

TE OGH 2015/1/27 5Ob131/14x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.01.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin und Hofräte Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann, Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Eveline S*****, vertreten durch Mag. P*****, dieser vertreten durch Mag. V*****, beide Mietervereinigung Österreich, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegner 1. Friedrich Othmar G***** und 2. Gudrun G*****, beide vertreten durch Mag. Renate Mrus, Rechtsanwältin in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 16. April 2014, GZ 38 R 83/14h-30, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 17. Jänner 2014, GZ 33 MSch 7/10f-24, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 4. Februar 2014, GZ 33 MSch 7/10f-26 bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin und Hofräte Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann, Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Eveline S*****, vertreten durch Mag. P*****, dieser vertreten durch Mag. V*****, beide Mietervereinigung Österreich, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegner 1. Friedrich Othmar G***** und 2. Gudrun G*****, beide vertreten durch Mag. Renate Mrus, Rechtsanwältin in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 16. April 2014, GZ 38 R 83/14h-30, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 17. Jänner 2014, GZ 33 MSch 7/10f-24, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 4. Februar 2014, GZ 33 MSch 7/10f-26 bestätigt wurde, den

Beschluss

und

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahingehend abgeändert, dass die Entscheidung insgesamt lautet:

„1. Es wird festgestellt, dass die Zinserhöhungen durch Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung zum 1. 4. 2007 um einen Betrag von 91,69 EUR sowie zum 1. 9. 2009 um einen Betrag von 94,35 EUR, jeweils exklusive USt unwirksam sind.

2. Es wird festgestellt, dass die Zweitantragsgegnerin das gesetzliche Zinsausmaß durch die Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von 120,76 EUR von 1. 4. 2007 bis 1. 12. 2008 um 91,69 EUR monatlich und durch die

Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von 123,42 EUR von 1. 1. 2009 bis 1. 4. 2010 um 94,35 EUR monatlich jeweils exklusive USt überschritten hat.

3. Die Anträge auf Feststellung der Unwirksamkeit der Zinserhöhung durch Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung zum 1. 6. 2004 sowie der Überschreitung des gesetzlichen Zinsausmaßes von 1. 6. 2004 bis 1. 3. 2007 werden abgewiesen.

4. Die Verfahrenskosten aller Instanzen werden gegenseitig aufgehoben.“

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist aufgrund des Mietvertrages vom 6. 4. 1977 Hauptmieterin einer Wohnung in Wien. Im Mietvertrag wurde ein Hauptmietzins von 400 S wertgesichert nach dem VPI 1977 - Ausgangsbasismonat März 1977 - vereinbart. In der 73 m² großen Wohnung befand sich zum Zeitpunkt der Anmietung kein WC. Ein Gang-WC wurde auf Kosten der Antragstellerin und ihres damaligen Ehegatten als Mitmieter in den Wohnungsverband einbezogen. Aufgrund der Wertsicherungsvereinbarung hoben die Antragsgegner als Miteigentümer und Vermieter (ab 2007 nur mehr die Zweitantragsgegnerin als Fruchtgenussberechtigte und Vermieterin) die monatlichen Hauptmietzinse ab Juni 2004, April 2007 und September 2009 an.

Die Antragstellerin begehrte mit den am 30. 9. 2009 bei der Schlichtungsstelle eingebrachten Anträgen die Feststellung der Unwirksamkeit der Erhöhung der monatlichen Hauptmietzinse und der Überschreitung des gesetzlichen Zinsausmaßes. Die Anhebung des Mietzinses für die nach § 3 Z 10 Stadterneuerungsgesetz mangelhaft ausgestattete Wohnung aufgrund der im Mietvertrag vom 6. 4. 1977 vereinbarten Wertsicherung sei unzulässig. Die Antragstellerin begehrte mit den am 30. 9. 2009 bei der Schlichtungsstelle eingebrachten Anträgen die Feststellung der Unwirksamkeit der Erhöhung der monatlichen Hauptmietzinse und der Überschreitung des gesetzlichen Zinsausmaßes. Die Anhebung des Mietzinses für die nach Paragraph 3, Ziffer 10, Stadterneuerungsgesetz mangelhaft ausgestattete Wohnung aufgrund der im Mietvertrag vom 6. 4. 1977 vereinbarten Wertsicherung sei unzulässig.

