

# TE OGH 2006/8/29 5Ob182/06k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.08.2006

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Michael M\*\*\*\*\*, vertreten durch die Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Steiermark, 8010 Graz, Südtirolerplatz 13, gegen den Antragsgegner Mag. Gerd R\*\*\*\*\*, vertreten durch Immobilien Weiz Treuhand GmbH, 8160 Weiz, Birkfelderstraße 11, wegen § 16 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 27. Februar 2006, GZ 3 R 15/06g-12, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Weiz vom 11. November 2005, GZ 2 Msch 1/04a-9, bestätigt wurde, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Michael M\*\*\*\*\*, vertreten durch die Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Steiermark, 8010 Graz, Südtirolerplatz 13, gegen den Antragsgegner Mag. Gerd R\*\*\*\*\*, vertreten durch Immobilien Weiz Treuhand GmbH, 8160 Weiz, Birkfelderstraße 11, wegen Paragraph 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 27. Februar 2006, GZ 3 R 15/06g-12, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Weiz vom 11. November 2005, GZ 2 Msch 1/04a-9, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

Der Antragsteller (Mieter) und der Antragsgegner (Vermieter) haben im Mietvertrag vom 18. 5. 2001 für das ab 1. 6. 2001 beginnende und auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Bestandverhältnis für die Zeit ab 1. 6. 2001 bis einschließlich 30. 11. 2003 einen monatlichen Hauptmietzins von 5.292,94 Schilling und für die Zeit ab 1. 11. 2003 - nach Wegfall der Möglichkeit eines Wohnbaubeihilfebezugs - einen monatlichen Hauptmietzins von 5.610 Schilling (407,69 Euro) vereinbart.

Der Antragsteller beehrte mit dem am 7. 6. 2004 beim Erstgericht eingelangten Antrag, festzustellen, „in welchem Ausmaß die Mietzinsvereinbarung/Vorschreibung vom 30. 12. 2003 über einen monatlichen Netto-Hauptmietzins von 366,50 Euro das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hat und damit im Sinne des § 16 Abs 8 MRG unwirksam ist“.Der Antragsteller beehrte mit dem am 7. 6. 2004 beim Erstgericht eingelangten Antrag, festzustellen, „in welchem

Ausmaß die Mietzinsvereinbarung/Vorschreibung vom 30. 12. 2003 über einen monatlichen Netto-Hauptmietzins von 366,50 Euro das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hat und damit im Sinne des Paragraph 16, Absatz 8, MRG unwirksam ist".

Das Erstgericht wies den Antrag mit der wesentlichen Begründung ab, dass der Antragsteller die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG versäumt habe und der vorgeschriebene Netto-Hauptmietzins von 366,50 Euro angesichts des für die Zeit ab 1. 11. 2003 vereinbarten und infolge Fristablaufs nicht mehr zu prüfenden monatlichen Hauptmietzinses von 5.610 Schilling (407,69 Euro) jedenfalls zulässig sei. Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge. Die Rekursentscheidung enthält den Ausspruch, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige 10.000 Euro und der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil zur Frage, wann bei einem von vorneherein (gemeint: gestaffelt) vereinbarten Mietzins die dreijährige Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG zu laufen beginne, nämlich ab Vereinbarung oder erst - wie bei Wertsicherungsvereinbarungen - ab Wirksamwerden, soweit überblickbar noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege. Das Erstgericht wies den Antrag mit der wesentlichen Begründung ab, dass der Antragsteller die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG versäumt habe und der vorgeschriebene Netto-Hauptmietzins von 366,50 Euro angesichts des für die Zeit ab 1. 11. 2003 vereinbarten und infolge Fristablaufs nicht mehr zu prüfenden monatlichen Hauptmietzinses von 5.610 Schilling (407,69 Euro) jedenfalls zulässig sei. Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge. Die Rekursentscheidung enthält den Ausspruch, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige 10.000 Euro und der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil zur Frage, wann bei einem von vorneherein (gemeint: gestaffelt) vereinbarten Mietzins die dreijährige Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG zu laufen beginne, nämlich ab Vereinbarung oder erst - wie bei Wertsicherungsvereinbarungen - ab Wirksamwerden, soweit überblickbar noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

