jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/12/7 5Ob315/99f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.12.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Bauman und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Matthias L*****, vertreten durch Dr. Gottfried Eypeltauer, Dr. Alfred Hawel und Dr. Ernst Eypeltauer, Rechtsanwälte in Linz, wider den Antragsgegner Karl W*****, vertreten durch Dr. Christian Slana, Rechtsanwalt in Linz, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Linz als Rekursgericht vom 5. August 1999, GZ 11 R 95/99p-12, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Linz vom 11. Jänner 1999, GZ 16 Msch 16/98x-7, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Bauman und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Matthias L*****, vertreten durch Dr. Gottfried Eypeltauer, Dr. Alfred Hawel und Dr. Ernst Eypeltauer, Rechtsanwälte in Linz, wider den Antragsgegner Karl W*****, vertreten durch Dr. Christian Slana, Rechtsanwalt in Linz, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Linz als Rekursgericht vom 5. August 1999, GZ 11 R 95/99p-12, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Linz vom 11. Jänner 1999, GZ 16 Msch 16/98x-7, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben, die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben und dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Text

Begründung:

Am 16. 5. 1997 brachte der Antragsteller bei der Schlichtungsstelle des Magistrats Linz einen Antrag auf Überprüfung des ihm monatlich mit S 23.379 vom Antragsgegner vorgeschriebenen Untermietzinses ein und begehrte, dem Antragsgegner die Rückzahlung des sich ergebenden Überschreitungsbetrags aufzutragen. Er habe mit schriftlichem Untermietvertrag vom 6. 11. 1980 bzw Ergänzungsvertrag vom November 1991 vom Antragsgegner ein Geschäftslokal gemietet, für das der Antragsgegner als Hauptmieter einer Gemeinnützigen Bauvereinigung lediglich S 3.119,14 monatlich zu entrichten habe. Der vereinbarte und bezahlte Untermietzins übersteige damit das zulässige Ausmaß.

Der Antragsgegner beantragte Abweisung des Antrags und wendete im wesentlichen ein, zwischen den Parteien liege kein Unterbestandverhältnis, sondern eine Unternehmenspacht vor. Selbst wenn man vom Zustandekommen eines Untermietverhältnisses ausgehe, unterliege dieses keinen Beschränkungen. Darüber hinaus sei der Antrag im Sinn des

§ 26 Abs 3 MRG verfristet, weil bei Altverträgen eine Überprüfung nur innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten desDer Antragsgegner beantragte Abweisung des Antrags und wendete im wesentlichen ein, zwischen den Parteien liege kein Unterbestandverhältnis, sondern eine Unternehmenspacht vor. Selbst wenn man vom Zustandekommen eines Untermietverhältnisses ausgehe, unterliege dieses keinen Beschränkungen. Darüber hinaus sei der Antrag im Sinn des Paragraph 26, Absatz 3, MRG verfristet, weil bei Altverträgen eine Überprüfung nur innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des

3. WÄG, also nach dem 1. 3. 1994, zulässig gewesen sei.

Das Erstgericht wies den Antrag auf Überprüfung des Untermietzinses infolge Verfristung ab. Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung habe die Dreijahresfrist des § 16 Abs 8 MRG idF des 3. WÄG auch für Altverträge gegolten, daher am 1. 3. 1994 zu laufen begonnen und sei im Zeitpunkt der Einbringung des Antrags, am 16. 5. 1997 diese Frist bereits abgelaufen gewesen. Daran ändere der Umstand nichts, dass für die materiellrechtliche Frage der Höhe des zulässigen Untermietzinses § 14 MG anzuwenden sei.Das Erstgericht wies den Antrag auf Überprüfung des Untermietzinses infolge Verfristung ab. Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung habe die Dreijahresfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG in der Fassung des 3. WÄG auch für Altverträge gegolten, daher am 1. 3. 1994 zu laufen begonnen und sei im Zeitpunkt der Einbringung des Antrags, am 16. 5. 1997 diese Frist bereits abgelaufen gewesen. Daran ändere der Umstand nichts, dass für die materiellrechtliche Frage der Höhe des zulässigen Untermietzinses Paragraph 14, MG anzuwenden sei.

