jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/9/28 5Ob192/04b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.09.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon.-Prof. Dr. Langer als Vorsitzende und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Tittel und Dr. Baumann sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1.) Anna G*****, vertreten durch Dr. Franz Insam, Rechtsanwalt in Graz, 2.) Dr. Friedrich Wilhelm K*****, gegen den Antragsgegner Mag. Michael V*****, vertreten durch Dr. Günther Neuhuber und Dr. Christoph Neuhuber, Rechtsanwälte in Wien, wegen §§ 16, 37 Abs 1 Z 8 MRG, über die Revisionsrekurse beider Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. April 2004, GZ 39 R 29/04k-15, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Meidling vom 12. Dezember 2003, GZ 6 Msch13/03a-5, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon.-Prof. Dr. Langer als Vorsitzende und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Tittel und Dr. Baumann sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1.) Anna G*****, vertreten durch Dr. Franz Insam, Rechtsanwalt in Graz, 2.) Dr. Friedrich Wilhelm K*****, gegen den Antragsgegner Mag. Michael V*****, vertreten durch Dr. Günther Neuhuber und Dr. Christoph Neuhuber, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraphen 16,, 37 Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über die Revisionsrekurse beider Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. April 2004, GZ 39 R 29/04k-15, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Meidling vom 12. Dezember 2003, GZ 6 Msch13/03a-5, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Den Revisionsrekursen wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsgegner hat die Kosten der Revisionsrekursbeantwortungen selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Der Antragsgegner ist Miteigentümer der Liegenschaft 1120 Wien, Tivoligasse 65. Mit seinem Anteil ist Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr 18 verbunden, die er mit Mietvertrag vom 5. 5. 2000 an die Erstantragstellerin vermietet hat. Das Haus wurde auf Grund einer am 2. 8. 1955 erteilten Baubewilligung errichtet. Dabei wurde eine Förderung der Stadt Wien im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes 1954 in Anspruch genommen.

Das Erstgericht wies die Anträge 1. festzustellen, dass der angemessene Hauptmietzins für die Wohnung top 18 im Hause 1120 Wien, Tivoligasse 65, für den Zeitraum 1. 5. 2000 bis 31. 7. 2002 EUR 5,--/m2 Nutzfläche betrage, und 2. hinsichtlich des Zinsüberschreitungsbetrages einen Rückforderungstitel zu schaffen, ab.

Rechtlich stützte sich das Erstgericht auf § 1 Abs 4 Z 3 MRG. Eine Anwendbarkeit der Vorschriften des MRG über die Mietzinsbildung könnte sich im vorliegenden Fall lediglich aus förderungsrechtlichen Bestimmungen, wie § 15 WWG oder § 32 WFG 1968 ergeben. Im Wohnbauförderungsgesetz 1954, nach welchem das verfahrensgegenständliche Objekt gefördert worden sei, fänden sich jedoch keine Bestimmungen über die Mietzinsbildung. Hinsichtlich des Zweitantragstellers sei der Antrag auch wegen mangelnder Aktivlegitimation abzuweisen gewesen, weil zur Antragstellung im Verfahren nach § 37 MRG lediglich der Mieter berechtigt sei.Rechtlich stützte sich das Erstgericht auf Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 3, MRG. Eine Anwendbarkeit der Vorschriften des MRG über die Mietzinsbildung könnte sich im vorliegenden Fall lediglich aus förderungsrechtlichen Bestimmungen, wie Paragraph 15, WWG oder Paragraph 32, WFG 1968 ergeben. Im Wohnbauförderungsgesetz 1954, nach welchem das verfahrensgegenständliche Objekt gefördert worden sei, fänden sich jedoch keine Bestimmungen über die Mietzinsbildung. Hinsichtlich des Zweitantragstellers sei der Antrag auch wegen mangelnder Aktivlegitimation abzuweisen gewesen, weil zur Antragstellung im Verfahren nach Paragraph 37, MRG lediglich der Mieter berechtigt sei.