Die Antragsgegner beriefen sich - soweit noch relevant - auf die Verjährung der erhobenen Ansprüche der Mieterin iSd § 17 Abs 2 MietenG. Die Antragsgegner beriefen sich - soweit noch relevant - auf die Verjährung der erhobenen Ansprüche der Mieterin iSd Paragraph 17, Absatz 2, MietenG.

Das Erstgericht stellte die Unwirksamkeit der Mietzinserhöhungen durch Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung zum 1. 6. 2004, 1. 4. 2007 und 1. 9. 2009 sowie die Überschreitung des zulässigen Zinsausmaßes von Juni 2004 bis April 2010 ziffernmäßig bestimmt fest. Rechtlich folgte es, dass die Wohnung zum Zeitpunkt der Anmietung im Jahr 1977 nicht mit einem WC und deshalb mangelhaft iSd § 3 Z 10 StadterneuerungsgG ausgestattet gewesen sei. Eine freie Vereinbarung des Hauptmietzinses sei unzulässig gewesen und der zulässige Hauptmietzins auf 4 S/m² der Nutzfläche beschränkt. Der vereinbarte Hauptmietzins von 400 S für die 73 m² große Wohnung habe den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins überschritten, weshalb die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung unzulässig sei. Zum Einwand der Verjährung führte es aus, dass nach § 17 Abs 2 Satz 3 Mietengesetz (MG) idF BGBl 1955/241, der nach der Übergangsbestimmung des § 43 Abs 2 MRG in diesem Fall weiter anzuwenden sei, Rückforderungsansprüche des Mieters je nach ihrer Rechtsgrundlage in einem Jahr oder in drei Monaten verjährten. § 17 Abs 2 MG derogiere aber nicht § 1431 ABGB. Danach stehe der Antragstellerin, die den angehobenen Mietzins offenbar rechtsirrtümlich geleistet habe, ein Rückforderungsanspruch zu, der nach § 1479 ABGB erst nach 30 Jahren verjährt sei. Das Erstgericht stellte die Unwirksamkeit der Mietzinserhöhungen durch Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung zum 1. 6. 2004, 1. 4. 2007 und 1. 9. 2009 sowie die Überschreitung des zulässigen Zinsausmaßes von Juni 2004 bis April 2010 ziffernmäßig bestimmt fest. Rechtlich folgte es, dass die Wohnung zum Zeitpunkt der Anmietung im Jahr 1977 nicht mit einem WC und deshalb mangelhaft iSd Paragraph 3, Ziffer 10, StadterneuerungsgG ausgestattet gewesen sei. Eine freie Vereinbarung des Hauptmietzinses sei unzulässig gewesen und der zulässige Hauptmietzins auf 4 S/m² der Nutzfläche beschränkt. Der vereinbarte Hauptmietzins von 400 S für die 73 m² große Wohnung habe den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins überschritten, weshalb die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung unzulässig sei. Zum Einwand der Verjährung führte es aus, dass nach Paragraph 17, Absatz 2, Satz 3 Mietengesetz (MG) in der Fassung BGBl 1955/241, der nach der Übergangsbestimmung des Paragraph 43, Absatz 2, MRG in diesem Fall weiter anzuwenden sei, Rückforderungsansprüche des Mieters je nach

