

# TE OGH 2000/9/26 5Ob123/00z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.09.2000

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Dr. Gerhard W\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Günther Weber, Funktionär des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesorganisation Steiermark, 8010 Graz, Sparbersbachgasse 61, gegen die Antragsgegnerin Dr. Friederike K\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Rudolf Hammer, Rechtsanwalt in 8010 Graz, wegen Überprüfung des Hauptmietzinses (§ 37 Abs 1 Z 8 MRG), über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 31. Jänner 2000, GZ 3 R 288/99s-15, womit der Sachbeschluss (richtig: der in Punkt 2 der Entscheidung enthaltene Beschluss) des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 31. August 1999, GZ 7 Msch 12/99w-4, bestätigt wurde, folgenden

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Dr. Gerhard W\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Günther Weber, Funktionär des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesorganisation Steiermark, 8010 Graz, Sparbersbachgasse 61, gegen die Antragsgegnerin Dr. Friederike K\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Rudolf Hammer, Rechtsanwalt in 8010 Graz, wegen Überprüfung des Hauptmietzinses (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG), über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 31. Jänner 2000, GZ 3 R 288/99s-15, womit der Sachbeschluss (richtig: der in Punkt 2 der Entscheidung enthaltene Beschluss) des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 31. August 1999, GZ 7 Msch 12/99w-4, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Der Antragsteller ist seit 1. 1. 1994 Hauptmieter der 35 m2 großen Wohnung top 20 des Hauses S\*\*\*\*\*, das der Antragsgegnerin gehört. Der Mietvertrag war zunächst mündlich abgeschlossen worden; am 17. 11. 1994 unterfertigten die Parteien einen schriftlichen Mietvertrag, der eine ab 1. 1. 1994 beginnende Befristung des Mietverhältnisses auf fünf Jahre vorsah.

Am 29. 10. 1998 stellte der Antragsteller bei der Schlichtungsstelle der Stadt Graz den Antrag "auf Überprüfung des Hauptmietzinses und Feststellung seiner wegen Mehrzahlungen bestehenden Rückforderungsansprüche". Als

Begründung gab er an, dass der Mietzins seiner Ansicht nach überhöht sei, da für die Wohnung "wegen Kategorie C" eine Preisbeschränkung gemäß § 16 Abs 2 MRG gelte. Er habe vom 1. 1. 1994 bis 31. 12. 1996 monatlich S 2.621,-- und vom 1. 1. 1997 bis zum heutigen Tag monatlich S 2.752,-- bezahlt. Am 29. 10. 1998 stellte der Antragsteller bei der Schlichtungsstelle der Stadt Graz den Antrag "auf Überprüfung des Hauptmietzinses und Feststellung seiner wegen Mehrzahlungen bestehenden Rückforderungsansprüche". Als Begründung gab er an, dass der Mietzins seiner Ansicht nach überhöht sei, da für die Wohnung "wegen Kategorie C" eine Preisbeschränkung gemäß Paragraph 16, Absatz 2, MRG gelte. Er habe vom 1. 1. 1994 bis 31. 12. 1996 monatlich S 2.621,-- und vom 1. 1. 1997 bis zum heutigen Tag monatlich S 2.752,-- bezahlt.

Dieser Antrag wurde von der Schlichtungsstelle am 11. 12. 1998 mit dem Hinweis auf die sich aus § 16 Abs 8 MRG idF des 3. WÄG ergebende Präklusion zurückgewiesen. Die Entscheidung ist in Rechtskraft erwachsen. Dieser Antrag wurde von der Schlichtungsstelle am 11. 12. 1998 mit dem Hinweis auf die sich aus Paragraph 16, Absatz 8, MRG in der Fassung des 3. WÄG ergebende Präklusion zurückgewiesen. Die Entscheidung ist in Rechtskraft erwachsen.

