jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2003/2/25 5Ob220/02t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.02.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Dr. Langer als Vorsitzende sowie den Hofräten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Hurch, Dr. Kuras und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Abdallah Y***** vertreten durch Mag. Birgit Götz ua, Funktionäre der Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Graz, 8010 Graz, Südtirolerplatz 13, gegen die Antragsgegner 1.) Heidelinde G*****, vertreten durch Mag. Gerlinde Goach, Rechtsanwältin in Gratkorn, und 2.) Renate K*****, vertreten durch Dr. Helmut Klementschitz, Rechtsanwalt, in Graz, wegen Überprüfung des Hauptmietzinses (§ 37 Abs 1 Z 8 MRG), über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 10. Juni 2002, GZ 3 R 48/02d-14, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 30. Oktober 2001, GZ 8 Msch 14/98w-9, bestätigt wurde, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Dr. Langer als Vorsitzende sowie den Hofräten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Hurch, Dr. Kuras und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Abdallah Y***** vertreten durch Mag. Birgit Götz ua, Funktionäre der Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Graz, 8010 Graz, Südtirolerplatz 13, gegen die Antragsgegner 1.) Heidelinde G*****, vertreten durch Mag. Gerlinde Goach, Rechtsanwältin in Gratkorn, und 2.) Renate K*****, vertreten durch Dr. Helmut Klementschitz, Rechtsanwalt, in Graz, wegen Überprüfung des Hauptmietzinses (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG), über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 10. Juni 2002, GZ 3 R 48/02d-14, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 30. Oktober 2001, GZ 8 Msch 14/98w-9, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Mietrechtssache wird zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist seit März 1995 Mieter eines im Haus *****, gelegenen Zimmers. Das Mietobjekt ist ca 11 m2 groß. Der hiefür im Mietvertrag vom 17. 3. 1995 vereinbarte Mietzins beträgt inklusive Betriebskosten monatlich S 1.881,--; dazu kommen allerdings noch die vom Antragsteller zu tragenden Heizkosten.

Vermieterin war die Erstantragsgegnerin; am 1. 12. 1997 übernahm dann die Zweitantragsgegnerin Besitz und Verwaltung des Hauses. Mit dem am 14. 3. 1997 bei der Schlichtungsstelle des Magistrates Graz eingelangten

Sachantrag begehrte der Antragsteller die Aufgliederung des ihm vorgeschriebenen Pauschalmietzinses in seine gesetzlichen Bestandteile und die Überprüfung des "verbleibenden Hauptmietzinses" auf seine Gesetzmäßigkeit. Der vereinbarte Pauschalmietzins sei auf Grund der Ausstattung des Bestandobjekts zu hoch gegriffen.

Mit der (Teil-)Entscheidung der Schlichtungsstelle, wonach der zulässige monatliche Hauptmietzins ab 17.3.1995 S 1.372,34 betrage, nicht zufrieden, riefen sowohl der Antragsteller als auch die - zu diesem Zeitpunkt allein am Verfahren beteiligte - Erstantragsgegnerin gemäß § 40 Abs 1 MRG das Gericht an. Bei Gericht wurde dann die Zweitantragsgegnerin als (weitere) Partei dem Verfahren beigezogen. In dem beim Erstgericht hinsichtlich eines anderen Mietobjekts des Hauses ***** zu 8 Msch 9/98k geführten Parallelverfahrens wurde am 20. 4. 1998 das Ruhen des gegenständlichen Verfahrens vereinbart. Das Verfahren 8 Msch 9/98k sollte als "Probeverfahren" durchgeführt werden. Was darunter zu verstehen sei, wurde im Rahmen der Ruhensvereinbarung nicht besprochen.Mit der (Teil-)Entscheidung der Schlichtungsstelle, wonach der zulässige monatliche Hauptmietzins ab 17.3.1995 S 1.372,34 betrage, nicht zufrieden, riefen sowohl der Antragsteller als auch die - zu diesem Zeitpunkt allein am Verfahren beteiligte - Erstantragsgegnerin gemäß Paragraph 40, Absatz eins, MRG das Gericht an. Bei Gericht wurde dann die Zweitantragsgegnerin als (weitere) Partei dem Verfahren beigezogen. In dem beim Erstgericht hinsichtlich eines anderen Mietobjekts des Hauses ***** zu 8 Msch 9/98k geführten Parallelverfahrens wurde am 20. 4. 1998 das Ruhen des gegenständlichen Verfahrens vereinbart. Das Verfahren 8 Msch 9/98k sollte als "Probeverfahren" durchgeführt werden. Was darunter zu verstehen sei, wurde im Rahmen der Ruhensvereinbarung nicht besprochen.

