

# TE OGH 1998/12/15 1Ob164/98v

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 15.12.1998

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer, Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer und Dr. Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Stephan D\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Daniel Charim, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Manfred B\*\*\*\*\*, vertreten durch den einstweiligen Sachwalter Dr. Hans Wagner, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 58.472,15 sA und Räumung infolge Revisionsrekurses der klagenden Partei gegen den Beschuß des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. März 1998, GZ 40 R 30/98b-31, womit infolge Rekurses der beklagten Partei der Beschuß des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 2. Dezember 1997, GZ 42 C 101/95f-27, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschuß wird dahin abgeändert, daß die Entscheidung des Erstgerichts wiederhergestellt wird.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 4.871,04 (darin S 811,84 USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

Begründung:

Der Beklagte ist aufgrund des Mietvertrags vom 7. 2. 1979 Mieter einer Wohnung in einem im Eigentum des Klägers stehenden Haus. Für den Zeitraum September 1994 bis Mai 1997 wurde ihm ein monatlicher Hauptmietzins von S 604,68 zuzüglich Betriebskosten in jeweils unterschiedlicher Höhe zwischen S 884,-- und S 1.066,-- und Umsatzsteuer vorgeschrieben.

Mit seiner am 8. 3. 1995 beim Erstgericht eingelangten Klage brachte der Kläger (unter Berücksichtigung der in der Tagsatzung vom 27. 5. 1997 vorgenommenen Ausdehnung) vor, der Beklagte habe in der Zeit von September 1994 bis einschließlich Mai 1997 Mietzinse im Gesamtbetrag von S 58.472,15 nicht bezahlt. Daher werde die Aufhebung des Bestandvertrags gemäß § 1118 ABGB und ferner begehrt, daß der Beklagte zur Zahlung des Mietzinsrückstands sowie zur Räumung der in Bestand gegebenen Wohnung verurteilt werde. Mit seiner am 8. 3. 1995 beim Erstgericht eingelangten Klage brachte der Kläger (unter Berücksichtigung der in der Tagsatzung vom 27. 5. 1997 vorgenommenen Ausdehnung) vor, der Beklagte habe in der Zeit von September 1994 bis einschließlich Mai 1997 Mietzinse im

Gesamtbetrag von S 58.472,15 nicht bezahlt. Daher werde die Aufhebung des Bestandvertrags gemäß Paragraph 1118, ABGB und ferner begehrt, daß der Beklagte zur Zahlung des Mietzinsrückstands sowie zur Räumung der in Bestand gegebenen Wohnung verurteilt werde.

Der durch einen im Laufe des Verfahrens bestellten einstweiligen Sachwalter vertretene Beklagte bestritt dieses Vorbringen und brachte zuletzt in der Verhandlung vom 17. 6. 1997 (ON 26) vor, er habe beim Magistratischen Bezirksamt für den 3. Bezirk Anträge auf Überprüfung des Hauptmietzinses und der Betriebskosten für den Zeitraum ab 1. 1. 1994 eingebracht. Wegen der Präjudizialität der darüber ergehenden Entscheidung beantrage er die Unterbrechung des Verfahrens.

Das Erstgericht wies diesen Antrag ab. Gemäß§ 41 MRG sei das Verfahren über einen Rechtsstreit nur dann für die Dauer eines Verfahrens gemäß § 37 MRG zu unterbrechen, wenn die Entscheidung präjudiziell und der Antrag nicht von vornherein aussichtslos sei. Der Beklagte habe in seinem Antrag an die Schlichtungsstelle die für die Beurteilung der zulässigen Mietzinshöhe erforderlichen Angaben nur unzureichend konkretisiert, sodaß schon deshalb anzunehmen sei, daß eine materiellrechtliche Prüfung des dem Beklagten vorgeschriebenen Mietzinses nicht möglich sei. Überdies müsse gemäß § 16 Abs 8 Satz 2 MRG idF des 3. WÄG die Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen binnen drei Jahren gerichtlich geltend gemacht werden. Der erst nach dem 1. 3. 1997 bei der Schlichtungsstelle eingebrachte Antrag erweise sich als verspätet, weil die Präklusivfrist auch auf "Altverträge" anzuwenden sei. Das Erstgericht wies diesen Antrag ab. Gemäß Paragraph 41, MRG sei das Verfahren über einen Rechtsstreit nur dann für die Dauer eines Verfahrens gemäß Paragraph 37, MRG zu unterbrechen, wenn die Entscheidung präjudiziell und der Antrag nicht von vornherein aussichtslos sei. Der Beklagte habe in seinem Antrag an die Schlichtungsstelle die für die Beurteilung der zulässigen Mietzinshöhe erforderlichen Angaben nur unzureichend konkretisiert, sodaß schon deshalb anzunehmen sei, daß eine materiellrechtliche Prüfung des dem Beklagten vorgeschriebenen Mietzinses nicht möglich sei. Überdies müsse gemäß Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG in der Fassung des 3. WÄG die Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen binnen drei Jahren gerichtlich geltend gemacht werden. Der erst nach dem 1. 3. 1997 bei der Schlichtungsstelle eingebrachte Antrag erweise sich als verspätet, weil die Präklusivfrist auch auf "Altverträge" anzuwenden sei.

