jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1998/4/21 5Ob94/98d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.04.1998

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin A. und B. O***** GmbH, ***** vertreten durch Mag.Dr.Michael Swoboda, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner

1.) Johann E*****, und 2.) Herta E*****, ebendort, beide vertreten durch Czerwenka & Partner Rechtsanwälte KEG in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 3.Februar 1998, GZ 40 R 862/97d-10, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 10.November 1997, GZ 12 Msch 109/97a-5, aufgehoben wurde, folgenden1.) Johann E*****, und 2.) Herta E*****, ebendort, beide vertreten durch Czerwenka & Partner Rechtsanwälte KEG in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 3.Februar 1998, GZ 40 R 862/97d-10, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 10.November 1997, GZ 12 Msch 109/97a-5, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

**Spruch**

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Es wird der Beschluß des Rekursgerichtes aufgehoben und in der Sache selbst dahin entschieden, daß der Sachbeschluß des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

**Text**

Begründung:

Das Erstgericht wies den im August 1997 - zunächst bei der Schlichtungsstelle - gestellten Antrag auf Feststellung, daß die Antragsgegner durch Vorschreibung des im Mietvertrag vom 28.10.1993 vereinbarten Hauptmietzinses von S 12.000,- für das von der Antragstellerin gemietete Geschäftslokal das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hätten, ab.

Das Erstgericht ging dabei davon aus, daß das Feststellungsbegehren wegen Ablaufes der in§ 16 Abs 8 MRG idF des 3.WÄG normierten dreijährigen Frist nicht mehr bestellt werden könne.Das Erstgericht ging dabei davon aus, daß das Feststellungsbegehren wegen Ablaufes der in Paragraph 16, Absatz 8, MRG in der Fassung des 3.WÄG normierten dreijährigen Frist nicht mehr bestellt werden könne.

Das Rekursgericht hob den Sachbeschluß des Erstgerichtes auf und trug diesem eine neuerliche nach Ergänzung des

Verfahrens zu fällende Entscheidung auf. Es sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei.

Das Rekursgericht begründete seine Entscheidung im wesentlichen damit, daß § 16 Abs 8 Satz 2 MRG nF nur auf die Unwirksamkeit solcher Mietzinsvereinbarungen abstelle, welche den Vorschriften des § 16 Abs 1 bis 7 MRG nF widersprechen. § 16 Abs 8 Satz 2 MRG nF sei daher grundsätzlich nur auf sogenannte Neuverträge anzuwenden (vgl WoBl 1996/57). Wegen der bei der Auslegung bestandrechtlicher Vorschriften gebotenen engen Anlehnung an den Wortlaut des Gesetzes, weil sich diesem kaum einheitliche Wertungsprinzipien entnehmen ließen (vgl 5 Ob 2329/96b und 5 Ob 16/97z mwN) komme eine Ausdehnung des Anwendungsbereiches des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG nF im Wege der Analogie nicht in Betracht.Das Rekursgericht begründete seine Entscheidung im wesentlichen damit, daß Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG nF nur auf die Unwirksamkeit solcher Mietzinsvereinbarungen abstelle, welche den Vorschriften des Paragraph 16, Absatz eins bis 7 MRG nF widersprechen. Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG nF sei daher grundsätzlich nur auf sogenannte Neuverträge anzuwenden vergleiche WoBl 1996/57). Wegen der bei der Auslegung bestandrechtlicher Vorschriften gebotenen engen Anlehnung an den Wortlaut des Gesetzes, weil sich diesem kaum einheitliche Wertungsprinzipien entnehmen ließen vergleiche 5 Ob 2329/96b und 5 Ob 16/97z mwN) komme eine Ausdehnung des Anwendungsbereiches des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG nF im Wege der Analogie nicht in Betracht.

