jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/7/13 5Ob187/99g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.07.1999

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. Anton K*****, vertreten durch Kerres & Divok, Rechtsanwälte Partnerschaft in Wien, gegen die Antragsgegnerin "H*****" *****ges. m. b. H., *****, vertreten durch Wolf, Theiss & Partner, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. März 1999, GZ 39 R 753/98v-10, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 28. September 1998, GZ 41 Msch 27/98x-9, bestätigt wurde, folgendenDer 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. Anton K*****, vertreten durch Kerres & Divok, Rechtsanwälte Partnerschaft in Wien, gegen die Antragsgegnerin "H*****" *****ges. m. b. H., *****, vertreten durch Wolf, Theiss & Partner, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. März 1999, GZ 39 R 753/98v-10, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 28. September 1998, GZ 41 Msch 27/98x-9, bestätigt wurde, folgenden

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Das gemäß § 40 Abs 1 MRG mit einem die Wohnung top 51 im Haus ***** betreffenden Mietzinsüberprüfungsantrag des Antragstellers befaßte Erstgericht wies diesen wegen Verfristung ab. Es ging dabei von folgenden Feststellungen aus:Das gemäß Paragraph 40, Absatz eins, MRG mit einem die Wohnung top 51 im Haus ***** betreffenden Mietzinsüberprüfungsantrag des Antragstellers befaßte Erstgericht wies diesen wegen Verfristung ab. Es ging dabei von folgenden Feststellungen aus:

Im Frühjahr 1994 erfuhr der Antragsteller, daß die Wohnung top Nr. 51 im Haus *****, zu vermieten sei. Da er bei Besichtigung feststellte, daß in der Wohnung umfangreiche Sanierungsarbeiten vorzunehmen sein würden, wollte er eine Sanierung der Wohnung durch die Antragsgegnerin vor Mietbeginn auf deren Kosten erreichen. Er verhandelte deshalb längere Zeit mit der damaligen Hausverwaltung I*****, über diese Frage. Die Antragsgegnerin wollte

ursprünglich einen monatlichen Hauptmietzins von S 15.000,-- netto vereinbaren. Der Antragsteller schlug hingegen vor, monatlich S 5.000,-- Hauptmietzins zu zahlen und im Gegenzug die erforderlichen Sanierungsarbeiten auf eigene Kosten vorzunehmen. Die Antragsgegnerin war jedoch nur zu einer Reduzierung des Hauptmietzinses auf S 12.000,-- bereit.

Da der Antragsteller die Wohnung unbedingt haben wollte, erklärte er sich letztlich dazu bereit, einen monatlichen Hauptmietzins von S 12.000,-- netto zu bezahlen und überdies die notwendigen Sanierungsarbeiten auf eigene Kosten vorzunehmen.

Im Zuge eines Telefonats mit einem Mitarbeiter der Hausverwaltung im Mai 1994, und zwar jedenfalls vor dem 11. 5. 1994, sagte der Antragsteller endgültig zu, die Wohnung zu diesen Konditionen anmieten zu wollen; als Mietbeginn wurde der 15. 5. 1994 vereinbart.

Der Mitarbeiter der Hausverwaltung nahm dieses Anbot des Antragstellers nach Rücksprache mit dem Geschäftsführer der I*****, Dr. G*****, an. In weiterer Folge wurde der Mietvertrag im Sinne der erzielten Einigung ausgefertigt und letztlich vom Antragsteller bereits am 11. 5. 1994 unterschrieben.

Der Antragsteller hatte nämlich sehr darauf gedrängt, bereits einige Tage vor dem 15. 5. 1994 Zugang zur Wohnung haben zu können, weil dieser Tag ein Sonntag war und er bereits das - durch einen Feiertag verlängerte - Wochenende für Arbeiten in der Wohnung nützen wollte. Er ersuchte deshalb die Hausverwaltung, ihm die Wohnungsschlüssel bereits vor dem 15. 5. 1994 auszufolgen.