Am 17. 3. 1999 stellte der Antragsteller bei der Schlichtungsstelle neuerlich einen Mietzinsüberprüfungsantrag. Diesmal führte er zur Begründung aus, dass es sich beim gegenständlichen Mietobjekt um eine Kategorie D Wohnung handle. Er wollte dies auch ausdrücklich festgestellt haben. Sein Begehren lautete konkret, die Schlichtungsstelle wolle feststellen, "dass das gegenständliche Mietverhältnis seit dem 1. 1. 1999 ein unbefristetes ist, weiters, dass es sich bei dieser Wohnung um eine Kategorie D Wohnung handelt"; weiters wolle die Schlichtungsstelle "den Mietzins für die gegenständliche Wohnung angemessen herabsetzen und die Antragsgegnerin dazu verfallen, den bisher zuviel bezahlten Mietzins binnen 14 Tagen (an den Antragsteller) zurückzuzahlen".

Diese Anträge wies die Schlichtungsstelle zurück, worauf der Antragsteller die Sache gemäß § 40 Abs 1 MRG gerichtanhängig machte. Dort stellte die Antragsgegnerin außer Streit, dass das Mietverhältnis unbefristet und die Wohnung der Ausstattungskategorie D zuzuordnen ist; sie beantragte jedoch die Zurückweisung des Mietzinsüberprüfungsbegehrens wegen "res iudicata". Diese Anträge wies die Schlichtungsstelle zurück, worauf der Antragsteller die Sache gemäß Paragraph 40, Absatz eins, MRG gerichtanhängig machte. Dort stellte die Antragsgegnerin außer Streit, dass das Mietverhältnis unbefristet und die Wohnung der Ausstattungskategorie D zuzuordnen ist; sie beantragte jedoch die Zurückweisung des Mietzinsüberprüfungsbegehrens wegen "res iudicata".

Mit Sachbeschluss vom 31. 8. 1999 stellte das Erstgericht die Ausstattungskategorie der verfahrensgegenständlichen Wohnung mit "D" fest, wies jedoch die übrigen Anträge des Antragstellers zurück. Die Feststellung, dass ein Mietverhältnis unbefristet ist, könne nur im streitigen Verfahren erwirkt werden; hinsichtlich des Mietzinsüberprüfungsbegehrens liege das Prozesshindernis der rechtskräftig entschiedenen Sache durch die Schlichtungsstelle vor.

Gegen die Zurückweisung des Mietzinsüberprüfungsbegehrens erhob der Antragsteller fristgerecht Rekurs. Er ist der Ansicht, dass keine res iudicata vorliege, weil im ersten Fall die Überprüfung des Hauptmietzinses unter der unrichtigen Annahme der Ausstattungskategorie C beantragt war und die Schlichtungsstelle die Angelegenheit auch gar nicht materiell geprüft, sondern das Begehren wegen Präklusion zurückgewiesen habe. Das Rekursgericht bestätigte jedoch den erstgerichtlichen Zurückweisungsbeschluss aus folgenden Erwägungen:

Bereits in ihrer ersten Entscheidung sei die Schlichtungsstelle der Stadt Graz davon ausgegangen, dass ein von Anfang an unbefristetes Mietverhältnis vorliegt. Die Zurückweisung des Sachantrages sei auch gar keine Formalentscheidung gewesen, weil durch die Annahme der Präklusion eine materielle Voraussetzung des Anspruchs auf Mietzinsüberprüfung verneint worden sei. Nunmehr habe der Antragsteller ein im Wesentlichen gleiches Begehren auf Mietzinsüberprüfung gestellt. Ob sich die beiden Anträge auf verschiedene Mietzinszeiträume beziehen, sei entgegen der Ansicht des Antragstellers für die Frage der Rechtzeitigkeit des Antrags - und nur dies sei Gegenstand der ersten Entscheidung der Schlichtungsstelle gewesen - nicht erheblich. Gleiches gelte für den Umstand, dass der Antragsteller im ersten Fall von der Ausstattungskategorie C ausgegangen sei, nunmehr jedoch das Vorliegen der Kategorie D unterstelle.