Dazu komme, daß der Gesetzgeber, hätte er eine Verkürzung der Anfechtungsfrist auch für Altmietzinsvereinbarungen auf drei Jahre gewollt, eine entsprechend anders formulierte Regelung, auch in bezug auf den Beginn des Fristenlaufes ab dem Inkrafttreten (etwa im Sinne des Art 6 letzter Satz des Kundmachungspatentes zum ABGB) geschaffen hätte. Dies werde durch den ausdrücklichen Verweis in § 15 Abs 4 MRG nF auf § 16 Abs 8 MRG nF bekräftigt. Eines ausdrücklichen Hinweises in den Über- gangsbestimmungen, daß die Präklusion nach § 16 Abs 8 MRG nF nur auf die nach Inkrafttreten des 3.WÄG abgeschlossene Mietzinsvereinbarungen anwendbar sei, wie es Art II Abschnitt II Z 8 in bezug auf die in § 27 Abs 3 MRG neu geschaffene Verjährungsfrist von 10 Jahre hält, habe es deshalb nicht bedurft, weil sich die Nichtanwendbarkeit des § 16 Abs 8 MRG nF auf Altmietzinsvereinbarungen bereits aus dessen Wortlaut ergebe.Dazu komme, daß der Gesetzgeber, hätte er eine Verkürzung der Anfechtungsfrist auch für Altmietzinsvereinbarungen auf drei Jahre gewollt, eine entsprechend anders formulierte Regelung, auch in bezug auf den Beginn des Fristenlaufes ab dem Inkrafttreten (etwa im Sinne des Artikel 6, letzter Satz des Kundmachungspatentes zum ABGB) geschaffen hätte. Dies werde durch den ausdrücklichen Verweis in Paragraph 15, Absatz 4, MRG nF auf Paragraph 16, Absatz 8, MRG nF bekräftigt. Eines ausdrücklichen Hinweises in den Über-gangsbestimmungen, daß die Präklusion nach Paragraph 16, Absatz 8, MRG nF nur auf die nach Inkrafttreten des 3.WÄG abgeschlossene Mietzinsvereinbarungen anwendbar sei, wie es Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 8, in bezug auf die in Paragraph 27, Absatz 3, MRG neu geschaffene Verjährungsfrist von 10 Jahre hält, habe es deshalb nicht bedurft, weil sich die Nichtanwendbarkeit des Paragraph 16, Absatz 8, MRG nF auf Altmietzinsvereinbarungen bereits aus dessen Wortlaut ergebe.

Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil eine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage der Anwendbarkeit des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG nF auch auf vor Inkrafttreten des 3.WÄG abgeschlossene Mietzinsvereinbarungen noch nicht existiere.Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil eine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage der Anwendbarkeit des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG nF auch auf vor Inkrafttreten des 3.WÄG abgeschlossene Mietzinsvereinbarungen noch nicht existiere.

Gegen den Beschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner mit dem Antrag, den Sachbeschluß des Erstgerichtes wiederherzustellen; hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragstellerin begehrt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

**Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist berechtigt.

Der Oberste Gerichtshof hat in der vor allem die Rügepflicht eines Unternehmers nach§ 16 Abs 1 Z 1 MRG betreffenden Entscheidung 5 Ob 2056/96f unter Bezugnahme auf die Entscheidung 5 Ob 6/96, die ihrerseits wiederum die Entscheidung 5 Ob 149/95 ausführlich zustimmend zitierte, sich generell auch mit der Anwendbarkeit der Bestimmungen des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG idF des 3.WÄG unter Bedachtnahme auf seine Übergangsbestimmungen auf vor dessen Inkrafttreten abgeschlossene Mietverträge befaßt und kam dabei zu dem Ergebnis, daß § 16 Abs 8 Satz 2 nF MRG grundsätzlich nur für die nach Maßgabe des neuen § 16 MRG abgeschlossenen Neuverträge gelte. Es wäre

allenfalls zu bedenken, ob alte Mietzinsvereinbarungen binnen drei bzw dreieinhalb Jahren ab Inkrafttreten des 3.WÄG angefochten werden müßten, wobei dies damals nicht zu entscheiden war, weil der Mieter die Unzulässigkeit des ihm vorgeschriebenen Hauptmietzinses ohnedies noch im Jahre 1994 geltend gemacht hatte.Der Oberste Gerichtshof hat in der vor allem die Rügepflicht eines Unternehmers nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG betreffenden Entscheidung 5 Ob 2056/96f unter Bezugnahme auf die Entscheidung 5 Ob 6/96, die ihrerseits wiederum die Entscheidung 5 Ob 149/95 ausführlich zustimmend zitierte, sich generell auch mit der Anwendbarkeit der Bestimmungen des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG in der Fassung des 3.WÄG unter Bedachtnahme auf seine Übergangsbestimmungen auf vor dessen Inkrafttreten abgeschlossene Mietverträge befaßt und kam dabei zu dem Ergebnis, daß Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 nF MRG grundsätzlich nur für die nach Maßgabe des neuen Paragraph 16, MRG abgeschlossenen Neuverträge gelte. Es wäre allenfalls zu bedenken, ob alte Mietzinsvereinbarungen binnen drei bzw dreieinhalb Jahren ab Inkrafttreten des 3.WÄG angefochten werden müßten, wobei dies damals nicht zu entscheiden war, weil der Mieter die Unzulässigkeit des ihm vorgeschriebenen Hauptmietzinses ohnedies noch im Jahre 1994 geltend gemacht hatte.