Aus diesem Grund wurde seitens der Hausverwaltung mit dem Antragsteller vereinbart, daß er die Schlüssel bereits am 11. 5. 1998 - Zug um Zug gegen Unterfertigung des Mietvertrages und Zahlung der vereinbarten Kaution - erhalten könne. Der Antragsteller kam auch tatsächlich an diesem Tag in das Büro der Hausverwaltung, unterfertigte den Mietvertrag, erlegte die Kaution von S 49.000,-- und erhielt die Wohnungsschlüssel. Auf sein Ersuchen wurde ihm an diesem Tag auch eine Bestätigung ausgestellt, wonach er ab 15. 5. 1994 Hauptmieter der Wohnung *****, top 51, sei.

Seitens der Antragsgegnerin, nämlich durch den damaligen Geschäftsführer der Hausverwaltung, Dr. G*****, und den Prokuristen, wurde der Mietvertrag erst am 6. 6. 1994 unterfertigt. In der Hausverwaltung I***** erfolgte die firmenmäßige Fertigung eines Mietvertrages nämlich nicht durch die die Vertragsverhandlungen führenden, mit Handlungsvollmacht dafür und auch etwa für die Ausstellung einer Bestätigung ausgestatteten Mitarbeiter ("Sachbearbeiter"), sondern immer entweder durch beide Geschäftsführer gemeinsam oder aber durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit dem Prokuristen. Da sich die Geschäftsführer oft auf Geschäftsreisen befinden, kommt es häufig vor, daß ein Mietvertrag erst relativ lange nach Beginn des Mietverhältnisses seitens der Hausverwaltung unterfertigt wird.

Der gegenständliche Mietzinsüberprüfungsantrag, der den Zeitraum 15. 5. 1994 bis 30. 4. 1998 erfaßt, wurde am 15. 5. 1997 bei der zuständigen Schlichtungsstelle eingebracht.

Rechtlich folgerte das Erstgericht aus diesem Sachverhalt, daß der Antragsteller die 3-jährige Präklusionsfrist des§ 16 Abs 8 MRG für die Geltendmachung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung versäumt habe, weil diese bereits am 11. 5. 1994, dem Tag, an dem der Mietvertrag mündlich abgeschlossen wurde und der Antragsteller nicht nur die Kaution zahlte, sondern auch die Wohnungsschlüssel - also die Verfügungsmacht über das Objekt - erhielt, zu laufen begonnen habe. Dies ergebe sich aus dem Regelungszweck der Fristbestimmung, mit der ein uferloses Anwachsen der Beweisprobleme pro futuro vermieden werden sollte. Es könne dahingestellt bleiben, ob der im Mietvertrag mit 15. 5. 1994 vereinbarte Beginn des Mietverhältnisses mündlich auf den 11. 5. 1994 abgeändert worden sei.Rechtlich folgerte das Erstgericht aus diesem Sachverhalt, daß der Antragsteller die 3-jährige Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG für die Geltendmachung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung versäumt habe, weil diese bereits am 11. 5. 1994, dem Tag, an dem der Mietvertrag mündlich abgeschlossen wurde und der Antragsteller nicht nur die Kaution zahlte, sondern auch die Wohnungsschlüssel - also die Verfügungsmacht über das Objekt - erhielt, zu laufen begonnen habe. Dies ergebe sich aus dem Regelungszweck der Fristbestimmung, mit der ein uferloses Anwachsen der Beweisprobleme pro futuro vermieden werden sollte. Es könne dahingestellt bleiben, ob der im Mietvertrag mit 15. 5. 1994 vereinbarte Beginn des Mietverhältnisses mündlich auf den 11. 5. 1994 abgeändert worden sei.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Es sei zwar richtig, daß die Bestimmung des§ 16 Abs 8 MRG keine ausdrückliche Regelung trifft, ab wann die Frist zur

