

# RS OGH 1997/9/30 5Ob418/97z, 5Ob289/00m, 5Ob198/01f, 5Ob229/02s, 5Ob73/08h, 5Ob121/08t, 5Ob241/08i,

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 30.09.1997

## Norm

MRG §12a  
MRG §16  
MRG §26  
MRG §28  
MRG §37 Abs4  
MRG §37 Abs1 Z8  
MRG §43  
MRG §44  
MRG §46  
MRG §46a  
MRG §46c

## Rechtssatz

Die Begehren auf Feststellung der Überschreitung des zulässigen Zinsausmaßes gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG und auf Rückzahlung der Überschreibungsbeträge im Sinne des § 37 Abs 4 MRG sind gegen denjenigen zu richten, der zur Zeit der geltend gemachten Mietzinsperiode Vermieter war und die beanstandete Vorschreibung vorgenommen hat (so schon MietSlg 31.316/13 mwN zu § 12 Abs 4 MG). Im Falle eines Eigentümerwechsels kommt es grundsätzlich auf die Einverleibung des Eigentumsrechts im Grundbuch an, womit der Erwerber in das Bestandverhältnis eintritt und zur Einhebung des Mietzinses legitimiert ist (vergleiche RIS-Justiz RS0104141, RS0021129). Dass das Mietverhältnis mit den früheren Vermietern nicht mehr aufrecht besteht, hindert deren Beteiligung an einem Verfahren gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG nicht (vergleiche SZ 56/183 = MietSlg 35.422/35).

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 418/97z  
Entscheidungstext OGH 30.09.1997 5 Ob 418/97z
- 5 Ob 289/00m  
Entscheidungstext OGH 28.11.2000 5 Ob 289/00m

Vgl auch; nur: Im Falle eines Eigentümerwechsels kommt es grundsätzlich auf die Einverleibung des

Eigentumsrechts im Grundbuch an, womit der Erwerber in das Bestandverhältnis eintritt und zur Einhebung des Mietzinses legitimiert ist. (T1); Beisatz: Warum und wie der Eintritt im konkreten Fall nach Maßgabe der einschlägigen Judikatur vor der Einverleibung des Eigentumsrechtes erfolgt sein soll (etwa durch die Übertragung des Besitzes), muss im Verfahren konkret dargelegt werden. (T2)

- 5 Ob 198/01f

Entscheidungstext OGH 27.11.2001 5 Ob 198/01f

Vgl; nur: Die Begehren auf Feststellung der Überschreitung des zulässigen Zinsausmaßes gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG und auf Rückzahlung der Überschreibungsbeträge im Sinne des § 37 Abs 4 MRG sind gegen denjenigen zu richten, der zur Zeit der geltend gemachten Mietzinsperiode Vermieter war und die beanstandete Vorschreibung vorgenommen hat (so schon MietSlg 31.316/13 mwN zu § 12 Abs 4 MG). (T3); Beisatz: Die Antragslegitimation (und damit die Parteistellung) kommt demjenigen zu, der im Überprüfungszeitraum Mieter war. (T4)

- 5 Ob 229/02s

Entscheidungstext OGH 28.01.2003 5 Ob 229/02s

nur T1

- 5 Ob 73/08h

Entscheidungstext OGH 14.07.2008 5 Ob 73/08h

Vgl; Beisatz: Es kann nur derjenige passiv legitimiert sein, der im Zeitpunkt der geltend gemachten Zinsperioden Vermieter war und die Vorschreibungen vorgenommen hat. (T5)

- 5 Ob 121/08t

Entscheidungstext OGH 09.09.2008 5 Ob 121/08t

Vgl; Beisatz: Die Interessen des Hauseigentümers werden durch die Entscheidung über die Zulässigkeit des Untermietzinses nach § 26 MRG nicht unmittelbar berührt, sodass ihm keine Parteistellung und Rechtsmittellegitimation zukommt. (T6)

- 5 Ob 241/08i

Entscheidungstext OGH 25.11.2008 5 Ob 241/08i

Vgl; Beisatz: Grundsätzlich ist der Wegfall eines Mietverhältnisses für die Zulässigkeit des Verfahrens außer Streit ohne Bedeutung, soweit es um noch bestehende Ansprüche aus dem beendeten Mietverhältnis zwischen den früheren Vertragsparteien geht. (T7)

- 5 Ob 99/11m

Entscheidungstext OGH 07.06.2011 5 Ob 99/11m

Vgl; Beisatz: Ein Antrag nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG kann, wenn am vermieteten Objekt Wohnungseigentum nicht begründet ist und daher weder nach § 2 Abs 1 zweiter Satz MRG noch nach § 4 Abs 1 WEG die Rechtsstellung des Vermieters einem Wohnungseigentümer allein zukommt, nur gegen alle Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses als Vermieter gerichtet werden. (T8)

- 5 Ob 198/11w

Entscheidungstext OGH 09.11.2011 5 Ob 198/11w

Vgl; Beisatz: Ein Antrag nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG muss gegen alle Miteigentümer des Hauses gerichtet werden, die im Überprüfungszeitraum Vermieter waren und die beanstandeten Mietzinsvorschreibungen getätigt haben. (T9)

- 5 Ob 174/12t

Entscheidungstext OGH 14.02.2013 5 Ob 174/12t

Auch; nur T3; Beis wie T5; Beisatz: Wird eine Liegenschaft, auf der sich ein Bestandobjekt befindet, veräußert, tritt der Erwerber zufolge § 1120 ABGB in die Position des Bestandgebers ein. Im Anwendungsbereich des MRG normiert § 2 Abs 1 Satz 4 MRG den Eintritt des Einzelrechtsnachfolgers des Vermieters in den Mietvertrag. Ab diesem Zeitpunkt ist der Erwerber zur Einhebung des Mietzinses legitimiert. (T10);

Beisatz: Hauptmietzins für die Zeit vor Veräußerung steht in aller Regel dem Veräußerer zu. (T11)

- 5 Ob 14/21a

Entscheidungstext OGH 11.10.2021 5 Ob 14/21a

Vgl; Beis wie T5; Beis wie T9

- 5 Ob 29/21g

Entscheidungstext OGH 20.10.2021 5 Ob 29/21g

Vgl; Beis wie T5; Beis wie T9

- 5 Ob 80/21g

Entscheidungstext OGH 25.11.2021 5 Ob 80/21g

Vgl; nur T1; Beis wie T5; Beis wie T11

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1997:RS0108811

**Im RIS seit**

30.10.1997

**Zuletzt aktualisiert am**

21.02.2022

**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](http://www.jusline.at)