ihrer Rechtsgrundlage in einem Jahr oder in drei Monaten verjährten. Paragraph 17, Absatz 2, MG derogiere aber nicht Paragraph 1431, ABGB. Danach stehe der Antragstellerin, die den angehobenen Mietzins offenbar rechtsirrtümlich geleistet habe, ein Rückforderungsanspruch zu, der nach Paragraph 1479, ABGB erst nach 30 Jahren verjährt sei.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegner nicht Folge und ließ den Revisionsrekurs zu. Es lehnte die Rechtsansicht der Rekurswerber zur Präklusion der Ansprüche der Mieterin iSd § 16 Abs 8 Satz 2 MRG ab. Diese mit dem 3. WÄG, BGBl I 1993/800, eingeführte Bestimmung sei zwar nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung auch auf vor dem 1. 3. 1994 geschlossene Mietzinsvereinbarungen anzuwenden. Diese Judikatur beziehe sich mit Ausnahme der Entscheidung 1 Ob 164/98v, die nur die Frage einer Unterbrechung nach § 41 MRG entschieden habe, aber auf im Geltungsbereich des MRG geschlossene Vereinbarungen. Zweck der dreijährigen Präklusivfrist sei es, Beweisproblemen auszuweichen, die sich bei einer Mietzinsüberprüfung lange nach dem Abschluss der Vereinbarung stellten. Die Anordnung, die Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung binnen drei Jahren bei Gericht oder der Gemeinde geltend zu machen, bedeute die Sanierung teilweise nichtiger, das erlaubte Zinsausmaß überschreitender Mietzinsvereinbarungen durch Zeitablauf. Nach den Übergangsbestimmungen des 3. WÄG zu § 16 Abs 8 MRG behalte eine vor dem Inkrafttreten des I. Abschnitts geschlossene und damals rechtswirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses oder ein Begehren nach § 46 Abs 2 in der bisherigen Fassung und deren (dessen) Wertsicherung ihrer Rechtswirksamkeit (Satz 1). Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses bleibe rechtsunwirksam (Satz 2). Mit dem zweiten Satz dieser Übergangsregelung habe der Gesetzgeber die Absicht verfolgt, eine Sanierung teilweise nichtiger Mietzinsvereinbarungen zu verhindern, weshalb auch die Aufrechterhaltung der Möglichkeit einer Geltendmachung der Rechtsunwirksamkeit in seinem Sinn sei. Der erste Satz dieser Übergangsregelung regle ausschließlich eine Übergangsphase des 3. WÄG und lasse keinen Rückschluss auf Übergangsfragen beim Inkrafttreten des MRG im Jahr 1982 zu. Damit sei für im Geltungsbereich des MG geschlossene Mietverträge ausschließlich die von sämtlichen Novellen (auch) zur zeitlichen Anwendbarkeit des § 16 Abs 8 MRG unberührt gebliebene Übergangsregelung des § 43 Abs 2 MRG maßgeblich. Danach seien die bisher in Geltung gestandenen Vorschriften weiterhin anzuwenden, wenn nach diesen Vorschriften eine vor Inkrafttreten des MRG geschlossene Vereinbarung rechtsunwirksam sei. Eine analoge Anwendung des § 16 Abs 8 MRG auf im Geltungsbereich des MG geschlossene Mietzinsvereinbarungen sei schon in Ermangelung eines generellen Ausschlusses der Überprüfbarkeit alter Wertsicherungsvereinbarungen zu verneinen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegner nicht Folge und ließ den Revisionsrekurs zu. Es lehnte die Rechtsansicht der Rekurswerber zur Präklusion der Ansprüche der Mieterin iSd Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG ab. Diese mit dem 3. WÄG, BGBl I 1993/800, eingeführte Bestimmung sei zwar nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung auch auf vor dem 1. 3. 1994 geschlossene Mietzinsvereinbarungen anzuwenden. Diese Judikatur beziehe sich mit Ausnahme der Entscheidung 1 Ob 164/98v, die nur die Frage einer Unterbrechung nach Paragraph 41, MRG entschieden habe, aber auf im Geltungsbereich des MRG geschlossene Vereinbarungen. Zweck der dreijährigen Präklusivfrist sei es, Beweisproblemen auszuweichen, die sich bei einer Mietzinsüberprüfung lange nach dem Abschluss der Vereinbarung stellten. Die Anordnung, die Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung binnen drei Jahren bei Gericht oder der Gemeinde geltend zu machen, bedeute die Sanierung teilweise nichtiger, das erlaubte Zinsausmaß überschreitender Mietzinsvereinbarungen durch Zeitablauf. Nach den Übergangsbestimmungen des 3. WÄG zu Paragraph 16, Absatz 8, MRG behalte eine vor dem Inkrafttreten des römisch eins. Abschnitts geschlossene und damals rechtswirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses oder ein Begehren nach Paragraph 46, Absatz 2, in der bisherigen Fassung und deren (dessen) Wertsicherung ihrer Rechtswirksamkeit (Satz 1). Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses bleibe rechtsunwirksam (Satz 2). Mit dem zweiten Satz dieser Übergangsregelung habe der Gesetzgeber die Absicht verfolgt, eine Sanierung teilweise nichtiger Mietzinsvereinbarungen zu verhindern, weshalb auch die Aufrechterhaltung der Möglichkeit einer Geltendmachung der Rechtsunwirksamkeit in seinem Sinn sei. Der erste Satz dieser Übergangsregelung regle ausschließlich eine Übergangsphase des 3. WÄG und lasse keinen Rückschluss auf Übergangsfragen beim Inkrafttreten des MRG im Jahr 1982 zu. Damit sei für im Geltungsbereich des MG geschlossene Mietverträge ausschließlich die von sämtlichen Novellen (auch) zur zeitlichen Anwendbarkeit des Paragraph 16, Absatz 8, MRG unberührt gebliebene Übergangsregelung des Paragraph 43, Absatz 2, MRG maßgeblich. Danach seien die bisher in Geltung gestandenen Vorschriften weiterhin anzuwenden, wenn nach diesen Vorschriften eine vor Inkrafttreten des MRG geschlossene