Das Rekursgericht änderte diese Entscheidung dahin ab, daß es das streitige Verfahren bis zur Beendigung des beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien anhängigen außerstreitigen Verfahrens unterbrach und aussprach, die Fortsetzung werde nur über Parteienantrag erfolgen. Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig. Entgegen der Meinung des Erstgerichtes lasse sich aus dem an die Schlichtungsstelle gestellten Antrag des Beklagten noch durchaus erkennen, was er anstrebe. Da das MRG im Zweifel auf Raummieter voll anwendbar sei, stelle es eine bloße Rechtsfrage dar, anhand der mit den Parteien zu erörternden Tatsachengrundlagen die Zulässigkeit des Mietzinses zu beurteilen. Es sei auch nicht zutreffend, daß § 16 Abs 8 MRG nF auf "Altmietzinsvereinbarungen" anwendbar sei. Mangels ausdrücklicher Regelung müsse davon ausgegangen werden, daß die dort normierte Anfechtungsfrist für die vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG abgeschlossenen Pauschalmietzinsvereinbarungen unanwendbar sei. Der Mietzinsüberprüfungsantrag erweise sich daher als präjudiziell. Das Rekursgericht änderte diese Entscheidung dahin ab, daß es das streitige Verfahren bis zur Beendigung des beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien anhängigen außerstreitigen Verfahrens unterbrach und aussprach, die Fortsetzung werde nur über Parteienantrag erfolgen. Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig. Entgegen der Meinung des Erstgerichtes lasse sich aus dem an die Schlichtungsstelle gestellten Antrag des Beklagten noch durchaus erkennen, was er anstrebe. Da das MRG im Zweifel auf Raummieter voll anwendbar sei, stelle es eine bloße Rechtsfrage dar, anhand der mit den Parteien zu erörternden Tatsachengrundlagen die Zulässigkeit des Mietzinses zu beurteilen. Es sei auch nicht zutreffend, daß Paragraph 16, Absatz 8, MRG nF auf "Altmietzinsvereinbarungen" anwendbar sei. Mangels ausdrücklicher Regelung müsse davon ausgegangen werden, daß die dort normierte Anfechtungsfrist für die vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG abgeschlossenen Pauschalmietzinsvereinbarungen unanwendbar sei. Der Mietzinsüberprüfungsantrag erweise sich daher als präjudiziell.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der dagegen erhobene Revisionsrekurs des Klägers ist zulässig § 41 MRG; EvBl 1996/12 ua); es kommt ihm auch Berechtigung zu. Der dagegen erhobene Revisionsrekurs des Klägers ist zulässig (Paragraph 41, MRG; EvBl 1996/12 ua); es kommt ihm auch Berechtigung zu.

Gemäß § 41 MRG ist das Verfahren über einen Rechtsstreit von Amts wegen zu unterbrechen, wenn die Entscheidung von einer Vorfrage abhängt, über die ein Verfahren nach § 37 MRG beim Gericht oder der Gemeinde bereits anhängig ist. Zu den im § 37 MRG aufgezählten Außerstreitverfahren zählen unter anderem jene über die Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses (Abs 1 Z 8), sowie über die Betriebskosten (Abs 1 Z 12). Gemäß § 16 Abs 8 erster Satz MRG sind Mietzinsvereinbarungen insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs 1 bis 7a zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Gemäß Satz 2 dieser Gesetzesstelle ist die Unwirksamkeit binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39 MRG) geltend zu machen. Gemäß Paragraph 41, MRG ist das Verfahren über einen Rechtsstreit von Amts wegen zu unterbrechen, wenn die Entscheidung von einer Vorfrage abhängt, über die ein Verfahren nach Paragraph 37, MRG beim Gericht oder der Gemeinde bereits anhängig ist. Zu den im Paragraph 37, MRG aufgezählten Außerstreitverfahren zählen unter anderem jene über die Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses (Absatz eins, Ziffer 8,), sowie über die Betriebskosten (Absatz eins, Ziffer 12,). Gemäß Paragraph 16, Absatz 8, erster Satz MRG sind Mietzinsvereinbarungen insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Absatz eins, bis 7a zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Gemäß Satz 2 dieser Gesetzesstelle ist die Unwirksamkeit binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, Paragraph 39, MRG) geltend zu machen.

