

# TE OGH 2006/7/11 5Ob157/06h

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 11.07.2006

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Veith, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Fatih K\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Brigitta Hülle, diese vertreten durch Mag. Petra Zeleny, beide Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegner 1. O\*\*\*\*\*, 2. I.\*\*\*\*\*, beide \*\*\*\*\*, 3. I.\*\*\*\*\*, alle vertreten durch Dr. Walter Pflegler, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 16, 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. Februar 2006, GZ 39 R 435/05t-11, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Floridsdorf vom 13. September 2005, GZ 26 Msch 2/05t-5, bestätigt wurde, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Veith, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Fatih K\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Brigitta Hülle, diese vertreten durch Mag. Petra Zeleny, beide Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegner 1. O\*\*\*\*\*, 2. römisch eins.\*\*\*\*\*, beide \*\*\*\*\*, 3. I.\*\*\*\*\*, alle vertreten durch Dr. Walter Pflegler, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraphen 16., 37 Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. Februar 2006, GZ 39 R 435/05t-11, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Floridsdorf vom 13. September 2005, GZ 26 Msch 2/05t-5, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegner sind zur ungeteilten Hand schuldig, dem Antragsteller binnen 14 Tagen 3,10 Euro an Barauslagen zu ersetzen.

## Text

Begründung:

Das Rekursgericht hat ausgesprochen, der (gemeint: ordentliche; § 59 Abs 1 Z 2 AußStrG nF) Revisionsrekurs sei zulässig, weil - soweit überblickbar - keine höchstgerichtliche Rechtsprechung dazu vorliege, wie § 9 Abs 4 RBG 1987 hinsichtlich der „von der Tilgung betroffenen Mietgegenstände“ auszulegen sei.Das Rekursgericht hat ausgesprochen, der (gemeint: ordentliche; Paragraph 59, Absatz eins, Ziffer 2, AußStrG nF) Revisionsrekurs sei zulässig, weil - soweit überblickbar - keine höchstgerichtliche Rechtsprechung dazu vorliege, wie Paragraph 9, Absatz 4, RBG 1987 hinsichtlich der „von der Tilgung betroffenen Mietgegenstände“ auszulegen sei.

## **Rechtliche Beurteilung**

Entgegen diesem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Rekursgerichts ist der Revisionsrekurs mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG nF unzulässig; die Zurückweisung eines ordentlichen Revisionsrekurses kann sich in diesem Fall auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 71 Abs 3 AußStrG nF): Entgegen diesem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Rekursgerichts ist der Revisionsrekurs mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nF unzulässig; die Zurückweisung eines ordentlichen Revisionsrekurses kann sich in diesem Fall auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG nF):

