

immolex

FACHZEITSCHRIFT FÜR WOHN- UND IMMOBILIENRECHT

Top-Thema

Wohnrechtliche Maßnahmen der neuen Regierung

- > Wohnrechtliche Ankündigungen im Regierungsprogramm
- > Geplante Neuerung in der Immobilienbesteuerung
- > „Mietpreisstopp“ 2025 – 4. MILG

Mietrecht

**Präklusion bei
Mieterwechsel**

Grundbuchsrecht

**Schutz der Privatsphäre
im Grundbuch**

Immobilienbewirtschaftung

**Kontrollbegriff bei
Bürgerenergiegemeinschaften**



Zur Präklusion des Mietzinsüberprüfungsantrags

immolex 2025/49

§ 16 MRG

OGH 8. 10. 2024, 5 Ob 139/24p

Präklusion; befristete Mietverträge

Die Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG läuft auch im Fall des Aneinanderreihens befristeter Mietverträge so lange nicht ab, als nicht sechs Monate nach der zusammengerechnet vereinbarten Befristungszeit abgelaufen sind oder aber ein unbefristetes Mietverhältnis abgeschlossen wird.

Sachverhalt:

Der Ast war seit 12. 5. 2011 Hauptmieter einer Wohnung, die bis 20. 7. 2022 im WE der AG stand. Das auf drei Jahre befristete Mietverhältnis wurde einmal stillschweigend, danach zweimal ausdrücklich um jeweils drei Jahre verlängert. Es endete am 12. 5. 2023.

Mit Antrag an die Schlichtungsstelle vom 10. 5. 2023 begehrte der Ast die Überprüfung des ihm vorgeschriebenen Hauptmietzinses.

Das ErstG stellte die Überschreitung des gesetzlich zulässigen monatlichen Hauptmietzinses in näher bezeichneter Höhe für den Zeitraum von Mai 2011 bis einschließlich Juli 2022 fest.

Das RekG gab dem Rek der AG nur für den Zeitraum Mai 2011 bis Mai 2013 Folge und wies den Sachantrag insoweit ab. Im Übrigen bestätigte es den erstgerichtlichen Sachbeschluss und ließ den RevRek nicht zu.

Der gegen den bestätigenden Teil der RekEntscheidung gerichtete aoRevRek der AG zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

Aus der Begründung:

Die Vorinstanzen verwiesen zutreffend zur Frage der Präklusion des Mietzinsüberprüfungsantrags des Ast auf § 16 Abs 8 MRG. Danach sind Mietzinsvereinbarungen insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs 1 bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39 MRG) geltend zu machen. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen (§ 29 Abs 1 Z 3 MRG) endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre.

Die Auffassung der Vorinstanzen, diese Bestimmung enthalte zwei verschiedene Fristen in Bezug auf unterschiedliche Rechte, ist nicht zu beanstanden. Während sie einerseits die Präklusion des Mietzinsüberprüfungsantrags – grundsätzlich – binnen drei Jahren anordnet, wobei diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des befristeten Mietverhältnisses (oder seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis) endet, sieht sie andererseits – systematisch zu § 27 Abs 3 MRG gehörig – für diesen Fall eine zehnjährige Verjährungsfrist für Rückforderungsansprüche vor. Diese Unterscheidung lässt die Antragsgegnerin außer Acht.

Diese schon aus dem Gesetzeswortlaut abzuleitende Auslegung der Vorinstanzen entspricht auch der eindeutigen Absicht des Gesetzgebers der WRN 1997 (ErläutRV 555 BlgNR 20. GP 18), wo es heißt: „Im Einklang mit der Verlängerung der Anfechtungsmöglichkeit für Mietzinsvereinbarungen im Befristungsfall soll der Zeitraum, für den der zu viel gezahlte Mietzins zurückgefordert werden kann, nunmehr zehn Jahre betragen. Demgemäß wird die Verjährungsfrist also auf zehn Jahre verlängert; insoweit geht die Neuregelung des § 16 Abs 8 als lex specialis dem § 27 Abs 3 MRG vor.“

Der Zweck dieser Regelung liegt auch nach der Rsp des Fachsenats, die von einem klaren Gesetzeswortlaut ausging (5 Ob 38/09p), darin, dem Wohnungsmieter für die gesamte Dauer des befristeten

Vertrags Rückforderungsansprüche zu wahren; diese Regelung ist verfassungsrechtlich unbedenklich (5 Ob 42/15k). Sie änderte allerdings nichts daran, dass nach der stRsp (RS0119647) die Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG auch im Fall des Aneinanderreihens befristeter Mietverträge so lange nicht abläuft, als nicht sechs Monate nach der zusammengerechnet vereinbarten Befristungszeit abgelaufen sind oder aber ein unbefristetes Mietverhältnis abgeschlossen wird.