Die Rechtskraft einer Entscheidung schließe die neuerliche Entscheidung des gleichen Begehrens aufgrund der gleichen Sachlage aus, aber auch die Geltendmachung des gleichen Begehrens aufgrund von Tatsachen und Erwägungen, die bereits im Vorprozess vorhanden und der verfahrensmäßigen Erledigung zugänglich waren. Diese der Rechtskraft immanente Präklusionswirkung komme auch im außerstreitigen Verfahren nach § 37 MRG zum Tragen (vgl

MietSlg 42.384, 39.533). Die Rechtskraft einer Entscheidung schließe die neuerliche Entscheidung des gleichen Begehrens aufgrund der gleichen Sachlage aus, aber auch die Geltendmachung des gleichen Begehrens aufgrund von Tatsachen und Erwägungen, die bereits im Vorprozess vorhanden und der verfahrensmäßigen Erledigung zugänglich waren. Diese der Rechtskraft immanente Präklusionswirkung komme auch im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 37, MRG zum Tragen (vergleiche MietSlg 42.384, 39.533).

Zu Recht sei daher das Erstgericht zum Ergebnis gelangt, dass ihm im Hinblick auf die der materiellen Rechtskraft innewohnenden Einmaligkeitswirkung eine sachliche Entscheidung über den vorliegenden Antrag verwehrt ist.

An diesem Ergebnis könnte auch § 44 MRG idF der WRN 1999, wonach § 16 Abs 8 zweiter bis vierter Satz MRG nicht für Mietzinsvereinbarungen gelten, die vor dem 1. 3. 1994 geschlossen wurden, nichts ändern. Hier erhebe sich zunächst die Frage, ob diese Bestimmung auf das vorliegende Verfahren überhaupt schon anwendbar ist. Gemäß Art II Z 3 der WRN 1999 sei § 44 MRG nF mit 1. 9. 1999 in Kraft getreten, ohne dass eine ausdrückliche Regelung der Auswirkungen der neuen Bestimmung auf laufende Verfahren erfolgte. Das Rekursgericht schließe sich der Ansicht Vonkilchs in WoBI 2000, 13 ff an, dass unter diesen Umständen eine Nichtanwendung des neuen Rechts auf bereits anhängige Verfahren mit den allgemeinen dogmatischen Grundsätzen des intertemporalen Privatrechts nicht vereinbar wäre, vielmehr sich aus § 8 ABGB, wonach Klarstellungen des Gesetzgebers auf "alle noch zu entscheidenden Rechtsfälle" angewendet werden müssen, ergebe, dass § 44 MRG auf laufende Verfahren anzuwenden ist. Damit gelte die neue Rechtslage (ungeachtet der Tatsache, dass die erstinstanzliche Entscheidung vor dem 1. 9. 1999 gefällt wurde) auch für das vorliegende Verfahren. An diesem Ergebnis könnte auch Paragraph 44, MRG in der Fassung der WRN 1999, wonach Paragraph 16, Absatz 8, zweiter bis vierter Satz MRG nicht für Mietzinsvereinbarungen gelten, die vor dem 1. 3. 1994 geschlossen wurden, nichts ändern. Hier erhebe sich zunächst die Frage, ob diese Bestimmung auf das vorliegende Verfahren überhaupt schon anwendbar ist. Gemäß Art römisch II Ziffer 3, der WRN 1999 sei Paragraph 44, MRG nF mit 1. 9. 1999 in Kraft getreten, ohne dass eine ausdrückliche Regelung der Auswirkungen der neuen Bestimmung auf laufende Verfahren erfolgte. Das Rekursgericht schließe sich der Ansicht Vonkilchs in WoBI 2000, 13 ff an, dass unter diesen Umständen eine Nichtanwendung des neuen Rechts auf bereits anhängige Verfahren mit den allgemeinen dogmatischen Grundsätzen des intertemporalen Privatrechts nicht vereinbar wäre, vielmehr sich aus Paragraph 8, ABGB, wonach Klarstellungen des Gesetzgebers auf "alle noch zu entscheidenden Rechtsfälle" angewendet werden müssen, ergebe, dass Paragraph 44, MRG auf laufende Verfahren anzuwenden ist. Damit gelte die neue Rechtslage (ungeachtet der Tatsache, dass die erstinstanzliche Entscheidung vor dem 1. 9. 1999 gefällt wurde) auch für das vorliegende Verfahren.