Einem dagegen vom Antragsteller erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Unter Berufung auf höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Anwendung des § 16 Abs 8 MRG idF des 3. WÄG auch auf Altverträge gelangte es zur Verfristung des verfahrenseinleitenden Antrags. Die in 5 Ob 94/98d zum Hauptmietvertrag herausgearbeiteten Grundsätze hätten auch für den Untermietvertrag und damit für die Präklusivfrist nach § 26 Abs 3 MRG zu gelten. Aus der Übergangsvorschrift des § 43 Abs 2 MRG lasse sich nicht ableiten, dass für vor 1982 abgeschlossene Untermietverhältnisse nur die materiellrechtliche Bestimmung des § 14 MG zu gelten habe, nicht aber auch § 26 Abs 3 MRG idF des 3. WÄG.Einem dagegen vom Antragsteller erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Unter Berufung auf höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Anwendung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG in der Fassung des 3. WÄG auch auf Altverträge gelangte es zur Verfristung des verfahrenseinleitenden Antrags. Die in 5 Ob 94/98d zum Hauptmietvertrag herausgearbeiteten Grundsätze hätten auch für den Untermietvertrag und damit für die Präklusivfrist nach Paragraph 26, Absatz 3, MRG zu gelten. Aus der Übergangsvorschrift des Paragraph 43, Absatz 2, MRG lasse sich nicht ableiten, dass für vor 1982 abgeschlossene Untermietverhältnisse nur die materiellrechtliche Bestimmung des Paragraph 14, MG zu gelten habe, nicht aber auch Paragraph 26, Absatz 3, MRG in der Fassung des 3. WÄG.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Frage der Anwendbarkeit des § 26 Abs 3 MRG auf Untermietvereinbarungen vor Inkrafttreten des MRG noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Frage der Anwendbarkeit des Paragraph 26, Absatz 3, MRG auf Untermietvereinbarungen vor Inkrafttreten des MRG noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Antrag auf Abänderung der Sachbeschlüsse der Vorinstanzen im Sinne einer Stattgebung seines Antrags. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsgegner beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und berechtigt.

Das Rekursgericht hat die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Rekurses an den Obersten Gerichtshof deshalb für gegeben erachtet, weil zur Frage, ob die in § 26 Abs 3 MRG nF normierte Präklusivfrist auch auf vor Inkrafttreten des MRG getroffene Untermietzinsvereinbarungen anzuwenden sei, noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.Das Rekursgericht hat die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Rekurses an den Obersten Gerichtshof

deshalb für gegeben erachtet, weil zur Frage, ob die in Paragraph 26, Absatz 3, MRG nF normierte Präklusivfrist auch auf vor Inkrafttreten des MRG getroffene Untermietzinsvereinbarungen anzuwenden sei, noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Diese Frage wurde inzwischen vom Gesetzgeber beantwortet: Gemäß§ 44 MRG idF der Wohnrechtsnovelle 1999 BGBl I 147 gelten § 16 Abs 8 zweiter bis vierter Satz und § 26 Abs 3 zweiter und dritter Satz MRG nicht für Mietzins- oder Untermietzinsvereinbarungen, die vor dem 1. 3. 1994 geschlossen wurden. Diese Bestimmung ist gemäß Art IX Z 3 WRN 1999 mit 1. 9. 1999 in Kraft getreten. Mit ihr sollte nach den Gesetzesmaterialien die Rechtsprechnung zu § 16 Abs 8 MRG (vgl RIS-Justiz RS0109837) entsprechend der seinerzeitigen Intention des Gesetzgebers des 3. WÄG korrigiert werden (vgl AB 2056 BlgNR 20. GP 7).Diese Frage wurde inzwischen vom Gesetzgeber beantwortet: Gemäß Paragraph 44, MRG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1999 Bundesgesetzblatt römisch eins 147 gelten Paragraph 16, Absatz 8, zweiter bis vierter Satz und Paragraph 26, Absatz 3, zweiter und dritter Satz MRG nicht für Mietzins- oder Untermietzinsvereinbarungen, die vor dem 1. 3. 1994 geschlossen wurden. Diese Bestimmung ist gemäß Art römisch IX Ziffer 3, WRN 1999 mit 1. 9. 1999 in Kraft getreten. Mit ihr sollte nach den Gesetzesmaterialien die Rechtsprechnung zu Paragraph 16, Absatz 8, MRG vergleiche RIS-Justiz RS0109837) entsprechend der seinerzeitigen Intention des Gesetzgebers des 3. WÄG korrigiert werden vergleiche AB 2056 BlgNR 20. GP 7).

Die Neuregelung ist nach allgemeinen Grundsätzen auch auf Verfahren über die Zulässigkeit des Mietzinses anzuwenden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens am 1. 9. 1999 - wenn auch bereits in zweiter oder dritter Instanz - noch anhängig waren (AB aaO; Stabentheiner, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 1999, WoBl 1999, 285 f mwN).

Die Präklusivfrist des § 26 Abs 3 MRG ist im vorliegenden Fall daher schon deshalb nicht heranzuziehen, was zur Aufhebung der Sachbeschlüsse der Vorinstanzen zu führen hatte.Die Präklusivfrist des Paragraph 26, Absatz 3, MRG ist im vorliegenden Fall daher schon deshalb nicht heranzuziehen, was zur Aufhebung der Sachbeschlüsse der Vorinstanzen zu führen hatte.

Der Revisionsrekurs des Antragstelles war daher infolge Rechtsänderung nach Entscheidung der zweiten Instanz im Sinn des Aufhebungantrags berechtigt.

Anmerkung

E56225 05A03159

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00315.99F.1207.000

Dokumentnummer

JJT_19991207_OGH0002_0050OB00315_99F0000_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