Geltendmachung einer Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung zu laufen beginnt. Doch liefere schon die Wortinterpretation einen Anhaltspunkt dafür, daß die genannte Bestimmung nicht an den Zeitpunkt der Zahlung eines den zulässigen Höchstbetrag übersteigenden Mietzinses anknüpft. Im ersten Satz des § 16 Abs 8 MRG werde davon gesprochen, daß "Mietzinsvereinbarungen insoweit unwirksam" seien, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Absatz 1 bis 7a zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Im zweiten Satz der genannten Bestimmung wird ausdrücklich darauf abgestellt, daß "die Unwirksamkeit" - wohl nach dem ersten Satz der mehrfach genannten Bestimmung: von Mietzinsvereinbarungen - binnen drei Jahren gerichtlich geltend zu machen ist. Damit ergebe sich schon aus dem Wortlaut der Bestimmung, daß für den Beginn der in § 16 Abs 8 MRG verankerten Präklusivfrist auf den Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarungen und nicht auf den Zeitpunkt der Zahlung bzw nicht auf aus unwirksamen Zinsvereinbarungen resultierenden Rückforderungsansprüche abzustellen ist. Da § 16 Abs 8 Satz 2 MRG die Unwirksamkeit einer vertraglichen Vereinbarung meint, sei eine behauptete Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung binnen einer Präklusivfrist von drei Jahren ab Mietvertragsabschluß gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39 MRG) geltend zu machen (vgl MietSlg 48.278 f). Der Antragsteller vermenge in seinen Ausführungen die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 zweiter Satz MRG für die Geltendmachung der Unzulässigkeit einer Mietzinsvereinbarung mit der Verjährungsfrist für die Rückforderung nicht den Bestimmungen des MRG entsprechender Zahlungen. Im Rahmen der vom Antragsteller dargestellten historischen Interpretation des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG an Hand der Materialien zur Novelle BGBl I 1997/22 übersehe er, daß die genannte Bestimmung bereits mit dem 3. WÄGBGBl 1993/800 eingeführt wurde und daher die zu letzterem Gesetz bezughabenden Materialien für eine historische Interpretation heranzuziehen wären. Als diesbezügliche Erkenntnisquelle stehe nur der Ausschußbericht (GP XVIII AB 1268) zur Verfügung, wo es zu § 16 Abs 8 MRG heißt, daß die neu vorgesehene Präklusivfrist von drei Jahren der Tatsache Rechnung trägt, daß die Angemessenheit des Hauptmietzinses nach den Umständen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu beurteilen ist und eine Überprüfung zu einem sehr viel späteren Zeitpunkt erhebliche Beweisprobleme verursachen würde (vgl Würth/Zingher, WohnR 94, Anm 27 zu § 16 MRG sowie Auszug aus dem AB S 57). Ein Anhaltspunkt, daß Anknüpfungspunkt für die Präklusivfrist der Mietzinszahlungszeitpunkt wäre, finde sich nicht.Es sei zwar richtig, daß die Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG keine ausdrückliche Regelung trifft, ab wann die Frist zur Geltendmachung einer Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung zu laufen beginnt. Doch liefere schon die Wortinterpretation einen Anhaltspunkt dafür, daß die genannte Bestimmung nicht an den Zeitpunkt der Zahlung eines den zulässigen Höchstbetrag übersteigenden Mietzinses anknüpft. Im ersten Satz des Paragraph 16, Absatz 8, MRG werde davon gesprochen, daß "Mietzinsvereinbarungen insoweit unwirksam" seien, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Absatz 1 bis 7a zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Im zweiten Satz der genannten Bestimmung wird ausdrücklich darauf abgestellt, daß "die Unwirksamkeit" - wohl nach dem ersten Satz der mehrfach genannten Bestimmung: von Mietzinsvereinbarungen - binnen drei Jahren gerichtlich geltend zu machen ist. Damit ergebe sich schon aus dem Wortlaut der Bestimmung, daß für den Beginn der in Paragraph 16, Absatz 8, MRG verankerten Präklusivfrist auf den Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarungen und nicht auf den Zeitpunkt der Zahlung bzw nicht auf aus unwirksamen Zinsvereinbarungen resultierenden Rückforderungsansprüche abzustellen ist. Da Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG die Unwirksamkeit einer vertraglichen Vereinbarung meint, sei eine behauptete Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung binnen einer Präklusivfrist von drei Jahren ab Mietvertragsabschluß gerichtlich (bei der Gemeinde, Paragraph 39, MRG) geltend zu machen vergleiche MietSlg 48.278 f). Der Antragsteller vermenge in seinen Ausführungen die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, zweiter Satz MRG für die Geltendmachung der Unzulässigkeit einer Mietzinsvereinbarung mit der Verjährungsfrist für die Rückforderung nicht den Bestimmungen des MRG entsprechender Zahlungen. Im Rahmen der vom Antragsteller dargestellten historischen Interpretation des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG an Hand der Materialien zur Novelle BGBl römisch eins 1997/22 übersehe er, daß die genannte Bestimmung bereits mit dem 3. WÄG BGBl 1993/800 eingeführt wurde und daher die zu letzterem Gesetz bezughabenden Materialien für eine historische Interpretation heranzuziehen wären. Als diesbezügliche Erkenntnisquelle stehe nur der Ausschußbericht (GP römisch XVIII AB 1268) zur Verfügung, wo es zu Paragraph 16, Absatz 8, MRG heißt, daß die neu vorgesehene Präklusivfrist von drei Jahren der Tatsache Rechnung trägt, daß die Angemessenheit des Hauptmietzinses nach den Umständen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu beurteilen ist und eine Überprüfung zu einem sehr viel späteren Zeitpunkt erhebliche Beweisprobleme verursachen würde vergleiche Würth/Zingher, WohnR 94, Anmerkung 27 zu Paragraph 16, MRG sowie Auszug aus dem AB S 57). Ein Anhaltspunkt, daß Anknüpfungspunkt für die Präklusivfrist der Mietzinszahlungszeitpunkt wäre, finde sich nicht.