Dennoch könne § 44 MRG die Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 11. 12. 1998, mit der der Eintritt der Präklusion rechtskräftig festgestellt wurde, nicht berühren, weil grundsätzlich rechtskräftige Entscheidungen eine Grenze jeglicher "Rückwirkung" von Rechtsänderungen darstellen (vgl Vonkilch aaO). Einen wesentlich anderen rechtserzeugenden Sachverhalt behaupte jedoch der Antragsteller in seinem nunmehrigen Antrag, wie bereits ausgeführt, nicht. Dennoch könne Paragraph 44, MRG die Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 11. 12. 1998, mit der der Eintritt der Präklusion rechtskräftig festgestellt wurde, nicht berühren, weil grundsätzlich rechtskräftige Entscheidungen eine Grenze jeglicher "Rückwirkung" von Rechtsänderungen darstellen (vergleiche Vonkilch aaO). Einen wesentlich anderen rechtserzeugenden Sachverhalt behaupte jedoch der Antragsteller in seinem nunmehrigen Antrag, wie bereits ausgeführt, nicht.

Zu einer Überprüfung der Verfassungsmäßigkeit des § 44 MRG idF der WRN 1999 sah sich das Rekursgericht nicht veranlasst, weil im vorliegenden Fall das Problem, dass mit dieser Bestimmung die Überprüfungsmöglichkeit des Hauptmietzinses unterschiedlich geregelt wird, je nachdem, ob die Mietzinsvereinbarung vor dem 1. 3. 1994 oder später geschlossen wurde, in den Hintergrund trete. Hier sei wesentlich, dass bereits eine rechtskräftige Entscheidung über den Eintritt der Präklusion vorliegt. Dies müsse unabhängig von der Bestimmung des § 44 MRG jedenfalls zur Zurückweisung des nunmehrigen Antrages führen. Zu einer Überprüfung der Verfassungsmäßigkeit des Paragraph 44, MRG in der Fassung der WRN 1999 sah sich das Rekursgericht nicht veranlasst, weil im vorliegenden Fall das Problem, dass mit dieser Bestimmung die Überprüfungsmöglichkeit des Hauptmietzinses unterschiedlich geregelt wird, je nachdem, ob die Mietzinsvereinbarung vor dem 1. 3. 1994 oder später geschlossen wurde, in den Hintergrund trete. Hier sei wesentlich, dass bereits eine rechtskräftige Entscheidung über den Eintritt der Präklusion vorliegt. Dies müsse unabhängig von der Bestimmung des Paragraph 44, MRG jedenfalls zur Zurückweisung des nunmehrigen Antrages führen.

Diese Entscheidung enthält im Zusammenhang mit dem Ergänzungsbeschluss vom 27. 6. 2000 den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 52.000,-- übersteigt und der Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass noch keine Rechtsprechung zur Frage vorhanden sei, ob tatsächlich sämtliche rechtskräftigen Entscheidungen über die Präklusion der Mietzinsüberprüfung vom Anwendungsbereich des § 44 MRG ausgenommen sind. Diese Entscheidung enthält im Zusammenhang mit dem Ergänzungsbeschluss vom 27. 6. 2000 den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 52.000,-- übersteigt und der Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass noch keine Rechtsprechung zur Frage vorhanden sei, ob tatsächlich sämtliche rechtskräftigen Entscheidungen über die Präklusion der Mietzinsüberprüfung vom Anwendungsbereich des Paragraph 44, MRG ausgenommen sind.

