jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/11/23 5Ob102/04t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.11.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofs Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache des Antragstellers Haci Mehmet E*****, vertreten durch Mag. Ingrid Hölzl, Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Mariahilf, Reichsratstraße 15, 1010 Wien, wider die Antragsgegner 1. Eszter M*****, vertreten durch Erwin Steiner, Hausverwalter, Taborstraße 11, 1020 Wien, dieser vertreten durch Dr. Günther Niebauer, Rechtsanwalt in Wien, 2. Dr. Johanna M*****, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge des Rekurses der Erstantragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. März 2003, GZ 39 R 93/03w-16, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 20. September 2002, GZ 47 Msch 10025/02v-6, teilweise aufgehoben wurde, nachstehendenDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofs Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache des Antragstellers Haci Mehmet E*****, vertreten durch Mag. Ingrid Hölzl, Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Mariahilf, Reichsratstraße 15, 1010 Wien, wider die Antragsgegner 1. Eszter M*****, vertreten durch Erwin Steiner, Hausverwalter, Taborstraße 11, 1020 Wien, dieser vertreten durch Dr. Günther Niebauer, Rechtsanwalt in Wien, 2. Dr. Johanna M*****, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge des Rekurses der Erstantragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. März 2003, GZ 39 R 93/03w-16, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 20. September 2002, GZ 47 Msch 10025/02v-6, teilweise aufgehoben wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Mit Mietvertrag vom 19. 6. 1996 vermietete die Hausverwalterin der Erstantragsgegnerin dem Antragsteller die Wohnung top Nr 8 im Haus ***** in *****. Der Mietvertrag begann mit 1. 7. 1996 und war auf drei Jahre befristet. Es war ein monatlicher Nettohauptmietzins von S 1.680 wertgesichert vereinbart worden. Vor Ablauf dieser dreijährigen Frist, nämlich am 21. 6. 1999 wurde für die gegenständliche Wohnung mit dem Antragsteller ein neuer Mietvertrag, wiederum befristet auf drei Jahre, beginnend mit 1. 7. 1999 abgeschlossen, wobei bei diesem zweiten Mietvertragsabschluss ein Nettohauptmietzins von S 1.740 vereinbart wurde. Die Wohnung hat ein Ausmaß von

44,97 m², besteht aus einem Zimmer, einer Küche, einem Kabinett. Dem Mieter ist die Mitbenützung eines am Gang befindlichen WCs eingeräumt. Die Wohnung hat keinen Vorraum, keine automatische Heizung und keine zeitgemäße Badegelegenheit.

Im Juni 1996 waren bücherliche Eigentümer der Liegenschaft je zu einem Viertel die Zweitantragsgegnerin und deren am 7. 8. 1999 verstorbene Schwester Olga R***** (früher: Drittantragsgegnerin) sowie die Erstantragsgegnerin zur Hälfte. Am 30. 1. bzw 27. 2. 1997 verkauften die Vierteleigentümerinnen ihre Anteile der Erstantragsgegnerin, wobei im Kaufvertrag vereinbart wurde, "die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz der Käuferin erfolgte bereits am 30. 11. 1991". Die Erstantragsgegnerin ist seit 9. 4. 1998 im Rang 25. 7. 1997 grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft ***** in *****. Die Zweitantragsgegnerin ist seit 10. 9. 2001 rechtskräftig eingeantwortete Erbin nach der bisherigen Drittantragsgegnerin Olga R*****.

Mit Antrag vom 16. 8. 2001 - gerichtet gegen alle im Zeitpunkt des ersten Mietvertragsabschlusses bücherlich einverleibten Miteigentümerinnen der Liegenschaft - begehrte der Antragsteller festzustellen, dass die Mietzinsvereinbarungen vom 19. 6. 1996 und 21. 6. 1999 teilweise unwirksam seien. Weiters begehrte er den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins im Zeitpunkt der Vereinbarungen festzustellen sowie die Antragsgegnerinnen zur Rückzahlung der überhöhten Mietzinsbeträge zu verpflichten.

Er stützte sich darauf, dass die von ihm gemietete Wohnung der Ausstattungskategorie D zuzuordnen sei und daher der vereinbarte Hauptmietzins überhöht sei.

