jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2022/4/11 5Ob33/22x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.04.2022

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. B*, 2. B*, beide vertreten durch Mag. Peter Abpurg, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Antragsgegner Dr. W*, vertreten durch die Dr. Wolfgang Vanis Rechtsanwalts GmbH in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 16 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Dezember 2021, GZ 39 R 223/21i-15, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die Antragsteller waren aufgrund befristeten Mietvertrags und schriftlicher Verlängerung bis zum 30. 11. 2018 Mieter einer Wohnung im Haus des Antragsgegners. Noch vor Beendigung des Mietverhältnisses beantragten sie bei der Schlichtungsstelle die Überprüfung des Hauptmietzinses.

[2] Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist nur die behauptete Präklusion ihres Mietzinsüberprüfungsantrags wegen nicht gehöriger Fortsetzung des Verfahrens.

[3] Das Erstgericht stellte mit Zwischensachbeschluss fest, dass der Mietzinsüberprüfungsantrag nicht präkludiert sei.

[4] Das Rekursgericht bestätigte diesen Zwischensachbeschluss mit der Maßgabe, dass der Anspruch der Antragsteller auf Feststellung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses für das von ihnen gemietete Objekt dem Grunde nach zu Recht bestehe. Es bewertete den Entscheidungsgegenstand mit 10.000 EUR übersteigend und ließ den ordentlichen Revisionsrekurs nicht zu.

[5] Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

Rechtliche Beurteilung

[6] 1.1. Gemäß § 16 Abs 8 MRG ist die Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen endet diese Frist frühestens

sechs Monate nach Auflösung oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis. Im Hinblick auf die wirksame Befristung mit 30. 11. 2018 endete die sechsmonatige Präklusivfrist für einen Antrag auf Mietzinsüberprüfung hier am 31. 5. 2019.

[7] 1.2. Dass auf die Präklusivfrist (RIS-Justiz RS0112180 [T4]) des § 16 Abs 8 MRG die für die Verjährungsfristen geltenden Regelungen anzuwenden sind, entspricht der ständigen Rechtsprechung des Fachsenats (RS0034507; 5 Ob 97/03f). Der Antragsteller hat daher ein fristgerecht eingeleitetes Verfahren gehörig fortzusetzen. Auch wenn die ständige Rechtsprechung für Präklusivfristen einen strengen Maßstab anlegt (RS0034670), kann eine „gehörige Fortsetzung" nur dann verneint werden, wenn der Kläger (hier: Antragsteller) trotz einer – gesetzlich oder richterlich – normierten Pflicht zur Vornahme einer Prozesshandlung mit dieser in Verzug geraten ist. Eine Verpflichtung, ein säumiges Prozessgericht zu betreiben, gibt es nicht (RS0034722). Aus einem einjährigen Zuwarten mit der Anrufung des Gerichts nach Ausstellung der in § 40 Abs 3 MRG vorgesehenen Bestätigung der Schlichtungsstelle kann noch nicht der Vorwurf einer nicht gehörigen Fortsetzung des Verfahrens abgeleitet werden (RS0034722 [T9]). Auch das Unterlassen der Einbringung eines Fristsetzungsantrags gemäß § 91 GOG lässt für sich allein noch nicht den Schluss zu, dass dem Kläger an der Erreichung seines Prozessziels nicht gelegen sei (RS0034791). Eine Untätigkeit wäre im Übrigen nur insoweit relevant, als sie in die Zeit nach Ablauf der (ursprünglichen) Präklusivfrist fällt (4 Ob 191/10g; 1 Ob 165/09k).

