

TE OGH 2011/11/9 5Ob198/11w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.11.2011

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Hussein Mohamed Z*****, vertreten durch Mag. Walter Krauss, Mag. Michaela Schinnagl, Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegner 1.) Israel A*****, und 2.) Pinchas G*****, beide vertreten durch Schaffer Sternad Rechtsanwälte OG 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 28. Juni 2011, GZ 40 R 283/11f-26, womit infolge Rekurses der Antragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 1. März 2011, GZ 5 Msch 21/10f-20, teilweise abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Hussein Mohamed Z*****, vertreten durch Mag. Walter Krauss, Mag. Michaela Schinnagl, Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegner 1.) Israel A*****, und 2.) Pinchas G*****, beide vertreten durch Schaffer Sternad Rechtsanwälte OG 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 28. Juni 2011, GZ 40 R 283/11f-26, womit infolge Rekurses der Antragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 1. März 2011, GZ 5 Msch 21/10f-20, teilweise abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs der Antragsgegner wird zurückgewiesen.

Der Antrag auf Zuspruch der Kosten der Revisionsrekursbeantwortung wird abgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht hat zwar den ordentlichen Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung für zulässig erklärt, weil es in der Frage der Passivlegitimation früherer Vermieter für Mietzinsüberschreitungsanträge von höchstgerichtlicher Rechtsprechung, insbesondere der in 5 Ob 155/05p vertretenen Rechtsansicht abgewichen sei.

Der dagegen von den Antragsgegnern erhobene Revisionsrekurs ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruchs des Rekursgerichts (§ 71 Abs 1 AußStrG) nicht zulässig:Der dagegen von den Antragsgegnern erhobene Revisionsrekurs ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden

Zulässigkeitsausspruchs des Rekursgerichts (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG) nicht zulässig:

1.) Ein Antrag nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG muss gegen alle Miteigentümer des Hauses gerichtet werden, die im Überprüfungszeitraum Vermieter waren und die beanstandeten Mietzinsvorschriften getätigt haben (RIS-Justiz RS0083777; RS0113769; RS0108811; zuletzt 5 Ob 99/11m). 1.) Ein Antrag nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG muss gegen alle Miteigentümer des Hauses gerichtet werden, die im Überprüfungszeitraum Vermieter waren und die beanstandeten Mietzinsvorschriften getätigt haben (RIS-Justiz RS0083777; RS0113769; RS0108811; zuletzt 5 Ob 99/11m).

2.) Bei Begründung von Wohnungseigentum an einem vermieteten wohnungseigentumstauglichen Objekt bestimmt § 4 Abs 1 WEG 2002, dass die Rechtsstellung des Vermieters, die zuvor alle Miteigentümer der Liegenschaft innehatten, auf den Wohnungseigentümer übergeht. Aus der Übergangsvorschrift des § 56 Abs 5 WEG 2002, wonach § 4 Abs 1 WEG 2002 (nur) in Verfahren anzuwenden ist, die nach dem 30. 6. 2002 eingeleitet wurden, in davor eingeleiteten Verfahren also weiterhin die bisherige Rechtslage maßgeblich ist, hat der Oberste Gerichtshof die Notwendigkeit auch der Inanspruchnahme der (früheren) Miteigentümer eines Hauses als Vermieter gefolgert (5 Ob 156/05k; 5 Ob 155/05p; RIS-Justiz RS0120286). 2.) Bei Begründung von Wohnungseigentum an einem vermieteten wohnungseigentumstauglichen Objekt bestimmt Paragraph 4, Absatz eins, WEG 2002, dass die Rechtsstellung des Vermieters, die zuvor alle Miteigentümer der Liegenschaft innehatten, auf den Wohnungseigentümer übergeht. Aus der Übergangsvorschrift des Paragraph 56, Absatz 5, WEG 2002, wonach Paragraph 4, Absatz eins, WEG 2002 (nur) in Verfahren anzuwenden ist, die nach dem 30. 6. 2002 eingeleitet wurden, in davor eingeleiteten Verfahren also weiterhin die bisherige Rechtslage maßgeblich ist, hat der Oberste Gerichtshof die Notwendigkeit auch der Inanspruchnahme der (früheren) Miteigentümer eines Hauses als Vermieter gefolgert (5 Ob 156/05k; 5 Ob 155/05p; RIS-Justiz RS0120286).

Diese spezifische wohnungseigentums- und mietrechtliche Übergangsbestimmung ist aber mangels Wohnungseigentumsbegründung und mangels Verfahrenseinleitung vor dem 30. 6. 2002 auf den hier gegenständlichen Sachverhalt nicht anzuwenden.