In der Besprechung der Entscheidung 5 Ob 149/95 (WoBl 1996/57) kamen Vonkilch (WoBl 1996, 159 f) und Dirnbacher (WoBl 1996, 159) zur Ansicht, daß § 16 Abs 8 Satz 2 MRG idF des 3.WÄG auch auf Mietzinsvereinbarungen vor dem 1.3.1994 dergestalt anzuwenden sei, daß die in der letztgenannten Gesetzesstelle normierte Präklusivfrist am 1.3.1994 zu laufen beginne. Vonkilch stützte diese Ansicht - zusammengefaßt - im wesentlichen auf folgende Begründung, die vom erkennenden Senat geteilt wird:In der Besprechung der Entscheidung 5 Ob 149/95 (WoBl 1996/57) kamen Vonkilch (WoBl 1996, 159 f) und Dirnbacher (WoBl 1996, 159) zur Ansicht, daß Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG in der Fassung des 3.WÄG auch auf Mietzinsvereinbarungen vor dem 1.3.1994 dergestalt anzuwenden sei, daß die in der letztgenannten Gesetzesstelle normierte Präklusivfrist am 1.3.1994 zu laufen beginne. Vonkilch stützte diese Ansicht - zusammengefaßt - im wesentlichen auf folgende Begründung, die vom erkennenden Senat geteilt wird:

Aus der knappen Textierung des Art II Abschnitt II Z 5 des 3.WÄG, wonach rechtsunwirksame Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses rechts- unwirksam bleiben, folgt, daß lediglich eine Sanierung alter Mietzinsvereinbarung ausgeschlossen werden sollte. Eine "Weitergeltung" der alten Rechtslage ist daher auf jene Vorschriften zu beschränken, die für die Beurteilung der Wirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung zu deren Ab- schlußzeitpunkt präjudiziell sind. Hinsichtlich sonstiger "Rechtsfolgen", wie zB Verjährung oder Präklusion, ist gemäß der grundsätzlichen Anordnung des Art II Abschnitt II Z 1 des 3.WÄG, wonach dessen Vorschriften auch für vor seinem Inkrafttreten abgeschlossene Miet- und Nutzungsverträge gelten, im Einklang mit dem allgemeinen Gedanken des Abs 6 KdmPat z ABGB, davon auszugehen, daß das neue Recht mit seinem Inkrafttreten ex nunc auch Altvereinbarungen erfaßt. Nach Abs 6 KdmPat z ABGB werden nämlich von einer Verkürzung von Verjährungs- und analog auch Präklusivfristen - und eine solche stellt auch eine Neueinführung derartiger Fristen (wie hier) dar - auch Rechte erfaßt, die in der Zeit der Geltung des alten Rechtes ihren Ursprung haben. Soll allerdings die Verjährung (oder Präklusion) auf Grund der neuen Vorschrift eintreten, beginnt die Frist erst mit dem Inkrafttreten der neuen Vorschrift zu laufen. Nach diesem allgemeinen Grundsatz begann demnach die dreijährige Frist des § 16 Abs 8 MRG mit dem Inkrafttreten des 3.WÄG (1.3.1994) auch für alte Mietzinsvereinbarungen zu laufen. Hätte der Gesetzgeber alte Mietzinsvereinbarungen von der neuen Präklusivfrist ausnehmen wollen, so hätte er dies in Z 5 des Art II Abschnitt II ebenso ausdrücklich angeordnet, wie er es in Art II Abschnitt II Z 8 (bezüglich Verjährung von Rückforderungsansprüchen nach § 27 Abs 3 MRG) getan hat. Dies ergibt überdies das sachgerechte Ergebnis, daß einerseits umsichtigen Mietern die Möglichkeit gegeben wird, die Unwirksamkeit noch geltend zu machen, und andererseits ein uferloses Anwachsen der Beweisprobleme pro futuro vermieden wird, wie es der Zielsetzung des Gesetzgebers bei Einführung dieser Präklusivfrist entspricht.Aus der knappen Textierung des Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 5, des 3.WÄG, wonach rechtsunwirksame Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses rechts- unwirksam bleiben, folgt, daß lediglich eine Sanierung alter Mietzinsvereinbarung ausgeschlossen werden sollte. Eine "Weitergeltung" der alten Rechtslage ist daher auf jene Vorschriften zu beschränken, die für die Beurteilung der Wirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung zu deren Ab- schlußzeitpunkt präjudiziell sind. Hinsichtlich sonstiger "Rechtsfolgen", wie zB Verjährung oder Präklusion, ist gemäß der grundsätzlichen Anordnung des Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer eins, des 3.WÄG, wonach dessen Vorschriften auch für vor seinem Inkrafttreten abgeschlossene Miet- und Nutzungsverträge gelten, im Einklang mit dem allgemeinen Gedanken des Absatz 6, KdmPat z ABGB, davon auszugehen, daß das neue Recht mit seinem Inkrafttreten ex nunc auch Altvereinbarungen erfaßt. Nach Absatz 6, KdmPat z ABGB werden nämlich von einer Verkürzung von Verjährungs- und analog auch Präklusivfristen - und eine

