

TE OGH 1999/5/11 5Ob109/99m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.05.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Ingeborg K*****, vertreten durch Dr. Maria Wolf, Österreichischer Mieter- und Wohnungseigentümerbund, Falkenstraße 3, 1080 Wien, gegen die Antragsgegnerin Dr. Elfriede B*****, vertreten durch Dr. Markus Ch. Weinl, Rechtsanwalt in 1010 Wien, wegen Überprüfung des Hauptmietzinses gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 1. Dezember 1998, GZ 41 R 462/98i-12, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 28. März 1998, GZ 4 Msch 37/97y-7, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Ingeborg K*****, vertreten durch Dr. Maria Wolf, Österreichischer Mieter- und Wohnungseigentümerbund, Falkenstraße 3, 1080 Wien, gegen die Antragsgegnerin Dr. Elfriede B*****, vertreten durch Dr. Markus Ch. Weinl, Rechtsanwalt in 1010 Wien, wegen Überprüfung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 1. Dezember 1998, GZ 41 R 462/98i-12, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 28. März 1998, GZ 4 Msch 37/97y-7, bestätigt wurde, folgenden

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist auf Grund eines am 21. 1. 1965 abgeschlossenen Mietvertrages seit 1. 2. 1965 Hauptmieterin der Wohnung top 8 im Haus P***** in 1080 Wien, das im Eigentum der Antragsgegnerin steht. Dieses Haus wurde mit Hilfe des WW-Fonds errichtet, was dazu führte, daß auf das Mietverhältnis § 15 Abs 9 WWG idF der WWGN 1954 anzuwenden ist. Die Antragstellerin ist auf Grund eines am 21. 1. 1965 abgeschlossenen Mietvertrages seit 1. 2. 1965 Hauptmieterin der Wohnung top 8 im Haus P***** in 1080 Wien, das im Eigentum der Antragsgegnerin steht. Dieses Haus wurde mit Hilfe des WW-Fonds errichtet, was dazu führte, daß auf das Mietverhältnis Paragraph 15, Absatz 9, WWG in der Fassung der WWGN 1954 anzuwenden ist.

In § 3 Z 1 des Mietvertrages vom 21. 1. 1965 ist festgehalten, daß der Mietzins während der Dauer der gesetzlichen

Vorschriften über die Mietzinsbildung aus dem jeweils gesetzlich festgelegten oder durch Instandsetzungsarbeiten veranlaßten erhöhten Hauptmietzins, dem verhältnismäßigen Anteil an den Betriebskosten, sonstigen Aufwendungen für das Haus (Aufzug, Sammelheizung udgl) und den öffentlichen Abgaben besteht. Grundlage der Mietzinsberechnung sollte der im Vertrag nicht bezifferte Jahresfriedenzins sein. In Paragraph 3, Ziffer eins, des Mietvertrages vom 21. 1. 1965 ist festgehalten, daß der Mietzins während der Dauer der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung aus dem jeweils gesetzlich festgelegten oder durch Instandsetzungsarbeiten veranlaßten erhöhten Hauptmietzins, dem verhältnismäßigen Anteil an den Betriebskosten, sonstigen Aufwendungen für das Haus (Aufzug, Sammelheizung udgl) und den öffentlichen Abgaben besteht. Grundlage der Mietzinsberechnung sollte der im Vertrag nicht bezifferte Jahresfriedenzins sein.

Dazu galt iSd § 9 W.W.A.G. (WWG) ein Zuschlag von 13 Groschen pro Friedenskrone bzw gemäß § 16 Abs 1 MG ein Zuschlag zum Hauptmietzins von 13,3 Groschen für jede Friedenskrone vereinbart (Z 2). Dazu galt iSd Paragraph 9, W.W.A.G. (WWG) ein Zuschlag von 13 Groschen pro Friedenskrone bzw gemäß Paragraph 16, Absatz eins, MG ein Zuschlag zum Hauptmietzins von 13,3 Groschen für jede Friedenskrone vereinbart (Ziffer 2.).

§ 3 Z 3 des Mietvertrages enthält überwies folgende Zinsanpassungsklausel Paragraph 3, Ziffer 3, des Mietvertrages enthält überwies folgende Zinsanpassungsklausel:

"Nach Abänderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung ist ein neu zu vereinbarender Mietzins zu bezahlen."