Zusammenfassend sei daher dem Erstgericht beizupflichten, daß im vorliegenden Fall die dreijährige Präklusivfrist des

§ 16 Abs 8 MRG mit dem Abschluß der Mietzinsvereinbarung, hier also mit 11. 5. 1994 begonnen hat, während der Antrag des Rekurswerbers erst mit 15. 5. 1997 bei der Schlichtungsstelle eingelangt ist. Da die Geltendmachung einer Unwirksamkeit der Zinsvereinbarung bereits ausgeschlossen sei, erübrige sich jegliches Eingehen auf die Zulässigkeit der Mietzinsvereinbarung.Zusammenfassend sei daher dem Erstgericht beizupflichten, daß im vorliegenden Fall die dreijährige Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG mit dem Abschluß der Mietzinsvereinbarung, hier also mit 11. 5. 1994 begonnen hat, während der Antrag des Rekurswerbers erst mit 15. 5. 1997 bei der Schlichtungsstelle eingelangt ist. Da die Geltendmachung einer Unwirksamkeit der Zinsvereinbarung bereits ausgeschlossen sei, erübrige sich jegliches Eingehen auf die Zulässigkeit der Mietzinsvereinbarung.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- übersteigt und der Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß eine höchstgerichtliche Entscheidung zur Frage fehle, ob die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG mit dem Abschluß des Mietvertrages, mit dem vertraglich vereinbarten Beginn des Mietverhältnisses oder erst ab der Mietzinszahlung zu laufen beginne.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- übersteigt und der Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß eine höchstgerichtliche Entscheidung zur Frage fehle, ob die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG mit dem Abschluß des Mietvertrages, mit dem vertraglich vereinbarten Beginn des Mietverhältnisses oder erst ab der Mietzinszahlung zu laufen beginne.

In seinem Revisionsrekurs macht der Antragsteller eine Fehlinterpretation der fraglichen Fristbestimmung durch die Vorinstanzen geltend. Die vordergründige Wortinterpretation sei unergiebig; eine methodisch einwandfreie, den Bedeutungszusammenhang, den in den Gesetzesmaterialien zum Ausdruck gebrachten Willen des Gesetzgebers und vor allem die Gesetzessystematik und den Gedanken des Mieterschutzes berücksichtigende Interpretation führe vielmehr zum Ergebnis, daß der 6. 6. 1994 (der Tag der Unterfertigung des Mietvertrages seitens der Vermieterin), allenfalls der 15. 5. 1994 (der Beginn des Mietverhältnisses und offenbar auch der Tag der ersten Mietzinszahlung) der relevante Zeitpunkt für den Beginn der Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG sei. Davon ausgehend hätte der Mietzinsüberprüfungsantrag inhaltlich erledigt und der Zustand der Wohnung (vor allem der Elektroinstallationen) bei ihrer Übergabe festgestellt werden müssen.In seinem Revisionsrekurs macht der Antragsteller eine Fehlinterpretation der fraglichen Fristbestimmung durch die Vorinstanzen geltend. Die vordergründige Wortinterpretation sei unergiebig; eine methodisch einwandfreie, den Bedeutungszusammenhang, den in den Gesetzesmaterialien zum Ausdruck gebrachten Willen des Gesetzgebers und vor allem die Gesetzessystematik und den Gedanken des Mieterschutzes berücksichtigende Interpretation führe vielmehr zum Ergebnis, daß der 6. 6. 1994 (der Tag der Unterfertigung des Mietvertrages seitens der Vermieterin), allenfalls der 15. 5. 1994 (der Beginn des Mietverhältnisses und offenbar auch der Tag der ersten Mietzinszahlung) der relevante Zeitpunkt für den Beginn der Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG sei. Davon ausgehend hätte der Mietzinsüberprüfungsantrag inhaltlich erledigt und der Zustand der Wohnung (vor allem der Elektroinstallationen) bei ihrer Übergabe festgestellt werden müssen.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, in Abänderung des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses bei gleichzeitiger Schaffung eines Rückzahlungstitels für die Überschreitungsbeträge festzustellen, daß für das verfahrensgegenständliche Mietobjekt vom 15. 5. 1994 bis 30. 4. 1998 ein das gesetzlich zulässige Ausmaß um insgesamt S 543.408,-- übersteigender Hauptmietzins eingehoben wurde und daß der monatliche Hauptmietzins ab 1. 5. 1998 S 688,80 beträgt; in eventu sollen die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen aufgehoben und die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen werden.