solche stellt auch eine Neueinführung derartiger Fristen (wie hier) dar - auch Rechte erfaßt, die in der Zeit der Geltung des alten Rechtes ihren Ursprung haben. Soll allerdings die Verjährung (oder Präklusion) auf Grund der neuen Vorschrift eintreten, beginnt die Frist erst mit dem Inkrafttreten der neuen Vorschrift zu laufen. Nach diesem allgemeinen Grundsatz begann demnach die dreijährige Frist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG mit dem Inkrafttreten des 3.WÄG (1.3.1994) auch für alte Mietzinsvereinbarungen zu laufen. Hätte der Gesetzgeber alte Mietzinsvereinbarungen von der neuen Präklusivfrist ausnehmen wollen, so hätte er dies in Ziffer 5, des Art römisch II Abschnitt römisch II ebenso ausdrücklich angeordnet, wie er es in Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 8, (bezüglich Verjährung von Rückforderungsansprüchen nach Paragraph 27, Absatz 3, MRG) getan hat. Dies ergibt überdies das sachgerechte Ergebnis, daß einerseits umsichtigen Mietern die Möglichkeit gegeben wird, die Unwirksamkeit noch geltend zu machen, und andererseits ein uferloses Anwachsen der Beweisprobleme pro futuro vermieden wird, wie es der Zielsetzung des Gesetzgebers bei Einführung dieser Präklusivfrist entspricht.

Auch diese Gesetzesauslegung hält sich eng an den Wortlaut der gesetzlichen Bestimmungen, allerdings aller maßgebenden, wie es gerade bei Auslegung mietrechtlicher Vorschriften erforderlich ist, denen keineswegs einheitliche Wertungsprinzipien zu Grunde liegen.

Da nach dem festgestellten Sachverhalt die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG im Zeitpunkt der Antragstellung bei der Schlichtungsstelle schon abgelaufen war, wurde der Antrag der Antragsteller vom Erstgericht zutreffend abgewiesen, sodaß dessen Sachbeschluß in Stattgebung des von den Antragsgegnern gegen den rekursgerichtlichen Aufhebungsbeschluß erhobenen Revisionsrekurses wieder herzustellen war.Da nach dem festgestellten Sachverhalt die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG im Zeitpunkt der Antragstellung bei der Schlichtungsstelle schon abgelaufen war, wurde der Antrag der Antragsteller vom Erstgericht zutreffend abgewiesen, sodaß dessen Sachbeschluß in Stattgebung des von den Antragsgegnern gegen den rekursgerichtlichen Aufhebungsbeschluß erhobenen Revisionsrekurses wieder herzustellen war.

**Anmerkung**

E49992 05A00948

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00094.98D.0421.000

**Dokumentnummer**

JJT_19980421_OGH0002_0050OB00094_98D0000_000

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

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at