hohen Mietzinsbeträgen sei nach dem klaren Wortlaut des § 27 Abs 3 2. Satz MRG zulässig. So habe der Oberste Gerichtshof in Bezug auf Ablösevereinbarungen bereits judiziert, dass die Wendung „im Voraus“ in § 27 Abs 3 2. Satz MRG nur so verstanden werden könne, dass ein Rückforderungsverzicht erst nach Zahlung des Ablösebetrags wirksam sei. Zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung vom 31. 5. 2012 seien sämtliche vom Antragsgegner vorgeschriebenen Mietzinse bezahlt gewesen. Mit dieser Vereinbarung sei somit nicht im Vorhinein auf einen Rückforderungsanspruch verzichtet worden. Zu prüfen bleibe lediglich, ob die Mieterinnen zum Zeitpunkt dieser Vereinbarung unter einer Drucksituation gestanden seien, die ihren Verzicht, möge er auch erst im Nachhinein erfolgt sein, unwirksam mache. Eine solche Drucksituation liege hier nicht vor. Die Mieterinnen hätten ihr befristetes Mietverhältnis vorzeitig beenden wollen; es wäre ihnen frei gestanden, das Mietverhältnis nach Ablauf des ersten Jahres gemäß § 29 Abs 2 MRG unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufzukündigen. Die Antragstellerinnen hätten aber, offenbar da sie bereits eine billigere Wohnung gefunden gehabt hätten, nicht einmal die gesetzlich vorgesehene Kündigungsfrist einhalten wollen. Diese selbst verursachte „Drucksituation“, für zwei Monate den Mietzins für zwei Mietobjekte zahlen zu müssen, sei nicht zu vergleichen mit jener Drucksituation, in welcher sich ein Mieter bei Anmietung eines Objekts, für das der Ver- oder Vormieter eine Ablöse verlange, befinde. Die von den Antragstellerinnen selbst herbeigeführte finanzielle „Drucksituation“ mache ihren Verzicht auf Rückforderung zuviel bezahlter Mietzinse (inklusive Möbelmiete) daher nicht unwirksam. Die Verzichtserklärungen seien auch nicht als absolut nichtig iSd § 879 ABGB zu qualifizieren, weil zwar möglicherweise die Motivation des Antragsgegners, der bewusst einen überhöhten Mietzins vereinbart habe, „sittenwidrig“ gewesen sei, nicht aber die Verzichtserklärung. Die Vereinbarungen vom 16. 4. und 31. 5. 2012 seien auch verständlich (als Verzichtserklärungen) formuliert, sodass es der Anwendung der Interpretationsregel des § 915 ABGB nicht bedürfe. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerinnen nicht Folge. Ein nachträglicher Verzicht auf die Rückforderung von eventuell zu

