jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/6/20 40R130/00i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.06.2000

Kopf

Das Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht fasst durch die Richter des Landesgerichtes Dr. Garai als Vorsitzenden sowie Mag. Dr. Hörmann und Dr. Wolf in der Rechtssache des Antragstellers Jin L*****, *****Wien, vertreten durch Mag. Isabella Hütter, Mietervereinigung Österreichs, 1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 60b, wider die Antragsgegner 1. Dkfm. Peter W*****, *****Gaaden, *****, 2. Mag. Marcus W*****, *****Wien, *****beide vertreten durch Kadlec & Weimann Partnerschaft (OEG), Rechtsanwälte in Wien, wegen §§ 16, 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Rekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 12.1.2000, 45 Msch 24/99m-13, denDas Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht fasst durch die Richter des Landesgerichtes Dr. Garai als Vorsitzenden sowie Mag. Dr. Hörmann und Dr. Wolf in der Rechtssache des Antragstellers Jin L*****, *****Wien, vertreten durch Mag. Isabella Hütter, Mietervereinigung Österreichs, 1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 60b, wider die Antragsgegner 1. Dkfm. Peter W*****, *****Gaaden, *****, 2. Mag. Marcus W*****, *****Wien, *****beide vertreten durch Kadlec & Weimann Partnerschaft (OEG), Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraphen 16,, 37 Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Rekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 12.1.2000, 45 Msch 24/99m-13, den

Spruch

B e s c h l u s s :

Dem Rekurs wird Folge gegeben, der angefochtene Sachbeschluss aufgehoben und dem Erstgericht die Fällung einer neuen Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Der Rekurs an den OGH ist jedenfalls unzulässig § 527 Abs 2 ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 16 und 18 MRG)Der Rekurs an den OGH ist jedenfalls unzulässig (Paragraph 527, Absatz 2, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 und 18 MRG).

Text

Begründung:

Mit dem angefochtenen Sachbeschluss wies das Erstgericht den Antrag auf Feststellung, welcher Hauptmietzins im Zeitpunkt der Anmietung am 1.5.1993 zulässig gewesen sei bzw. um welche Beträge der gesetzlich zulässige Hauptmietzins durch die Vorschreibungen der Antragsgegner (ein Zeitraum ist nicht genannt) überschritten worden ist, sowie auf Refundierung der Überschreitungsbeträge ab. Dazu traf das Erstgericht die auf Seite 3 der Beschlussausfertigung wiedergegebenen Feststellungen. In rechtlicher Hinsicht erwog das Erstgericht, dass gemäß § 16 Abs 8 MRG idF des 3. WÄG die Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung binnen drei Jahren gerichtlich geltend zu machen ist. Nach bereits gefestigter Rechtsprechung hätte der Antrag auf Überprüfung gemäß § 16 MRG bis spätestens 28.2.1997 bei der Schlichtungsstelle eingebracht werden müssen, da der Mietvertrag vor dem 1.3.1994 geschlossen worden sei. Der Antrag des Antragstellers sei daher präkludiert.Mit dem angefochtenen Sachbeschluss

wies das Erstgericht den Antrag auf Feststellung, welcher Hauptmietzins im Zeitpunkt der Anmietung am 1.5.1993 zulässig gewesen sei bzw. um welche Beträge der gesetzlich zulässige Hauptmietzins durch die Vorschreibungen der Antragsgegner (ein Zeitraum ist nicht genannt) überschritten worden ist, sowie auf Refundierung der Überschreitungsbeträge ab. Dazu traf das Erstgericht die auf Seite 3 der Beschlussausfertigung wiedergegebenen Feststellungen. In rechtlicher Hinsicht erwog das Erstgericht, dass gemäß Paragraph 16, Absatz 8, MRG in der Fassung des 3. WÄG die Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung binnen drei Jahren gerichtlich geltend zu machen ist. Nach bereits gefestigter Rechtsprechung hätte der Antrag auf Überprüfung gemäß Paragraph 16, MRG bis spätestens 28.2.1997 bei der Schlichtungsstelle eingebracht werden müssen, da der Mietvertrag vor dem 1.3.1994 geschlossen worden sei. Der Antrag des Antragstellers sei daher präkludiert.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Rekurs des Antragstellers aus dem Rekursgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit einem Abänderungsantrag in Richtung Antragstattgebung. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegner beantragen, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist im Sinne des Aufhebungsantrages berechtigt.