Das Rekursgericht gab den Rekursen der beiden Antragsteller nicht Folge, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes nicht EUR 10.000,-- übersteige und dass der Revisionsrekurs zulässig sei, und führte im Wesentlichen folgendes aus:

Die Erstantragstellerin gehe selbst davon aus, dass die Mietzinsbildung des Bestandobjekts durch das Wohnbauförderungsgesetz 1954 nicht beschränkt wäre, meint aber, hier verbiete § 2 Zinsstopgesetz iVm § 16 MG bzw gemäß § 58 Abs 4 MRG nunmehr iVm § 16 MRG eine freie Zinsvereinbarung. Dem sei zu entgegnen, dass gemäß § 58 Abs 3 Z 2 MRG ua das Zinsstopgesetz (BGBl 132/1954) mit Wirkung vom 1. 1. 1982 außer Kraft getreten sei und daher für Mietverträge, die erst im Geltungsbereich des MRG abgeschlossen worden seien, auch nicht im Wege der Transformationsklausel des § 58 Abs 4 MRG fortwirke. Ein im Geltungsbereich des MRG abgeschlossener Hauptmietvertrag über eine (Eigentums-)Wohnung in einem Gebäude, welches auf Grund einer nach dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sei, unterliege daher gemäß § 1 Abs 4 Z 3 MRG nicht den zinsrechtlichen Bestimmungen des MRG, wenn zur Errichtung des Objektes ausschließlich Förderungsmittel nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 (BGBl 153/1954) verwendet worden seien, welche im Übrigen im Zeitpunkt des gegenständlichen Mietvertragsabschlusses unbestritten bereits zur Gänze zurückbezahlt gewesen seien.Die Erstantragstellerin gehe selbst davon aus, dass die Mietzinsbildung des Bestandobjekts durch das Wohnbauförderungsgesetz 1954 nicht beschränkt wäre, meint aber, hier verbiete Paragraph 2, Zinsstopgesetz in Verbindung mit Paragraph 16, MG bzw gemäß Paragraph 58, Absatz 4, MRG nunmehr in Verbindung mit Paragraph 16, MRG eine freie Zinsvereinbarung. Dem sei zu entgegnen, dass gemäß Paragraph 58, Absatz 3, Ziffer 2, MRG ua das Zinsstopgesetz Bundesgesetzblatt 132 aus 1954,) mit Wirkung vom 1. 1. 1982 außer Kraft getreten sei und daher für Mietverträge, die erst im Geltungsbereich des MRG abgeschlossen worden seien, auch nicht im Wege der Transformationsklausel des Paragraph 58, Absatz 4, MRG fortwirke. Ein im Geltungsbereich des MRG abgeschlossener Hauptmietvertrag über eine (Eigentums-)Wohnung in einem Gebäude, welches auf Grund einer nach dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sei, unterliege daher gemäß Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 3, MRG nicht den zinsrechtlichen Bestimmungen des MRG, wenn zur Errichtung des Objektes ausschließlich Förderungsmittel nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 Bundesgesetzblatt 153 aus 1954,) verwendet worden seien, welche im Übrigen im Zeitpunkt des gegenständlichen Mietvertragsabschlusses unbestritten bereits zur Gänze zurückbezahlt gewesen seien.

Der Zweitantragsteller sei nicht Mitmieter des Mietvertrages gewesen, sondern habe sich nur für die gesamte Vertragsdauer als Bürge und Zahler für die von der Erstantragstellerin zu erbringenden Leistungen verpflichtet. Wer sich als Bürge und Zahler verpflichte, hafte zwar wie ein ungeteilter Mitschuldner, doch werde trotz Verweisung auf die Mitschuldnerhaftung iSd § 891 ABGB der Bürge und Zahler nicht in jeder Hinsicht zum Mitschuldner, sondern bleibe Bürge. Prozessual könnten der Hauptschuldner und der Bürge und Zahler zwar gemeinschaftlich geklagt werden und seien dann Streitgenossen, bildeten aber im Gegensatz zu Mitmietern keine einheitliche Streitpartei. Die Antragslegitimation in einem Verfahren auf Zinsüberprüfung nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG sei - weil nur formalisierte Anträge bestimmter Personen ins Außerstreitverfahren verwiesen würden - auf die Parteien des

