

# TE OGH 2013/12/17 50b226/13s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.12.2013

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofräte Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers C\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Manfred Michalek, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Ing. G\*\*\*\*\*, 2. B\*\*\*\*\*, beide vertreten durch PHHV Prochaska Heine Havranek Vavrovsky Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 16 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 9. Oktober 2013, GZ 38 R 119/13a-28, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofräte Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers C\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Manfred Michalek, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Ing. G\*\*\*\*\*, 2. B\*\*\*\*\*, beide vertreten durch PHHV Prochaska Heine Havranek Vavrovsky Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 16, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 9. Oktober 2013, GZ 38 R 119/13a-28, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 AußStrG). Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, AußStrG).

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

In seinem außerordentlichen Revisionsrekurs behauptet der Antragsteller, dass die Entscheidung des Rekursgerichts gegen die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (5 Ob 32/02w) verstoße, wonach ein Begehren auf Feststellung der Überschreitung des zulässigen Mietzinses, das nicht auf bestimmte Monate eingeschränkt worden sei, ein Begehren auf Feststellung der gesetzlichen Unzulässigkeit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses einschließe.

Der Antragsteller verkennt dabei allerdings, dass die Vorinstanzen seinen Antrag ohnedies nicht nur als Hauptmietzinsüberprüfungsantrag für bestimmte Zinsperioden verstanden. Sie haben vielmehr übereinstimmend den Sachantrag dahin ausgelegt, dass der Antragsteller (auch) die Feststellung der Unwirksamkeit der

Mietzinsvereinbarung als Hauptfrage beantragte.

Mit der selbständig in Rechtskraft erwachsenen Feststellung der Teilunwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung ist für künftige Mietzinsüberprüfungsverfahren eine Bindungswirkung gegeben und damit - entgegen der Auffassung des Antragstellers - die Gefahr des Eintritts der Präklusion nach § 16 Abs 8 MRG verhindert worden (vgl RIS-Justiz RS0115309; 5 Ob 106/02b). Ein Widerspruch zur Entscheidung 5 Ob 32/02w liegt somit nicht vor. Mit der selbständig in Rechtskraft erwachsenen Feststellung der Teilunwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung ist für künftige Mietzinsüberprüfungsverfahren eine Bindungswirkung gegeben und damit - entgegen der Auffassung des Antragstellers - die Gefahr des Eintritts der Präklusion nach Paragraph 16, Absatz 8, MRG verhindert worden vergleiche RIS-Justiz RS0115309; 5 Ob 106/02b). Ein Widerspruch zur Entscheidung 5 Ob 32/02w liegt somit nicht vor.

Dass aber die Vorinstanzen den Hauptmietzinsüberprüfungsantrag nur im Umfang der Zinsperioden bis einschließlich August 2008 (Antragstellung an die Schlichtungsstelle 27. 8. 2008) als erhoben ansahen, steht im Einklang mit der Aktenlage: Während der Dauer des Schlichtungsstellenverfahrens erfolgte keine Ausdehnung des Überprüfungsantrags auf Zinsperioden ab September 2008. Eine - hier überdies gar nicht erfolgte - Ausdehnung während des Gerichtsverfahrens wäre - wie das Rekursgericht zutreffend erkannte - an der fehlenden Befassung durch die Schlichtungsstelle gescheitert (RIS-Justiz RS0109931; weitere Nachweise bei Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>22</sup> § 39 MRG Rz 3). Dass aber die Vorinstanzen den Hauptmietzinsüberprüfungsantrag nur im Umfang der Zinsperioden bis einschließlich August 2008 (Antragstellung an die Schlichtungsstelle 27. 8. 2008) als erhoben ansahen, steht im Einklang mit der Aktenlage: Während der Dauer des Schlichtungsstellenverfahrens erfolgte keine Ausdehnung des Überprüfungsantrags auf Zinsperioden ab September 2008. Eine - hier überdies gar nicht erfolgte - Ausdehnung während des Gerichtsverfahrens wäre - wie das Rekursgericht zutreffend erkannte - an der fehlenden Befassung durch die Schlichtungsstelle gescheitert (RIS-Justiz RS0109931; weitere Nachweise bei Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>22</sup> Paragraph 39, MRG Rz 3).

#### **Schlagworte**

Außerstreitiges Wohnrecht

#### **Textnummer**

E106493

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00226.13S.1217.000

#### **Im RIS seit**

14.02.2014

#### **Zuletzt aktualisiert am**

28.12.2015

**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](http://www.jusline.at)