Von der Antragsgegnerin liegt dazu eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, das Rechtsmittel des Antragstellers als unzulässig zurückzuweisen oder ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

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

Als unzulässig erachtet die Antragsgegnerin den Revisionsrekurs des Antragstellers, weil dieser die Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG selbst unter der Annahme, sie habe erst am 15. 5. 1994 - dem vereinbarten Beginn des Mietverhältnisses und erstem Zinszahlungstermin - zu laufen begonnen, versäumt hätte. Dabei wird jedoch übersehen, daß die Frist in diesem Fall nicht schon mit Beginn des 15. 5. 1997, sondern erst mit Ablauf des 15. 5. 1997 geendet hätte (WoBl 1999, 167/76). Die von der Antragsgegnerin in der Sache gegen das Gesetzesverständnis des Antragstellers vorgebrachten Argumente sind jedoch durchaus überzeugend.Als unzulässig erachtet die Antragsgegnerin den

Revisionsrekurs des Antragstellers, weil dieser die Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG selbst unter der Annahme, sie habe erst am 15. 5. 1994 - dem vereinbarten Beginn des Mietverhältnisses und erstem Zinszahlungstermin - zu laufen begonnen, versäumt hätte. Dabei wird jedoch übersehen, daß die Frist in diesem Fall nicht schon mit Beginn des 15. 5. 1997, sondern erst mit Ablauf des 15. 5. 1997 geendet hätte (WoBl 1999, 167/76). Die von der Antragsgegnerin in der Sache gegen das Gesetzesverständnis des Antragstellers vorgebrachten Argumente sind jedoch durchaus überzeugend.

Auch der erkennende Senat teilt die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, daß die in§ 16 Abs 8 MRG normierte Präklusivfrist für die Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung mit dem Abschluß der Vereinbarung zu laufen beginnt. Dieses Gesetzesverständnis legt, wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, bereits die wörtliche und grammatikalische Interpretation der fraglichen Fristbestimmung nahe. Die fristgebundene Geltendmachung der "Unwirksamkeit", von der Satz 2 des § 16 Abs 8 MRG handelt, bezieht sich nämlich eindeutig auf die im Satz zuvor angesprochenen "Mietzinsvereinbarungen". Zu Recht weist die Antragsgegnerin in ihrer Revisionsrekursbeantwortung darauf hin, daß nach dem allgemeinen Sprachgebrauch nur Vereinbarungen oder Erklärungen (dazu noch Rechtshandlungen) unwirksam sein können, nicht jedoch ein bestimmtes Datum, etwa der Beginn des Mietverhältnisses. Damit läßt sich die Auslegung des Gesetzestextes sehr wohl für die Anknüpfung des Fristenlaufs an den Abschluß der Mietzinsvereinbarung nutzbar machen.Auch der erkennende Senat teilt die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, daß die in Paragraph 16, Absatz 8, MRG normierte Präklusivfrist für die Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung mit dem Abschluß der Vereinbarung zu laufen beginnt. Dieses Gesetzesverständnis legt, wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, bereits die wörtliche und grammatikalische Interpretation der fraglichen Fristbestimmung nahe. Die fristgebundene Geltendmachung der "Unwirksamkeit", von der Satz 2 des Paragraph 16, Absatz 8, MRG handelt, bezieht sich nämlich eindeutig auf die im Satz zuvor angesprochenen "Mietzinsvereinbarungen". Zu Recht weist die Antragsgegnerin in ihrer Revisionsrekursbeantwortung darauf hin, daß nach dem allgemeinen Sprachgebrauch nur Vereinbarungen oder Erklärungen (dazu noch Rechtshandlungen) unwirksam sein können, nicht jedoch ein bestimmtes Datum, etwa der Beginn des Mietverhältnisses. Damit läßt sich die Auslegung des Gesetzestextes sehr wohl für die Anknüpfung des Fristenlaufs an den Abschluß der Mietzinsvereinbarung nutzbar machen.