Die Erstantragsgegnerin hatte fristgerecht gegen die Entscheidung der Schlichtungsstelle das Gericht angerufen, die Passivlegitimation der (damals) Zweit- und Drittantragsgegner bestritten, weil Übergabe und Übernahme der Liegenschaftsanteile in den physischen Besitz der Erstantragsgegnerin bereits mit 30. 11. 1991 erfolgt sei. Seither seien ihr alle Nutzungen zugestanden. Im Übrigen sei der zulässige Hauptmietzins unrichtig berechnet worden. Auch sei die Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG zur Bekämpfung der Mietzinsvereinbarung vom 1. 7. 1996 im Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung bereits abgelaufen gewesen. Durch Abschluss des zweiten Mietvertrages sei es nicht zu einer Verlängerung des ersten Mietvertrages gekommen, sondern, weil ein neuer Hauptmietzins vereinbart worden sei, zum Abschluss eines neuen, wenn auch befristeten Mietvertrages. Deshalb seien beide Verträge bezüglich der Präklusionsregelung gesondert zu betrachten.Die Erstantragsgegnerin hatte fristgerecht gegen die Entscheidung der Schlichtungsstelle das Gericht angerufen, die Passivlegitimation der (damals) Zweit- und Drittantragsgegner bestritten, weil Übergabe und Übernahme der Liegenschaftsanteile in den physischen Besitz der Erstantragsgegnerin bereits mit 30. 11. 1991 erfolgt sei. Seither seien ihr alle Nutzungen zugestanden. Im Übrigen sei der zulässige Hauptmietzins unrichtig berechnet worden. Auch sei die Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG zur Bekämpfung der Mietzinsvereinbarung vom 1. 7. 1996 im Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung bereits abgelaufen gewesen. Durch Abschluss des zweiten Mietvertrages sei es nicht zu einer Verlängerung des ersten Mietvertrages gekommen, sondern, weil ein neuer Hauptmietzins vereinbart worden sei, zum Abschluss eines neuen, wenn auch befristeten Mietvertrages. Deshalb seien beide Verträge bezüglich der Präklusionsregelung gesondert zu betrachten.

Das Erstgericht stellte gegenüber der Erstantragsgegnerin für den Zeitraum 1. 7. 1999 bis 31. 3. 2002 Mietzinsüberschreitungen fest und verhielt sie zur Rückzahlung dieser Beträge an den Antragsteller. Weiters stellte es fest, dass der gesetzlich zulässige Hauptmietzins im Zeitpunkt der Vereinbarung vom 21. 6. 1999 S 541,44 (EUR 87,06) betragen habe. Selbständig stellte es auch die Ausstattungskategorie der vom Antragsteller gemieteten Wohnung mit "Kategorie D brauchbar" fest.

Den Antrag auf Überprüfung der Mietzinsvereinbarung vom 19. 6. 1996 sowie auf Feststellung der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes für den Zeitraum 1. 7. 1996 bis 30. 6. 1999 wies das Erstgericht, soweit er sich gegen die Erstantragsgegnerin richtete, ab.

Soweit sich der gesamte Antrag gegen Zweit- und Drittantragsgegnerin richtete, wies ihn das Erstgericht wegen mangelnder Passivlegitimation ab.

Soweit für das Revisionsrekursverfahren noch von Bedeutung, beurteilte das Erstgericht in rechtlicher Hinsicht den Mietzinsüberprüfungsantrag betreffend die Mietzinsvereinbarung von Juni 1996 als präkludiert. Es seien nämlich hintereinander zwei gesonderte Verträge mit getrennten Mietzinsvereinbarungen abgeschlossen worden. Deshalb seien auch die Präklusivfristen hinsichtlich beider Verträge gesondert zu berechnen. Im Fall des ersten Vertrages sei dem Antragsteller eine Frist von drei Jahren und sechs Monaten zur Verfügung gestanden, die spätestens mit

19. 12. 1999 abgelaufen sei. Der Antrag sei aber erst am 17. 8. 2001 gestellt worden.

Im Weiteren hielt das Erstgericht die Passivlegitimation der Zweit- und Drittantragsgegner für den gesamten Überprüfungszeitraum für nicht gegeben. Trotz der grundbücherlichen, erst am 9. 4. 1998 im Rang 25. 7. 1997 erfolgten Einverleibung des Alleineigentums der Erstantragsgegnerin sei diese auch allein für davor liegende Zeiträume legitimiert. Ihr sei nämlich der Hälfteanteil von Zweit- und Drittantragsgegnerinnen bereits mit Stichtag 1991 übergeben worden.