Mit dem jetzt vorliegenden Revisionsrekurs strebt der Antragsteller eine materielle Erledigung seines Mietzinsüberprüfungsbegehrens an. Der von ihm zu zahlende Mietzins soll in Abänderung der vorinstanzlichen Entscheidungen auf das gesetzlich zulässige Ausmaß reduziert werden; hilfsweise wurde beantragt, die Entscheidung des Erstgerichtes aufzuheben und die Sache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an eine der Unterinstanzen zurückzuverweisen.

Die Antragsgegnerin hat sich dazu in einer Revisionsrekursbeantwortung geäußert und beantragt, das Rechtsmittel des Antragstellers zurückzuweisen oder ihm nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Richtig ist, dass die Präklusionsbestimmung des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG einer meritorischen Behandlung des verfahrensgegenständlichen Mietzinsüberprüfungsbegehrens gemäß § 44 MRG idF der WRN 1999 nicht entgegen gestanden wäre, würde nicht das Prozesshindernis der rechtskräftig entschiedenen Sache bestehen. Es kann insoweit auf die zutreffenden Rechtsausführungen des Rekursgerichtes verwiesen werden, wonach die betreffende Regelung in allen am 1. 9. 1999 noch nicht abgeschlossenen Verfahren anzuwenden war (WoBl 2000, 86/37 mwN). Die mittlerweileige Aufhebung des § 44 MRG durch die WRN 2000 ändert daran nichts, weil diese Gesetzesbestimmung gemäß § 49c Abs 8 MRG idF der WRN 2000 auf Verfahren über die Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen, die vor dem 1. 7. 2000 bei Gericht bzw bei der Gemeinde (§ 39 MRG) anhängig gemacht wurden, weiterhin anzuwenden ist (siehe dazu Näheres bei Würth in Würth/Zingher, Wohnrecht 2000, Rz 7 zu § 16 MRG und Rz 1 zu § 44 MRG). Richtig ist, dass die Präklusionsbestimmung des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG einer meritorischen Behandlung des verfahrensgegenständlichen Mietzinsüberprüfungsbegehrens gemäß Paragraph 44, MRG in der Fassung der WRN 1999 nicht entgegen gestanden wäre, würde nicht das Prozesshindernis der rechtskräftig entschiedenen Sache bestehen. Es kann insoweit auf die zutreffenden Rechtsausführungen des Rekursgerichtes verwiesen werden, wonach die betreffende Regelung in allen am 1. 9. 1999 noch nicht abgeschlossenen Verfahren anzuwenden war (WoBl 2000, 86/37 mwN). Die mittlerweileige Aufhebung des Paragraph 44, MRG durch die WRN 2000 ändert daran nichts, weil diese Gesetzesbestimmung gemäß Paragraph 49 c, Absatz 8, MRG in der Fassung der WRN 2000 auf Verfahren über die Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen, die vor dem 1. 7. 2000 bei Gericht bzw bei der Gemeinde (Paragraph 39, MRG) anhängig gemacht wurden, weiterhin anzuwenden ist (siehe dazu Näheres bei Würth in Würth/Zingher, Wohnrecht 2000, Rz 7 zu Paragraph 16, MRG und Rz 1 zu Paragraph 44, MRG).

Daraus ist jedoch für den Rechtsstandpunkt des Antragstellers nichts zu gewinnen.

Dass die Rechtskraft von Entscheidungen zu respektieren ist, mit denen ein Anspruch auf Überprüfung des vereinbarten Hauptmietzinses wegen Versäumung der Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG verneint wurde, war auch dem Gesetzgeber der WRN 1999 klar. Er äußerte sich sogar ausdrücklich zu diesem Problem und meinte, die Präklusionswirkung hänge vom Umfang der erfolgten Mietzinsüberprüfung und vom Spruch der rechtskräftig gewordenen Entscheidung ab (AB zu Art II Z 11, abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht 99, 120). Dies ist wie folgt zu präzisieren: Wurde nur der Antrag auf Prüfung des Mietzinses zu einem bestimmten (in der Vergangenheit liegenden) Zinstermin zurück- oder abgewiesen, kann der Antrag auf Überprüfung einer vor dem 1. 3. 1994 geschlossenen Mietzinsvereinbarung hinsichtlich anderer Zinstermine neuerlich gestellt werden. Entscheidungen über die Gültigkeit der Mietzinsvereinbarung an sich oder über die Höhe des Mietzinses ohne Bezug auf einen bestimmten Zinstermin (worunter auch Ab- oder Zurückweisungen von Mietzinsüberprüfungsbegehren wegen angenommener Präklusion zu subsumieren sind) wirken hingegen weiter (Würth in Würth/Zingher, Wohnrecht 99, Rz 2 zu § 44; vgl WoBl 2000,