Der Oberste Gerichtshof hat bereits in zahlreichen Entscheidungen (WoBl 1998, 172;5 Ob 137/98b; 5 Ob 134/98m; 5 Ob 165/98w; 5 Ob 147/98y; 5 Ob 209/98s; 5 Ob 178/98g; 5 Ob 194/98k; 5 Ob 173/98x) klargestellt, daß § 16 Abs 8 Satz 2 MRG idF des 3. WÄG auch auf vor dem 1. 3. 1994 zustandegekommene Mietzinsvereinbarungen anzuwenden ist. Die Präklusivfrist beginne diesfalls am 1. 3. 1994 und ende mit Ablauf des 1. 3. 1997 (5 Ob 147/98y). Dieser Judikaturlinie und der dort wiedergegebenen ausführlichen Begründung tritt auch der erkennende Senat bei. Der Oberste Gerichtshof hat bereits in zahlreichen Entscheidungen (WoBl 1998, 172;5 Ob 137/98b; 5 Ob 134/98m; 5 Ob 165/98w; 5 Ob 147/98y; 5 Ob 209/98s; 5 Ob 178/98g; 5 Ob 194/98k; 5 Ob 173/98x) klargestellt, daß Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG in der Fassung des 3. WÄG auch auf vor dem 1. 3. 1994 zustandegekommene Mietzinsvereinbarungen anzuwenden ist. Die Präklusivfrist beginne diesfalls am 1. 3. 1994 und ende mit Ablauf des 1. 3. 1997 (5 Ob 147/98y). Dieser Judikaturlinie und der dort wiedergegebenen ausführlichen Begründung tritt auch der erkennende Senat bei.

Der Beklagte hat am 16. 6. 1997, somit nach Ablauf der dreijährigen Frist des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG, an die Schlichtungsstelle für den 3. Bezirk unter Angabe der jeweils von ihm für den Bestandgegenstand geleisteten Gesamtbeträge den Antrag gestellt, "die Schlichtungsstelle wolle den Sachverhalt überprüfen und entscheiden, um welchen Betrag der Antragsgegner durch obige Vorschreibung das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten habe", weiters dem Antragsgegner aufzutragen, sämtliche Unterlagen vorzulegen, und schließlich diesem gemäß § 37 Abs 4 MRG die Rückzahlung des festgestellten Überschreitungsbetrags auferlegen. Gemäß § 15 Abs 1 MRG besteht der vom Mieter für die Überlassung eines Mietgegenstands in Hauptmiete zu entrichtende Mietzins unter anderem aus dem Hauptmietzins (Z 1) und dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten sowie den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben (Z 2). Dem Erstgericht ist darin beizupflichten, daß dem vom Beklagten an die Schlichtungsstelle gestellten Antrag nicht mit Sicherheit entnommen werden kann, ob er nun den Hauptmietzins, die Betriebskosten oder alle beide Komponenten des Mietzinses als überhöht erachtet. Die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG bezieht sich nach dem klaren Gesetzeswortlaut nur auf die Geltendmachung der Unwirksamkeit des vereinbarten Hauptmietzinses. Nur insoweit kann schon jetzt dem vom Beklagten gemäß § 37 MRG gestellten Antrag wegen offenkundiger Aussichtslosigkeit die im § 41 MRG normierte Unterbrechungswirkung abgesprochen werden (ImmZ 1997, 350). Der an die Schlichtungsstelle gerichtete Antrag ist allerdings insoweit nicht präkludiert, als mit ihm (auch) die Überprüfung der Höhe der vorgeschriebenen Betriebskosten begehr wird. Er kann auch sonst, etwa unter dem Gesichtspunkt der Verjährungsbestimmung des § 27 Abs 3 MRG, nicht als von vornherein offensichtlich aussichtslos beurteilt werden. Dennoch ist die Unterbrechung des gesamten Rechtsstreits im Hinblick auf diesen Teil des bei der Schlichtungsstelle gestellten Antrags nicht notwendig und sachlich auch nicht gerechtfertigt: Es kann nämlich schon jetzt darüber abgesprochen werden, daß der Beklagte jedenfalls einen Teil der eingeklagten Mietzinsforderung schuldet, und hierüber mit Teilarbeit erkannt werden. Sofern insoweit ein grobes Verschulden des beklagten Mieters anzunehmen sein sollte, kann auch schon dem Räumungsbegehrung stattgegeben werden (immolex 1998, 173 mit zustimmender Glosse von Pfiel). Nur wenn es etwa für die Beurteilung des Verschuldens gerade auf die der Überprüfung im Außerstreitverfahren unterzogenen Teile des Mietzinses ankäme, müßte es zu einer Verfahrensunterbrechung kommen, wozu es allerdings konkreten Vorbringens des Beklagten bedürfte. Eine derartige Fallkonstellation ist derzeit aus der Aktenlage nicht ersichtlich. Der Beklagte hat am 16. 6. 1997, somit nach Ablauf der

