jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2007/8/28 5Ob160/07a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.08.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Anka D*****, vertreten durch Mag. Nadja Horvath, Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen die Antragsgegnerin Emma B*****, vertreten durch Appiano & Kramer, Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 14 MRG iVm § 27 Abs 1 Z 1 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. März 2007, GZ 41 R 33/07t-11, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 5. Dezember 2006, GZ 35 Msch 1/06g-7, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Anka D*****, vertreten durch Mag. Nadja Horvath, Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen die Antragsgegnerin Emma B*****, vertreten durch Appiano & Kramer, Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 14 MRG in Verbindung mit § 27 Abs 1 Z 1 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. März 2007, GZ 41 R 33/07t-11, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 5. Dezember 2006, GZ 35 Msch 1/06g-7, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragstellerin wird nicht Folge gegeben.

Die Antragstellerin ist schuldig, der Antragsgegnerin deren mit EUR 147,07 bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens (darin EUR 24,51 USt) binnen vierzehn Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Mieterin der Wohnung Top Nr 17 im Haus ***** in 1020 Wien, das im Eigentum der Antragsgegnerin steht. Am 27. 7. 1995 bezahlte die Antragstellerin der Antragsgegnerin den Betrag von EUR 7.267,28 für den Abschluss eines Mietvertrages über die Wohnung Top Nr 17, ohne dass dieser Zahlung eine gleichwertige Gegenleistung gegenübergestanden wäre.

Die Antragsgegnerin wurde mit dem insoweit unangefochten gebliebenen erstgerichtlichen Sachbeschluss verpflichtet, der Antragsgegnerin den Betrag von EUR 7.267,28 samt 4 % Zinsen seit 28. 7. 2002 zu zahlen.

Ein Zinsenmehrbegehren von weiteren 4 % Zinsen aus EUR 7.267,28 vom 27. 8. 1995 bis 27. 7. 2002 wies das Erstgericht ab.

Einem dagegen von der Antragstellerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Das Rekursgericht begründete die Abweisung des Zinsenmehrbegehrens wie folgt:

Nach ständiger Rechtsprechung unterlägen Zinsenforderungen unabhängig von ihrem Rechtsgrund der Verjährungsvorschrift des § 1480 ABGB. Das gelte sogar für Zinsen von einem Bereicherungsanspruch gemäß§ 1431 ABGB.

§ 27 Abs 3 MRG regle die Rückforderung der Zinsen insoweit abschließend, als mehr als die gesetzlichen Zinsen nicht gefordert werden könnten (MietSlg 40.400/15), über die für die Zinsen geltende Verjährungsfrist treffe die Bestimmung aber keine Aussage. Die Verjährung werde lediglich für die Rückforderung der „vereinnahmten" Leistungen geregelt, worunter Vergütungszinsen jedenfalls nicht fielen. Zwar werde von einigen Autoren die Ansicht vertreten, die in § 27 Abs 3 MRG für die Rückforderung von Ansprüchen nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG geregelte Verjährungsfrist von zehn Jahren betreffe auch die Zinsen, doch werde diese Ansicht weder begründet noch sei sie begründbar (vgl Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht Rz 50 zu § 27 MRG; Ostermayer, Verbotene Ablösen im Mietrecht Rz 179). Demgegenüber vertrete Prader (in MRG² § 27/180) unter Bezugnahme auf die Entscheidung 5 Ob 422/97p, dass Zinsen nur für die letzten drei Jahre vor Einbringung des Antrags auf Rückzahlung der verbotenen Leistung geschuldet werde. Dem schließe sich auch der Rekurssenat an. Es bestehe kein Grund für eine Bevorzugung eines eine Ablöse rückfordernden Mieters gegenüber einem sonstigen Bereicherungsgläubiger, dem sogar eine dreißigjährige Frist für seinen Rückforderungsanspruch zur Verfügung stehe.§ 27 Abs 3 MRG regle die Rückforderung der Zinsen insoweit abschließend, als mehr als die gesetzlichen Zinsen nicht gefordert werden könnten (MietSlg 40.400/15), über die für die Zinsen geltende Verjährungsfrist treffe die Bestimmung aber keine Aussage. Die Verjährung werde lediglich für die Rückforderung der „vereinnahmten" Leistungen geregelt, worunter Vergütungszinsen jedenfalls nicht fielen. Zwar werde von einigen Autoren die Ansicht vertreten, die in § 27 Abs 3 MRG für die Rückforderung von Ansprüchen nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG geregelte Verjährungsfrist von zehn Jahren betreffe auch die Zinsen, doch werde diese Ansicht weder begründet noch sei sie begründbar vergleiche Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht Rz 50 zu § 27 MRG; Ostermayer, Verbotene Ablösen im Mietrecht Rz 179). Demgegenüber vertrete Prader (in MRG² § 27/180) unter Bezugnahme auf die Entscheidung 5 Ob 422/97p, dass Zinsen nur für die letzten drei Jahre vor Einbringung des Antrags auf Rückzahlung der verbotenen Leistung geschuldet werde. Dem schließe sich auch der Rekurssenat an. Es bestehe kein Grund für eine Bevorzugung eines eine Ablöse rückfordernden Mieters gegenüber einem sonstigen Bereicherungsgläubiger, dem sogar eine dreißigjährige Frist für seinen Rückforderungsanspruch zur Verfügung stehe.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Frage der Verjährung der Zinsen bei einem Rückforderungsanspruch nach § 27 Abs 3 MRG keine höchstgerichtliche Rechtsprechung mit Ausnahme der Entscheidung 5 Ob 422/97p vorliege.