57/26). Dass die Rechtskraft von Entscheidungen zu respektieren ist, mit denen ein Anspruch auf Überprüfung des vereinbarten Hauptmietzinses wegen Versäumung der Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG verneint wurde, war auch dem Gesetzgeber der WRN 1999 klar. Er äußerte sich sogar ausdrücklich zu diesem Problem und meinte, die Präklusionswirkung hänge vom Umfang der erfolgten Mietzinsüberprüfung und vom Spruch der rechtskräftig gewordenen Entscheidung ab (AB zu Art römisch II Ziffer 11,, abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht 99, 120). Dies ist wie folgt zu präzisieren: Wurde nur der Antrag auf Prüfung des Mietzinses zu einem bestimmten (in der Vergangenheit liegenden) Zinstermin zurück- oder abgewiesen, kann der Antrag auf Überprüfung einer vor dem 1. 3. 1994 geschlossenen Mietzinsvereinbarung hinsichtlich anderer Zinstermine neuerlich gestellt werden. Entscheidungen über die Gültigkeit der Mietzinsvereinbarung an sich oder über die Höhe des Mietzinses ohne Bezug auf einen bestimmten Zinstermin (worunter auch Ab- oder Zurückweisungen von Mietzinsüberprüfungsbegehren wegen angenommener Präklusion zu subsumieren sind) wirken hingegen weiter (Würth in Würth/Zingher, Wohnrecht 99, Rz 2 zu Paragraph 44 ;, vergleiche WoBI 2000, 57/26).

Im gegenständlichen Fall hat der Antragsteller in seinem Sachantrag vom 29. 10. 1998 ohne jede Einschränkung die "Überprüfung" des Hauptmietzinses für die von ihm gemietete Wohnung begehrt. Dem kommt insofern besondere Bedeutung zu, als sich die der Rechtskraft eigentümliche Bindungswirkung einer Entscheidung an dem mit dem Klagebegehren (im streitigen Verfahren) bzw dem Sachantrag (in einem vom Dispositionsgrundsatz beherrschten Msch-Verfahren wie dem gegenständlichen nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG) verfolgten Rechtsschutzziel orientiert (vgl Oberhammer zu WoBI 2000, 57/26). Demnach wurde in der rechtskräftigen Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 11. 12. 1998 bindend ausgesprochen, dass der Anspruch auf Überprüfung der dem gegenständlichen Mietverhältnis zugrunde liegenden Mietzinsvereinbarung an sich und nicht nur hinsichtlich bestimmter Zinsperioden präkludiert ist. Auch wenn keine Überprüfung der Mietzinsvereinbarung in dem Sinn stattgefunden hat, ob die Zinsbildungsvorschriften des § 16 Abs 2 aF MRG verletzt wurden, kann daher der Antragsteller keine neuerliche Überprüfung bzw Herabsetzung des Mietzinses verlangen, weil der diesbezügliche Anspruch erloschen und die ehemals vielleicht unwirksame Mietzinsvereinbarung saniert ist. Im gegenständlichen Fall hat der Antragsteller in seinem Sachantrag vom 29. 10. 1998 ohne jede Einschränkung die "Überprüfung" des Hauptmietzinses für die von ihm gemietete Wohnung begehrt. Dem kommt insofern besondere Bedeutung zu, als sich die der Rechtskraft eigentümliche Bindungswirkung einer Entscheidung an dem mit dem Klagebegehren (im streitigen Verfahren) bzw dem Sachantrag (in einem vom Dispositionsgrundsatz beherrschten Msch-Verfahren wie dem gegenständlichen nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG) verfolgten Rechtsschutzziel orientiert vergleiche Oberhammer zu WoBI 2000, 57/26). Demnach wurde in der rechtskräftigen Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 11. 12. 1998 bindend ausgesprochen, dass der Anspruch auf Überprüfung der dem gegenständlichen Mietverhältnis zugrunde liegenden Mietzinsvereinbarung an sich und nicht nur hinsichtlich bestimmter Zinsperioden präkludiert ist. Auch wenn keine Überprüfung der Mietzinsvereinbarung in dem Sinn stattgefunden hat, ob die Zinsbildungsvorschriften des Paragraph 16, Absatz 2, aF MRG verletzt wurden, kann daher der Antragsteller keine neuerliche Überprüfung bzw Herabsetzung des Mietzinses verlangen, weil der diesbezügliche Anspruch erloschen und die ehemals vielleicht unwirksame Mietzinsvereinbarung saniert ist.