hohen Mietzinsbeträgen sei nach dem klaren Wortlaut des Paragraph 27, Absatz 3, 2. Satz MRG zulässig. So habe der Oberste Gerichtshof in Bezug auf Ablösevereinbarungen bereits judiziert, dass die Wendung „im Voraus“ in Paragraph 27, Absatz 3, 2. Satz MRG nur so verstanden werden könne, dass ein Rückforderungsverzicht erst nach Zahlung des Ablösebetrags wirksam sei. Zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung vom 31. 5. 2012 seien sämtliche vom Antragsgegner vorgeschriebenen Mietzinse bezahlt gewesen. Mit dieser Vereinbarung sei somit nicht im Vorhinein auf einen Rückforderungsanspruch verzichtet worden. Zu prüfen bleibe lediglich, ob die Mieterinnen zum Zeitpunkt dieser Vereinbarung unter einer Drucksituation gestanden seien, die ihren Verzicht, möge er auch erst im Nachhinein erfolgt sein, unwirksam mache. Eine solche Drucksituation liege hier nicht vor. Die Mieterinnen hätten ihr befristetes Mietverhältnis vorzeitig beenden wollen; es wäre ihnen frei gestanden, das Mietverhältnis nach Ablauf des ersten Jahres gemäß Paragraph 29, Absatz 2, MRG unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufzukündigen. Die Antragstellerinnen hätten aber, offenbar da sie bereits eine billigere Wohnung gefunden gehabt hätten, nicht einmal die gesetzlich vorgesehene Kündigungsfrist einhalten wollen. Diese selbst verursachte „Drucksituation“, für zwei Monate den Mietzins für zwei Mietobjekte zahlen zu müssen, sei nicht zu vergleichen mit jener Drucksituation, in welcher sich ein Mieter bei Anmietung eines Objekts, für das der Ver- oder Vormieter eine Ablöse verlange, befinde. Die von den Antragstellerinnen selbst herbeigeführte finanzielle „Drucksituation“ mache ihren Verzicht auf Rückforderung zuviel bezahlter Mietzinse (inklusive Möbelmiete) daher nicht unwirksam. Die Verzichtserklärungen seien auch nicht als absolut nichtig iSd Paragraph 879, ABGB zu qualifizieren, weil zwar möglicherweise die Motivation des Antragsgegners, der bewusst einen überhöhten Mietzins vereinbart habe, „sittenwidrig“ gewesen sei, nicht aber die Verzichtserklärung. Die Vereinbarungen vom 16. 4. und 31. 5. 2012 seien auch verständlich (als Verzichtserklärungen) formuliert, sodass es der Anwendung der Interpretationsregel des Paragraph 915, ABGB nicht bedürfe.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Revisionsrekurs zulässig sei, weil wohl höchstgerichtliche Rechtsprechung zum Verzicht auf die Rückforderung einer Ablöse bestehe, nicht jedoch zum (nachträglichen) Verzicht auf die Rückforderung von trotz teilnichtiger Mietzinsvereinbarungen bezahlten Mietzinsen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerinnen wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen abzuändern und dem Antrag stattzugeben. Hilfsweise stellen sie Aufhebungs- und Zurückverweisungsanträge.

Der Antragsgegner beantragt in seiner Beantwortung des Revisionsrekurses, diesen zurückzuweisen, hilfsweise diesem nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm§ 37 Abs 3 MRG) - Ausspruch des Rekursgerichts nicht zulässig. Der Revisionsrekurs ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, MRG) - Ausspruch des Rekursgerichts nicht zulässig.

Rechtliche Beurteilung

1.1 Gegenstand dieses Verfahrens ist die Feststellung der gesetzlichen (Un-)Zulässigkeit von Mietzinsbestandteilen (Hauptmietzins, Möbelmiete). Auch ein derartiger Feststellungsantrag im besonderen Verfahren nach § 1.1 Gegenstand dieses Verfahrens ist die Feststellung der gesetzlichen (Un-)Zulässigkeit von Mietzinsbestandteilen (Hauptmietzins, Möbelmiete). Auch ein derartiger Feststellungsantrag im besonderen Verfahren nach Paragraph

37 MRG setzt ein

Feststellungsinteresse voraus (vgl 5 Ob 15/92, 5 Ob 110/92, 5 Ob 147/92, 5 Ob 128/95). Das rechtliche Interesse eines Hauptmieters an der alsbaldigen Klärung der Höhe des zulässigen Hauptmietzinses ist dabei auch noch nach Beendigung eines Bestandverhältnisses grundsätzlich zu bejahen. Nur dann, wenn die Klärung der Höhe des zulässigen Hauptmietzinses nur mehr von rein theoretischer Bedeutung wäre, wäre das Feststellungsinteresse voraus (vergleiche 5 Ob 15/92, 5 Ob 110/92, 5 Ob 147/92, 5 Ob 128/95). Das rechtliche Interesse eines Hauptmieters an der alsbaldigen Klärung der Höhe des zulässigen Hauptmietzinses ist dabei auch noch nach Beendigung eines Bestandverhältnisses grundsätzlich zu bejahen. Nur dann, wenn die Klärung der Höhe des zulässigen Hauptmietzinses nur mehr von rein theoretischer Bedeutung wäre, wäre das

Rechtsschutzbedürfnis eines Hauptmieters nach Beendigung eines Bestandverhältnisses abzulehnen (§ Ob 72/83, 5 Ob 73/08h = RIS-Justiz RS0070501 [T3]).