Vereinbarung rechtsunwirksam sei. Eine analoge Anwendung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG auf im Geltungsbereich des MG geschlossene Mietzinsvereinbarungen sei schon in Ermangelung eines generellen Ausschlusses der Überprüfbarkeit alter Wertsicherungsvereinbarungen zu verneinen.

Die Zulassung des Revisionsrekurses begründete das Rekursgericht mit fehlender Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage, ob § 16 Abs 8 MRG auch auf die Geltendmachung der Unwirksamkeit von Wertsicherungsvereinbarungen aus der Zeit vor Inkrafttreten des MRG, speziell im Fall einer Substandardwohnung nach § 3 Z 10 Stadterneuerungsgesetz, anzuwenden sei. Die Zulassung des Revisionsrekurses begründete das Rekursgericht mit fehlender Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage, ob Paragraph 16, Absatz 8, MRG auch auf die Geltendmachung der Unwirksamkeit von Wertsicherungsvereinbarungen aus der Zeit vor Inkrafttreten des MRG, speziell im Fall einer Substandardwohnung nach Paragraph 3, Ziffer 10, Stadterneuerungsgesetz, anzuwenden sei.

Rechtliche Beurteilung

I. Der Revisionsrekurs der Antragsgegner wurde der Antragstellerin zu Händen ihres Vertreters am 2. 6. 2014 zugestellt. Am 2. 7. 2014 langte ihre per Telefax eingebrachte Revisionsrekursbeantwortung beim Erstgericht ein. Zu diesem Zeitpunkt war die vierwöchige Frist des § 37 Abs 3 Z 16 MRG bereits abgelaufen. Die Revisionsrekursbeantwortung der Antragstellerin ist deshalb als verspätet zurückzuweisen. römisch eins. Der Revisionsrekurs der Antragsgegner wurde der Antragstellerin zu Händen ihres Vertreters am 2. 6. 2014 zugestellt. Am 2. 7. 2014 langte ihre per Telefax eingebrachte Revisionsrekursbeantwortung beim Erstgericht ein. Zu diesem Zeitpunkt war die vierwöchige Frist des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG bereits abgelaufen. Die Revisionsrekursbeantwortung der Antragstellerin ist deshalb als verspätet zurückzuweisen.

II. Der Revisionsrekurs der Antragsgegner ist zulässig und teilweise berechtigt. römisch zwei. Der Revisionsrekurs der Antragsgegner ist zulässig und teilweise berechtigt.

1. Nach § 16 Abs 8 Satz 1 MRG sind Mietzinsvereinbarungen unwirksam, soweit sie den nach Abs 1 bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreiten. Diese Unwirksamkeit muss nach Satz 2 bei unbefristeten Mietverträgen binnen einer Frist von drei Jahren geltend gemacht werden. 1. Nach Paragraph 16, Absatz 8, Satz 1 MRG sind Mietzinsvereinbarungen unwirksam, soweit sie den nach Absatz eins bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreiten. Diese Unwirksamkeit muss nach Satz 2 bei unbefristeten Mietverträgen binnen einer Frist von drei Jahren geltend gemacht werden.

2. Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins, als er nach den Abs 1 bis 7 bis zu diesem Zeitpunkt zulässig ist, so ist der übersteigende Teil nach § 16 Abs 9 Satz 1 MRG unwirksam. Nach § 16 Abs 9 letzter Satz MRG idF der WRN 2006, BGBl I 2006/124, gilt die dreijährige Frist des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG auch in diesem Fall. 2. Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins, als er nach den Absatz eins bis 7 bis zu diesem Zeitpunkt zulässig ist, so ist der übersteigende Teil nach Paragraph 16, Absatz 9, Satz 1 MRG unwirksam. Nach Paragraph 16, Absatz 9, letzter Satz MRG in der Fassung der WRN 2006, BGBl I 2006/124, gilt die dreijährige Frist des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG auch in diesem Fall.