dreijährigen Frist des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG, an die Schlichtungsstelle für den 3. Bezirk unter Angabe der jeweils von ihm für den Bestandgegenstand geleisteten Gesamtbeträge den Antrag gestellt, "die Schlichtungsstelle wolle den Sachverhalt überprüfen und entscheiden, um welchen Betrag der Antragsgegner durch obige Vorschreibung das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten habe", weiters dem Antragsgegner auftragen, sämtliche Unterlagen vorzulegen, und schließlich diesem gemäß Paragraph 37, Absatz 4, MRG die Rückzahlung des festgestellten Überschreitungsbetrags auferlegen. Gemäß Paragraph 15, Absatz eins, MRG besteht der vom Mieter für die Überlassung eines Mietgegenstands in Hauptmiete zu entrichtende Mietzins unter anderem aus dem Hauptmietzins (Ziffer eins,) und dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten sowie den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben (Ziffer 2,). Dem Erstgericht ist darin beizupflichten, daß dem vom Beklagten an die Schlichtungsstelle gestellten Antrag nicht mit Sicherheit entnommen werden kann, ob er nun den Hauptmietzins, die Betriebskosten oder alle beide Komponenten des Mietzinses als überhöht erachtet. Die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG bezieht sich nach dem klaren Gesetzeswortlaut nur auf die Geltendmachung der Unwirksamkeit des vereinbarten Hauptmietzinses. Nur insoweit kann schon jetzt dem vom Beklagten gemäß Paragraph 37, MRG gestellten Antrag wegen offenkundiger Aussichtslosigkeit die im Paragraph 41, MRG normierte Unterbrechungswirkung abgesprochen werden (ImmZ 1997, 350). Der an die Schlichtungsstelle gerichtete Antrag ist allerdings insoweit nicht präkludiert, als mit ihm (auch) die Überprüfung der Höhe der vorgeschriebenen Betriebskosten begeht wird. Er kann auch sonst, etwa unter dem Gesichtspunkt der Verjährungsbestimmung des Paragraph 27, Absatz 3, MRG, nicht als von vornherein offensichtlich aussichtslos beurteilt werden. Dennoch ist die Unterbrechung des gesamten Rechtsstreits im Hinblick auf diesen Teil des bei der Schlichtungsstelle gestellten Antrags nicht notwendig und sachlich auch nicht gerechtfertigt: Es kann nämlich schon jetzt darüber abgesprochen werden, daß der Beklagte jedenfalls einen Teil der eingeklagten Mietzinsforderung schuldet, und hierüber mit Teilarbeit erkannt werden. Sofern insoweit ein grobes Verschulden des beklagten Mieters anzunehmen sein sollte, kann auch schon dem Räumungsbegehren stattgegeben werden (immolex 1998, 173 mit zustimmender Glosse von Pfiel). Nur wenn es etwa für die Beurteilung des Verschuldens gerade auf die Überprüfung im Außerstreitverfahren unterzogenen Teile des Mietzinses ankäme, müßte es zu einer Verfahrensunterbrechung kommen, wozu es allerdings konkreten Vorbringens des Beklagten bedürfte. Eine derartige Fallkonstellation ist derzeit aus der Aktenlage nicht ersichtlich.

Es ist daher dem Revisionsrekurs Folge zu geben und der erstinstanzliche Beschuß wiederherzustellen.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens gründet sich auf § 41 und § 50 Abs 1 ZPO. Da der Kläger im Zwischenstreit über die Unterbrechung obsiegt hat, waren ihm die richtig verzeichneten Kosten schon jetzt zuzusprechen. Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens gründet sich auf Paragraph 41 und Paragraph 50, Absatz eins, ZPO. Da der Kläger im Zwischenstreit über die Unterbrechung obsiegt hat, waren ihm die richtig verzeichneten Kosten schon jetzt zuzusprechen.

#### **Textnummer**

E52416

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

ECLI:AT:OGH0002:1998:0010OB00164.98V.1215.000

#### **Im RIS seit**

14.01.1999

#### **Zuletzt aktualisiert am**

13.06.2012

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>