Gegen den Sachbeschluss des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Sachbeschlusses dahin, dass der Antragstellerin 4 % Zinsen aus EUR 7.267,28 auch für den Zeitraum 27. 8. 1995 bis 27. 7. 2002 zuerkannt würden.

Die Antragsgegnerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht bezeichneten Grund zulässig.

Er ist jedoch nicht berechtigt.

Auf den nach Inkrafttreten des 3. WÄG mit 1. 3. 1994 entstandenen, auf§ 27 Abs 1 Z 1 MRG zu gründenden Rückforderungsanspruch der Antragstellerin ist § 27 Abs 3 MRG idgF anzuwenden. Demnach kann, was entgegen den Bestimmungen des § 27 Abs 1 geleistet wurde, samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden. Auf diesen

Rückforderungsanspruch kann im Voraus nicht rechtswirksam verzichtet werden. Der Anspruch auf Rückforderung der entgegen den Bestimmungen des § 27 Abs 1 MRG vereinnahmten Leistungen verjährt in zehn Jahren.

Der schon in der Stammfassung des § 27 Abs 3 MRG (wie schon vorher in § 17 Abs 2 MG) normierte Rückforderungsanspruch ist seinem Wesen nach ein Kondiktionsanspruch, der an keine weiteren Voraussetzungen gebunden ist als an die Verletzung der jeweiligen mit (Teil-)Nichtigkeit bedrohten Vorschriften des MRG. Anders als § 17 MG konkurriert dieser Rückforderungsanspruch aber nicht mehr mit anderen Kondiktionsansprüchen, insbesondere der condictio in debiti nach § 1431 ABGB, für die eine dreißigjährige Verjährung galt. Er schließt nunmehr alle Kondiktionsansprüche anderer Art aus (AB 880 BlgNR XV GP S 5; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht Rz 51 zu § 27 MRG mit Hinweisen auf Lehre und Rechtsprechung). Einigkeit besteht in Lehre und Rechtsprechung auch darüber, dass die Verjährungsfrist dieses Rückforderungsanspruchs mit der jeweiligen Zahlung zu laufen beginnt. Damit beginnt zweifellos auch der Anspruch auf die gesetzlichen Zinsen, den § 27 Abs 3 erster Satz ausdrücklich normiert, mit der jeweiligen Zahlung zu laufen.

Damit ist aber, wie bereits das Rekursgericht zutreffend ausführte, nichts über die auf das Zinsenbegehren anzuwendende Verjährungsfrist ausgesagt. § 27 Abs 3 dritter Satz normiert nämlich nur die Verjährungsfrist für die „entgegen den Bestimmungen des Abs 1 vereinnahmten Leistungen", worunter Zinsenforderungen jedenfalls nicht zu subsumieren sind.