Das "Probeverfahren" wurde mit dem (den dortigen Antragstellern am 17. 8. 2000 zugestellten) einen außerordentlichen Revisionsrekurs zurückweisenden Beschluss des OGH vom 27. 6. 2000, 5 Ob 176/00v, rechtskräftig entschieden.

Mit Schreiben vom 4. 10. 2000 beantragten die Antragsteller im Parallelverfahren 8 Msch 86/97g (in dem mit der Maßgabe, dass "ewiges Ruhen" eintreten sollte, wenn das Verfahren nicht bis längstens 31. 12. 1998 wieder aufgenommen wird, ebenfalls eine Ruhensvereinbarung getroffen worden war) dessen Fortsetzung. In weiterer Folge richteten die Antragstellervertreter in diesem Verfahren ein mit 21. 12. 2000 datiertes, am 22. 12. 2000 zur Post gegebenes und am 27. 12. 2000 bei Gericht eingelangtes Schreiben folgenden Inhalt an das Erstgericht:

"Betrifft: Mietobjekt Salah Mohammed K*****, Abdallah Y*****, Assad T*****, alle Wienerstraße *****.

In obiger Angelegenheit beantragen wir die Fortsetzung der Verfahren zu 8 Msch 9/98k ruhend vereinbart auch für die Antragsteller Assad T*****, Abdallah Y*****, Salah Mohammed K*****.

Weiters beantragen wir die Beischaffung folgender Akte, die zu obiger Geschäftszahl mit einfachem Ruhen vereinbart und der obigen Akten angeschlossen wurden, sowie deren Fortsetzung:

8 Msch 10/98g

8 Msch 24/98s

8 Msch 11/98d

8 Msch 27/98g

8 Msch 12/98a

8 Msch 18/98h

8 Msch 13/98y

8 Msch 20/98b

8 Msch 14/98w

8 Msch 22/98x

8 Msch 15/98t

8 Msch 26/98z

8 Msch 16/98i

8 Msch 25/98p

8 Msch 17/98m

8 Msch 23/98v."

In der im Verfahren 8 Msch 86/97g am 10. 1. 2000 durchgeführten Tagsatzung erörterte das Erstgericht den Inhalt dieses Schreibens mit der Antragstellervertreterin. Diese gab bekannt, neuerlich gesonderte Fortsetzungsanträge zu den jeweiligen Verfahren zu stellen, und erklärte, dass das Schreiben vom 21. 12. 2000 daher gegenstandslos sei.

Die Antragstellervertreter beantragten sodann die Fortsetzung des vorliegenden und sieben weiterer Verfahren. Diese Anträge langten am 19. 2. 2001 beim Erstgericht ein.

Die Antragsgegnerinnen wendeten im fortgesetzten Verfahren ein, dass der Anspruch des Antragstellers auf Überprüfung des Hauptmietzinses nach § 16 Abs 8 MRG präkludiert sei. Das Verfahren sei erst nahezu drei Jahre nach der Ruhensvereinbarung und daher nicht gehörig fortgesetzt worden.Die Antragsgegnerinnen wendeten im fortgesetzten Verfahren ein, dass der Anspruch des Antragstellers auf Überprüfung des Hauptmietzinses nach Paragraph 16, Absatz 8, MRG präkludiert sei. Das Verfahren sei erst nahezu drei Jahre nach der Ruhensvereinbarung und daher nicht gehörig fortgesetzt worden.