3. Thema des Rechtsmittelverfahrens ist ausschließlich die Frage, ob die dreijährige Frist auch anzuwenden ist, wenn zwar die Wertsicherungsvereinbarung noch im Geltungsbereich des MG - vor Inkrafttreten des MRG am 1. 1. 1982 - geschlossen wurde, die Erhöhung aber danach erfolgte. Die rechtliche Beurteilung der Vorinstanzen zur Rechtsunwirksamkeit der Hauptmietzins- und Wertsicherungsvereinbarung nach der zum Abschlusszeitpunkt geltenden Rechtslage und zum Ausmaß der Überschreitung des gesetzlichen Zinsausmaßes wird hingegen nicht bekämpft.

4. Die Präklusivfrist (RIS-Justiz RS0112326; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 16 MRG Rz 77) des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG wurde mit dem 3. WÄG, BGBl I 1993/800 (in Kraft seit 1. 3. 1994), eingeführt. Die Übergangsbestimmungen (Art II Abschnitt II Z 5) sahen vor, dass eine vor dem Inkrafttreten des I. Abschnitts geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses oder ein Begehren nach § 46 Abs 2 in der bisherigen Fassung und deren (dessen) Wertsicherungsvereinbarung ihre (seine) Rechtswirksamkeit behält (Satz 1). Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses bleibt nach Satz 2 rechtsunwirksam. 4. Die Präklusivfrist (RIS-Justiz RS0112326; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 16, MRG Rz 77) des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG wurde mit dem 3. WÄG, BGBl I 1993/800 (in Kraft seit 1. 3. 1994), eingeführt. Die

Übergangsbestimmungen (Artikel römisch zwei, Abschnitt römisch zwei Ziffer 5,) sahen vor, dass eine vor dem Inkrafttreten des römisch eins. Abschnitts geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses oder ein Begehren nach Paragraph 46, Absatz 2, in der bisherigen Fassung und deren (dessen) Wertsicherungsvereinbarung ihre (seine) Rechtswirksamkeit behält (Satz 1). Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses bleibt nach Satz 2 rechtsunwirksam.

5. Diese Übergangsregelungen sorgten zunächst für Diskussion in Judikatur und Schrifttum über die Überprüfbarkeit von Mietzinsvereinbarungen in „Altverträgen“ (5 Ob 149/95 = wobl 1996/57 [Würth; Dirnbacher; Vonkilch]). Seit der Entscheidung 5 Ob 94/98d judiziert der Oberste Gerichtshof in Übereinstimmung mit der Lehre, dass § 16 Abs 8 Satz 2 MRG zwar auch auf vor dem 1. 3. 1994 geschlossene Mietzinsvereinbarungen des MRG anzuwenden ist, die Präklusivfrist aber erst mit diesem Zeitpunkt zu laufen beginnt (RIS-Justiz RS0109837; T. Hausmann aaO Rz 78). Der mit der WRN 1999 erklärte Ausschluss dieser Rückwirkung war nur für den Zeitraum 1. 9. 1999 bis 30. 6. 2000 von Bedeutung (5 Ob 121/08t = RIS-Justiz RS0109837 [T13]) und würde ohnehin hier keine Rolle spielen. Diese Übergangsregelungen sorgten zunächst für Diskussion in Judikatur und Schrifttum über die Überprüfbarkeit von Mietzinsvereinbarungen in „Altverträgen“ (5 Ob 149/95 = wobl 1996/57 [Würth; Dirnbacher; Vonkilch]). Seit der Entscheidung 5 Ob 94/98d judiziert der Oberste Gerichtshof in Übereinstimmung mit der Lehre, dass Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG zwar auch auf vor dem 1. 3. 1994 geschlossene Mietzinsvereinbarungen des MRG anzuwenden ist, die Präklusivfrist aber erst mit diesem Zeitpunkt zu laufen beginnt (RIS-Justiz RS0109837; T. Hausmann aaO Rz 78). Der mit der WRN 1999 erklärte Ausschluss dieser Rückwirkung war nur für den Zeitraum 1. 9. 1999 bis 30. 6. 2000 von Bedeutung (5 Ob 121/08t = RIS-Justiz RS0109837 [T13]) und würde ohnehin hier keine Rolle spielen.

