

# TE OGH 2007/7/3 50b79/07i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.07.2007

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers DI Christian E\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Hans Sandrini, Mietervereinigung Österreichs, Reichratsstraße 15, 1010 Wien, gegen die Antragsgegner 1.) Andreas P\*\*\*\*\* und 2.) Hildegard B\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Thomas Würzl, Rechtsanwalt in Wien, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. Dezember 2006, GZ 39 R 283/06s-25, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 4. Juli 2007, GZ 45 Msch 37/05k-19, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Der Antragsteller war Mieter der Dachgeschoßwohnung top Nr 25 im Hause \*\*\*\*\*, vom 1. 8. 1999 bis 31. 10. 2002. Der monatlich vorgeschriebene Hauptmietzins betrug ursprünglich netto EUR 794,16, ab August 2002 EUR 844,19. Laut Mietvertrag hat die Wohnung eine Nutzfläche von 108,25 m<sup>2</sup> und die Ausstattungskategorie A. Das Bestandobjekt ist ein gemäß § 34 Abs 1 WWFSG 1989 iVm § 10 Abs 2 lit b Sanierungsverordnung, LGBl 37/1992 idF von LGBl 43/194, gefördertes Objekt. Mit Zusicherung vom 21. 6. 1996 wurden den Antragsgegnern seitens der MA 50 Annuitätenzuschüsse unter anderem zum Ausbau des Dachgeschoßes in einem Betrag von ATS 2,449.700,- gewährt. Die Antragsgegner haben für die Wohnung Eigenmittel von 20 % aufgewendet und nicht rückzahlbare Zuschüsse von 25 % der Gesamtbaukosten erhalten. Mit der Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 27. 4. 2000, MA 16-Schli-Zs 2/99/6119, wurde in einem Mietzinsanhebungsverfahren der monatliche Hauptmietzins für den Zeitraum 1. 4. 2000 bis 31. 5. 2002 für diese Wohnung in einer Gesamthöhe von EUR 323,70 festgesetzt. Der Antragsteller war Mieter der Dachgeschoßwohnung top Nr 25 im Hause \*\*\*\*\*, vom 1. 8. 1999 bis 31. 10. 2002. Der monatlich vorgeschriebene Hauptmietzins betrug ursprünglich netto EUR 794,16, ab August 2002 EUR 844,19. Laut Mietvertrag hat die Wohnung eine Nutzfläche von 108,25 m<sup>2</sup> und die Ausstattungskategorie A. Das Bestandobjekt ist ein gemäß Paragraph 34, Absatz eins, WWFSG 1989 in Verbindung mit Paragraph 10, Absatz 2, Litera b, Sanierungsverordnung, Landesgesetzblatt 37 aus 1992, in der Fassung von LGBl 43/194, gefördertes Objekt. Mit Zusicherung vom 21. 6. 1996 wurden den Antragsgegnern seitens der MA 50 Annuitätenzuschüsse unter anderem zum Ausbau des Dachgeschoßes in einem Betrag von ATS 2,449.700,- gewährt. Die Antragsgegner haben für die Wohnung Eigenmittel von 20 %

aufgewendet und nicht rückzahlbare Zuschüsse von 25 % der Gesamtbaukosten erhalten. Mit der Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 27. 4. 2000, MA 16-Schli-Zs 2/99/6119, wurde in einem Mietzinsanhebungsverfahren der monatliche Hauptmietzins für den Zeitraum 1. 4. 2000 bis 31. 5. 2002 für diese Wohnung in einer Gesamthöhe von EUR 323,70 festgesetzt.

Der Antragsteller begehrt die Feststellung, dass mit der Vorschreibung der genannten Hauptmietzinse das gesetzliche zulässige Zinsausmaß überschritten wurde, und beantragt, den Antragsgegnern entsprechend ihren Eigentumsanteilen die Überschreibungsbeträge zur Rückzahlung aufzuerlegen.