Die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass § 16 Abs 8 MRG auch auf Altverträge anzuwenden ist, entspricht nicht der für dieses am 30.12.1998 eingeleitete Verfahren geltenden Rechtslage. Infolge der zwischenzeitig erfolgten Neueinführung des § 44 MRG, der auch noch nach der kommenden WRN 2000 für dieses Verfahren Anwendung findet, wurde durch den Gesetzgeber klargestellt, dass diese Präklusivfrist nicht für Mietzinsvereinbarungen gilt, die vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden. Diese Vorschrift ist am 1.9.1999 in Kraft getreten und im hier noch nicht rechtskräftig beendeten Verfahren anzuwenden (vgl Würth-Zingher, Wohnrecht 99 Rz 2 zu § 44 MRG; OGH 9.11.1999, 5 Ob 286/99s). Bereits aus diesem Grund erweist sich die erstgerichtliche Argumentation als nicht aufrecht zu erhalten.Die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass Paragraph 16, Absatz 8, MRG auch auf Altverträge anzuwenden ist, entspricht nicht der für dieses am 30.12.1998 eingeleitete Verfahren geltenden Rechtslage. Infolge der zwischenzeitig erfolgten Neueinführung des Paragraph 44, MRG, der auch noch nach der kommenden WRN 2000 für dieses Verfahren Anwendung findet, wurde durch den Gesetzgeber klargestellt, dass diese Präklusivfrist nicht für Mietzinsvereinbarungen gilt, die vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden. Diese Vorschrift ist am 1.9.1999 in Kraft getreten und im hier noch nicht rechtskräftig beendeten Verfahren anzuwenden vergleiche Würth-Zingher, Wohnrecht 99 Rz 2 zu Paragraph 44, MRG; OGH 9.11.1999, 5 Ob 286/99s). Bereits aus diesem Grund erweist sich die erstgerichtliche Argumentation als nicht aufrecht zu erhalten.

Entgegen der Meinung der Antragsgegner und einzelner in der Lehre vertretener Standpunkte (Vonkilch, WoBl 2000, 13) hegt das Rekursgericht keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen § 44 MRG, auch wenn jüngst der Bericht des Bautenausschusses zur WRN 2000 (122 der Beilagen zu den Stenographischen Protokolles des NR, XXI GP; angenommener Abänderungsantrag zu § 44 MRG) für die Beseitigung der Bestimmung diese Lehrmeinung ins Treffen führt. Die Zinsüberprüfungsmöglichkeit präkludierte vor dem 1.3.1994 nie. Mit § 16 Abs 8 MRG eine solche nur für ab 1.3.1994 neu geschlossene Mietverträge einzuführen, kann nicht die von den Antragsgegnern angesprochene Verletzung eines Vertrauens auf die Rechtslage sein. Dies in § 44 MRG festzuhalten, umso weniger.Entgegen der Meinung der Antragsgegner und einzelner in der Lehre vertretener Standpunkte (Vonkilch, WoBl 2000, 13) hegt das Rekursgericht keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen Paragraph 44, MRG, auch wenn jüngst der Bericht des Bautenausschusses zur WRN 2000 (122 der Beilagen zu den Stenographischen Protokolles des NR, römisch XXI GP; angenommener Abänderungsantrag zu Paragraph 44, MRG) für die Beseitigung der Bestimmung diese Lehrmeinung ins Treffen führt. Die Zinsüberprüfungsmöglichkeit präkludierte vor dem 1.3.1994 nie. Mit Paragraph 16, Absatz 8, MRG eine solche nur für ab 1.3.1994 neu geschlossene Mietverträge einzuführen, kann nicht die von den Antragsgegnern angesprochene Verletzung eines Vertrauens auf die Rechtslage sein. Dies in Paragraph 44, MRG festzuhalten, umso weniger.

Dem berechtigten Rekurs war daher Folge zu geben, der angefochtene Sachbeschluss aufzuheben. Das Erstgericht wird im fortgesetzten Verfahren eine inhaltiche Überprüfung des Antrags (1. Feststellung der gesetzlich zulässigen Hauptmietzinsvereinbarung am [richtig:] 27.4.1993 und 2. Feststellung der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses im Zeitraum 1/96 bis 3/99) vorzunehmen haben.

Da keine Barauslagen verzeichnet wurden, konnte eine Kostenentscheidung entfallen.

Landesgericht für ZRS Wien

1016 Wien, Schmerlingplatz 11

Anmerkung

EWZ00059 40R01300

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LG00003:2000:04000R00130.00I.0620.000

Dokumentnummer

JJT_20000620_LG00003_04000R00130_00I0000_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