6. Der zweite Satz der zitierten Übergangsregelung bringt kein anderes Prinzip zum Ausdruck als die allgemeine intertemporale Vorschrift des § 43 Abs 2 MRG: „War eine vor Inkrafttreten des MRG geschlossene Mietzinsvereinbarung rechtsunwirksam, so sind die bisher geltenden Vorschriften weiter anzuwenden.“ Die Beurteilung der Zulässigkeit einer Mietzinsvereinbarung hat nach Rechtsprechung und Lehre auf die Rechtslage zum Zeitpunkt ihres Abschlusses abzustellen (RIS-Justiz RS0070096; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch aaO § 43 MRG Rz 40). Damit wird aber entgegen der Auffassung des Rekursgerichts die hier interessierende Frage nicht beantwortet, ob materiellrechtliche Vorschriften des MG weiterhin anzuwenden sind, wenn es um Verjährung oder Präklusion von Ansprüchen des Mieters geht. 6. Der zweite Satz der zitierten Übergangsregelung bringt kein anderes Prinzip zum Ausdruck als die allgemeine intertemporale Vorschrift des Paragraph 43, Absatz 2, MRG: „War eine vor Inkrafttreten des MRG geschlossene Mietzinsvereinbarung rechtsunwirksam, so sind die bisher geltenden Vorschriften weiter anzuwenden.“ Die Beurteilung der Zulässigkeit einer Mietzinsvereinbarung hat nach Rechtsprechung und Lehre auf die Rechtslage zum Zeitpunkt ihres Abschlusses abzustellen (RIS-Justiz RS0070096; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch aaO Paragraph 43, MRG Rz 40). Damit wird aber entgegen der Auffassung des Rekursgerichts die hier interessierende Frage nicht beantwortet, ob materiellrechtliche Vorschriften des MG weiterhin anzuwenden sind, wenn es um Verjährung oder Präklusion von Ansprüchen des Mieters geht.

7. Diese Anordnung der „Weiterwirkung“ des alten Rechts in § 43 Abs 2 MRG wird nämlich nicht nur durch die materiellrechtlichen Übergangsregelungen zum Inkrafttreten des MRG und seiner zahlreichen Novellierungen relativiert (vgl Vonkilch in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht³ § 43 MRG Rz 41, 48 und 50), sondern auch durch die Judikatur des Obersten Gerichtshofs zu - nicht die zulässige Hauptmietzinsbildung betreffenden - Übergangsfragen. 7. Diese Anordnung der „Weiterwirkung“ des alten Rechts in Paragraph 43, Absatz 2, MRG wird nämlich nicht nur durch die materiellrechtlichen Übergangsregelungen zum Inkrafttreten des MRG und seiner zahlreichen Novellierungen relativiert vergleiche Vonkilch in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 43, MRG Rz 41, 48 und 50), sondern auch durch die Judikatur des Obersten Gerichtshofs zu - nicht die zulässige Hauptmietzinsbildung betreffenden - Übergangsfragen.

8. § 16 Abs 9 letzter Satz MRG wurde mit der WRN 2006, die am 1. 10. 2006 in Kraft getreten ist § 49e Abs 1 MRG) eingeführt. Nach der Übergangsregelung des § 49e Abs 5 MRG gilt die dreijährige Frist auch in Fällen, in denen die Anhebung aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung vor dem 1. 10. 2006 erfolgte. Anders als bei sonstigen „Altanhebungen“ beginnt sie aber nicht frühestens ab diesem Zeitpunkt zu laufen. Schon auf Basis der Rechtslage vor der WRN 2006 hat die Rechtsprechung die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG analog auf Fälle der isolierten Überprüfung der Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung angewendet, um den Zielsetzungen des