1. Der Wohnhauswiederaufbaufonds hat für die Wiederherstellung des Hauses mit Bescheid vom 23. 8. 1949 ein Darlehen bewilligt, welches am 7. 12. 1988 vorzeitig zur Gänze getilgt wurde. Die Vorinstanzen sind - zusammengefasst - davon ausgegangen, dass in diesem Fall, also bei einer Entscheidung über das Fondsansuchen vor dem 1. 9. 1952 die Befreiung von den Mietzinsbindungen des § 16 MRG nur für solche Objekte in Anspruch genommen werden könne, die mit Fondsmitteln wiederhergestellt wurden, was für das hier zu beurteilende Mietobjekt nicht erwiesen sei.<sup>1</sup> Der Wohnhauswiederaufbaufonds hat für die Wiederherstellung des Hauses mit Bescheid vom 23. 8. 1949 ein Darlehen bewilligt, welches am 7. 12. 1988 vorzeitig zur Gänze getilgt wurde. Die Vorinstanzen sind - zusammengefasst - davon ausgegangen, dass in diesem Fall, also bei einer Entscheidung über das Fondsansuchen vor dem 1. 9. 1952 die Befreiung von den Mietzinsbindungen des Paragraph 16, MRG nur für solche Objekte in Anspruch genommen werden könne, die mit Fondsmitteln wiederhergestellt wurden, was für das hier zu beurteilende Mietobjekt nicht erwiesen sei.
2. Die - zutreffende - Rechtsansicht der Vorinstanzen entspricht bereits vorliegender Rechtsprechung des erkennenden Senats. Die von den Antragsgegnern vertretene Ansicht, wonach die Nichtanwendbarkeit des § 16 MRG im Fall einer begünstigten Rückzahlung nach dem RBG 1987 für alle Wohnungen in Häusern gelte, in denen zumindest der gemeinsamen Benützung der Mieter dienende Gebäudeteile aus Fondsmitteln wiederhergestellt wurden, trifft nur auf Darlehen zu, die im Geltungsbereich des WWG 1948 idF der Novelle 1952, BGBI. 1952/106, gewährt wurden (5 Ob 109/89 = wobl 1990/65, 108, Würth = MietSlg 41.504) und könnte allenfalls noch für spätere Novellen zum WWG 1948 (BGBI 1954/154; BGBI 1967/54) gelten (vgl auch Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21, § 15 WWG Rz 10 bis 12). Für den Fall jedoch, dass die Entscheidung über das Fondsansuchen vor dem 1. September 1952 erging und demnach § 15 Abs 6 WWG idF der WWGN 1950 zu beachten ist, hat der erkennende Senat aber bereits zu 5 Ob 137/91 = MietSlg 43.363 = ÖWR 1998, E 1 = wobl 1992/32, 35, zust Würth, ausgesprochen, dass nur die "mittels Fondshilfe wiederhergestellten Mietobjekte (Wohnungen und Geschäftsräume)" den Bestimmungen des MG (mit hier nicht zu erörternden Sonderregelungen) und über § 58 Abs 4 MRG letztlich auch dem MRG unterworfen wurden. Nicht betroffen waren also solche Objekte, denen Fondsmittel nur zur Wiederherstellung allgemeiner Teile des Hauses zugute gekommen waren. Der durch § 12 Abs 3 1. Satz RGB idF des § 53 MRG bewirkte Wegfall der gesetzlichen Mietzinsbildung ist teleologisch auf jene Mietobjekte zu reduzieren, die überhaupt erst durch § 15 WWG 1948 in der jeweils geltenden Fassung den Zinsbildungsvorschriften des MG bzw des § 16 MRG unterworfen wurden. Ein davon nicht erfasstes Objekt - hier, weil die vorzeitig zurückgezahlten Fondsmitteln nicht erweislich zur Wiederherstellung der fraglichen Wohnung gedient hatten - ist daher nicht dem Ausnahmetatbestand des § 12 Abs 3 1. Satz RBG idF des § 53 MRG zu unterstellen, sondern nach jenen mietzinsrechtlichen Vorschriften zu behandeln, die sich aus den Tatbeständen der §§ 1 und 16 MRG ergeben.<sup>2</sup> Die - zutreffende - Rechtsansicht der Vorinstanzen entspricht bereits vorliegender Rechtsprechung des erkennenden Senats. Die von den Antragsgegnern vertretene Ansicht, wonach die Nichtanwendbarkeit des Paragraph 16, MRG im Fall einer begünstigten Rückzahlung nach dem RBG 1987 für alle Wohnungen in Häusern gelte, in denen zumindest der gemeinsamen Benützung der Mieter dienende Gebäudeteile aus Fondsmitteln wiederhergestellt wurden, trifft nur auf Darlehen zu, die im Geltungsbereich des WWG 1948 in der Fassung der Novelle 1952, BGBI. 1952/106, gewährt wurden (5 Ob 109/89 = wobl 1990/65, 108, Würth = MietSlg 41.504) und könnte allenfalls noch für spätere Novellen zum WWG 1948 (BGBI 1954/154; BGBI 1967/54) gelten vergleiche auch Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21, Paragraph 15, WWG Rz 10 bis 12). Für den Fall jedoch, dass die Entscheidung über das Fondsansuchen vor dem 1. September 1952 erging und demnach Paragraph 15, Absatz 6, WWG in der Fassung der WWGN 1950 zu beachten ist, hat der erkennende Senat aber bereits zu 5 Ob 137/91 = MietSlg 43.363 = ÖWR 1998, E 1 = wobl 1992/32, 35, zust Würth, ausgesprochen, dass nur die "mittels Fondshilfe wiederhergestellten Mietobjekte (Wohnungen und Geschäftsräume)" den Bestimmungen des MG (mit hier nicht zu erörternden Sonderregelungen) und über Paragraph 58, Absatz 4, MRG letztlich auch dem MRG unterworfen wurden.