3.) Wird eine Liegenschaft, auf der sich ein Bestandsobjekt befindet, veräußert, tritt der Erwerber zufolge § 1120 ABGB in die Position des Bestandgebers ein; im Anwendungsbereich des MRG normiert § 2 Abs 1 Satz 4 MRG den Eintritt des Einzelrechtsnachfolgers des Vermieters in den Mietvertrag. Mit dieser klaren Rechtslage ist das Argument des Revisionsrekurses, ein Antrag nach § 16 Abs 8 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 8 MRG sei nur gegen sämtliche derzeitige und frühere Miteigentümer zulässig, unvereinbar. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass die hinsichtlich ihrer Zulässigkeit in Frage stehende Mietzinsvereinbarung mit einem früheren Vermieter abgeschlossen wurde. 3.) Wird eine Liegenschaft, auf der sich ein Bestandsobjekt befindet, veräußert, tritt der Erwerber zufolge Paragraph 1120, ABGB in die Position des Bestandgebers ein; im Anwendungsbereich des MRG normiert Paragraph 2, Absatz eins, Satz 4 MRG den Eintritt des Einzelrechtsnachfolgers des Vermieters in den Mietvertrag. Mit dieser klaren Rechtslage ist das Argument des Revisionsrekurses, ein Antrag nach Paragraph 16, Absatz 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG sei nur gegen sämtliche derzeitige und frühere Miteigentümer zulässig, unvereinbar. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass die hinsichtlich ihrer Zulässigkeit in Frage stehende Mietzinsvereinbarung mit einem früheren Vermieter abgeschlossen wurde.

4.) Die Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG durch Antragstellung ist dann gewahrt, wenn nicht nur die Aktivlegitimation, sondern auch die Passivlegitimation des Gegners materiell-rechtlich begründet ist (5 Ob 73/08h = wobl 2009/61 mwN). Weil im Zeitpunkt der Antragstellung die Antragsgegner Vermieter waren und jene Vorschriften vorgenommen haben, deren Unzulässigkeit das Rekursgericht festgestellt hat, bestehen im Sinn der dargestellten Rechtsprechung (vgl nur RIS-Justiz RS0108811 ua) weder Argumente, die Passivlegitimation noch die Einhaltung der Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG zu bestreiten. Zuzufolge dieser Bestimmung endet die Frist zur gerichtlichen Geltendmachung von Mietzinsüberschreitungen bei befristeten Mietverhältnissen frühestens sechs Monate nach deren Auflösung. 4.) Die Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG durch Antragstellung ist dann gewahrt, wenn nicht nur die Aktivlegitimation, sondern auch die Passivlegitimation des Gegners materiell-rechtlich begründet ist (5 Ob 73/08h = wobl 2009/61 mwN). Weil im Zeitpunkt der Antragstellung die Antragsgegner Vermieter waren und jene Vorschriften vorgenommen haben, deren Unzulässigkeit das Rekursgericht festgestellt hat, bestehen im Sinn der dargestellten Rechtsprechung vergleiche nur RIS-Justiz RS0108811 ua) weder Argumente, die Passivlegitimation noch die Einhaltung der Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG zu bestreiten. Zuzufolge

dieser Bestimmung endet die Frist zur gerichtlichen Geltendmachung von Mietzinsüberschreitungen bei befristeten Mietverhältnissen frühestens sechs Monate nach deren Auflösung.

Somit sind sämtliche aufgeworfene Rechtsfragen durch eindeutige gesetzliche Regelungen und einheitliche höchstgerichtliche Rechtsprechung geklärt. Die Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG iVm § 37 Abs 16 MRG liegen damit nicht vor. Der Revisionsrekurs der Antragsgegner erweist sich daher als unzulässig, was zu seiner Zurückweisung zu führen hat. Somit sind sämtliche aufgeworfene Rechtsfragen durch eindeutige gesetzliche Regelungen und einheitliche höchstgerichtliche Rechtsprechung geklärt. Die Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 16, MRG liegen damit nicht vor. Der Revisionsrekurs der Antragsgegner erweist sich daher als unzulässig, was zu seiner Zurückweisung zu führen hat.

Auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels der Antragsgegner wurde in der Revisionrekursbeantwortung nicht hingewiesen, weshalb dem Antragsteller kein Kostenersatzanspruch iSd § 37 Abs 3 Z 17 MRG zusteht. Auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels der Antragsgegner wurde in der Revisionrekursbeantwortung nicht hingewiesen, weshalb dem Antragsteller kein Kostenersatzanspruch iSd Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG zusteht.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E99249

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2011:0050OB00198.11W.1109.000

Im RIS seit

22.12.2011

Zuletzt aktualisiert am

20.10.2014

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