jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/4/24 5Ob7/01t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.04.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der verbundenen Rechtssache des Antragstellers Radivoje C*****, vertreten durch Dr. Martin Gruber, Verein Mieter informieren Mieter (MIM), 1150 Wien, Löhrgasse 13/20, gegen den Antragsgegner Mag. Otto R*****, wegen 1. § 37 Abs 1 Z 8 MRG (9 Msch 4/99s) und 2. wegen § 37 Abs 1 Z 14 iVm § 27 MRG (S 240.000; 9 Msch 13/99i) über den Revisionsrekurs des Antragstellers und des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Juni 2000, GZ 9 Msch 4/99s-41, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 7. März 2000, GZ 9 Msch 4/99s-28, teilweise abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der verbundenen Rechtssache des Antragstellers Radivoje C*****, vertreten durch Dr. Martin Gruber, Verein Mieter informieren Mieter (MIM), 1150 Wien, Löhrgasse 13/20, gegen den Antragsgegner Mag. Otto R*****, wegen 1. Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG (9 Msch 4/99s) und 2. wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 14, in Verbindung mit Paragraph 27, MRG (S 240.000; 9 Msch 13/99i) über den Revisionsrekurs des Antragstellers und des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Juni 2000, GZ 9 Msch 4/99s-41, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 7. März 2000, GZ 9 Msch 4/99s-28, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revisionsrekurse werden zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Zurückweisung eines ordentlichen Revisionsrekurses wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage (§ 528 Abs 1 ZPO) kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§§ 510 Abs 3, 528a ZPO;§ 37 Abs 3 Z 16 MRG).Die Zurückweisung eines ordentlichen Revisionsrekurses wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage (Paragraph 528, Absatz eins, ZPO) kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraphen 510, Absatz 3,, 528a ZPO; Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG).

Das Rekursgericht hat in Abänderung seines ursprünglichen Ausspruches den Revisionsrekurs mit der Begründung für zulässig erklärt, dass Judikatur des Obersten Gerichtshofs zur Anwendung der Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG auch

auf Mietzinsvereinbarungen gemäß § 46c MRG bislang nicht ergangen sei.Das Rekursgericht hat in Abänderung seines ursprünglichen Ausspruches den Revisionsrekurs mit der Begründung für zulässig erklärt, dass Judikatur des Obersten Gerichtshofs zur Anwendung der Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG auch auf Mietzinsvereinbarungen gemäß Paragraph 46 c, MRG bislang nicht ergangen sei.

Dieser Rechtsfrage kommt keine erhebliche Bedeutung zu, da sich die Lösung bereits aus dem Gesetzestext ergibt.

Rechtliche Beurteilung

Zum Revisionsrekurs des Antragstellers:

Der Mietvertrag wurde nach Inkrafttreten des 3. WÄG am 1. 3. 1994 am 22. 4. 1994 geschlossen. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses nach § 46c MRG sind unstrittig. Danach sind in den dort genannten Fällen, wenn die Voraussetzungen des § 16 Abs 1 MRG nicht vorliegen, dennoch Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses bis zu dem für die Wohnung ohne die Beschränkungen des § 16 Abs 2 bis 4 und 6 MRG nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig. Der Belohnungstatbestand nach § 46c MRG stellt eine befristete Übergangsregelung für nach dem 28. 2. 1994 abzuschließende Mietverträge unter Weiteranwendung des § 16 Abs 1 Z 5 und 6 MRG aF dar (5 Ob 245/98k, Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, § 46c MRG Anm 1, Stabentheiner in WoBl 2000, 197).§ 46c MRG normiert einen weiteren Fall, in dem ohne Vorliegen der Voraussetzungen des § 16 Abs 1 dennoch ein angemessener Hauptmietzins im Sinne dieser Bestimmung vereinbart werden kann. Liegt aber ein zulässig vereinbarter angemessener Hauptmietzins zur Beurteilung vor, so besteht kein Zweifel an der Geltung des § 16 Abs 8 MRG (so auch Stabentheiner aaO). Es liegt also gar keine Regelungslücke, die der analogen Anwendung des § 16 Abs. 8 MRG bedürfte (vgl. 5 Ob 115/00y für § 25 MRG), vor.Der Mietvertrag wurde nach Inkrafttreten des 3. WÄG am 1. 3. 1994 am 22. 4. 1994 geschlossen. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses nach Paragraph 46 c, MRG sind unstrittig. Danach sind in den dort genannten Fällen, wenn die Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz eins, MRG nicht vorliegen, dennoch Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses bis zu dem für die Wohnung ohne die Beschränkungen des Paragraph 16, Absatz 2 bis 4 und 6 MRG nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig. Der Belohnungstatbestand nach Paragraph 46 c, MRG stellt eine befristete Übergangsregelung für nach dem 28. 2. 1994 abzuschließende Mietverträge unter Weiteranwendung des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5 und 6 MRG aF dar (5 Ob 245/98k, Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Paragraph 46 c, MRG Anmerkung 1, Stabentheiner in WoBl 2000, 197). Paragraph 46 c, MRG normiert einen weiteren Fall, in dem ohne Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz eins, dennoch ein angemessener Hauptmietzins im Sinne dieser Bestimmung vereinbart werden kann. Liegt aber ein zulässig vereinbarter angemessener Hauptmietzins zur Beurteilung vor, so besteht kein Zweifel an der Geltung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG (so auch Stabentheiner aaO). Es liegt also gar keine Regelungslücke, die der analogen Anwendung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG bedürfte vergleiche 5 Ob 115/00y für Paragraph 25, MRG), vor.

Nach § 16 Abs. 8 MRG kann bei Überschreitung des zulässigen Höchstbetrages bei unbefristeten Hauptmietverträgen die Unwirksamkeit nur binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39 MRG) geltend gemacht werden. Die dreijährige Präklusivfrist (MietSlg 50.340; 5 Ob 115/00y uva) ist daher im Zeitpunkt der Antragstellung bei der Schlichtungsstelle am 26. 2. 1999 bereits abgelaufen. Die Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung kann daher nicht mehr geltend gemacht werden.Nach Paragraph 16, Absatz 8, MRG kann bei Überschreitung des zulässigen Höchstbetrages bei unbefristeten Hauptmietverträgen die Unwirksamkeit nur binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, Paragraph 39, MRG) geltend gemacht werden. Die dreijährige Präklusivfrist (MietSlg 50.340; 5 Ob 115/00y uva) ist daher im Zeitpunkt der Antragstellung bei der Schlichtungsstelle am 26. 2. 1999 bereits abgelaufen. Die Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung kann daher nicht mehr geltend gemacht werden.

Soweit der Antragsteller die Kostenentscheidung bekämpfen will, ist er auf§ 37 Abs. 3 Z 16 MRG iVm § 528 Abs. 2 Z 3 ZPO zu verweisen. Der Revisionsrekurs ist im Kostenpunkt jedenfalls unzulässig (immolex 1999/118)Soweit der Antragsteller die Kostenentscheidung bekämpfen will, ist er auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 3, ZPO zu verweisen. Der Revisionsrekurs ist im Kostenpunkt jedenfalls unzulässig (immolex 1999/118).

Zum Revisionsrekurs des Antragsgegners:

Im Hinblick darauf, dass unstrittig der angemessene Mietzins nach§ 46c MRG vereinbart werden darf, sind Fragen der

Kategorieeinstufung der (zusammengelegten) Wohnung nicht mehr entscheidungsrelevant. Der Beurteilung ist der angemessene Hauptmietzins zu Grunde zu legen.Im Hinblick darauf, dass unstrittig der angemessene Mietzins nach Paragraph 46 c, MRG vereinbart werden darf, sind Fragen der Kategorieeinstufung der (zusammengelegten) Wohnung nicht mehr entscheidungsrelevant. Der Beurteilung ist der angemessene Hauptmietzins zu Grunde zu legen.

Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins als nach § 16 Abs. Abs 1 bis 7 MRG zu diesem Zeitpunkt zulässig, so ist der übersteigende Teil unwirksam (§ 16 Abs 9 MRG). Damit wird die Auswirkung einer wirksamen Wertsicherungsvereinbarung dahin begrenzt, dass die jeweils zulässige Obergrenze des Hauptmietzinses dadurch nicht überschritten werden darf (Würth/Zingher, aaO, § 16 MRG Rz 35 ff, immolex 1997/150). Es kommt also darauf an, ob im Zeitpunkt des Erhöhungsbegehrens (konkret: Zinstermin, zu dem das Erhöhungsbegehren wirksam werden soll) der höchst zulässige Mietzins nicht überschritten wird (5 Ob 81/99v mwN, 5 Ob 19/93). Die Möglichkeit, diesen Umstand selbständig geltend zu machen, besteht weiter, selbst wenn der vereinbarte Hauptmietzins (ohne Wertsicherung) nicht (mehr) überprüfbar wäre (5 Ob 286/89i = immolex 1999/74 = WoBl 1999/ 74 = MietSlg 50.341).Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins als nach Paragraph 16, Abs. Absatz eins bis 7 MRG zu diesem Zeitpunkt zulässig, so ist der übersteigende Teil unwirksam (Paragraph 16, Absatz 9, MRG). Damit wird die Auswirkung einer wirksamen Wertsicherungsvereinbarung dahin begrenzt, dass die jeweils zulässige Obergrenze des Hauptmietzinses dadurch nicht überschritten werden darf (Würth/Zingher, aaO, Paragraph 16, MRG Rz 35 ff, immolex 1997/150). Es kommt also darauf an, ob im Zeitpunkt des Erhöhungsbegehrens (konkret: Zinstermin, zu dem das Erhöhungsbegehren wirksam werden soll) der höchst zulässige Mietzins nicht überschritten wird (5 Ob 81/99v mwN, 5 Ob 19/93). Die Möglichkeit, diesen Umstand selbständig geltend zu machen, besteht weiter, selbst wenn der vereinbarte Hauptmietzins (ohne Wertsicherung) nicht (mehr) überprüfbar wäre (5 Ob 286/89i = immolex 1999/74 = WoBl 1999/ 74 = MietSlg 50.341).

Da der angemessene Mietzins zum 1. 1. 1998 unter dem vereinbarten Hauptmietzins liegt, kann daher eine Wertsicherung nicht wirksam geltend gemacht werden.

Gegen die Verpflichtung zur Rückzahlung des erhaltenen Ablösebetrages bringt der Revisionsrekurswerber lediglich Argumente gegen die Beweiswürdigung der Vorinstanzen vor. Die Anfechtung der Beweiswürdigung ist im Revisionsrekursverfahren unzulässig (Kodek in Rechberger2 § 528 ZPO, Rz 1 mwN), sodass sich weitere Ausführungen erübrigen.Gegen die Verpflichtung zur Rückzahlung des erhaltenen Ablösebetrages bringt der Revisionsrekurswerber lediglich Argumente gegen die Beweiswürdigung der Vorinstanzen vor. Die Anfechtung der Beweiswürdigung ist im Revisionsrekursverfahren unzulässig (Kodek in Rechberger2 Paragraph 528, ZPO, Rz 1 mwN), sodass sich weitere Ausführungen erübrigen.

Beide Revisionsrekurse zeigen keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des§ 528 Abs 1 ZPO auf, sodass sie zurückzuweisen sind.Beide Revisionsrekurse zeigen keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO auf, sodass sie zurückzuweisen sind.

Anmerkung

E61344 05A00071

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00007.01T.0424.000

Dokumentnummer

JJT_20010424_OGH0002_0050OB00007_01T0000_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