Der Antragsteller erwiderte hierauf, er habe bereits mit Schreiben vom 21. 12. 2000 die Fortsetzung des Verfahrens beantragt. Dieser Antrag sei jedoch formlos mit dem Ersuchen um Verbesserung durch Konkretisierung rückausgefolgt worden. Er sei dieser Aufforderung zwar erst am 19. 2. 2001 nachgekommen, diese (neuerliche) Verzögerung sei aber auf die Komplexität der vorliegenden Rechtssache und die Kommunikationsschwierigkeiten mit seinen Vertretern zurückzuführen. Das Erstgericht wies den Sachantrag auf Überprüfung des Hauptmietzinses aus folgenden rechtlichen Erwägungen wegen Verfristung ab:

Gemäß § 16 Abs 8 MRG seien Mietzinsvereinbarungen insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den gesetzlich zulässigen Höchstbetrag überschreite. Diese Teilnichtigkeit sei bei Gericht bzw der diesem vorgeschalteten Schlichtungsstelle (für Verträge auf unbestimmte Zeit) innerhalb von drei Jahren geltend zu machen. Nach fruchtlosem Verstreichen dieser Frist könne die Unzulässigkeit der Mietzinsvereinbarung nicht mehr eingewendet werden. Bei der Frist des § 16 Abs 8 MRG handle es sich um eine Präklusivfrist. Nach neuerer Rechtsprechung seien auf diese die für Verjährungsfristen geltenden Regelungen über deren Hemmung und Unterbrechung im Hinblick auf den zumeist gleichen Gesetzeszweck anzuwenden. Der Zweck der Fristbestimmung des § 16 Abs 8 MRG liege darin, den Beweisproblemen auszuweichen, die sich bei einer Mietzinsüberprüfung lange nach dem Abschluss der Mietzinsvereinbarung stellten. In dieser Zielsetzung nähere sich diese Frist, obwohl vom Gesetzgeber als Präklusivfrist verstanden, den Verjährungsfristen an. Die Bestimmung des § 1497 ABGB sei daher auf diese Frist analog anzuwenden. Demnach unterbreche die Einleitung eines Verfahrens auf Überprüfung der Angemessenheit des Hauptmietzinses den Ablauf der Präklusivfrist nur, wenn das Verfahren in der Folge auch gehörig fortgesetzt werde und zu einer antragstattgebenden Entscheidung führe. Keine gehörige Fortsetzung liege dann vor, wenn der Kläger eine ungewöhnliche Untätigkeit an den Tag lege, die darauf schließen lasse, dass ihm an der Erreichung des Prozesszieles nichts mehr gelegen sei. Diese Frage sei stets unter Berücksichtigung der Umstände des einzelnen Falles zu beantworten.Gemäß Paragraph 16, Absatz 8, MRG seien Mietzinsvereinbarungen insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den gesetzlich zulässigen Höchstbetrag überschreite. Diese Teilnichtigkeit sei bei Gericht bzw der diesem vorgeschalteten Schlichtungsstelle (für Verträge auf unbestimmte Zeit) innerhalb von drei Jahren geltend zu machen. Nach fruchtlosem Verstreichen dieser Frist könne die Unzulässigkeit der Mietzinsvereinbarung nicht mehr eingewendet werden. Bei der Frist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG handle es sich um eine Präklusivfrist. Nach neuerer Rechtsprechung seien auf diese die für Verjährungsfristen geltenden Regelungen über deren Hemmung und Unterbrechung im Hinblick auf den zumeist gleichen Gesetzeszweck anzuwenden. Der Zweck der Fristbestimmung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG liege darin, den Beweisproblemen auszuweichen, die sich bei einer Mietzinsüberprüfung lange nach dem Abschluss der Mietzinsvereinbarung stellten. In dieser Zielsetzung nähere sich diese Frist, obwohl vom Gesetzgeber als Präklusivfrist verstanden, den Verjährungsfristen an. Die Bestimmung des Paragraph 1497, ABGB sei daher auf diese Frist analog anzuwenden. Demnach unterbreche die Einleitung eines Verfahrens auf Überprüfung der Angemessenheit des Hauptmietzinses den Ablauf der Präklusivfrist nur, wenn das Verfahren in der Folge auch gehörig fortgesetzt werde und zu einer antragstattgebenden Entscheidung führe. Keine

gehörige Fortsetzung liege dann vor, wenn der Kläger eine ungewöhnliche Untätigkeit an den Tag lege, die darauf schließen lasse, dass ihm an der Erreichung des Prozesszieles nichts mehr gelegen sei. Diese Frage sei stets unter Berücksichtigung der Umstände des einzelnen Falles zu beantworten.