Einem dagegen vom Antragsteller erhobenen Rekurs gab dasRekursgericht insofern Folge, als er sich gegen die Abweisung des gegen alle drei Antragsgegnerinnen gerichteten Antrags auf Überprüfung der Mietzinsvereinbarung vom 19. 6. 1996 für den im Zeitraum 1. 7. 1996 bis einschließlich 30. 6. 1999 vorgeschriebenen Mietzinse richtete sowie hinsichtlich der Feststellung der Ausstattungskategorie der vom Antragsteller gemieteten Wohnung. Das Rekursgericht hob insofern den erstinstanzlichen Sachbeschluss auf und trug dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Ganz grundsätzlich führe die Veräußerung von Miteigentumsanteilen gemäß § 1120 ABGB zu einem Vertragseintritt der neuen Miteigentümer in bestehende Mietverhältnisse. Umgekehrt scheide der seine Anteile verkaufende Miteigentümer erst aus dem Bestandvertrag aus, wenn die Anteile des Erwerbers bücherlich einverleibt seien. Vor diesem Zeitpunkt sei der Übergang aller Rechte und Pflichten des Vermieters auf den Käufer nur möglich, wenn dem Erwerber vom Veräußerer Besitz und Verwaltung der Liegenschaft übertragen worden seien und er in die vom Veräußerer abgeschlossenen Bestandverträge ausdrücklich oder zumindest stillschweigend eingetreten sei. Eine bloß zwischen dem Verkäufer und dem Käufer abgeschlossene Vereinbarung genüge für einen dem Mieter gegenüber wirksamen Eintritt des Käufers in den Bestandvertrag jedoch keinesfalls, sei doch eine Zustimmung des Bestandnehmers erforderlich. Da zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages mit dem Antragsteller, nämlich am 19. 6. 1996 alle Antragsgegnerinnen grundbücherliche Miteigentümerinnen gewesen seien und nicht einmal behauptet worden sei, dass dem Antragsteller gegenüber bei Vertragsabschluss auf eine bereits erfolgte Übernahme von Besitz und Verwaltung durch die Erstantragsgegnerin hingewiesen worden sei, sondern in der schriftlichen Mietvertragsurkunde als Vermieter die Erstantragsgegnerin "und Mitbesitzer" ausgewiesen seien, seien auch Zweit- und Drittantragsgegnerin als Bestandgeberinnen und demnach als passiv legitimiert für den Mietzinsüberprüfungsantrag anzusehen. Ein Begehren auf Feststellung der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG und auf Rückzahlung der Überschreitungsbeträge sei nämlich stets gegen denjenigen zu richten, der im Zeitpunkt der geltend gemachten Zinsperiode Vermieter war. Dasselbe gelte auch für die Feststellung der Ausstattungskategorie der Wohnung. Zweit- und Drittantragsgegnerinnen wären daher für den Zeitraum bis 9. 4. 1998 dem Verfahren beizuziehen gewesen. Nur für danach liegende Zeiträume fehle ihnen die Passivlegitimation.Einem dagegen vom Antragsteller erhobenen Rekurs gab das Rekursgericht insofern Folge, als er sich gegen die Abweisung des gegen alle drei Antragsgegnerinnen gerichteten Antrags auf Überprüfung der Mietzinsvereinbarung vom 19. 6. 1996 für den im Zeitraum 1. 7. 1996 bis einschließlich 30. 6. 1999 vorgeschriebenen Mietzinse richtete sowie hinsichtlich der Feststellung der Ausstattungskategorie der vom Antragsteller gemieteten Wohnung. Das Rekursgericht hob insofern den erstinstanzlichen Sachbeschluss auf und trug dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Ganz grundsätzlich führe die Veräußerung von Miteigentumsanteilen gemäß Paragraph 1120, ABGB zu einem Vertragseintritt der neuen Miteigentümer in bestehende Mietverhältnisse. Umgekehrt scheide der seine Anteile verkaufende Miteigentümer erst aus dem Bestandvertrag aus, wenn die Anteile des Erwerbers bücherlich einverleibt seien. Vor diesem Zeitpunkt sei der Übergang aller Rechte und Pflichten des Vermieters auf den Käufer nur möglich, wenn dem Erwerber vom Veräußerer Besitz und Verwaltung der Liegenschaft übertragen worden seien und er in die vom Veräußerer abgeschlossenen Bestandverträge ausdrücklich oder zumindest stillschweigend eingetreten sei. Eine bloß zwischen dem Verkäufer und dem Käufer abgeschlossene Vereinbarung genüge für einen dem Mieter gegenüber wirksamen Eintritt des Käufers in den Bestandvertrag jedoch keinesfalls, sei doch eine Zustimmung des Bestandnehmers erforderlich. Da zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages mit dem Antragsteller, nämlich am 19. 6. 1996 alle Antragsgegnerinnen grundbücherliche Miteigentümerinnen gewesen seien und nicht einmal behauptet worden sei, dass dem Antragsteller gegenüber bei Vertragsabschluss auf eine bereits erfolgte Übernahme von Besitz und Verwaltung durch die Erstantragsgegnerin hingewiesen worden sei, sondern in der schriftlichen Mietvertragsurkunde als Vermieter die Erstantragsgegnerin "und Mitbesitzer" ausgewiesen seien, seien auch Zweit- und Drittantragsgegnerin als Bestandgeberinnen und demnach als passiv legitimiert für den Mietzinsüberprüfungsantrag anzusehen. Ein Begehren auf Feststellung der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes nach Paragraph

