

TE OGH 2012/7/4 5Ob74/12m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.07.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Mag. Dr. A***** M*****, als Masseverwalter in der Insolvenz der G***** GmbH, *****, dieser vertreten durch Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wiegner Rechtsanwälte - Partnerschaft in Wien, gegen die Antragsgegnerin R***** H*****, vertreten durch Mag. Gerhard-Josef Seidl, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 16 Abs 2 MRG, über den außerordentlichen Revisionrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. Februar 2012, GZ 39 R 352/11w-47, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Mag. Dr. A***** M*****, als Masseverwalter in der Insolvenz der G***** GmbH, *****, dieser vertreten durch Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wiegner Rechtsanwälte - Partnerschaft in Wien, gegen die Antragsgegnerin R***** H*****, vertreten durch Mag. Gerhard-Josef Seidl, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 2, MRG, über den außerordentlichen Revisionrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. Februar 2012, GZ 39 R 352/11w-47, 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 Abs 3 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, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Der Antragsteller macht als erhebliche Rechtsfrage geltend, dass der Oberste Gerichtshof in 5 Ob 132/02a offen gelassen habe, ob ein Mietzinsüberprüfungsbegehren für einen Zeitraum ab dem Ersten eines bestimmten Monats dann (zusätzlich) auch als Begehren auf Feststellung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung zu werten sei, wenn der Beginn des zu überprüfenden Zeitraums mit dem Mietvertragsabschluss (Mietvertragsbeginn) ident sei. Genau diese Frage sei hier zu klären. Damit zeigt jedoch der Antragsteller das Vorliegen der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG nicht auf: Der Antragsteller macht als erhebliche Rechtsfrage geltend, dass der Oberste Gerichtshof in 5 Ob 132/02a offen gelassen habe, ob ein Mietzinsüberprüfungsbegehren für einen Zeitraum ab dem Ersten eines

bestimmten Monats dann (zusätzlich) auch als Begehren auf Feststellung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung zu werten sei, wenn der Beginn des zu überprüfenden Zeitraums mit dem Mietvertragsabschluss (Mietvertragsbeginn) ident sei. Genau diese Frage sei hier zu klären. Damit zeigt jedoch der Antragsteller das Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nicht auf:

1. Die Auslegung eines außerstreitigen Antrags ist einzelfallbezogen (5 Ob 85/01p; 5 Ob 2147/96p). Abgesehen von Verstößen gegen Denkgesetze oder der Unvereinbarkeit mit dem Wortlaut stellen sich dabei keine erheblichen Rechtsfragen (RIS-Justiz RS0042828). Keiner dieser Fälle liegt hier vor:

2. Im Bereich der Hauptmietzinsüberprüfung nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG steht es dem Antragsteller frei, die Feststellung der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses pro futuro oder zu bestimmten Zinsterminen zu begehren. Es entspricht überdies ständiger Rechtsprechung, dass dem Erfordernis der Geltendmachung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung durch eine Geltendmachung der Mietzinsüberschreitung nur zu bestimmten Zinsterminen nicht entsprochen wird, weil dabei die Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung nur eine Vorfrage ist (RIS-Justiz RS0115309). Mit dieser Rechtsprechung steht die Entscheidung des Rekursgerichts im Einklang: 2. Im Bereich der Hauptmietzinsüberprüfung nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG steht es dem Antragsteller frei, die Feststellung der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses pro futuro oder zu bestimmten Zinsterminen zu begehren. Es entspricht überdies ständiger Rechtsprechung, dass dem Erfordernis der Geltendmachung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung durch eine Geltendmachung der Mietzinsüberschreitung nur zu bestimmten Zinsterminen nicht entsprochen wird, weil dabei die Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung nur eine Vorfrage ist (RIS-Justiz RS0115309). Mit dieser Rechtsprechung steht die Entscheidung des Rekursgerichts im Einklang:

3. Die (nunmehrige) Gemeinschuldnerin hat - anwaltlich vertreten - vor der Schlichtungsstelle (soweit hier wesentlich) begehrt, diese möge „den (...) für die Bestandzinsperioden seit 1. Jänner (bzw 1. September) 2004 vorgeschriebenen Nettohauptmietzins für die Wohnung (...) auf die gesetzliche Zulässigkeit hin überprüfen und aussprechen, inwieweit die Nettohauptmietzinsvorschriften seit 1. Jänner (bzw 1. September) 2004 das gesetzliche zulässige Zinsausmaß übersteigen. Des Weiteren möge die Schlichtungsstelle der Antragsgegnerin auftragen, die zuviel bezahlten Beträge zuzüglich 10 % USt samt 4 % Zinsen seit Antragstag binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zurückerstatten. ...“. Wenn das Rekursgericht in diesem Antrag nicht das vom Antragsteller reklamierte Begehren auf Feststellung (auch) der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung erkannt hat, dann liegt darin weder ein Verstoß gegen Denkgesetze noch eine Unvereinbarkeit mit dem Antragswortlaut (vgl auch 3 Ob 150/06i; 5 Ob 182/06k). 3. Die (nunmehrige) Gemeinschuldnerin hat - anwaltlich vertreten - vor der Schlichtungsstelle (soweit hier wesentlich) begehrt, diese möge „den (...) für die Bestandzinsperioden seit 1. Jänner (bzw 1. September) 2004 vorgeschriebenen Nettohauptmietzins für die Wohnung (...) auf die gesetzliche Zulässigkeit hin überprüfen und aussprechen, inwieweit die Nettohauptmietzinsvorschriften seit 1. Jänner (bzw 1. September) 2004 das gesetzliche zulässige Zinsausmaß übersteigen. Des Weiteren möge die Schlichtungsstelle der Antragsgegnerin auftragen, die zuviel bezahlten Beträge zuzüglich 10 % USt samt 4 % Zinsen seit Antragstag binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zurückerstatten. ...“. Wenn das Rekursgericht in diesem Antrag nicht das vom Antragsteller reklamierte Begehren auf Feststellung (auch) der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung erkannt hat, dann liegt darin weder ein Verstoß gegen Denkgesetze noch eine Unvereinbarkeit mit dem Antragswortlaut (vergleiche auch 3 Ob 150/06i; 5 Ob 182/06k).

4. Es trifft zu, dass der Oberste Gerichtshof in 5 Ob 132/02a ausgesprochen hat: „Anders wäre der Fall vielleicht zu sehen, wenn das Datum 1. Juli 1997 (gemeint: dortiger Beginn der zu überprüfenden Mietzinsperiode) mit jenem des Mietvertragsabschlusses ident wäre.“ Dass hier Mietvertragsbeginn und Beginn der laut Antrag zu überprüfenden Mietzinsperioden zusammenfielen, hätte die vom Antragsteller gewünschte Antragsauslegung allenfalls ebenso als nicht unvertretbar erscheinen lassen; damit wird aber nicht zugleich ein die Rechtssicherheit gefährdender und deshalb aufzugreifender Auslegungsfehler des Rekursgerichts begründet. Ein bestimmtes Antragsvorbringen, welches noch über den Inhalt des Begehrens hinaus, das vom Antragsteller gewünschte Auslegungsergebnis nahe gelegt hätte, wird im Revisionsrekurs nicht aufgezeigt.

Eine Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG wird somit nicht aufgezeigt; der Revisionsrekurs ist daher unzulässig und zurückzuweisen. Eine Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG wird somit nicht aufgezeigt; der Revisionsrekurs ist daher unzulässig und zurückzuweisen.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E101560

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00074.12M.0704.000

Im RIS seit

22.08.2012

Zuletzt aktualisiert am

16.10.2014

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