Nicht betroffen waren also solche Objekte, denen Fondsmittel nur zur Wiederherstellung allgemeiner Teile des Hauses zugute gekommen waren. Der durch Paragraph 12, Absatz 3, 1. Satz RGB in der Fassung des Paragraph 53, MRG bewirkte Wegfall der gesetzlichen Mietzinsbildung ist teleologisch auf jene Mietobjekte zu reduzieren, die überhaupt erst durch Paragraph 15, WWG 1948 in der jeweils geltenden Fassung den Zinsbildungsvorschriften des MG bzw des Paragraph 16, MRG unterworfen wurden. Ein davon nicht erfasstes Objekt - hier, weil die vorzeitig zurückgezahlten Fondsmitteln nicht erweislich zur Wiederherstellung der fraglichen Wohnung gedient hatten - ist daher nicht dem Ausnahmetatbestand des Paragraph 12, Absatz 3, 1. Satz RBG in der Fassung des Paragraph 53, MRG zu unterstellen, sondern nach jenen mietzinsrechtlichen Vorschriften zu behandeln, die sich aus den Tatbeständen der Paragraphen eins und 16 MRG ergeben.

3. Die Entscheidung 5 Ob 137/91 hat im Schrifttum Zustimmung gefunden (vgl Würth zu wobl 1992/32, 35), davon abweichende Entscheidungen liegen nicht vor und die Antragsgegner setzen sich mit den zeitlich jeweils maßgeblichen Fassungen der einschlägigen Bestimmungen nicht auseinander, weshalb eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG nF nicht geltend gemacht wird; das demnach unzulässige Rechtsmittel ist zurückzuweisen.<sup>3</sup> Die Entscheidung 5 Ob 137/91 hat im Schrifttum Zustimmung gefunden vergleiche Würth zu wobl 1992/32, 35), davon abweichende Entscheidungen liegen nicht vor und die Antragsgegner setzen sich mit den zeitlich jeweils maßgeblichen Fassungen der einschlägigen Bestimmungen nicht auseinander, weshalb eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nF nicht geltend gemacht wird; das demnach unzulässige Rechtsmittel ist zurückzuweisen.

4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG idF des WohnAußStrBeglG; auch wenn der Antragssteller nicht ausdrücklich auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen hat, war er in der Sache erfolgreich und hat auf die einschlägige Vorentscheidung hingewiesen, weshalb der Barauslagenersatz der Billigkeit entspricht.<sup>4</sup> Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in der Fassung des WohnAußStrBeglG; auch wenn der Antragssteller nicht ausdrücklich auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen hat, war er in der Sache erfolgreich und hat auf die einschlägige Vorentscheidung hingewiesen, weshalb der Barauslagenersatz der Billigkeit entspricht.

#### **Anmerkung**

E81469 5Ob157.06h

#### **Schlagworte**

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in wobl 2007,137/54 - wobl 2007/54 XPUBLEND

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

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00157.06H.0711.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20060711\_OGH0002\_0050OB00157\_06H0000\_000

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