37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG und auf Rückzahlung der Überschreitungsbeträge sei nämlich stets gegen denjenigen zu richten, der im Zeitpunkt der geltend gemachten Zinsperiode Vermieter war. Dasselbe gelte auch für die Feststellung der Ausstattungskategorie der Wohnung. Zweit- und Drittantragsgegnerinnen wären daher für den Zeitraum bis 9. 4. 1998 dem Verfahren beizuziehen gewesen. Nur für danach liegende Zeiträume fehle ihnen die Passivlegitimation.

Die Erstantragsgegnerin habe allerdings mit Wirksamkeit für alle Antragsgegnerinnen gegen die Entscheidung der Schlichtungsstelle das Gericht angerufen. Damit sei die gesamte Entscheidung der Schlichtungsstelle außer Kraft getreten und das gesamte Verfahren, auch gegen Zweit- und Drittantragsgegnerinnen sei bei Gericht anhängig.

Weil das Erstgericht bisher eine Beiziehung der Zweit- und Drittantragsgegnerinnen zum Verfahren unterlassen habe - mangels Vollmachtserteilung an die Hausverwalterin sei diesen niemals wirksam zugestellt worden - erweise sich die Aufhebung des angefochtenen Sachbeschlusses insofern als unumgänglich.

Im Weiteren teilte das Rekursgericht die Ansicht des Antragstellers, dass das Mietzinsüberprüfungsbegehren für den ersten Mietvertrag vom 19. 6. 1996 nicht präkludiert sei, weil dem ersten befristeten Mietvertrag ein zweiter, zulässig befristeter Mietvertrag gefolgt sei. Im Juni 1999 sei nämlich § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG idF der am 1. 3. 1997 in Kraft getretenen Novelle BGBl 22/1997 in Kraft getreten, der in Verbindung mit § 49b Abs 8 MRG die Verlängerung befristeter Mietverträge bis zu einer Gesamtdauer von zehn Jahren zulässig gemacht habe. Das Mietverhältnis sei um weitere drei Jahre verlängert worden und liege daher innerhalb der zulässigen Gesamtdauer einer Befristung.Im Weiteren teilte das Rekursgericht die Ansicht des Antragstellers, dass das Mietzinsüberprüfungsbegehren für den ersten Mietvertrag vom 19. 6. 1996 nicht präkludiert sei, weil dem ersten befristeten Mietvertrag ein zweiter, zulässig befristeter Mietvertrag gefolgt sei. Im Juni 1999 sei nämlich Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera c, MRG in der Fassung der am 1. 3. 1997 in Kraft getretenen Novelle Bundesgesetzblatt 22 aus 1997, in Kraft getreten, der in Verbindung mit Paragraph 49 b, Absatz 8, MRG die Verlängerung befristeter Mietverträge bis zu einer Gesamtdauer von zehn Jahren zulässig gemacht habe. Das Mietverhältnis sei um weitere drei Jahre verlängert worden und liege daher innerhalb der zulässigen Gesamtdauer einer Befristung.

