jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/9/15 5Ob178/98g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.09.1998

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 Miroslav A***** vertreten durch Günter Schneider, Funktionär der Mieter-Interessengemeinschaft Österreichs, Taborstraße 44/21, 1020 Wien, gegen den Antragsgegner Dr. I***** als Masseverwalter im Konkurs der W***** KG, vertreten durch Dr. Eva Maria Leeb-Bernhard, Rechtsanwältin in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. Dezember 1997, GZ 40 R 705/97s-10, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 30. Juli 1997, GZ 12 Msch 76/97y-5, aufgehoben 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 Miroslav A***** vertreten durch Günter Schneider, Funktionär der Mieter-Interessengemeinschaft Österreichs, Taborstraße 44/21, 1020 Wien, gegen den Antragsgegner Dr. I***** als Masseverwalter im Konkurs der W***** KG, vertreten durch Dr. Eva Maria Leeb-Bernhard, Rechtsanwältin 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 30. Dezember 1997, GZ 40 R 705/97s-10, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 30. Juli 1997, GZ 12 Msch 76/97y-5, aufgehoben wurde, folgenden

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben und unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses der Sachbeschluß des Erstgerichtes wiederhergestellt.

Text

Begründung:

Im gegenständlichen Verfahren geht es um die Überprüfung des Hauptmietzinses, den der Antragsteller als Mieter einer Wohnung im Haus ***** der nunmehrigen Gemeinschuldnerin zu zahlen hatte. Zum Verständnis der Entscheidung genügt der Hinweis, daß das Mietverhältnis am 1. 6. 1992 begonnen hat, der Mietzinsüberprüfungsantrag aber erst am 30. 4. 1997 bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien für den 15. Bezirk einlangte.

Das Erstgericht wies (so wie die zuvor mit der Sache befaßte Schlichtungsstelle) den Antrag wegen Versäumung der in § 16 Abs 8 MRG für die Geltendmachung der Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen normierten Präklusivfrist ab

(wobei es annahm, daß die Frist mit Inkrafttreten des 3. WÄG am 1. 3. 1994 zu laufen begonnen hatte), das Rekursgericht hob jedoch diese Entscheidung mit der Begründung auf (und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Gericht erster Instanz zurück), daß die erst durch das 3. WÄG geschaffene Bestimmung des § 16 Abs 8 MRG auf "Altmietverträge" (wie den vorliegenden) gar nicht anzuwenden sei. Der weitere Rekurs an den Obersten Gerichtshof wurde für zulässig erklärt, weil Judikatur zum angesprochenen Rechtsproblem fehle.Das Erstgericht wies (so wie die zuvor mit der Sache befaßte Schlichtungsstelle) den Antrag wegen Versäumung der in Paragraph 16, Absatz 8, MRG für die Geltendmachung der Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen normierten Präklusivfrist ab (wobei es annahm, daß die Frist mit Inkrafttreten des 3. WÄG am 1. 3. 1994 zu laufen begonnen hatte), das Rekursgericht hob jedoch diese Entscheidung mit der Begründung auf (und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Gericht erster Instanz zurück), daß die erst durch das 3. WÄG geschaffene Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG auf "Altmietverträge" (wie den vorliegenden) gar nicht anzuwenden sei. Der weitere Rekurs an den Obersten Gerichtshof wurde für zulässig erklärt, weil Judikatur zum angesprochenen Rechtsproblem fehle.

Mit dem jetzt vorliegenden Revisionsrekurs begehrt der Antragsgegner die Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung. Er stützt sich dabei auf Lehrmeinungen, die für eine analoge Anwendung der in § 16 Abs 8 MRG normierten Präklusivfrist auf Altmietverträge geäußert wurden.Mit dem jetzt vorliegenden Revisionsrekurs begehrt der Antragsgegner die Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung. Er stützt sich dabei auf Lehrmeinungen, die für eine analoge Anwendung der in Paragraph 16, Absatz 8, MRG normierten Präklusivfrist auf Altmietverträge geäußert wurden.

Der Antragsteller hat dazu in einer Rekursbeantwortung Stellung genommen und die Bestätigung der rekursgerichtlichen Entscheidung beantragt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und berechtigt.

Zur Frage, ob die mit dem 3. WÄG am 1. 3. 1994 in Kraft getretene Bestimmung des § 16 Abs 8 MRG, wonach die Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen binnen (grundsätzlich) drei Jahren gerichtlich bzw bei der Schlichtungsstelle geltend zu machen ist, auch für solche Vereinbarungen gilt, die vor dem 1. 3. 1994 abgeschlossen wurden, liegt mittlerweile bereits eine dem Standpunkt des Rekurswerbers recht gebende Judikatur vor. Demnach ist die fragliche Präklusivfrist auf derartige "Altmietverträge" mit der Maßgabe anzuwenden, daß sie am 1. 3. 1994 zu laufen begonnen hat (5 Ob 94/98d = WoBl 1998, 172/115 mit zustimmender Anmerkung von Hausmann; siehe auch 5 Ob 137/98b; 5 Ob 134/98m; 5 Ob 147/98y; 5 Ob 165/98w). Ohne daß es weiterer Ausführungen bedürfte (es sind im gegenständlichen Verfahren keine Argumente vorgebracht worden, die nicht schon in den zitierten Judikaten behandelt wurden), war daher wie im Spruch zu entscheiden.Zur Frage, ob die mit dem 3. WÄG am 1. 3. 1994 in Kraft getretene Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG, wonach die Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen binnen (grundsätzlich) drei Jahren gerichtlich bzw bei der Schlichtungsstelle geltend zu machen ist, auch für solche Vereinbarungen gilt, die vor dem 1. 3. 1994 abgeschlossen wurden, liegt mittlerweile bereits eine dem Standpunkt des Rekurswerbers recht gebende Judikatur vor. Demnach ist die fragliche Präklusivfrist auf derartige "Altmietverträge" mit der Maßgabe anzuwenden, daß sie am 1. 3. 1994 zu laufen begonnen hat (5 Ob 94/98d = WoBl 1998, 172/115 mit zustimmender Anmerkung von Hausmann; siehe auch 5 Ob 137/98b; 5 Ob 134/98m; 5 Ob 147/98y; 5 Ob 165/98w). Ohne daß es weiterer Ausführungen bedürfte (es sind im gegenständlichen Verfahren keine Argumente vorgebracht worden, die nicht schon in den zitierten Judikaten behandelt wurden), war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E51471 05A01788

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00178.98G.0915.000

Dokumentnummer

JJT_19980915_OGH0002_0050OB00178_98G0000_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