

TE OGH 2006/9/13 3Ob150/06i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.09.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Zechner, Dr. Prückner, Dr. Sailer und Dr. Jensik als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1) Albert S***** und 2) Maria Luise S*****, beide vertreten durch Prunbauer Themmer & Toth Rechtsanwälte GmbH in Wien, wider die beklagte Partei Katica S*****, vertreten durch Dr. Roland Hubinger und andere Rechtsanwälte in Wien, wegen 1.124,63 EUR sA und Räumung, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Teilurteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 18. April 2006, GZ 40 R 64/06t-29, womit das Urteil des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 14. Dezember 2005, GZ 33 C 9/04i-25, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Das Berufungsgericht verwarf den Einwand der Beklagten, der ihr vorgeschriebene Mietzins sei überhöht und infolge Widerspruchs zur außerstreitigen Feststellung der Kategorieeinordnung der vermieteten Wohnung unberechtigt, mit der Begründung, die Unwirksamkeit der seinerzeitigen Mietzinsvereinbarung sei nicht generell, sondern nur für bestimmte, hier nicht gegenständliche Zinsperioden ausgesprochen worden, die Anfechtung der Mietzinsvereinbarung bei Vertragsabschluss sei aber gemäß § 16 Abs 8 MRG verfristet. Das Berufungsgericht verwarf den Einwand der Beklagten, der ihr vorgeschriebene Mietzins sei überhöht und infolge Widerspruchs zur außerstreitigen Feststellung der Kategorieeinordnung der vermieteten Wohnung unberechtigt, mit der Begründung, die Unwirksamkeit der seinerzeitigen Mietzinsvereinbarung sei nicht generell, sondern nur für bestimmte, hier nicht gegenständliche Zinsperioden ausgesprochen worden, die Anfechtung der Mietzinsvereinbarung bei Vertragsabschluss sei aber gemäß Paragraph 16, Absatz 8, MRG verfristet.

Rechtliche Beurteilung

a) Die Beklagte macht als erhebliche Rechtsfrage geltend, das Berufungsgericht habe im Widerspruch zur stRsp des Obersten Gerichtshofs zur Bindungswirkung von Vorfragenentscheidungen entschieden.

Diese Ausführungen übersehen, dass der Oberste Gerichtshof wiederholt ausgesprochen hat, aus dem Gesetzestext gehe eindeutig hervor, dass die Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung geltend gemacht werden muss, um die

Hemmungswirkung des § 27 Abs 3 MRG zu erreichen. Diesem Erfordernis wird durch eine Geltendmachung der Mietzinsüberschreitung nur zu bestimmten Zinsterminen nicht entsprochen, weil hier die Wirksamkeit der Mietzinsvereinbarung nur eine Vorfrage ist (RIS-Justiz RS0115309; zuletzt 3 Ob 200/04i). Ebenso wenig vermag die Feststellung der Kategorieeinordnung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses/der Mietzinsvereinbarung die Gültigkeit der Mietzinsvereinbarung an sich bindend festzulegen, weil es sich hierbei ebenfalls nur um die Klärung einer Vorfrage handelt. Die Berechtigung der hier geltend gemachten Mietzinsforderungen hat daher ausgehend von der seinerzeitigen Mietzinsvereinbarung, die infolge Präklusion der Anfechtung gemäß § 16 Abs 8 MRG jedenfalls gilt, zu erfolgen. Diese Ausführungen übersehen, dass der Oberste Gerichtshof wiederholt ausgesprochen hat, aus dem Gesetzestext gehe eindeutig hervor, dass die Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung geltend gemacht werden muss, um die Hemmungswirkung des Paragraph 27, Absatz 3, MRG zu erreichen. Diesem Erfordernis wird durch eine Geltendmachung der Mietzinsüberschreitung nur zu bestimmten Zinsterminen nicht entsprochen, weil hier die Wirksamkeit der Mietzinsvereinbarung nur eine Vorfrage ist (RIS-Justiz RS0115309; zuletzt 3 Ob 200/04i). Ebenso wenig vermag die Feststellung der Kategorieeinordnung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses/der Mietzinsvereinbarung die Gültigkeit der Mietzinsvereinbarung an sich bindend festzulegen, weil es sich hierbei ebenfalls nur um die Klärung einer Vorfrage handelt. Die Berechtigung der hier geltend gemachten Mietzinsforderungen hat daher ausgehend von der seinerzeitigen Mietzinsvereinbarung, die infolge Präklusion der Anfechtung gemäß Paragraph 16, Absatz 8, MRG jedenfalls gilt, zu erfolgen.

b) Dass die Vermieter durch Rückzahlung überhöht eingehobenen Hauptmietzinses die Unwirksamkeit der seinerzeitigen Mietzinsvereinbarung anerkannt hätten, hat die Beklagte im Verfahren erster Instanz nicht vorgebracht. Dies könnte im Sinn der E 5 Ob 208/02b (= immolex 2003/75) aber auch nur dann die Annahme eines schlüssigen Anerkenntnisses der Unwirksamkeit der seinerzeitigen Mietzinsvereinbarung rechtfertigen, wenn es Zinsperioden betrifft, die über den von der Mietzinsüberprüfung erfassten Zeitraum hinausreichen.

Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 510 Abs 3 ZPO). Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Anmerkung

E82105 3Ob150.06i

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0030OB00150.06I.0913.000

Dokumentnummer

JJT_20060913_OGH0002_0030OB00150_06I0000_000

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