§ 16 Abs 8 MRG lasse für nach § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG befristete Hauptmietverhältnisse eine Präklusionsfrist von drei Jahren plus sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis zu. Wenn sich auch aus dem Gesetzestext nicht eindeutig entnehmen lasse, wann die Präklusivfrist im Fall einer zulässigen Aneinanderreihung befristeter Mietverhältnisse zu laufen beginne, so könne doch nach dem in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage zum BGBl 22/1997 zum Ausdruck kommenden Willen des Gesetzgebers nur davon ausgegangen werden, dass dem Mieter während der gesamten Dauer zulässig und wirksam befristeter Mietverträge die Möglichkeit der Mietzinsüberprüfung gewahrt werden sollte. Parallel zur Erweiterung der allgemeinen Befristungsmöglichkeit sei auch die Regelung des § 16 Abs 8 MRG angepasst worden, "um dem Mieter zu einem Zeitpunkt, in dem seine Willensfreiheit nicht mehr durch die Hoffnung auf eine Vertragsverlängerung oder eine Umwandlung des Vertrages in ein unbefristetes Mietverhältnis verdünnt sei", noch die Möglichkeit zur Anfechtung des Mietzinses an die Hand zu geben. Die Präklusionsfrist solle daher bei einem befristeten Hauptmietverhältnis erst sechs Monate nach dessen Auflösung enden, wobei im Fall befristeter Vertragsverlängerungen die Gesamtdauer des befristeten Mietverhältnisses maßgeblich sei. Die Ausschlussfrist könne daher bis zu zehneinhalb Jahren betrage. Auch ein neuer, hinsichtlich der Mietzinsbestimmung geänderter, aber auch befristeter Mietvertrag sei in die Gesamtdauer der Befristung einzurechnen.Paragraph 16, Absatz 8, MRG lasse für nach Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera c, MRG befristete Hauptmietverhältnisse eine Präklusionsfrist von drei Jahren plus sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis zu. Wenn sich auch aus dem Gesetzestext nicht eindeutig entnehmen lasse, wann die Präklusivfrist im Fall einer zulässigen Aneinanderreihung befristeter Mietverhältnisse zu laufen beginne, so könne doch nach dem in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage zum Bundesgesetzblatt 22 aus 1997, zum Ausdruck kommenden Willen des Gesetzgebers nur davon ausgegangen werden, dass dem Mieter während der gesamten Dauer zulässig und wirksam befristeter Mietverträge die Möglichkeit der Mietzinsüberprüfung gewahrt werden sollte. Parallel zur Erweiterung der allgemeinen Befristungsmöglichkeit sei auch die Regelung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG angepasst worden, "um dem Mieter zu einem Zeitpunkt, in dem seine Willensfreiheit nicht mehr durch die Hoffnung auf eine Vertragsverlängerung oder eine Umwandlung des Vertrages in ein unbefristetes Mietverhältnis verdünnt sei", noch die Möglichkeit zur Anfechtung des Mietzinses an die Hand zu geben. Die Präklusionsfrist solle daher bei einem befristeten Hauptmietverhältnis erst sechs Monate nach dessen Auflösung enden, wobei im Fall befristeter Vertragsverlängerungen die Gesamtdauer des befristeten

Mietverhältnisses maßgeblich sei. Die Ausschlussfrist könne daher bis zu zehneinhalb Jahren betrage. Auch ein neuer, hinsichtlich der Mietzinsbestimmung geänderter, aber auch befristeter Mietvertrag sei in die Gesamtdauer der Befristung einzurechnen.

Das bedeute, dass der Antragsteller nicht zur Anfechtung der am 29. 6. 1996 eingegangenen Mietzinsvereinbarung innerhalb von dreieinhalb Jahren verpflichtet gewesen wäre, sondern dass sein Antrag solange nicht präkludiert sei, als nicht sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis verstrichen seien.

Das Erstgericht werde ausgehend von diesen rechtlichen Erwägungen die vom Antragsteller begehrte Mietzinsüberprüfung auch für den Zeitraum 1. 7. 1996 bis 30. 6. 1999 vorzunehmen haben.

Das Rekursgericht erklärte den Rekurs gegen seine aufhebende Entscheidung an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil einerseits noch keine einheitliche höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage der Erforderlichkeit der Zustimmung eines Mieters zum Eintritt des Liegenschaftserwerbers in seinen Bestandvertrag vor dessen grundbücherlicher Einverleibung vorliege und weiters, soweit überblickbar, höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, wann die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG im Falle des Aneinanderreihens zulässig befristeter Mietverträge zu laufen beginne.Das Rekursgericht erklärte den Rekurs gegen seine aufhebende Entscheidung an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil einerseits noch keine einheitliche höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage der Erforderlichkeit der Zustimmung eines Mieters zum Eintritt des Liegenschaftserwerbers in seinen Bestandvertrag vor dessen grundbücherlicher Einverleibung vorliege und weiters, soweit überblickbar, höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, wann die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG im Falle des Aneinanderreihens zulässig befristeter Mietverträge zu laufen beginne.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Beschlusses im Sinne einer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses.