Hauptmietverhältnisses, also Mieter (bzw Mitmieter) und Vermieter beschränkt. Dem Bürgen und Zahler komme hingegen nur in einem streitigen Verfahren (mit allen Einwendungen des Hauptschuldners) Parteienstellung zu.Der Zweitantragsteller sei nicht Mitmieter des Mietvertrages gewesen, sondern habe sich nur für die gesamte Vertragsdauer als Bürge und Zahler für die von der Erstantragstellerin zu erbringenden Leistungen verpflichtet. Wer sich als Bürge und Zahler verpflichte, hafte zwar wie ein ungeteilter Mitschuldner, doch werde trotz Verweisung auf die Mitschuldnerhaftung iSd Paragraph 891, ABGB der Bürge und Zahler nicht in jeder Hinsicht zum Mitschuldner, sondern bleibe Bürge. Prozessual könnten der Hauptschuldner und der Bürge und Zahler zwar gemeinschaftlich geklagt werden und seien dann Streitgenossen, bildeten aber im Gegensatz zu Mitmietern keine einheitliche Streitpartei. Die Antragslegitimation in einem Verfahren auf Zinsüberprüfung nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG sei - weil nur formalisierte Anträge bestimmter Personen ins Außerstreitverfahren verwiesen würden - auf die Parteien des Hauptmietverhältnisses, also Mieter (bzw Mitmieter) und Vermieter beschränkt. Dem Bürgen und Zahler komme hingegen nur in einem streitigen Verfahren (mit allen Einwendungen des Hauptschuldners) Parteienstellung zu.

Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes dazu vorliege, ob bei einem im Geltungsbereich des MRG abgeschlossenen Mietvertrag eine Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 der Anwendung des § 1 Abs 4 Z 3 MRG entgegenstehe und ob einem Bürgen und Zahler im Verfahren nach §§ 16, 37 Abs 1 Z 8 MRG neben dem Hauptmieter Parteienstellung zukomme.Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes dazu vorliege, ob bei einem im Geltungsbereich des MRG abgeschlossenen Mietvertrag eine Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 der Anwendung des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 3, MRG entgegenstehe und ob einem Bürgen und Zahler im Verfahren nach Paragraphen 16,, 37 Absatz eins, Ziffer 8, MRG neben dem Hauptmieter Parteienstellung zukomme.

Gegen diese Rekursentscheidung richten sich die Revisionsrekurse beider Antragsteller wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Sachbeschluss dahin abzuändern, dass den Sachanträgen stattgegeben werde; hilfsweise werden Aufhebungsanträge gestellt.

Der Antragsgegner beantragt in seinen Revisionsrekursbeantwortungen, die Revisionsrekurse abzuweisen bzw zurückzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionsrekurse sind aus den vom Rekursgericht genannten Gründen zulässig (entgegen der Ansicht der Antragsgegners bedarf der Revisionsrekurs des Antragstellers gemäß § 37 Abs 2 Z 16 MRG keiner anwaltlichen Unterfertigung); sie sind aber nicht berechtigt.Die Revisionsrekurse sind aus den vom Rekursgericht genannten Gründen zulässig (entgegen der Ansicht der Antragsgegners bedarf der Revisionsrekurs des Antragstellers gemäß Paragraph 37, Absatz 2, Ziffer 16, MRG keiner anwaltlichen Unterfertigung); sie sind aber nicht berechtigt.

Der erkennende Senat erachtet den Sachbeschluss des Rekursgerichtes und dessen Begründung für zutreffend, weshalb es ausreicht, auf deren Richtigkeit hinzuweisen (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 510 Abs 3 Satz 2,§ 528a ZPO). Den Rechtsmittelausführungen ist kurz noch Folgendes entgegenzuhalten:Der erkennende Senat erachtet den Sachbeschluss des Rekursgerichtes und dessen Begründung für zutreffend, weshalb es ausreicht, auf deren Richtigkeit hinzuweisen (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, Satz 2, Paragraph 528 a, ZPO). Den Rechtsmittelausführungen ist kurz noch Folgendes entgegenzuhalten:

Zum Revisionsrekurs der Erstantragstellerin:

In dritter Instanz ist nicht mehr strittig, dass der Ausnahmetatbestand des§ 1 Abs 4 Z 3 MRG gegeben ist. Eine Geltung der Mietzinsbestimmungen des MRG könnte sich hier daher nur aus dem Förderungsrecht ergeben. Die Rechtsmittelwerberin räumt aber selbst ein, dass das Wohnbauförderungsgesetz 1954 im Gegensatz zu anderen Förderungsgesetzen keine solche Bestimmung (Verweisung) enthält (vgl Würth/Zingher, Miet-und WohnR19 vor § 1 MRG Rz 2, § 1 MRG Rz 56).Die im Rechtsmittel zitierte Judikatur ist nicht einschlägig; sie betrifft teils andere, hier nicht anwendbare Förderungsgesetze, teils das längst außer Kraft getretene Zinsstopgesetz. Auch die angegebene Literaturstelle (Zingher, MG16 21) belegt die Ansicht der Rechtsmittelwerberin nichtIn dritter Instanz ist nicht mehr strittig, dass der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 3, MRG gegeben ist. Eine Geltung der Mietzinsbestimmungen des MRG könnte sich hier daher nur aus dem Förderungsrecht ergeben. Die Rechtsmittelwerberin räumt aber selbst ein, dass das Wohnbauförderungsgesetz 1954 im Gegensatz zu anderen Förderungsgesetzen keine solche Bestimmung (Verweisung) enthält vergleiche Würth/Zingher, Miet-und WohnR19 vor