Gesetzgebers des 3. WÄG zur Vermeidung von Beweisschwierigkeiten zu entsprechen. Die Frist beginne unabhängig davon, ob die Dreijahresfrist für die Überprüfung des Hauptmietzinses bereits abgelaufen sei, erst mit dem Zeitpunkt, ab dem das Erhöhungsbegehren des Vermieters wirksam werde (5 Ob 101/03v = wobl 2003/191 mwN; 5 Ob 210/07d mwN; vgl RIS-Justiz RS0117892). Der Gesetzgeber der WRN 2006 wollte die Präklusivfrist nur für die Überprüfung der durch die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung ermittelte Zinserhöhung, nicht aber der Wertsicherungsvereinbarung selbst anwenden (Stabentheiner, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 2006, wobl 2006, 242 [264]; ErIRV 1183 BlgNR 22. GP 42). 8. Paragraph 16, Absatz 9, letzter Satz MRG wurde mit der WRN 2006, die am 1. 10. 2006 in Kraft getreten ist (Paragraph 49 e, Absatz eins, MRG) eingeführt. Nach der Übergangsregelung des Paragraph 49 e, Absatz 5, MRG gilt die dreijährige Frist auch in Fällen, in denen die Anhebung aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung vor dem 1. 10. 2006 erfolgte. Anders als bei sonstigen „Altanhebungen“ beginnt sie aber nicht frühestens ab diesem Zeitpunkt zu laufen. Schon auf Basis der Rechtslage vor der WRN 2006 hat die Rechtsprechung die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG analog auf Fälle der isolierten Überprüfung der Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung angewendet, um den Zielsetzungen des Gesetzgebers des 3. WÄG zur Vermeidung von Beweisschwierigkeiten zu entsprechen. Die Frist beginne unabhängig davon, ob die Dreijahresfrist für die Überprüfung des Hauptmietzinses bereits abgelaufen sei, erst mit dem Zeitpunkt, ab dem das Erhöhungsbegehren des Vermieters wirksam werde (5 Ob 101/03v = wobl 2003/191 mwN; 5 Ob 210/07d mwN; vergleiche RIS-Justiz RS0117892). Der Gesetzgeber der WRN 2006 wollte die Präklusivfrist nur für die Überprüfung der durch die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung ermittelte Zinserhöhung, nicht aber der Wertsicherungsvereinbarung selbst anwenden (Stabentheiner, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 2006, wobl 2006, 242 [264]; ErIRV 1183 BlgNR 22. Gesetzgebungsperiode 42,).

9. Die Wirksamkeit des Erhöhungsbegehrens war schon nach den Übergangsbestimmungen des MRG in seiner Stammfassung zu „Altverträgen“ nach dem MG entscheidender Zeitpunkt für die Überprüfung der Zulässigkeit der Mietzinserhöhung durch Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung (Würth, Maßgeblicher Zeitpunkt für die Prüfung des Hauptmietzinses nach dem MRG, ImmZ 1983, 206 [208]; vgl Fenyves, Zwei Probleme der Mietzinsbildung nach dem MRG, ImmZ 1983, 203 [206]). 9. Die Wirksamkeit des Erhöhungsbegehrens war schon nach den Übergangsbestimmungen des MRG in seiner Stammfassung zu „Altverträgen“ nach dem MG entscheidender Zeitpunkt für die Überprüfung der Zulässigkeit der Mietzinserhöhung durch Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung (Würth, Maßgeblicher Zeitpunkt für die Prüfung des Hauptmietzinses nach dem MRG, ImmZ 1983, 206 [208]; vergleiche Fenyves, Zwei Probleme der Mietzinsbildung nach dem MRG, ImmZ 1983, 203 [206]).

10. In der Entscheidung 5 Ob 111/99f = wobl 2000/55 (zust Vonkilch) = RIS-Justiz RS0034990 wendete der Oberste Gerichtshof die Verjährungsfrist des § 27 Abs 3 MRG auf die Rückforderung von Betriebskosten für Perioden nach Inkrafttreten des MRG auch bei Vorliegen eines nach dem MG geschlossenen „Altvertrages“ an. Er erachtete nicht § 43 Abs 2, sondern § 43 Abs 1 MRG als maßgeblich, nach dem das I. Hauptstück des MRG auch für solche „Altverträge“ gilt. 10. In der Entscheidung 5 Ob 111/99f = wobl 2000/55 (zust Vonkilch) = RIS-Justiz RS0034990 wendete der Oberste Gerichtshof die Verjährungsfrist des Paragraph 27, Absatz 3, MRG auf die Rückforderung von Betriebskosten für Perioden nach Inkrafttreten des MRG auch bei Vorliegen eines nach dem MG geschlossenen „Altvertrages“ an. Er erachtete nicht Paragraph 43, Absatz 2,, sondern Paragraph 43, Absatz eins, MRG als maßgeblich, nach dem das römisch eins. Hauptstück des MRG auch für solche „Altverträge“ gilt.