Der Antragsteller beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

D e r Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin ist zulässig, weil die Rekurserhebung durch einen einzelnen Miteigentümer (hier Hälfteeigentümer) im Verfahren über eine Feststellung des zu leistenden Hauptmietzinses nach dem Günstigkeitsprinzip, das alle Mitglieder der einheitlichen Streitpartei umfasst, auch für die anderen Vermieter gilt (vgl 5 Ob 68/01p). Darüber hinaus liegt tatsächlich keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Aneinanderreihung befristeter Mietverträge mit unterschiedlicher Mietzinshöhe und deren Auswirkung auf die Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG vor.Der Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin ist zulässig, weil die Rekurserhebung durch einen einzelnen Miteigentümer (hier Hälfteeigentümer) im Verfahren über eine Feststellung des zu leistenden Hauptmietzinses nach dem Günstigkeitsprinzip, das alle Mitglieder der einheitlichen Streitpartei umfasst, auch für die anderen Vermieter gilt vergleiche 5 Ob 68/01p). Darüber hinaus liegt tatsächlich keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Aneinanderreihung befristeter Mietverträge mit unterschiedlicher Mietzinshöhe und deren Auswirkung auf die Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG vor.

Der Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin ist jedoch nicht berechtigt.

Zunächst ist klarzustellen, dass der nicht verbücherte Erwerber, auch wenn ihm Besitz und Verwaltung übergeben wurden, nicht ohne weiteres in den Mietvertrag eintritt, sondern es zum Eintritt in die volle Rechtsstellung des Bestandgebers der Zustimmung des Mieters bedarf (MietSlg 45.151/29 mwN; 48.151, 48.200; 48.202/28; Würth in Rummel³ Rz 7 zu § 1120 ABGB). Allerdings wurde auch schon ausgesprochen, dass der Mieter sich bis zur Verbücherung an den Veräußerer halten kann, aber auch schon den Erwerber in Anspruch nehmen kann (MietSlg 45.150), wodurch dann seine Zustimmung zum Eintritt erfolgt. Der Antragsteller hat aber im verfahrenseinleitenden Antrag alle drei damaligen Miteigentümerinnen in Anspruch genommen.Zunächst ist klarzustellen, dass der nicht verbücherte Erwerber, auch wenn ihm Besitz und Verwaltung übergeben wurden, nicht ohne weiteres in den Mietvertrag eintritt, sondern es zum Eintritt in die volle Rechtsstellung des Bestandgebers der Zustimmung des Mieters bedarf (MietSlg 45.151/29 mwN; 48.151, 48.200; 48.202/28; Würth in Rummel³ Rz 7 zu Paragraph 1120, ABGB). Allerdings wurde auch schon ausgesprochen, dass der Mieter sich bis zur Verbücherung an

den Veräußerer halten kann, aber auch schon den Erwerber in Anspruch nehmen kann (MietSlg 45.150), wodurch dann seine Zustimmung zum Eintritt erfolgt. Der Antragsteller hat aber im verfahrenseinleitenden Antrag alle drei damaligen Miteigentümerinnen in Anspruch genommen.

Zur Anrufung des Gerichts gegen eine Entscheidung der Schlichtungsstelle nach§ 40 MRG ist der Minderheitseigentümer nicht befugt, sondern es wäre in einem solchen Fall ein Verbesserungsverfahren durchzuführen (RIS-Justiz RS0114107). Das hat das Erstgericht ausgehend davon, dass es zunächst von einer Bevollmächtigung der Hausverwalterin durch alle Miteigentümerinnen ausging, unterlassen.Zur Anrufung des Gerichts gegen eine Entscheidung der Schlichtungsstelle nach Paragraph 40, MRG ist der Minderheitseigentümer nicht befugt, sondern es wäre in einem solchen Fall ein Verbesserungsverfahren durchzuführen (RIS-Justiz RS0114107). Das hat das Erstgericht ausgehend davon, dass es zunächst von einer Bevollmächtigung der Hausverwalterin durch alle Miteigentümerinnen ausging, unterlassen.