1.2 Die Klärung der Höhe des zulässigen Hauptmietzinses und der zulässigen Möbelmiete wäre für die Antragstellerinnen hier dann nur mehr von rein theoretischer Bedeutung, wenn sie - wie von den Vorinstanzen angenommen - auf die Rückforderung allfälliger Überschreibungsbeträge rechtswirksam verzichtet hätten (vgl. RIS-Justiz RS0069865). Andere ein rechtliches Interesse begründende Umstände machen die Antragstellerinnen weder geltend, noch gibt es Anhaltspunkte dafür.

2.1 Nach § 27 Abs 3 MRG kann das, was entgegen den Bestimmungen der §§ 15 bis 26 MRG oder den Bestimmungen des § 27 Abs 1 MRG geleistet wird, samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden. § 27 Abs 3 Satz 2 MRG normiert dabei ausdrücklich den an sich bereits aus dem Schutzzweck dieser Bestimmung abzuleitenden Grundsatz, dass auf diesen Rückforderungsanspruch im Voraus nicht rechtswirksam verzichtet werden kann. Die Bestimmungen des MRG zugunsten des Mieters sind wegen des vom Gesetzgeber als typisch erachteten und ohne Berücksichtigung der besonderen Lage des Einzelfalls ausnahmslos anzunehmenden ökonomischen und sozialen Drucks im Zweifel stets als zwingend anzusehen, auch wenn dies nur bei einzelnen Bestimmungen betont wird. Ein nachträglicher Verzicht des Mieters auf die Geltendmachung der ihm entgegen anderslautenden Vereinbarungen erwachsenen Rechte ist zwar zulässig, setzt aber voraus, dass der erwähnte ökonomische und soziale Druck weggefallen ist (RIS-Justiz RS0034015).

2.2 Die Bestimmung des § 27 Abs 3 MRG differenziert zwischen Ansprüchen auf Rückforderung von Leistungen, die entgegen den §§ 15-26 MRG erbracht wurden, und solchen, die den Verboten des § 27 Abs 1 MRG zuwiderlaufen. In Bezug auf den Verzicht auf die Rückforderung einer verbotenen Ablöse iSd § 27 Abs 1 MRG entspricht es der ständigen Rechtsprechung, dass dieser nur bis zum Wegfall der Zwangslage des Mieters ausgeschlossen ist. Nach Wegfall der Zwangslage des Mieters ist ein Verzicht auf die Rückforderung einer Ablöse hingegen zulässig (RIS-Justiz RS0034044 [T3], RS0032360, RS0014241, RS0103224). Der Wegfall der Zwangslage muss dabei keineswegs mit dem Abschluss des Mietvertrags zusammenfallen, in der Regel kann auf die Übergabe des Bestandobjekts abgestellt werden (RIS-Justiz RS0034044 [T2]). Letztlich wird der Zeitpunkt des Wegfalls der Zwangslage aber immer von den Umständen des Einzelfalls bestimmt (RIS-Justiz RS0034044).

2.3 Dass nach Wegfall der Zwangslage des Mieters ein Verzicht auf die Rückforderung einer verbotenen Ablöse zulässig ist, entspricht auch der einhelligen Auffassung im

Schrifttum (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II23 § 27 MRG Rz 17; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 27 MRG Rz 15; Dirnbacher MRG 2013, 428; Würth in Rummel ABGB³ § 27 MRG Rz 10). Schrifttum (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II23 Paragraph 27, MRG Rz 17; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 27, MRG Rz 15; Dirnbacher MRG 2013, 428; Würth in Rummel ABGB³ Paragraph 27, MRG Rz 10).

3.1 Diese Rechtsprechung zum Verzicht auf die Rückforderung einer verbotenen Ablöse iSd § 27 Abs 1 MRG hat auch für die anderen von § 27 Abs 3 MRG erfassten Rückforderungsansprüche zu gelten. Weder enthält der Wortlaut dieser Bestimmung einen Anhaltspunkt für eine unterschiedliche Beurteilung der Rückforderung von verbotenen Ablösen einerseits und aufgrund von Mietzinsbeschränkungen teilnichtigen Leistungen andererseits, noch würde der damit erkennbar verfolgte Gesetzeszweck eine solche rechtfertigen. 3.1 Diese Rechtsprechung zum Verzicht auf die Rückforderung einer verbotenen Ablöse iSd Paragraph 27, Absatz eins, MRG hat auch für die anderen von Paragraph 27, Absatz 3, MRG erfassten Rückforderungsansprüche zu gelten. Weder enthält der Wortlaut dieser Bestimmung einen Anhaltspunkt für eine unterschiedliche Beurteilung der Rückforderung von verbotenen Ablösen einerseits und aufgrund von Mietzinsbeschränkungen teilnichtigen Leistungen andererseits, noch würde der damit erkennbar verfolgte Gesetzeszweck eine solche rechtfertigen.