Wenn sich der Beklagte bzw Antragsgegner auf Verjährung oder Präklusion wegen nicht gehöriger Fortsetzung berufe, sei es Aufgabe des Klägers bzw Antragstellers, beachtliche Gründe für seine Untätigkeit (die Nichtaufnahme bzw Nichtfortsetzung des Verfahrens) vorzubringen und zu beweisen. Aus einem übermäßig langen Ruhen des Verfahrens könne auf die Absicht des Klägers bzw Antragstellers geschlossen werden, sein Recht nicht mehr ausüben zu wollen. Bei einem mehr als dreimonatigen Ruhen müssten für die Unterlassung der zur Fortsetzung des Verfahrens notwendigen Schritte beachtliche und stichhaltige Gründe gegeben sein. Mangels Geltendmachung und Nachweises solcher Gründe könne nach den Umständen des Falles schon eine verhältnismäßig kurze Zeitspanne zum Verlust der verjährungsunterbrechenden Wirkung der gerichtlichen Geltendmachung führen. Ein triftiger Grund sei gegeben, wenn die Parteien einverständlich den Ausgang eines Prozesses abwarten wollten. Im vorliegenden Fall hätten die Parteien eine Vereinbarung getroffen, wonach das Verfahren während der Durchführung eines "Probeverfahrens" zwischen derselben Antragsgegnerin und einem anderen Antragsteller mit vergleichbarer Rechts- und Beweislage ruhen sollte. Die Parteien seien nach dem maßgeblichen objektiven Erklärungswert ihrer Willensäußerungen zwar nicht ausdrücklich, wohl aber konkludent davon ausgegangen, dass die "Durchführung des Probeverfahrens" dessen rechtskräftige Erledigung bedeute. Bis zu diesem Zeitpunkt sei für die Untätigkeit des Antragstellers ein triftiger Grund vorgelegen. Mit der Zustellung des Beschlusses auf Zurückweisung des außerordentlichen Revisionsrekurses sei dieser Rechtfertigungsgrund jedoch weggefallen. Der Antragsteller habe frühestens mit dem am 22. 12. 2000 zur Post gegebenen und am 27. 12. 2000 bei Gericht eingelangten Schreiben einen Antrag auf Fortsetzung des Verfahrens gestellt. Für seine Untätigkeit - ausdrücklich zwar nur für die späte Einbringung der auf Aufforderung des Gerichts konkretisierten Fortsetzungsanträge, zumindest erkennbar aber auch bezogen auf den Zeitraum August 2000 bis Dezember 2000 - habe er die "Komplexität des Verfahrens" im Hinblick auf die Vielzahl der das gegenständliche Haus betreffenden Verfahren und die Kommunikationsschwierigkeiten zwischen den der deutschen Sprache nicht ausreichend mächtigen Antragstellern und den Antragstellervertretern geltend gemacht. Die eine Untätigkeit rechtfertigenden Gründe müssten jedoch stets im Verhältnis zwischen den Parteien gelegen sein. Im Bereich des Antragstellers gelegene Umstände, insbesondere solche im Verhältnis zu seinem rechtsfreundlichen Vertreter, kämen als Rechtfertigungsgründe für die Säumnis nicht in Betracht. Die hier geltend gemachten Schwierigkeiten bei der Rechtsverfolgung seien auch nicht mit den Schwierigkeiten der Entscheidungsfindung innerhalb einer Gebietskörperschaft auf Grund deren Organisationsstruktur vergleichbar, die der Oberste Gerichtshof als stichhaltigen Grund für ein mehrmonatiges Zuwarten mit dem Fortsetzungsantrag anerkannt habe.