11. Die Antragsteller bekämpfen hier nicht die ursprüngliche (unzulässige) Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses, sondern ausschließlich dessen Erhöhung aufgrund der Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung ab dem Jahr 2004. Diesen Sachverhalt nur nach dem MG zu beurteilen, das - so wie das MRG bis 1. 3. 1994 - keine Präklusion kannte, widerspricht den zitierten Übergangsregelungen sowie den Intentionen des Gesetzgebers, der bei der Überprüfung von „Altverträgen“, die vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG am 1. 3. 1994 geschlossen worden waren, erhebliche Beweisprobleme bei Überprüfung der Zulässigkeit einer Hauptmietzinsvereinbarung lange Zeit nach Vertragsabschluss vermeiden wollte (vgl AB 1268 BlgNR 18. GP 13). Diese Probleme stellen sich umso mehr, wenn es um vor dem 1. 1. 1982 geschlossene Verträge geht. 11. Die Antragsteller bekämpfen hier nicht die ursprüngliche (unzulässige) Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses, sondern ausschließlich dessen Erhöhung aufgrund der Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung ab dem Jahr 2004. Diesen Sachverhalt nur nach dem MG zu beurteilen, das - so wie das MRG bis 1. 3. 1994 - keine Präklusion kannte, widerspricht den zitierten Übergangsregelungen sowie den Intentionen des Gesetzgebers, der bei der Überprüfung von „Altverträgen“, die vor

dem Inkrafttreten des 3. WÄG am 1. 3. 1994 geschlossen worden waren, erhebliche Beweisprobleme bei Überprüfung der Zulässigkeit einer Hauptmietzinsvereinbarung lange Zeit nach Vertragsabschluss vermeiden wollte vergleiche Ausschussbericht 1268 BlgNR 18. Gesetzgebungsperiode 13). Diese Probleme stellen sich umso mehr, wenn es um vor dem 1. 1. 1982 geschlossene Verträge geht.

12. Die dreijährige Präklusivfrist des § 16 Abs 9 letzter Satz MRG gilt somit auch für „Altverträge“, die vor dem 1. 1. 1982 geschlossen wurden, wenn das Erhöhungsbegehren nach Inkrafttreten des MRG wirksam wurde. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, zu dem die Mietzinserhöhung wirksam wird, jedenfalls aber nicht vor dem 1. 3. 1994. 12. Die dreijährige Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 9, letzter Satz MRG gilt somit auch für „Altverträge“, die vor dem 1. 1. 1982 geschlossen wurden, wenn das Erhöhungsbegehren nach Inkrafttreten des MRG wirksam wurde. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, zu dem die Mietzinserhöhung wirksam wird, jedenfalls aber nicht vor dem 1. 3. 1994.

13. Dass im konkreten Fall das Erhöhungsbegehren der Vermieterin den Form- und Inhaltsvorschriften des § 16 Abs 9 Satz 2 MRG nicht entsprochen hat, wurde nie behauptet. Der Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit der Erhöhung des Hauptmietzinses durch Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung zum 1. 6. 2004 und Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes ist verfristet, weil der Antrag bei der Schlichtungsstelle erst am 30. 9. 2009 eingebracht wurde. 13. Dass im konkreten Fall das Erhöhungsbegehren der Vermieterin den Form- und Inhaltsvorschriften des Paragraph 16, Absatz 9, Satz 2 MRG nicht entsprochen hat, wurde nie behauptet. Der Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit der Erhöhung des Hauptmietzinses durch Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung zum 1. 6. 2004 und Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes ist verfristet, weil der Antrag bei der Schlichtungsstelle erst am 30. 9. 2009 eingebracht wurde.

14. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Keine Partei konnte einen überwiegenden Erfolg verbuchen. Eine Kostenaufhebung entspricht deshalb der Billigkeit. 14. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Keine Partei konnte einen überwiegenden Erfolg verbuchen. Eine Kostenaufhebung entspricht deshalb der Billigkeit.

Textnummer

E110341

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:00500B00131.14X.0127.000

Im RIS seit

09.04.2015

Zuletzt aktualisiert am

02.02.2021

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