3.2 Damit ist die Zulässigkeit des nachträglichen Verzichts auf Rückforderungsansprüche, die auf Mietzinsbeschränkungen iSd § 27 Abs 3 Satz 1 MRG beruhen, aus der insoweit klaren gesetzlichen Regelung und den bereits vorhandenen Leitlinien höchstgerichtlicher Rechtsprechung eindeutig abzuleiten; dieser Frage kommt daher ungeachtet des Fehlens einer ausdrücklichen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu einer vergleichbaren Fallgestaltung keine erhebliche Bedeutung iSd § 62 Abs 1 AußStrG zu (vgl. RIS-Justiz RS0042656). 3.2 Damit ist die Zulässigkeit des nachträglichen Verzichts auf Rückforderungsansprüche, die auf Mietzinsbeschränkungen iSd Paragraph 27, Absatz 3, Satz 1 MRG beruhen, aus der insoweit klaren gesetzlichen Regelung und den bereits vorhandenen Leitlinien höchstgerichtlicher Rechtsprechung eindeutig abzuleiten; dieser Frage kommt daher ungeachtet des Fehlens einer ausdrücklichen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu einer vergleichbaren Fallgestaltung keine erhebliche Bedeutung iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zu (vergleiche RIS-Justiz RS0042656).

4.1 Der für die Wirksamkeit eines (in diesem Sinn nachträglichen) Verzichts erforderliche Wegfall der Zwangslage des Mieters hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab (RIS-Justiz RS0034044). Auch dieser Frage kommt daher regelmäßig keine erhebliche Bedeutung iSd § 62 Abs 1 AußStrG zu (4.1 Der für die Wirksamkeit eines (in diesem Sinn nachträglichen) Verzichts erforderliche Wegfall der Zwangslage des Mieters hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab (RIS-Justiz RS0034044). Auch dieser Frage kommt daher regelmäßig keine erhebliche Bedeutung iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zu (

vgl. RIS-Justiz RS0044088). (vergleiche RIS-Justiz RS0044088).

4.2 Die Auffassung des Rekursgerichts, eine Zwangslage sei hier zum Zeitpunkt der Verzichtserklärungen nicht vorgelegen, weil die Antragstellerinnen die finanzielle „Drucksituation“ selbst herbeigeführt hätten, ist auch keine vom Obersten Gerichtshof aus Gründen der Rechtssicherheit aufzugreifende Fehlbeurteilung.

4.3 Auch die Beurteilung des Rekursgerichts, die Vereinbarungen vom 16. 4. 2012 und 31. 5. 2012 würden ausreichend bestimmte Verzichtserklärungen beinhalten und diese seien nach den allgemeinen Kriterien des § 879 ABGB nicht als sittenwidrig zu qualifizieren, ist nicht zu beanstanden. 4.3 Auch die Beurteilung des Rekursgerichts, die Vereinbarungen vom 16. 4. 2012 und 31. 5. 2012 würden ausreichend bestimmte Verzichtserklärungen beinhalten und diese seien nach den allgemeinen Kriterien des Paragraph 879, ABGB nicht als sittenwidrig zu qualifizieren, ist nicht zu beanstanden.

5. Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Das darin enthaltene Erfolgskriterium rechtfertigt einen Kostenzuspruch für die Revisionsrekursbeantwortung des Antragsgegners, zumal dieser auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses der Antragstellerinnen hingewiesen hat (vgl. RIS-Justiz RS0122774). 5. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Das darin enthaltene Erfolgskriterium rechtfertigt einen Kostenzuspruch für die Revisionsrekursbeantwortung des Antragsgegners, zumal dieser auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses der Antragstellerinnen hingewiesen hat (vergleiche RIS-Justiz RS0122774).

Textnummer

E114392

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0050OB00189.15B.0420.000

Im RIS seit

04.05.2016

Zuletzt aktualisiert am

13.10.2021

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