Diese Anträge wurden vom Erstgericht mit der Begründung abgewiesen, dass es sich hier um keine innenseitige Sanierungsmaßnahme im Sinne des § 36 Z 2 WWFSG handle, sondern um ein neu geschaffenes Bestandsobjekt, weshalb die Mietzinsbildungsvorschriften des § 64 Abs 2 WWFSG nicht anwendbar seien. § 64 Abs 1 WWFSG setze aber lediglich einen Verteilungszeitraum von bis zu 15 Jahren fest und enthalte keine Regelung betreffend die Höhe des Hauptmietzinses. Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. § 34 Abs 1 WWFSG 1989 zähle zu den im II. Hauptstück dieses Gesetzes geregelten Förderungen. Die maßgeblichen Mietzinsbildungsvorschriften richteten sich daher nach § 64 WWFSG, dessen Abs 2 und 3 aber ausschließlich auf Fälle wohnungsinnenseitiger Sanierungsmaßnahmen zugeschnitten seien. In Fällen von Sanierungsmaßnahmen, die unter anderem durch Zubauten völlig neue Wohnungen schafften, sehe das WWFSG 1989 dagegen keine sondergesetzlichen Mietzinsbildungsvorschriften vor, weshalb die Bestimmungen des MRG unmittelbar anwendbar seien. Damit komme hier § 16 Abs 1 Z 2 MRG zum Tragen, weil die Dachgeschoßwohnung auf Grund einer nach dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung neu geschaffen worden sei. Dass der vereinbarte Hauptmietzins im Sinne des § 16 Abs 1 MRG angemessen sei, sei aber außer Streit gestellt worden. Die Tatsache, dass im Verfahren vor der Schlichtungsstelle nach § 18 ff MRG für die Wohnung eine geringere Mietzinserhöhung als der vereinbarte Hauptmietzins bewilligt wurde, sei nicht maßgeblich, da eine Entscheidung in einem solchen Verfahren den Vermieter zur befristeten Mietzinserhöhung in Abänderung bestehender Mietverträge ermächtige, aber ohne Einfluss auf bestehende Mietverträge mit zulässigerweise vereinbartem höheren Hauptmietzins sei und auch den Abschluss neuer Mietverträge zu einem zulässigen höheren Hauptmietzins nicht ausschließe. Der Revisionsrekurs sei zuzulassen, weil eine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage, ob bei Neuvermietung einer nach dem II. Hauptstück des WWFSG 1989 durch nicht wohnungsinnenseitigen Sanierungsmaßnahmen geförderten Wohnung eine Vereinbarung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs 1 MRG zulässig sei, eine höchstgerichtliche Judikatur fehle. Gegen diese Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers der ausführt, § 37 Z 13 WWFSG beziehe sich ausdrücklich nur auf die Neuschaffung durch Zubau, was aus technischer und rechtlicher Sicht etwas anderes sei als ein Dachgeschoßausbau. Letzterer sei vielmehr einer wohnungsinnenseitigen Maßnahme gleichzusetzen, weil auch hier schon vorhandener Raum im Standard angehoben oder erstmalig zu Wohnzwecken benutzbar gemacht werde. Selbst bei Subsumierung eines Dachgeschoßausbaus unter § 37 Z 13 WWFSG käme aber die Mietzinsbildung nach § 64 WWFSG zur Anwendung. Es liege nicht in der Intention des Gesetzgebers, Dachgeschoßobjekte mit erheblichen Förderungsmitteln neu zu schaffen, obwohl diese bereits ab baubehördlicher Genehmigung bzw tatsächlicher erstmaliger Benutzung einen angemessenen oder nach der WRN 2006 sogar frei vereinbarten Hauptmietzins erlösen würden. Damit wäre der Vermieter eines Dachgeschoßes erheblich besser gestellt als jener eines sonstigen mit Förderungsmittel sanierten oder durch wohnungsinnenseitige Maßnahmen verbesserten Bestandsobjektes. Ohne sachliche Grundlage würden so Vermieter ungleich behandelt, was dem Gleichheitsgrundsatz widerspreche und daher verfassungsrechtlich bedenklich sei. Da Rechtsähnlichkeit der Fälle vorliege und eine Differenzierung weder gerechtfertigt noch vom Gesetzgeber beabsichtigt sein könne, liege eine planwidrige Lücke vor, die durch Analogie geschlossen werden müsse. Diese Anträge wurden vom Erstgericht mit der Begründung abgewiesen, dass es sich hier um keine innenseitige Sanierungsmaßnahme im Sinne des Paragraph 36, Ziffer 2, WWFSG handle, sondern um ein neu geschaffenes Bestandsobjekt, weshalb die Mietzinsbildungsvorschriften des Paragraph 64, Absatz 2, WWFSG nicht anwendbar seien. Paragraph 64, Absatz eins, WWFSG setze aber lediglich einen Verteilungszeitraum von bis zu 15 Jahren fest und enthalte keine Regelung betreffend die Höhe des Hauptmietzinses. Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Paragraph 34, Absatz eins, WWFSG 1989 zähle zu den im römisch II. Hauptstück dieses Gesetzes geregelten Förderungen. Die maßgeblichen Mietzinsbildungsvorschriften richteten sich daher nach Paragraph 64, WWFSG, dessen Absatz 2 und 3 aber ausschließlich auf Fälle wohnungsinnenseitiger Sanierungsmaßnahmen zugeschnitten seien. In Fällen von Sanierungsmaßnahmen, die unter anderem durch Zubauten völlig neue Wohnungen schafften, sehe das WWFSG 1989 dagegen keine sondergesetzlichen Mietzinsbildungsvorschriften vor, weshalb die Bestimmungen des