Auch die historische, den Willen des Gesetzgebers erforschende Interpretation führt zu diesem Resultat. Mit der Befristung des Anspruchs, die Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung geltend zu machen, verfolgte der Gesetzgeber des 3. WÄG die Absicht, Beweisprobleme zu vermeiden, die sich daraus ergeben, daß die Angemessenheit des Hauptmietzinses nach den Umständen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu beurteilen ist (AB zu Art II Z 15 des 3. WÄG, abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht 94, 57). Er hatte also den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vor Augen, als er die hier auszulegende Fristbestimmung schuf.Auch die historische, den Willen des Gesetzgebers erforschende Interpretation führt zu diesem Resultat. Mit der Befristung des Anspruchs, die Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung geltend zu machen, verfolgte der Gesetzgeber des 3. WÄG die Absicht, Beweisprobleme zu vermeiden, die sich daraus ergeben, daß die Angemessenheit des Hauptmietzinses nach den Umständen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu beurteilen ist (AB zu Art römisch II Ziffer 15, des 3. WÄG, abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht 94, 57). Er hatte also den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vor Augen, als er die hier auszulegende Fristbestimmung schuf.

Ganz in diesem Sinn haben schon Würth/Zingher in ihrer ersten Kommentierung der neuen Fristbestimmung den Standpunkt vertreten, die Präklusion des Anspruchs, die Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung geltend zu machen, trete (im Regelfall) drei Jahren nach Abschluß der Vereinbarung ein (aaO, 53). Die dagegen vom Revisionsrekurswerber ins Treffen geführten Argumente, objektiv teleologische und systematische Erwägungen müßten dazu führen, die Frist ab der ersten Mietzinszahlung oder ab vereinbartem Beginn des Mietverhältnisses laufen zu lassen, überzeugen nicht.

Daß der auszulegenden Fristbestimmung ein sinnvoller Anwendungsbereich genommen oder dieser wesentlich eingeschränkt wäre, würde man der Rechtsansicht des Rekursgerichtes folgen, trifft nicht zu. Auch die Qualität des Mieterschutzes ist nicht ernsthaft in Gefahr, wenn man dem Mieter die dreijährige Frist für die Geltendmachung der Unwirksamkeit der getroffenen Mietzinsvereinbarung (nur) ab deren Abschluß und nicht ab erster Mietzinszahlung bzw ab Beginn des Mietverhältnisses zugesteht. Gewichtiger ist das Argument, dem Gesetzgeber könne nicht zugesonnen werden, daß er die Frist für die Rückforderung unzulässig eingehobener Mietzinse (§ 27 Abs 3 MRG) anders regeln wollte als die Frist für die Anfechtung der fraglichen Mietzinsvereinbarung (§ 16 Abs 8 MRG). Ein solcher Wille des