Infolge Wegfalls eines die Untätigkeit rechtfertigenden, beachtlichen und stichhaltigen Grundes hätte daher der Antragsteller nach rechtskräftiger Erledigung des "Probeverfahrens" ehestens einen Fortsetzungsantrag stellen müssen. Ein Zeitraum von beinahe fünf Monaten sei jedenfalls "nicht ausreichend". Mit dem erst am 27. 12. 2000 bei Gericht eingelangten Fortsetzungsantrag sei das Verfahren daher nicht gehörig fortgesetzt worden. Damit erübrige sich auch eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob die "Verbesserung" des Fortsetzungsantrags erst mehr als einen Monat nach Erörterung der diesbezüglichen Notwendigkeit eine gehörige Fortsetzung im Sinne des § 1497 ABGB darstelle. Die Unterbrechungswirkung durch gerichtliche Geltendmachung setze nämlich ebenso wie deren Aufrechterhaltung durch gehörige Fortsetzung stets eine ordnungsgemäße Prozesshandlung voraus, wobei bei verbesserungsfähigen Mängeln die rechtzeitige Verbesserung "fristwahrend" sei. Mangels Setzung einer ausdrücklichen Verbesserungsfrist sei die Verbesserung dann rechtzeitig, wenn sie ohne Verzug geschehe, was nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen sei. Auch diese Fragen müssten hier keiner Klärung zugeführt werden.Infolge Wegfalls eines die Untätigkeit rechtfertigenden, beachtlichen und stichhaltigen Grundes hätte daher der Antragsteller nach rechtskräftiger Erledigung des "Probeverfahrens" ehestens einen Fortsetzungsantrag stellen müssen. Ein Zeitraum von beinahe fünf Monaten sei jedenfalls "nicht ausreichend". Mit dem erst am 27. 12. 2000 bei Gericht eingelangten Fortsetzungsantrag sei das Verfahren daher nicht gehörig fortgesetzt worden. Damit erübrige sich auch eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob die "Verbesserung" des Fortsetzungsantrags erst mehr als einen Monat nach Erörterung der diesbezüglichen Notwendigkeit eine gehörige Fortsetzung im Sinne des Paragraph 1497, ABGB darstelle. Die Unterbrechungswirkung durch gerichtliche Geltendmachung setze nämlich ebenso wie deren Aufrechterhaltung durch gehörige Fortsetzung stets eine ordnungsgemäße Prozesshandlung voraus, wobei bei

verbesserungsfähigen Mängeln die rechtzeitige Verbesserung "fristwahrend" sei. Mangels Setzung einer ausdrücklichen Verbesserungsfrist sei die Verbesserung dann rechtzeitig, wenn sie ohne Verzug geschehe, was nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen sei. Auch diese Fragen müssten hier keiner Klärung zugeführt werden.

Infolge nicht gehöriger Fortsetzung des Verfahrens sei die Unterbrechungswirkung nicht mit der ursprünglichen Antragstellung, sondern erst mit dem Fortsetzungsantrag eingetreten. Zu diesem Zeitpunkt sei jedoch die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG für die Geltendmachung der Teilnichtigkeit der Mietzinsvereinbarung bereits verstrichen gewesen.Infolge nicht gehöriger Fortsetzung des Verfahrens sei die Unterbrechungswirkung nicht mit der ursprünglichen Antragstellung, sondern erst mit dem Fortsetzungsantrag eingetreten. Zu diesem Zeitpunkt sei jedoch die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG für die Geltendmachung der Teilnichtigkeit der Mietzinsvereinbarung bereits verstrichen gewesen.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung.

Es verwarf zunächst die Mängelrüge des Antragstellers, dass keine klare Einschränkung auf eine Überprüfung des Hauptmietzinses erfolgt sei. Schon die Schlichtungsstelle habe nämlich (nur) über den zulässigen Hauptmietzins eine (Teil-) Entscheidung gefasst. Dementsprechend könne auch nur dieses Thema Gegenstand des gerichtlichen Verfahrens sein, ohne dass es einer Erörterung des Umfangs des Verfahrensgegenstandes bedurft hätte. Die - ohnehin aktenkundige - Tatsache, dass "über die Betriebskosten des Hauses noch nicht rechtskräftig abgesprochen wurde", könne nicht Gegenstand einer Feststellung im eigentlichen Sinn sein. Bei der im Rekurs erstmals aufgestellten Behauptung, dass im Hinblick auf eine Gesamtbereinigung Ruhen des Verfahrens vereinbart worden sei und daher "das Verfahren zur Betriebskostenüberprüfung und Absprache über das tatsächliche Ausmaß der Betriebskosten erst zur Verfahrensfortsetzung führe", handle es sich um eine im Rechtsmittelverfahren unzulässige Neuerung.