Dass sich der letzte Satz des § 16 Abs 8 MRG nicht auf die Präklusion der Anfechtung unzulässiger Mietzinsvereinbarungen, sondern nur auf die Verjährungsfrist für die Rückforderung überhöhter Zinszahlungen bezieht, es sich dabei daher um eine systematisch zu § 27 Abs 3 MRG gehörende Bestimmung handelt, entspricht auch der einhelligen L (Lovrek/Stabentheiner in GeKo Wohnrecht I § 16 MRG Rz 112; E. M. Hausmann/M. Reithofer in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁴ § 16 MRG Rz 85; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²³ § 16 MRG Rz 9).

Anmerkung:

So wie im Verfahren nach der ZPO (s § 528 Abs 3 letzter Satz iVm § 510 Abs 3 vorletzter Satz ZPO) bedarf auch in wohnrechtlichen Außerstreitverfahren die Zurückweisung eines ao RevRek durch den OGH keiner Begründung (§ 71 Abs 3 vorletzter Satz AußStrG iVm § 37 Abs 3 MRG). Erfreulicherweise macht das Höchstgericht von dieser uE aus Rechtsschutzüberlegungen, aber auch iS der Stärkung des Vertrauens in die Justiz kritisierenswerten Befugnis nach den Beobachtungen und Erfahrungen der Verf dieser Glosse immer seltener Gebrauch.

Der vorliegende Fall zeigt exemplarisch, dass aus der oberstgerichtlichen Begründung eines Zurückweisungsbeschlusses wichtige Erkenntnisse für die Praxis geschöpft werden können. Selbst die höchstgerichtliche Bestätigung von aus dem Gesetzeswortlaut ableitbaren Ergebnissen hat einen nicht zu unterschätzenden Wert für die anwaltliche Beratungstätigkeit.

Im gegenständlichen Fall ging es um das Verhältnis von zwei in § 16 Abs 8 letzter Satz MRG enthaltenen Fristen für befristete Hauptmietverhältnisse und deren völlig unterschiedlichen Anwendungsbereich. Einerseits räumt der Gesetzgeber bei befristeten Hauptmietverhältnissen der Mieterin aus naheliegenden Gründen die Anfechtungsbefugnis zur Überprüfung der Zulässigkeit der Angemessenheit des vorgeschriebenen Mietzinses bis sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder dessen Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis ein; dabei handelt es sich um ein vor der Schlichtungsstelle bzw vor dem Gericht auszuübendes Gestaltungsrecht, das in Abweichung zu den allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätzen präkludieren kann. Andererseits wird in einem weiteren Halbsatz die Verjährungsfrist mit zehn Jahren festgelegt. Bei der letztgenannten Frist geht es ausweislich der Gesetzesmaterialien zur Wohnrechtsnovelle 1997 (ErläutRV 555 BlgNR 20. GP 18) um jenen Zeitraum, für den der zu viel bezahlte Mietzins zurückgefordert werden kann; diese Verjährungsbestimmung bezieht sich daher auf den bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruch.

Im vorliegenden Fall dauerte das Hauptmietverhältnis durch mehrfache Aneinanderreihung von jeweils auf drei Jahren befristeten Mietverträgen und eine einmalige stillschweigende Verlängerung insgesamt zwölf Jahre, wobei der Hauptmieter zwei Tage vor Beendigung des Mietverhältnisses die Schlichtungsstelle um Überprüfung des ihm vorgeschriebenen Hauptmietzinses zurückreichend bis zum Vertragsbeginn anrief. Das Höchstgericht stellte in Bestätigung der Entscheidung des RekG klar, dass die zehnjährige

Verjährungsfrist des § 16 Abs 8 letzter Halbsatz MRG nicht die Anfechtungsbefugnis des Hauptmieters beim zwölf Jahre andauernden Hauptmietverhältnis präkludiert, sondern lediglich dessen bereicherungsrechtliche Rückforderungsansprüche für die jenseits der gesetzlichen Angemessenheitsgrenze geleisteten Mietzinsbestandteile verjährungsrechtlich begrenzt.

Der 5. Senat des OGH hat übrigens in einer jüngeren Entscheidung (OGH 18. 12. 2024, 5 Ob 105/24p, s in diesem Heft Seite 124) ausgesprochen, dass bei einem befristeten Hauptmietverhältnis ein Mieterwechsel durch Vertragsübernahme keine Auswirkungen auf

die Dauer der dem Altmietter zustehenden Anfechtungsbefugnis hat, sodass der Altmietter bis sechs Monate nach Beendigung des (vom Neumietter fortgesetzten) befristeten Hauptmietverhältnisses die Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung geltend machen kann.

*Dr. **Martin Stadlmann** ist RA in Wien und Partner der Wirtschaftskanzlei Milchrahm Stadlmann Rechtsanwälte OG.*

*Dr. **Maximilian A. Max** ist RAA bei Milchrahm Stadlmann Rechtsanwälte OG.*