Dieser schon vom Rekursgericht zutreffend dargelegten Rechtsansicht hält der Antragsteller entgegen, dass von identen Sachanträgen keine Rede sein könne, weil er bei seinem Mietzinsüberprüfungsbegehren im Jahr 1998 von einer Ausstattungskategorie C seiner Wohnung ausgegangen sei, im Jahr 1999 jedoch die Ausstattungskategorie D behauptet und - erfolgreich - sogar eine diesbezügliche Feststellung verlangt habe. Die Ausstattungskategorie einer Wohnung ist jedoch, sofern sie nicht ausdrücklich zum Gegenstand eines Zwischenfeststellungsantrags gemacht wird, nur eine (im Übrigen amtswegig zu klärende) Vorfrage für die Feststellung des gesetzlich zulässigen Mietzinses. Ihre Beantwortung erzeugt keinerlei Rechtskraftwirkung (JBI 1996, 536; JBI 1999, 813 ua). Ob die Rechtskraft des Bescheides der Schlichtungsstelle vom 11. 12. 1998 das gegenständliche Mietzinsüberprüfungsverfahren verhinderte, weil es in beiden Fällen um denselben Anspruch ging, kann daher nur ein Vergleich der beiden Mietzinsüberprüfungsbegehren zeigen. Tatsächlich sind die beiden Begehren ident. Es sollte jeweils ohne zeitliche Einschränkung der vom Antragsteller vereinbarungsgemäß zu zahlende Hauptmietzins unter gleichzeitiger Schaffung eines Rückzahlungstitels "geprüft" bzw "herabgesetzt" werden. Dass der Antragsteller im zweiten Fall daneben die Feststellung der Ausstattungskategorie der Wohnung begehrte, betraf einen zusätzlichen, von der Schlichtungsstelle nicht entschiedenen Anspruch.