[8] 1.3. Dass diese Grundsätze auch auf das Verfahren vor den Schlichtungsstellen anzuwenden sind, ergibt sich aus dem Grundkonzept ihrer zwingenden Vorschaltung bei Gemeinden iSd § 39 Abs 1 MRG, soll dies doch nach dem ausdrücklichen Gesetzeszweck der Entlastung des Gerichts dienen. Demgemäß ist auch die Einleitung des Verfahrens bei der Schlichtungsstelle der maßgebliche Zeitpunkt für die Verjährungsfrist oder Präklusion des geltend gemachten Anspruchs (Kulhanek in GeKo-Wohnrecht I § 40 MRG Rz 12; Klicka in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht³ § 40 MRG Rz 5). Die eindeutige Gesetzesbestimmung des § 40 Abs 2 MRG berechtigt jede Partei das Gericht anzurufen, wenn das Verfahren vor der Gemeinde nicht binnen drei Monaten zum Abschluss gelangt ist. Aus dieser bloßen Möglichkeit abzuleiten, zur Vermeidung des Einwands nicht gehöriger Fortsetzung sei ein Antragsteller jedenfalls verpflichtet, nach Ablauf von drei Monaten die Sache an das Gericht abzuziehen, stünde aber dem in § 39 Abs 1 MRG ausdrücklich genannten Ziel der Entlastung der Gerichte entgegen.

[9] 1.4. Letztlich ist die Frage, ob ein Verfahren gehörig fortgesetzt wurde, von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls abhängig, weshalb ihr regelmäßig keine erhebliche Bedeutung iSd § 62 Abs 1 AußStrG zukommt (RS0034805; zu Präklusivfristen vgl RS0034507 [T10, T12]). Eine auch im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung (vgl 5 Ob 222/05s) zeigt der Revisionsrekurswerber nicht auf.

[10] 2.1. Hier haben die Antragsteller ihren Überprüfungsantrag bereits vor Beendigung des Mietvertrags am 13. 4. 2017 bei der Schlichtungsstelle eingebracht, ihre allfällige Untätigkeit wäre nach der Rechtsprechung aufgrund der Beendigung des Mietverhältnisses mit 30. 11. 2018 frühestens ab 31. 5. 2019 (dem Ablauf der sechs-monatigen Präklusivfrist) relevant. Bereits am 21. 2. 2019 hatte der Vertreter der Antragsteller aber – nachdem zuvor das Mietobjekt begangen, Bewertungsgutachten erstellt und eine Verhandlung durchgeführt worden waren – eine Entscheidung der Schlichtungsstelle urgiert, wiederholt am 27. 6. 2019. Der Sachbearbeiter der Schlichtungsstelle antwortete im August 2019, er habe noch den Antragsgegner zur Frage des Lagezuschlags zu informieren und seine Rückmeldung abzuwarten. Neuerlich urgierte der Antragsteller mit Mail vom 23. 7. 2020. Der Anfall bei der Schlichtungsstelle war von 2017 bis 2020 verstärkt. Tatsächlich fällte sie ihre Entscheidung am 30. 11. 2020.

[11] 2.2. Auf Basis dieser Feststellungen davon auszugehen, die Antragsteller hätten ausreichend dargetan, dass ihnen an der Erreichung ihres Prozessziels sehr wohl noch gelegen gewesen sei (vgl RS0034849 [T4]; RS0034765 [T7, T8]), ist nicht korrekturbedürftig. Die Antragsteller wurden aufgrund ihrer Urgenzen auf noch einzuholende Stellungnahmen des Antragsgegners (der sich am Schlichtungsstellenverfahren aber nicht beteiligte) und auf den hohen Anfall der Schlichtungsstelle hingewiesen. Im Hinblick auf die zuvor von dieser gesetzten Prozesshandlungen und Beweisaufnahmen durften die Antragsteller daher nach der im Einzelfall nicht zu beanstandenden Auffassung der Vorinstanzen davon ausgehen, die Schlichtungsstelle werde eine Entscheidung binnen angemessener Frist fällen. Ob die Urgenzen bei der Schlichtungsstelle auch dem Antragsgegner zukamen, spielt bei dieser Beurteilung keine Rolle. Auch die Frage der ursprünglichen Präklusivfrist ist nicht maßgeblich (RS0034681 [T1]). Warum der Zeitraum von neun Jahren seit Mietvertragsabschluss eine rechtlich relevante Rolle spielen soll, ist für den erkennenden Senat nicht nachvollziehbar.

[12] 3. Damit war der außerordentliche Revisionsrekurs zurückzuweisen. Einer weiteren Begründung bedarf dies nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).

Textnummer

E134817

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2022:0050OB00033.22X.0411.000

Im RIS seit

19.05.2022

Zuletzt aktualisiert am

19.05.2022

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at