In der Sache selbst könne es grundsätzlich mit dem Hinweis auf die eingehende und zutreffende rechtliche Beurteilung des Erstgerichtes sein Bewenden haben.

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sowie des Verfahrens 8 Msch 9/98k des BG für ZRS Graz sei das (vor der Schlichtungsstelle gesondert erhobene und von dieser zum Gegenstand einer Teil-Entscheidung gemachte) Begehren auf Überprüfung der Angemessenheit des Mietzinses. In der Ruhensvereinbarung sei auf das Verfahren 8 Msch 9/98k als "Probeverfahren" Bezug genommen worden. Der Zeitpunkt der rechtskräftigen Erledigung dieses Verfahrens sei daher für die Beurteilung der gehörigen Fortsetzung des gegenständlichen Verfahrens, in dem es auch (nur) um die Frage der Angemessenheit des Hauptmietzinses gehe, von Bedeutung. Hingegen sei nicht entscheidend, ob die Verfahren hinsichtlich der Anträge auf Überprüfung der Betriebskosten schon rechtskräftig beendet seien. Der erstinstanzlichen Entscheidung hafte somit kein Fehler an. Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes zwar Euro 10.000,-- übersteigt, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung im Sinne des § 528 Abs 1 ZPO nicht zu lösen gewesen seien. Mit dem jetzt vorliegenden ao Revisionsrekurs strebt der Antragsteller primär die Abänderung des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses iS einer Stattgebung seines Sachantrags an; hilfsweise hat er einen Aufhebungsantrag gestellt. Er meint, der gegenständliche Fall werfe entgegen der Rechtsansicht des Rekursgerichtes doch einige Rechtsfragen auf, die durch die Judikatur noch nicht geklärt seien. So stelle sich die Frage, ob die Anforderungen des § 1497 ABGB hinsichtlich der gehörigen Fortsetzung des Verfahrens auf die Frist des § 16 Abs 8 MRG überhaupt zur Anwendung kommen. Auch zur Zulässigkeit der Verfahrensunterbrechung aus rein verfahrensökonomischen Gründen liege keine Judikatur vor. Schließlich sei zu klären, ab wann (nach welcher Dauer der Untätigkeit) keine gehörige Fortsetzung des Verfahrens mehr angenommen werden könne. Zu beachten sei dabei, dass auch Fehler der Vorinstanzen (hinsichtlich der Verbesserung des gebündelten Fortsetzungsantrags) zu Verzögerungen geführt hätten. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Aktenwidrigkeit gerügt. Den Antragsgegnerinnen wurde die Beantwortung des Revisionsrekurses freigestellt.Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sowie des Verfahrens 8 Msch 9/98k des BG für ZRS Graz sei das (vor der Schlichtungsstelle gesondert erhobene und von dieser zum Gegenstand einer Teil-Entscheidung gemachte) Begehren auf Überprüfung der Angemessenheit des Mietzinses. In der Ruhensvereinbarung sei auf das Verfahren 8 Msch 9/98k als "Probeverfahren" Bezug genommen worden. Der Zeitpunkt der rechtskräftigen Erledigung dieses Verfahrens sei daher für die Beurteilung der gehörigen Fortsetzung des gegenständlichen Verfahrens, in dem es auch (nur) um die Frage der Angemessenheit des Hauptmietzinses gehe, von Bedeutung. Hingegen sei nicht entscheidend, ob die Verfahren hinsichtlich der Anträge auf Überprüfung der Betriebskosten schon rechtskräftig beendet seien. Der

erstinstanzlichen Entscheidung hafte somit kein Fehler an. Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes zwar Euro 10.000,-- übersteigt, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung im Sinne des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO nicht zu lösen gewesen seien. Mit dem jetzt vorliegenden ao Revisionsrekurs strebt der Antragsteller primär die Abänderung des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses iS einer Stattgebung seines Sachantrags an; hilfsweise hat er einen Aufhebungsantrag gestellt. Er meint, der gegenständliche Fall werfe entgegen der Rechtsansicht des Rekursgerichtes doch einige Rechtsfragen auf, die durch die Judikatur noch nicht geklärt seien. So stelle sich die Frage, ob die Anforderungen des Paragraph 1497, ABGB hinsichtlich der gehörigen Fortsetzung des Verfahrens auf die Frist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG überhaupt zur Anwendung kommen. Auch zur Zulässigkeit der Verfahrensunterbrechung aus rein verfahrensökonomischen Gründen liege keine Judikatur vor. Schließlich sei zu klären, ab wann (nach welcher Dauer der Untätigkeit) keine gehörige Fortsetzung des Verfahrens mehr angenommen werden könne. Zu beachten sei dabei, dass auch Fehler der Vorinstanzen (hinsichtlich der Verbesserung des gebündelten Fortsetzungsantrags) zu Verzögerungen geführt hätten. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Aktenwidrigkeit gerügt. Den Antragsgegnerinnen wurde die Beantwortung des Revisionsrekurses freigestellt.