MRG unmittelbar anwendbar seien. Damit komme hier Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 2, MRG zum Tragen, weil die Dachgeschoßwohnung auf Grund einer nach dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung neu geschaffen worden sei. Dass der vereinbarte Hauptmietzins im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, MRG angemessen sei, sei aber außer Streit gestellt worden. Die Tatsache, dass im Verfahren vor der Schlichtungsstelle nach Paragraph 18, ff MRG für die Wohnung eine geringere Mietzinserhöhung als der vereinbarte Hauptmietzins bewilligt wurde, sei nicht maßgeblich, da eine Entscheidung in einem solchen Verfahren den Vermieter zur befristeten Mietzinserhöhung in Abänderung bestehender Mietverträge ermächtige, aber ohne Einfluss auf bestehende Mietverträge mit zulässigerweise vereinbartem höheren Hauptmietzins sei und auch den Abschluss neuer Mietverträge zu einem zulässigen höheren Hauptmietzins nicht ausschließe. Der Revisionsrekurs sei zuzulassen, weil eine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage, ob bei Neuvermietung einer nach dem römisch II. Hauptstück des WWFSG 1989 durch nicht wohnungswirtschaftlichen Sanierungsmaßnahmen geförderten Wohnung eine Vereinbarung des angemessenen Hauptmietzinses nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässig sei, eine höchstgerichtliche Judikatur fehle. Gegen diese Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers der ausführt, Paragraph 37, Ziffer 13, WWFSG beziehe sich ausdrücklich nur auf die Neuschaffung durch Zubau, was aus technischer und rechtlicher Sicht etwas anderes sei als ein Dachgeschoßausbau. Letzterer sei vielmehr einer wohnungswirtschaftlichen Maßnahme gleichzusetzen, weil auch hier schon vorhandener Raum im Standard angehoben oder erstmalig zu Wohnzwecken benutzbar gemacht werde. Selbst bei Subsumierung eines Dachgeschoßausbaus unter Paragraph 37, Ziffer 13, WWFSG käme aber die Mietzinsbildung nach Paragraph 64, WWFSG zur Anwendung. Es liege nicht in der Intention des Gesetzgebers, Dachgeschoßobjekte mit erheblichen Förderungsmitteln neu zu schaffen, obwohl diese bereits ab baubehördlicher Genehmigung bzw tatsächlicher erstmaliger Benutzung einen angemessenen oder nach der WRN 2006 sogar frei vereinbarten Hauptmietzins erlösen würden. Damit wäre der Vermieter eines Dachgeschoßes erheblich besser gestellt als jener eines sonstigen mit Förderungsmitteln sanierten oder durch wohnungswirtschaftliche Maßnahmen verbesserten Bestandobjektes. Ohne sachliche Grundlage würden so Vermieter ungleich behandelt, was dem Gleichheitsgrundsatz widerspreche und daher verfassungsrechtlich bedenklich sei. Da Rechtsähnlichkeit der Fälle vorliege und eine Differenzierung weder gerechtfertigt noch vom Gesetzgeber beabsichtigt sein könne, liege eine planwidrige Lücke vor, die durch Analogie geschlossen werden müsse.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt. Das WWFSG 1989 regelt in seinem I. Hauptstück (§§ 1 bis 32) die Wohnbauförderung und in seinem II. Hauptstück (§§ 33 bis 69) die Wohnhaussanierung. Das IV. Hauptstück enthält Vorschriften über die Mietzinsbildung, die, wie § 16 Abs 12 MRG seit dem 3. WÄG klarstellend normiert, *leges speciales* zum MRG und daher vorrangig anzuwenden sind (RIS-Justiz RS0105800). § 62 WWFSG enthält Mietzinsbildungsvorschriften bei Förderungen nach dem I. Hauptstück des Gesetzes, § 64 WWFSG dagegen solche für Förderungen nach dem II. Hauptstück. Im vorliegenden Fall wurde die Förderung nach den Feststellungen auf Grund des § 34 Abs 1 WWFSG 1989 iVm § 10 Abs 2 lit b Sanierungsverordnung gewährt, somit nach dem II. Hauptstück des WWFSG, weshalb die Mietzinsbildungsvorschriften des § 64 WWFSG heranzuziehen sind. Letztere Bestimmung sieht in ihrem Abs 1 eine Möglichkeit der Festsetzung des Verteilungszeitraumes bei Erhöhung der Hauptmietzinse zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen gemäß §§ 18 ff MRG von bis zu 15 Jahre vor. § 64 Abs 2 WWFSG dagegen begrenzt Mietzinsvereinbarungen mit 120 % des Hauptmietzinses gemäß § 15a Abs 2 und 3 MRG dann, wenn ein im Standard angehobener Mietgegenstand überlassen wird, der mit wohnungswirtschaftlichen Sanierungsmaßnahmen nach dem II. Hauptstück gefördert wurde, wozu das Gesetz auf § 36 Z 2 WWFSG verweist. § 36 WWFSG unterscheidet bei der Förderungsgewährung ausdrücklich zwischen Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden nach Z 1 und solchen innerhalb von Wohnungen nach Z 2 (vgl Teschl/Hüttner, Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz § 36 Anm 2). Mit der Novelle des WWFSG, LGBl 1992/32, wurde vom Grundsatz, dass Sanierungsmaßnahmen nur rundum und in bereits vorhandenen Räumen gesetzt werden dürfen, abgegangen. Seither können im Zuge einer Sockelsanierung auch Aufstockungen und seitliche Zubauten (ganze Wohnungen oder Wohnungsteile) mitgefördert werden (Teschl/Hüttner § 37 WWFSG Anm 8 § 37 Z 13). Sowohl durch diese Novelle als auch die dargestellte Textierung des § 36 WWFSG ist im Sinne der Rechtsansicht der Vorinstanzen klargestellt, dass die erstmalige Schaffung von Wohnräumen durch Adaptierung von Dachböden nicht als Sanierungsmaßnahme innerhalb von Wohnungen zu qualifizieren ist. Der Wiener Landesgesetzgeber sieht den förderungswürdigen Dachbodenausbau als Teil der sogenannten Sockelsanierung, die er in § 34 Abs 1 Z 5 WWFSG 1989 als eine im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende durchgreifende allenfalls auch schrittweise Sanierung eines Gebäudes bei aufrechten

Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen definiert (siehe dazu auch die im konkreten Fall angewendete Bestimmung des § 10 Abs 2 lit b der [alten] Sanierungsverordnung LGBl Nr. 37/1992, die die Förderung von Dachbodenausbauten nur bei Sockelsanierungen erlaubt). Letztlich geht aus der Unterscheidung zwischen „Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden“ und „Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen in Gebäuden“ in § 36 WWFSG im Zusammenhang mit der genannten Novelle zu § 37 Z 13 WWFSG hervor, dass sich der Gesetzgeber dieser Konsequenz bewusst war, sodass auch nicht von einer planwidrigen, durch Analogie im Sinne der Ausführungen des Rechtsmittelwerbers zu schließenden Lücke ausgegangen werden kann. Auch eine Verfassungswidrigkeit wegen Verletzung des Gleichheitssatzes liegt nicht vor. Der Gleichheitsgrundsatz bindet zwar auch den Gesetzgeber, der demnach verpflichtet ist, an gleiche Tatbestände gleiche Rechtsfolgen zu knüpfen. Unterschiedliche Regelungen, die nicht in entsprechenden Unterschieden im Tatsächlichen ihre Grundlage haben, sind verfassungswidrig, weil sie nicht sachlich gerechtfertigt sind. Dabei ist es zulässig, von einer durchschnittlichen Betrachtung auszugehen und auf den Regelfall abzustellen (RIS-Justiz RS0053509 mwN). Wesentliche Unterschiede im Tatsachenbereich müssen dagegen zu entsprechend unterschiedlichen Regelungen führen. Dem einfachen Gesetzgeber ist es jedoch durch den Gleichheitssatz nicht verwehrt, seine jeweiligen rechtspolitischen Vorstellungen im Rahmen vertretbarer Zielsetzungen auf die ihm geeignet erscheinende Art zu verwirklichen (RIS-Justiz RS0053959 mwN). Die, was die Mietzinsbildungsvorschriften betrifft, unterschiedliche Behandlung geförderter Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen im Vergleich zu solchen an und in Gebäuden schafft für Vermieter einen Anreiz, „brachliegende“ aber ausbaubare Flächen in neue Wohnungen umzuwandeln, damit Objekte dem Markt zuzuführen und so insbesondere im großstädtischen Bereich zu einer Angebotssteigerung und tendenziell zu einer Senkung der Mietzinse zu führen. Die Schaffung von Anreizen zur Bildung neuen Wohnraumes hat auch im Bereich des MRG zu einer Sonderbehandlung von Dachbodenausbauten und Aufbauten insbesondere seit der MRN 2001 geführt (vgl § 1 Abs 4 Z 2 MRG idF der MRG 2001 und WRN 2006). Eine unterschiedliche Regelung der Mietzinsbildungsvorschriften zur Schaffung dieser Anreize im Rahmen der rechtspolitischen Vorstellungen des Gesetzgebers ist aber im Sinne der oben zitierten Judikatur zulässig und begegnet daher keinen verfassungsrechtlichen Bedenken. Der Revisionsrekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt. Das WWFSG 1989 regelt in seinem römisch eins. Hauptstück (Paragraphen eins bis 32) die Wohnbauförderung und in seinem römisch II. Hauptstück (Paragraphen 33 bis 69) die Wohnhaussanierung. Das römisch IV. Hauptstück enthält Vorschriften über die Mietzinsbildung, die, wie Paragraph 16, Absatz 12, MRG seit dem 3. WÄG klarstellend normiert, *leges speciales* zum MRG und daher vorrangig anzuwenden sind (RIS-Justiz RS0105800). Paragraph 62, WWFSG enthält Mietzinsbildungsvorschriften bei Förderungen nach dem römisch eins. Hauptstück des Gesetzes, Paragraph 64, WWFSG dagegen solche für Förderungen nach dem römisch II. Hauptstück. Im vorliegenden Fall wurde die Förderung nach den Feststellungen auf Grund des Paragraph 34, Absatz eins, WWFSG 1989 in Verbindung mit Paragraph 10, Absatz 2, Litera b, Sanierungsverordnung gewährt, somit nach dem römisch II. Hauptstück des WWFSG, weshalb die Mietzinsbildungsvorschriften des Paragraph 64, WWFSG heranzuziehen sind. Letztere Bestimmung sieht in ihrem Absatz eins, eine Möglichkeit der Festsetzung des Verteilungszeitraumes bei Erhöhung der Hauptmietzinse zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen gemäß Paragraphen 18, ff MRG von bis zu 15 Jahre vor. Paragraph 64, Absatz 2, WWFSG dagegen begrenzt Mietzinsvereinbarungen mit 120 % des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 15 a, Absatz 2 und 3 MRG dann, wenn ein im Standard angehobener Mietgegenstand überlassen wird, der mit wohnungsinnesseitigen Sanierungsmaßnahmen nach dem römisch II. Hauptstück gefördert wurde, wozu das Gesetz auf Paragraph 36, Ziffer 2, WWFSG verweist. Paragraph 36, WWFSG unterscheidet bei der Förderungsgewährung ausdrücklich zwischen Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden nach Ziffer eins und solchen innerhalb von Wohnungen nach Ziffer 2, vergleiche Teschl/Hüttner, Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz Paragraph 36, Anmerkung 2). Mit der Novelle des WWFSG, LGBl 1992/32, wurde vom Grundsatz, dass Sanierungsmaßnahmen nur rundum und in bereits vorhandenen Räumen gesetzt werden dürfen, abgegangen. Seither können im Zuge einer Sockelsanierung auch Aufstockungen und seitliche Zubauten (ganze Wohnungen oder Wohnungsteile) mitgefördert werden (Teschl/Hüttner Paragraph 37, WWFSG Anmerkung 8 Paragraph 37, Ziffer 13.). Sowohl durch diese Novelle als auch die dargestellte Textierung des Paragraph 36, WWFSG ist im Sinne der Rechtsansicht der Vorinstanzen klargestellt, dass die erstmalige Schaffung von Wohnräumen durch Adaptierung von Dachböden nicht als Sanierungsmaßnahme innerhalb von Wohnungen zu qualifizieren ist. Der Wiener Landesgesetzgeber sieht den förderungswürdigen Dachbodenausbau als Teil der sogenannten Sockelsanierung, die er in Paragraph 34, Absatz eins, Ziffer 5, WWFSG 1989 als eine im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende durchgreifende allenfalls auch schrittweise Sanierung eines Gebäudes bei aufrechten Miet- oder sonstigen