### **Rechtliche Beurteilung**

Entgegen diesem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Rekursgerichts ist der Revisionsrekurs mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG nF unzulässig; die Zurückweisung eines ordentlichen Revisionsrekurses kann sich in diesem Fall auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 71 Abs 3 AußStrG nF): Entgegen diesem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Rekursgerichts ist der Revisionsrekurs mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nF unzulässig; die Zurückweisung eines ordentlichen Revisionsrekurses kann sich in diesem Fall auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG nF):

1. Der erkennende Senat hat bereits ausgesprochen, dass die Vereinbarung verschieden hoher Mietzinse für verschiedene Zeiträume zulässig ist (5 Ob 304/98m = wobl 1999/73, 162, Dirnbacher = immolex 1999/73, 103 = MietSlg 50.326), sofern sich diese in den Grenzen des erlaubten Mietzinses hält (5 Ob 128/01m = wobl 2002/83, 271, Dirnbacher = SZ 74/142 = MietSlg 53.318; RIS-Justiz RS0111097). Zu 5 Ob 149/04d = SZ 2004/98 = immolex 2004/139, 274, Schwaighofer = ecolex 2004/438, 944 wurde auch schon entschieden, dass die Mietzinshöhe nur auf Förderungsdauer förderungsrechtlich beschränkt und es daher zulässig sei, schon während der Förderungsdauer für die Zeit danach einen anderen - dem MRG entsprechenden - Hauptmietzins zu vereinbaren.

2. Bei einer Vereinbarung verschieden hoher Mietzinse für verschiedene Zeiträume sind für die Angemessenheitsprüfung nicht, wie der Antragssteller offenbar meint, die mietzinsbestimmenden Faktoren im Zeitpunkt der jeweils erreichten Zinsstaffel maßgeblich, sondern

jene im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages bzw der Mietzinsvereinbarung (5 Ob 2/00f = immolex 2000/143, 234 = wobl 2000/118, 232 = RdW 2000/441, 472 = MietSlg 52.313; RIS-Justiz RS0070132). Letzteres ergibt sich (nicht erst durch die Klarstellung im Zuge des 3. WÄG: Art II Abschnitt I Z 15 desBGBl 1993/800) eindeutig aus § 16 Abs 1 MRG(5 Ob 2/00f = immolex 2000/143, 234 = wobl 2000/118, 232 = RdW 2000/441, 472 = MietSlg 52.313; 5 Ob 6/95 = WoBl 1995/58, 135, Dirnbacher = MietSlg 47.260; 5 Ob 304/98m = wobl 1999/73, 162, Dirnbacher = immolex 1999/73, 103 = MietSlg 50.326).

3. Ist aber die Prüfung für alle Staffelbeträge nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung vorzunehmen, dann besteht auch in diesem Fall kein Anlass für ein Abgehen vom allgemeinen Grundsatz, wonach die in § 16 Abs 8 MRG normierte Präklusivfrist für die Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung mit dem Abschluss der Vereinbarung zu laufen beginnt (RIS-Justiz RS0112326); in diesem Sinn hat der erkennende<sup>3</sup>. Ist aber die Prüfung für alle Staffelbeträge nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung vorzunehmen, dann besteht auch in diesem Fall kein Anlass für ein Abgehen vom allgemeinen Grundsatz, wonach die in Paragraph 16, Absatz 8, MRG normierte Präklusivfrist für die Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung mit dem Abschluss der Vereinbarung zu laufen beginnt (RIS-Justiz RS0112326); in diesem Sinn hat der erkennende Senat bereits in 5 Ob 304/98m (= wobl 1999/73, 162, Dirnbacher = immolex 1999/73, 103 = MietSlg 50.326) entschieden. Gründe, die ein Überdenken dieser Ansicht nahe legten, zeigt der Antragsteller nicht auf. Ein Fall von durch zukünftige Ereignisse bedingten Mietzinsänderungen liegt hier nicht vor.

Da sich eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG nF nicht stellt, ist das demnach unzulässige Rechtsmittel zurückzuweisen. Da sich eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nF nicht stellt, ist das demnach unzulässige Rechtsmittel zurückzuweisen.

#### **Anmerkung**

E81870 5Ob182.06k

#### **Schlagworte**

Kennung XPUBL - XBEITR Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in Zak 2006/713 S 416 - Zak 2006,416 = RdW 2007/21 S 20 - RdW 2007,20 = wobl 2007,135/52 (Hausmann) - wobl 2007/52 (Hausmann) XPUBLEND

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

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00182.06K.0829.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20060829\_OGH0002\_0050OB00182\_06K0000\_000

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