Von dieser Äußerungsmöglichkeit hat nur die Erstantragsgegnerin Gebrauch gemacht und in ihrer Revisionsrekursbeantwortung primär die Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels wegen Nichtvorliegens einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd § 528 Abs 1 ZPO beantragt; hilfsweise soll dem Revisionsrekurs nicht Folge gegeben werden.Von dieser Äußerungsmöglichkeit hat nur die Erstantragsgegnerin Gebrauch gemacht und in ihrer Revisionsrekursbeantwortung primär die Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels wegen Nichtvorliegens einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd Paragraph 528, Absatz eins, ZPO beantragt; hilfsweise soll dem Revisionsrekurs nicht Folge gegeben werden.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs erweist sich als zulässig; er ist iS seines Aufhebungsantrags auch berechtigt.

Die Zulässigkeit und Berechtigung des Revisionsrekurses ergibt sich zwar nicht, wie der Rechtsmittelwerber meint, aus der Unanwendbarkeit der in § 1497 ABGB normierten Regeln der Verjährungsunterbrechung auf die Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG und auch nicht aus einer Überspannung der Obliegenheit zur gehörigen Fortsetzung eines anhängig gemachten Verfahrens im konkreten Fall, wohl aber daraus, dass nach der verfahrensgegenständlichen Mietzinsvereinbarung ein Pauschalmietzins zu zahlen ist, dessen Aufspaltung der Antragsteller schon im Jahr 1997 beantragt hat und überdem noch nicht entschieden war.Die Zulässigkeit und Berechtigung des Revisionsrekurses ergibt sich zwar nicht, wie der Rechtsmittelwerber meint, aus der Unanwendbarkeit der in Paragraph 1497, ABGB normierten Regeln der Verjährungsunterbrechung auf die Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG und auch nicht aus einer Überspannung der Obliegenheit zur gehörigen Fortsetzung eines anhängig gemachten Verfahrens im konkreten Fall, wohl aber daraus, dass nach der verfahrensgegenständlichen Mietzinsvereinbarung ein Pauschalmietzins zu zahlen ist, dessen Aufspaltung der Antragsteller schon im Jahr 1997 beantragt hat und überdem noch nicht entschieden war.

Vorweg und nochmals klarzustellen ist demnach, dass entgegen der Rechtsansicht des Rechtsmittelwerbers bereits Judikatur vorhanden ist, wonach die in § 1497 ABGB normierten Grundsätze über die Unterbrechung von Verjährungsfristen per analogiam auch für die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG gelten (5 Ob 286/98i = WoBl 1999, 165/74; 5 Ob 79/02g ua). Ob nach diesen Grundsätzen ein Verfahren gehörig fortgesetzt wurde (etwa - wie hier - unverzüglich ein Antrag auf Fortsetzung eines ruhenden Verfahrens gestellt wurde), hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (MietSlg 49.184 uva). Die in diesem Zusammenhang relevierten Verfahrensmängel bei der Behandlung des verbesserungsbedürftigen Fortsetzungsantrags sind ebenso wie die gerügte Aktenwidrigkeit belanglos, weil das Rekursgericht ohnehin auf den zwischen der rechtskräftigen Erledigung des "Musterverfahrens" durch die zu 5 Ob 176/00v ergangene Entscheidung des OGH vom 27. 6. 2000 und dem (mangelhaften) Fortsetzungsantrag vom 21. 12. 2000 verstrichenen Zeitraum abgestellt hat. Dass selbst unter diesem Aspekt das Verfahren nicht gehörig fortgesetzt wurde, wäre zumindest vertretbar.Vorweg und nochmals klarzustellen ist demnach, dass entgegen der Rechtsansicht des Rechtsmittelwerbers bereits Judikatur vorhanden ist, wonach die in Paragraph 1497, ABGB normierten Grundsätze über die Unterbrechung von Verjährungsfristen per analogiam auch für die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG gelten (5 Ob 286/98i = WoBl 1999, 165/74; 5 Ob 79/02g ua). Ob nach diesen Grundsätzen ein Verfahren gehörig