Nutzungsverhältnissen definiert (siehe dazu auch die im konkreten Fall angewendete Bestimmung des Paragraph 10, Absatz 2, Litera b, der [alten] Sanierungsverordnung Landesgesetzblatt Nr. 37 aus 1992,, die die Förderung von Dachbodenausbauten nur bei Sockelsanierungen erlaubt). Letztlich geht aus der Unterscheidung zwischen „Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden“ und „Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen in Gebäuden“ in Paragraph 36, WWFSG im Zusammenhang mit der genannten Novelle zu Paragraph 37, Ziffer 13, WWFSG hervor, dass sich der Gesetzgeber dieser Konsequenz bewusst war, sodass auch nicht von einer planwidrigen, durch Analogie im Sinne der Ausführungen des Rechtsmittelwerbers zu schließenden Lücke ausgegangen werden kann. Auch eine Verfassungswidrigkeit wegen Verletzung des Gleichheitssatzes liegt nicht vor. Der Gleichheitsgrundsatz bindet zwar auch den Gesetzgeber, der demnach verpflichtet ist, an gleiche Tatbestände gleiche Rechtsfolgen zu knüpfen. Unterschiedliche Regelungen, die nicht in entsprechenden Unterschieden im Tatsächlichen ihre Grundlage haben, sind verfassungswidrig, weil sie nicht sachlich gerechtfertigt sind. Dabei ist es zulässig, von einer durchschnittlichen Betrachtung auszugehen und auf den Regelfall abzustellen (RIS-Justiz RS0053509 mwN). Wesentliche Unterschiede im Tatsachenbereich müssen dagegen zu entsprechend unterschiedlichen Regelungen führen. Dem einfachen Gesetzgeber ist es jedoch durch den Gleichheitssatz nicht verwehrt, seine jeweiligen rechtspolitischen Vorstellungen im Rahmen vertretbarer Zielsetzungen auf die ihm geeignet erscheinende Art zu verwirklichen (RIS-Justiz RS0053959 mwN). Die, was die Mietzinsbildungsvorschriften betrifft, unterschiedliche Behandlung geförderter Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen im Vergleich zu solchen an und in Gebäuden schafft für Vermieter einen Anreiz, „brachliegende“ aber ausbaubare Flächen in neue Wohnungen umzuwandeln, damit Objekte dem Markt zuzuführen und so insbesondere im großstädtischen Bereich zu einer Angebotssteigerung und tendenziell zu einer Senkung der Mietzinse zu führen. Die Schaffung von Anreizen zur Bildung neuen Wohnraumes hat auch im Bereich des MRG zu einer Sonderbehandlung von Dachbodenausbauten und Aufbauten insbesondere seit der MRN 2001 geführt (vergleiche Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG in der Fassung der MRG 2001 und WRN 2006). Eine unterschiedliche Regelung der Mietzinsbildungsvorschriften zur Schaffung dieser Anreize im Rahmen der rechtspolitischen Vorstellungen des Gesetzgebers ist aber im Sinne der oben zitierten Judikatur zulässig und begegnet daher keinen verfassungsrechtlichen Bedenken.