Paragraph eins, MRG Rz 2, Paragraph eins, MRG Rz 56).Die im Rechtsmittel zitierte Judikatur ist nicht einschlägig; sie betrifft teils andere, hier nicht anwendbare Förderungsgesetze, teils das längst außer Kraft getretene Zinsstopgesetz. Auch die angegebene Literaturstelle (Zingher, MG16 21) belegt die Ansicht der Rechtsmittelwerberin nicht.

Zum Revisionsrekurs des Zweitantragstellers:

§ 37 MRG verweist bestimmte Anträge bestimmter Personen in das Außerstreitverfahren (vgl Würth/Zingher/Kovanyi, Miet-und WohnR21 § 37 MRG Rz 55). Wie sich aus § 37 Abs 3 Z 2 und 3 MRG ergibt, können verfahrenseinleitende Anträge von einem oder mehreren Hauptmietern sowie vom Vermieter gestellt werden; wenn ihre Interessen unmittelbar berührt werden, kommt weiteren Hauptmietern (auch dem formellen Hauptmieter im Sinne des § 2 Abs 3 MRG) Parteistellung zu (Würth/Zingher/Kovanyi aaO Rz 56, 58, 59 mwN). Die Zulassung eines Mietzinsüberprüfungsantrages des (Solidar-)Bürgen eines Mieters würde dieser Ordnung der Antragslegitimation im mietrechtlichen Außerstreitverfahren widersprechen. Dass der Bürge des Mieters im Zivilprozess - in dem er keine einheitliche Streitpartei mit dem Mieter bildet (RIS-Justiz RS0035606) - auf Bezahlung eines Mietzinsrückstandes geklagt werden kann, zwingt nicht zur Anerkennung seiner Sachantragslegitimation im mietrechtlichen Außerstreitverfahren; fehlendes rechtliches Gehör des Bürgen in diesem Verfahren hat lediglich die Konsequenz, dass er an dessen Ergebnis im Zivilprozess nicht gebunden sein kann.Paragraph 37, MRG verweist bestimmte Anträge bestimmter Personen in das Außerstreitverfahren vergleiche Würth/Zingher/Kovanyi, Miet-und WohnR21 Paragraph 37, MRG Rz 55). Wie sich aus Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 2 und 3 MRG ergibt, können verfahrenseinleitende Anträge von einem oder mehreren Hauptmietern sowie vom Vermieter gestellt werden; wenn ihre Interessen unmittelbar berührt werden, kommt weiteren Hauptmietern (auch dem formellen Hauptmieter im Sinne des Paragraph 2, Absatz 3, MRG) Parteistellung zu (Würth/Zingher/Kovanyi aaO Rz 56, 58, 59 mwN). Die Zulassung eines Mietzinsüberprüfungsantrages des (Solidar-)Bürgen eines Mieters würde dieser Ordnung der Antragslegitimation im mietrechtlichen Außerstreitverfahren widersprechen. Dass der Bürge des Mieters im Zivilprozess - in dem er keine einheitliche Streitpartei mit dem Mieter bildet (RIS-Justiz RS0035606) - auf Bezahlung eines Mietzinsrückstandes geklagt werden kann, zwingt nicht zur Anerkennung seiner Sachantragslegitimation im mietrechtlichen Außerstreitverfahren; fehlendes rechtliches Gehör des Bürgen in diesem Verfahren hat lediglich die Konsequenz, dass er an dessen Ergebnis im Zivilprozess nicht gebunden sein kann.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG.Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG.

Textnummer

E74714

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00192.04B.0928.000

Im RIS seit

28.12.2004

Zuletzt aktualisiert am

21.03.2012

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