fortgesetzt wurde (etwa - wie hier - unverzüglich ein Antrag auf Fortsetzung eines ruhenden Verfahrens gestellt wurde), hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (MietSlg 49.184 uva). Die in diesem Zusammenhang relevierten Verfahrensmängel bei der Behandlung des verbesserungsbedürftigen Fortsetzungsantrags sind ebenso wie die gerügte Aktenwidrigkeit belanglos, weil das Rekursgericht ohnehin auf den zwischen der rechtskräftigen Erledigung des "Musterverfahrens" durch die zu 5 Ob 176/00v ergangene Entscheidung des OGH vom 27. 6. 2000 und dem (mangelhaften) Fortsetzungsantrag vom 21. 12. 2000 verstrichenen Zeitraum abgestellt hat. Dass selbst unter diesem Aspekt das Verfahren nicht gehörig fortgesetzt wurde, wäre zumindest vertretbar.

Die noch ausstehende Aufspaltung des vereinbarten Pauschalmietzinses schließt allerdings, wie der OGH erst jüngst entschied, die Präklusion der Mietzinsüberprüfung aus (5 Ob 175/02z). Demnach läuft die Präklusionsfrist des§ 16 Abs 8 MRG für die Überprüfung eines in einem Pauschalmietzins enthaltenen Hauptmietzinses - zumindest dann, wenn (wie hier) ausdrücklich die Aufspaltung nach § 15 Abs 4 MRG beantragt wurde - erst ab Rechtskraft des Aufspaltungsbeschlusses. Da die Aufspaltung des Pauschalmietzinses schon Gegenstand des Verfahrens vor der Schlichtungsstelle war und im Zweifel das ganze Verfahren zu Gericht abgezogen wurde (5 Ob 190/98x = WoBl 1999, 244/123 ua), ergibt sich, dass die von den Vorinstanzen angenommene Präklusion nicht greift. Es wird der Aufspaltungsantrag und in weiterer Folge der Antrag auf Überprüfung des vom Antragsteller zu entrichtenden Hauptmietzinses zu erledigen sein, ohne die von den Antragsgegnerinnen eingewendete Präklusion als Abweisungsgrund heranzuziehen.Die noch ausstehende Aufspaltung des vereinbarten Pauschalmietzinses schließt allerdings, wie der OGH erst jüngst entschied, die Präklusion der Mietzinsüberprüfung aus (5 Ob 175/02z). Demnach läuft die Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG für die Überprüfung eines in einem Pauschalmietzins enthaltenen Hauptmietzinses - zumindest dann, wenn (wie hier) ausdrücklich die Aufspaltung nach Paragraph 15, Absatz 4, MRG beantragt wurde - erst ab Rechtskraft des Aufspaltungsbeschlusses. Da die Aufspaltung des Pauschalmietzinses schon Gegenstand des Verfahrens vor der Schlichtungsstelle war und im Zweifel das ganze Verfahren zu Gericht abgezogen wurde (5 Ob 190/98x = WoBl 1999, 244/123 ua), ergibt sich, dass die von den Vorinstanzen angenommene Präklusion nicht greift. Es wird der Aufspaltungsantrag und in weiterer Folge der Antrag auf Überprüfung des vom Antragsteller zu entrichtenden Hauptmietzinses zu erledigen sein, ohne die von den Antragsgegnerinnen eingewendete Präklusion als Abweisungsgrund heranzuziehen.

Das Ausmaß der noch ausstehenden Verfahrensergänzung lässt eine Verhandlung in erster Instanz zweckmäßig erscheinen, weshalb wie im Spruch zu entscheiden war.

Anmerkung

E68742 5Ob220.02t

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00220.02T.0225.000

Dokumentnummer

JJT_20030225_OGH0002_0050OB00220_02T0000_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