Da somit § 64 Abs 2 WWFSG auf den vorliegenden Fall nicht anzuwenden ist und § 64 Abs 1 WWFSG keine eigenen Vorschriften über Bildung und des Mietzinses enthält, hat es im vorliegenden Fall bei den einschlägigen Bestimmungen des MRG zu verbleiben. Dass der Mietzins nach § 16 Abs 1 Z 2 MRG angemessen war, steht aber außer Streit, weshalb dem Rechtsmittel der Erfolg zu versagen war. Da somit Paragraph 64, Absatz 2, WWFSG auf den vorliegenden Fall nicht anzuwenden ist und Paragraph 64, Absatz eins, WWFSG keine eigenen Vorschriften über Bildung und des Mietzinses enthält, hat es im vorliegenden Fall bei den einschlägigen Bestimmungen des MRG zu verbleiben. Dass der Mietzins nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 2, MRG angemessen war, steht aber außer Streit, weshalb dem Rechtsmittel der Erfolg zu versagen war.

#### **Anmerkung**

E846715Ob79.07i

#### **Schlagworte**

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht in RZ 2008,24 EÜ42 - RZ 2008 EÜ42 = MietSg  
59.478XPUBLEND

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2007:00500B00079.071.0703.000

#### **Zuletzt aktualisiert am**

07.09.2009

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