Bisher ist also für den nicht rechtskräftig erledigten Teil des Begehrens davon auszugehen, dass noch keine wirksame Anrufung des Gerichtes erfolgt ist. Abgesehen von der vom Rekursgericht dargestellten Nichtigkeit des Verfahrens hinsichtlich Zweit- und Drittantragsgegnerin (die nunmehr durch Erbfolge ausschließlich von der Zweitantragsgegnerin repräsentiert werden) bedarf es daher noch der Durchführung eines entsprechenden Verbesserungsverfahrens. Sollte eine Verbesserung nicht erfolgen, müsste insoweit von einer rechtskräftigen Entscheidung der Schlichtungsstelle ausgegangen werden.

Im Übrigen teilt der erkennende Senat die einwandfrei begründete Rechtsansicht des Rekursgerichtes zur Frage des Beginns und Endes der Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG im Falle des Aneinanderreihens zulässig befristeter Mietverträge, selbst wenn darin unterschiedliche Hauptmietzinsvereinbarungen getroffen wurden.Im Übrigen teilt der erkennende Senat die einwandfrei begründete Rechtsansicht des Rekursgerichtes zur Frage des Beginns und Endes der Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG im Falle des Aneinanderreihens zulässig befristeter Mietverträge, selbst wenn darin unterschiedliche Hauptmietzinsvereinbarungen getroffen wurden.

Die durch das 3. WÄG eingeführte Bestimmung des § 16 Abs 8 MRG regelt die Unwirksamkeit von Hauptmietzinsvereinbarungen und die Präklusion deren Geltendmachung innerhalb von drei Jahren. Diese Frist verlängert sich im Fall eines nach § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG befristeten Hauptmietverhältnisses um sechs Monate (Stammfassung des 3. WÄG). Nach § 16 Abs 8 idF der Novelle 1997 lautet diese Bestimmung: "Bei befristeten Hauptmietverhältnissen nach § 29 Abs 1 Z 3 lit c endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis". Diese Regelung trat am 1. 3. 1997, somit innerhalb des Laufs der Präklusionsfrist in Kraft. Sie ist daher auf den gegenständlichen Fall anzuwenden (5 Ob 19/00f). Dazu heißt es in den Materialien des Gesetzgebers (555 BlgNR XX. GP): "Für den Dreijahresvertrag nach § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG beträgt die Präklusionsfrist dreieinhalb Jahre, sodass dem Mieter nach Ende der vereinbarten Vertragsdauer noch eine sechsmonatige Anfechtungsfrist zur Verfügung steht. Parallel zur Erweiterung der allgemeinen Befristungsmöglichkeit muss auch diese Regelung angepasst werden, um dem Mieter zu einem Zeitpunkt, in dem seine Willensfreiheit nicht mehr durch die Hoffnung auf eine Vertragsverlängerung oder eine Umwandlung des Vertrags in ein unbefristetes Mietverhältnis verdünnt ist, noch die Möglichkeit zur Anfechtung des Mietzinses an die Hand zu geben. Die Präklusionsfrist soll daher bei einem befristeten Hauptmietverhältnis erst sechs Monate nach dessen Auflösung enden, wobei im Fall befristeter Vertragsverlängerungen die Gesamtdauer des befristeten Mietverhältnisses maßgeblich ist. Die Ausschlussfrist kann daher bis zu zehneinhalb Jahren betragen."Die durch das 3. WÄG eingeführte Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG regelt die Unwirksamkeit von Hauptmietzinsvereinbarungen und die Präklusion deren Geltendmachung innerhalb von drei Jahren. Diese Frist verlängert sich im Fall eines nach Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera c, MRG befristeten Hauptmietverhältnisses um sechs Monate (Stammfassung des 3. WÄG). Nach Paragraph 16, Absatz 8, in der Fassung der Novelle 1997 lautet diese Bestimmung: "Bei befristeten Hauptmietverhältnissen nach Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera c, endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis". Diese Regelung trat am 1. 3. 1997, somit innerhalb des Laufs der Präklusionsfrist in Kraft. Sie ist daher auf den gegenständlichen Fall anzuwenden (5 Ob 19/00f). Dazu heißt es in den Materialien des Gesetzgebers (555 BlgNR römisch XX. GP): "Für den Dreijahresvertrag nach Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera c, MRG beträgt die Präklusionsfrist dreieinhalb Jahre, sodass dem Mieter nach Ende der vereinbarten Vertragsdauer noch eine sechsmonatige Anfechtungsfrist zur Verfügung steht. Parallel zur Erweiterung der allgemeinen

Befristungsmöglichkeit muss auch diese Regelung angepasst werden, um dem Mieter zu einem Zeitpunkt, in dem seine Willensfreiheit nicht mehr durch die Hoffnung auf eine Vertragsverlängerung oder eine Umwandlung des Vertrags in ein unbefristetes Mietverhältnis verdünnt ist, noch die Möglichkeit zur Anfechtung des Mietzinses an die Hand zu geben. Die Präklusionsfrist soll daher bei einem befristeten Hauptmietverhältnis erst sechs Monate nach dessen Auflösung enden, wobei im Fall befristeter Vertragsverlängerungen die Gesamtdauer des befristeten Mietverhältnisses maßgeblich ist. Die Ausschlussfrist kann daher bis zu zehneinhalb Jahren betragen."