Der Bestimmung des § 27 Abs 3 ist daher eine Derogation des § 1480 ABGB nicht zu entnehmen. Mit dem Begriff „gesetzliche Zinsen" wird auf die Bestimmung des § 1000 und § 1480 ABGB verwiesen. Letzterer Verjährungsbestimmung unterliegen vertragliche und gesetzliche Zinsen, Verzugszinsen, rechtskräftig für die Zukunft zugesprochene Zinsen sowie Bereicherungszinsen aus einem gemäß § 1431 ABGB rückzuerstattenden Kapital (vgl Dehn in Koziol/Bydlinski/Bollenberger, ABGB^2 Rz 3 zu § 1480 ABGB mit Rechtsprechungshinweisen; M. Bydlinski in Rummel^3 Rz 3 zu § 1480 ABGB; RIS-Justiz RS0117773; RS0031939; RS0032078; RS0033829). Nicht einmal der Umstand, dass die zurückzuerstattende Hauptforderung sogar erst in dreißig Jahren verjährt, spricht also gegen die Geltung einer dreijährigen Verjährungsfrist für die zu leistenden Vergütungszinsen (4 Ob 548/84 = SZ 60/213 zu einem Zinsenbegehren für eine nach § 17 Abs 1 MG ungültige und verbotene Vereinbarung, zu deren Rückforderung der Mieter gemäß § 1431 ABGB berechtigt war; krit. Graf, Zinsen, Bereicherung und Verjährung Überlegungen aus Anlass der Entscheidung des OGH 4 Ob 584/87, JBl 1990, 350 ff).Der Bestimmung des § 27 Abs 3 ist daher eine Derogation des § 1480 ABGB nicht zu entnehmen. Mit dem Begriff „gesetzliche Zinsen" wird auf die Bestimmung des § 1000 und § 1480 ABGB verwiesen. Letzterer Verjährungsbestimmung unterliegen vertragliche und gesetzliche Zinsen, Verzugszinsen, rechtskräftig für die Zukunft zugesprochene Zinsen sowie Bereicherungszinsen aus einem gemäß § 1431 ABGB rückzuerstattenden Kapital vergleiche Dehn in Koziol/Bydlinski/Bollenberger, ABGB^2 Rz 3 zu § 1480 ABGB mit Rechtsprechungshinweisen; M. Bydlinski in Rummel^3 Rz 3 zu § 1480 ABGB; RIS-Justiz RS0117773; RS0031939; RS0032078; RS0033829). Nicht einmal der Umstand, dass die zurückzuerstattende Hauptforderung sogar erst in dreißig Jahren verjährt, spricht also gegen die Geltung einer dreijährigen Verjährungsfrist für die zu leistenden Vergütungszinsen (4 Ob 548/84 = SZ 60/213 zu einem Zinsenbegehren für eine nach § 17 Abs 1 MG ungültige und verbotene Vereinbarung, zu deren Rückforderung der Mieter gemäß § 1431 ABGB berechtigt war; krit. Graf, Zinsen, Bereicherung und Verjährung Überlegungen aus Anlass der Entscheidung des OGH 4 Ob 584/87, JBl 1990, 350 ff).

Dem eine unzulässige Leistung nach § 27 Abs 3 MRG Zurückfordernden stehen im aufgezeigten Sinn nur die gesetzlichen Zinsen zu (vgl auch 1 Ob 543/88 = MietSlg 40/15).Dem eine unzulässige Leistung nach § 27 Abs 3 MRG Zurückfordernden stehen im aufgezeigten Sinn nur die gesetzlichen Zinsen zu vergleiche auch 1 Ob 543/88 = MietSlg 40/15).

Der erkennende Senat hat in 5 Ob 422/97p in Befolgung des Gebots des § 37 Abs 4 MRG gesetzliche Zinsen aus zu viel entrichteten Beträgen in diesem Sinn zuerkannt, ohne allerdings auf die hier aufgeworfenen Fragen einzugehen.

Die von Ostermayer in „Verbotene Ablösen im Mietrecht" 79 vertretene, jedoch nicht begründete Ansicht, die auch von T. Hausmann (aaO Rz 50 zu § 27 MRG) wiedergegeben wird, kann vom erkennenden Senat aus den oben angeführten Gründen nicht geteilt werden. Die von G. Graf in Besprechung der Entscheidung 4 Ob 584/87 = SZ 60/213 geäußerte Kritik ist durch seither ergangene einhellige Judikatur zur Frage der Verjährungsfrist für Zinsen überholt (vgl SZ 68/189; SZ 71/56; SZ 72/165 ua).Die von Ostermayer in „Verbotene Ablösen im Mietrecht" 79 vertretene, jedoch

nicht begründete Ansicht, die auch von T. Hausmann (aaO Rz 50 zu § 27 MRG) wiedergegeben wird, kann vom erkennenden Senat aus den oben angeführten Gründen nicht geteilt werden. Die von G. Graf in Besprechung der Entscheidung 4 Ob 584/87 = SZ 60/213 geäußerte Kritik ist durch seither ergangene einhellige Judikatur zur Frage der Verjährungsfrist für Zinsen überholt vergleiche SZ 68/189; SZ 71/56; SZ 72/165 ua).

Die „gesetzlichen Zinsen" deren Rückzahlung § 27 Abs 3 MRG anordnet, unterliegen - unbeschadet der für die Rückforderung geltenden Verjährungsbestimmungen von drei bzw zehn Jahren - jedenfalls der Verjährungsfrist des § 1480 ABGB.

Der Revisionsrekurs war daher nicht berechtigt.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Als Bemessungsgrundlage kommt der Nebengebührenstreitwert des § 12 Abs 4 lit c RATG zur Anwendung.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Textnummer

E85142

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00160.07A.0828.000

Im RIS seit

27.09.2007

Zuletzt aktualisiert am

20.01.2011

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at