Als weiteres Argument gegen die von den Vorinstanzen angenommene Bindungswirkung führt der Antragsteller ins Treffen, dass er in seinem ersten Sachantrag nur die Überprüfung der bis Dezember 1998 gezahlten Mietzinse verlangt habe, wogegen sich sein zweiter Sachantrag auch auf die Mietzinse der Monate Jänner 1999 bis März 1999 erstrecke. Es gehe, wie sich aus seinen jeweiligen Rückzahlungsbegehren ergebe, um unterschiedliche Zinsperioden, also um keineswegs idente Begehren. Dass dem nicht so ist, zeigt erneut der Vergleich der beiden Mietzinsüberprüfungsanträge. Allein auf sie kommt es an. Sie enthielten keinerlei Einschränkung des Überprüfungszeitraums. Über die Rückzahlungsforderungen des Antragstellers, die sich selbstverständlich nur auf bereits bezahlte Mietzinse bezogen, konnte überhaupt nur in Form einer Annexentscheidung nach § 37 Abs 4 MRG abgesprochen werden. Ein selbständiges Begehren hätte im streitigen Rechtsweg geltend gemacht werden müssen, sodass aus der Anregung, Rückzahlungstitel für bis zu einem bestimmten Zeitpunkt aufgelistete Überzahlungen zu schaffen, nicht auf eine zeitliche Einschränkung des Mietzinsüberprüfungsbegehrens zu schließen ist. Als weiteres Argument gegen die von den Vorinstanzen angenommene Bindungswirkung führt der Antragsteller ins Treffen, dass er in seinem ersten Sachantrag nur die Überprüfung der bis Dezember 1998 gezahlten Mietzinse verlangt habe, wogegen sich sein zweiter Sachantrag auch auf die Mietzinse der Monate Jänner 1999 bis März 1999 erstrecke. Es gehe, wie sich aus seinen jeweiligen Rückzahlungsbegehren ergebe, um unterschiedliche Zinsperioden, also um keineswegs idente Begehren. Dass dem nicht so ist, zeigt erneut der Vergleich der beiden Mietzinsüberprüfungsanträge. Allein auf sie kommt es an. Sie enthielten keinerlei Einschränkung des Überprüfungszeitraums. Über die Rückzahlungsforderungen des Antragstellers, die sich selbstverständlich nur auf bereits bezahlte Mietzinse bezogen, konnte überhaupt nur in Form einer Annexentscheidung nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG abgesprochen werden. Ein selbständiges Begehren hätte im streitigen Rechtsweg geltend gemacht werden müssen, sodass aus der Anregung, Rückzahlungstitel für bis zu einem bestimmten Zeitpunkt aufgelistete Überzahlungen zu schaffen, nicht auf eine zeitliche Einschränkung des Mietzinsüberprüfungsbegehrens zu schließen ist.

Schließlich meint der Antragsteller, das Prozesshindernis der entschiedenen Sache liege nicht vor, weil er im ersten Sachantrag von einem befristeten Mietvertrag ausgegangen sei (und folglich die Mietzinsüberprüfung nur bis Ende 1998 begehrt habe), während er sich im zweiten Sachantrag auf einen mittlerweile unbefristeten Mietvertrag gestützt habe. Zu diesem Argument hat jedoch schon das Rekursgericht zutreffend ausgeführt, dass die Schlichtungsstelle bei ihrer Entscheidung vom 11. 12. 1998 bereits von einem unbefristeten Mietverhältnis ausgegangen ist, wie das die Antragsgegnerin von Anfang an behauptet hatte. Andernfalls hätte nach § 16 Abs 8 Satz 3 MRG nicht die Präklusion des Mietzinsüberprüfungsbegehrens angenommen werden dürfen. Schließlich meint der Antragsteller, das Prozesshindernis der entschiedenen Sache liege nicht vor, weil er im ersten Sachantrag von einem befristeten Mietvertrag ausgegangen sei (und folglich die Mietzinsüberprüfung nur bis Ende 1998 begehrt habe), während er sich im zweiten Sachantrag auf einen mittlerweile unbefristeten Mietvertrag gestützt habe. Zu diesem Argument hat jedoch schon das Rekursgericht zutreffend ausgeführt, dass die Schlichtungsstelle bei ihrer Entscheidung vom 11. 12. 1998 bereits von einem unbefristeten Mietverhältnis ausgegangen ist, wie das die Antragsgegnerin von Anfang an behauptet hatte. Andernfalls hätte nach Paragraph 16, Absatz 8, Satz 3 MRG nicht die Präklusion des Mietzinsüberprüfungsbegehrens angenommen werden dürfen.

Damit erweist sich die Entscheidung des Rekursgerichtes als zutreffend. Dem Revisionsrekurs des Antragstellers war nicht Folge zu geben.

#### **Anmerkung**

E59421 05AA1230

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

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00123.00Z.0926.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20000926\_OGH0002\_0050OB00123\_00Z0000\_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](http://www.jusline.at)