Damit ist klargestellt, dass die Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG auch im Fall des Aneinanderreihens zulässig befristeter Mietverträge (bei nicht durchsetzbarer Befristung kommt es zu keiner Verlängerung der Präklusionsfrist: WoBl 1999, 263/133 [Prader]) solange nicht abläuft, als nicht sechs Monate nach der zusammengerechnet vereinbarten Befristungszeit abgelaufen sind oder aber ein unbefristetes Mietverhältnis abgeschlossen wird. Den zitierten Erläuternden Bemerkungen ist mit aller Deutlichkeit zu entnehmen, dass es auf die "Gesamtdauer" der befristeten Mietverhältnisse ankommt. Solange ein Mieter in seiner "Willensfreiheit durch die Hoffnung auf eine Vertragsverlängerung oder Umwandlung des Vertrags in ein unbefristetes Mietverhältnis verdünnt ist", kann die Präklusionsfrist nicht ablaufen. Sie ist daher hinsichtlich der Mietzinsvereinbarung vom Juni 1996 bis sechs Monate nach dem 30. 6. 2002 nicht abgelaufen. Auf die Frage, ob im zweiten, befristeten Mietvertrag eine andere Mietzinsvereinbarung getroffen wurde, kommt es daher für den Ablauf der Präklusionsfrist des ersten Mietvertrages hinsichtlich der dort vereinbarten Hauptmiete nicht an. Das Argument der Revisionswerberin, es sei ein völlig neues Vertragsverhältnis begründet worden, ist, weil es um Folgen der Befristung geht, hier ebensowenig beachtlich wie bei der Zusammenrechnung von Befristungsmöglichkeiten ganz allgemein (vgl die Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Kettenverträgen: Würth/Zingher Miet- und WohnR20 Rz 9 zu § 29 MRG mit Rechtsprechungshinweisen).Damit ist klargestellt, dass die Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG auch im Fall des Aneinanderreihens zulässig befristeter Mietverträge (bei nicht durchsetzbarer Befristung kommt es zu keiner Verlängerung der Präklusionsfrist: WoBl 1999, 263/133 [Prader]) solange nicht abläuft, als nicht sechs Monate nach der zusammengerechnet vereinbarten Befristungszeit abgelaufen sind oder aber ein unbefristetes Mietverhältnis abgeschlossen wird. Den zitierten Erläuternden Bemerkungen ist mit aller Deutlichkeit zu entnehmen, dass es auf die "Gesamtdauer" der befristeten Mietverhältnisse ankommt. Solange ein Mieter in seiner "Willensfreiheit durch die Hoffnung auf eine Vertragsverlängerung oder Umwandlung des Vertrags in ein unbefristetes Mietverhältnis verdünnt ist", kann die Präklusionsfrist nicht ablaufen. Sie ist daher hinsichtlich der Mietzinsvereinbarung vom Juni 1996 bis sechs Monate nach dem 30. 6. 2002 nicht abgelaufen. Auf die Frage, ob im zweiten, befristeten Mietvertrag eine andere Mietzinsvereinbarung getroffen wurde, kommt es daher für den Ablauf der Präklusionsfrist des ersten Mietvertrages hinsichtlich der dort vereinbarten Hauptmiete nicht an. Das Argument der Revisionswerberin, es sei ein völlig neues Vertragsverhältnis begründet worden, ist, weil es um Folgen der Befristung geht, hier ebensowenig beachtlich wie bei der Zusammenrechnung von Befristungsmöglichkeiten ganz allgemein vergleiche die Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Kettenverträgen: Würth/Zingher Miet- und WohnR20 Rz 9 zu Paragraph 29, MRG mit Rechtsprechungshinweisen).

Damit erweist sich der Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin als unberechtigt.

Textnummer

E75763

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00102.04T.1123.000

Im RIS seit

23.12.2004

Zuletzt aktualisiert am

01.03.2012

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