Gesetzgebers zur Unterscheidung ist aber auch nicht von der Hand zu weisen, hat er doch für Rückzahlungsforderungen des Mieters in § 27 Abs 3 MRG und neuerdings in § 16 Abs 8 Satz 3 zweiter Halbsatz MRG eine Verjährungsfrist (5 Ob 1088/92 = EWr I/27/13), für den Anspruch auf Geltendmachung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung in § 16 Abs 8 Satz 2 MRG eine Präklusivfrist bestimmt (AB zu Art II Z 15 des 3. WÄG). Auf die gesetzlich nicht determinierten Präklusivfristen werden zwar, sofern sich echte Gesetzeslücken auftun, in gewissem Umfang die Verjährungsregeln analog angewendet (Koziol/Welser I10, 190), doch bestehen gerade im gegenständlichen Fall Zweifel, ob dies - hinsichtlich des Fristenbeginns - im Sinn des Gesetzgebers liegt. Dem Mieter soll die Rückforderung unzulässig eingehobener Mietzinse nach Ablauf der Verjährungsfrist offenbar auch dann abgeschnitten sein, wenn er die Mietzinsvereinbarung fristgerecht und erfolgreich angefochten hat. Die eingangs dargelegten Argumente der wörtlich-grammatikalischen und historisch-teleologischen Interpretation sind daher noch stärker als die vom Revisionsrekurswerber vorgetragenen Bedenken.Daß der auszulegenden Fristbestimmung ein sinnvoller Anwendungsbereich genommen oder dieser wesentlich eingeschränkt wäre, würde man der Rechtsansicht des Rekursgerichtes folgen, trifft nicht zu. Auch die Qualität des Mieterschutzes ist nicht ernsthaft in Gefahr, wenn man dem Mieter die dreijährige Frist für die Geltendmachung der Unwirksamkeit der getroffenen Mietzinsvereinbarung (nur) ab deren Abschluß und nicht ab erster Mietzinszahlung bzw ab Beginn des Mietverhältnisses zugesteht. Gewichtiger ist das Argument, dem Gesetzgeber könne nicht zugesonnen werden, daß er die Frist für die Rückforderung unzulässig eingehobener Mietzinse (Paragraph 27, Absatz 3, MRG) anders regeln wollte als die Frist für die Anfechtung der fraglichen Mietzinsvereinbarung (Paragraph 16, Absatz 8, MRG). Ein solcher Wille des Gesetzgebers zur Unterscheidung ist aber auch nicht von der Hand zu weisen, hat er doch für Rückzahlungsforderungen des Mieters in Paragraph 27, Absatz 3, MRG und neuerdings in Paragraph 16, Absatz 8, Satz 3 zweiter Halbsatz MRG eine Verjährungsfrist (5 Ob 1088/92 = EWr I/27/13), für den Anspruch auf Geltendmachung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung in Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG eine Präklusivfrist bestimmt (AB zu Art römisch II Ziffer 15, des 3. WÄG). Auf die gesetzlich nicht determinierten Präklusivfristen werden zwar, sofern sich echte Gesetzeslücken auftun, in gewissem Umfang die Verjährungsregeln analog angewendet (Koziol/Welser I10, 190), doch bestehen gerade im gegenständlichen Fall Zweifel, ob dies - hinsichtlich des Fristenbeginns - im Sinn des Gesetzgebers liegt. Dem Mieter soll die Rückforderung unzulässig eingehobener Mietzinse nach Ablauf der Verjährungsfrist offenbar auch dann abgeschnitten sein, wenn er die Mietzinsvereinbarung fristgerecht und erfolgreich angefochten hat. Die eingangs dargelegten Argumente der wörtlich-grammatikalischen und historisch-teleologischen Interpretation sind daher noch stärker als die vom Revisionsrekurswerber vorgetragenen Bedenken.

Zu erwähnen bleibt, daß der Revisionsrekurswerber, soweit er damit argumentiert, die Mietzinsvereinbarung sei erst am 6. 6. 1994 rechtswirksam zustandegekommen, nicht vom festgestellten Sachverhalt ausgeht. Für einen Vorbehalt der Schriftform finden sich keine Anhaltspunkte.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Eine Kostenentscheidung war zwar nicht zu fällen, weil die mit der Abwehr des Revisionsrekurses erfolgreiche Antragsgegnerin richtigerweise keine Kosten verzeichnete, doch sei der Antragsteller, der dies tat, neuerlich auf die Bestimmung des § 37 Abs 3 Z 19 MRG aufmerksam gemacht.Eine Kostenentscheidung war zwar nicht zu fällen, weil die mit der Abwehr des Revisionsrekurses erfolgreiche Antragsgegnerin richtigerweise keine Kosten verzeichnete, doch sei der Antragsteller, der dies tat, neuerlich auf die Bestimmung des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG aufmerksam gemacht.

Anmerkung

E54719 05A01879

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00187.99G.0713.000

Dokumentnummer

JJT_19990713_OGH0002_0050OB00187_99G0000_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