Tatsächlich wurde der Antragstellerin ein Hauptmietzins von S 6,30 pro m2 Nutzfläche vorgeschrieben. Ob bzw wann dies unter Einbeziehung der Terrasse geschah (also auf Basis von 69 m2 oder 100 m2), ist ein von der Rechtsmittelwerberin relevanter Streitpunkt. Der Jahresmietwert der verfahrensgegenständlichen Wohnung beträgt jedenfalls 1.450 Kronen.

Im April 1996 hat die Antragsgegnerin den damals noch aushaftenden Rest des WWF-Darlehens zurückgezahlt und unter Berufung auf diesen Umstand den Hauptmietzins für die verfahrensgegenständliche Wohnung ab 1. 5. 1996 auf monatlich S 12.000,-- angehoben. Begründet wurde dieser Schritt damit, daß die Wohnung auf Grund der Zurückzahlung des WWF-Darlehens gemäß § 1 Abs 4 Z 1 MRG keiner Mietzinsbeschränkung mehr unterliege. Gleichzeitig drohte die Antragsgegnerin der Antragstellerin die Kündigung des Mietverhältnisses an, sollte sie den erhöhten Hauptmietzins nicht bezahlen. Im April 1996 hat die Antragsgegnerin den damals noch aushaftenden Rest des WWF-Darlehens zurückgezahlt und unter Berufung auf diesen Umstand den Hauptmietzins für die verfahrensgegenständliche Wohnung ab 1. 5. 1996 auf monatlich S 12.000,-- angehoben. Begründet wurde dieser Schritt damit, daß die Wohnung auf Grund der Zurückzahlung des WWF-Darlehens gemäß Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG keiner Mietzinsbeschränkung mehr unterliege. Gleichzeitig drohte die Antragsgegnerin der Antragstellerin die Kündigung des Mietverhältnisses an, sollte sie den erhöhten Hauptmietzins nicht bezahlen.

Die Antragstellerin hat deshalb zunächst bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien für den 1. und 8. Bezirk, dann gemäß § 40 Abs 2 MRG bei Gericht den Antrag gestellt, den ihr vorgeschriebenen Hauptmietzins auf seine Zulässigkeit zu überprüfen. Die Antragsgegnerin wendete aus Gründen, die, soweit sie für die Erledigung des Revisionsrekurses von Bedeutung sind, noch zu erörtern sein werden, die Unzulässigkeit, hilfsweise die mangelnde Berechtigung dieses Überprüfungsbegehrens ein. Die Antragstellerin hat deshalb zunächst bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien für den 1. und 8. Bezirk, dann gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG bei Gericht den Antrag gestellt, den ihr vorgeschriebenen Hauptmietzins auf seine Zulässigkeit zu überprüfen. Die Antragsgegnerin wendete aus Gründen, die, soweit sie für die Erledigung des Revisionsrekurses von Bedeutung sind, noch zu erörtern sein werden, die Unzulässigkeit, hilfsweise die mangelnde Berechtigung dieses Überprüfungsbegehrens ein.

Das Erstgericht stellt fest, daß die Antragsgegnerin den zulässigen monatlichen Hauptmietzins für die verfahrensgegenständliche Wohnung durch die Vorschreibung von S 12.000,-- ab 1. 5. 1996 um S 11.565,27 überschritten habe. Auf seine über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinausgehenden Feststellungen ist hier mangels Entscheidungsrelevanz nicht einzugehen. Rechtlich meinte das Erstgericht, daß die Ausnahmeregelung des § 1 Abs 4 Z 1 MRG für das verfahrensgegenständliche Mietobjekt nicht greife, weil für die Errichtung des Gebäudes ein WWF-Darlehen verwendet wurde. Daran ändere auch die Zurückzahlung des Darlehens nichts. Durch die einseitige Änderung des seinerzeit vereinbarten Mietzinses sei die Antragsgegnerin vom Vertragsinhalt abgewichen. Dazu sei sie nicht berechtigt gewesen, weil Mietzinsvereinbarungen, die vor dem 1. 1. 1982 abgeschlossen wurden, gemäß § 43

MRG weiterhin Bestand hätten. Die in § 3 Z 3 des Mietvertrages enthaltene Zinsanpassungsklausel sei gemäß § 16a MRG unwirksam. Das Erstgericht stellt fest, daß die Antragsgegnerin den zulässigen monatlichen Hauptmietzins für die verfahrensgegenständliche Wohnung durch die Vorschreibung von S 12.000,- ab 1. 5. 1996 um S 11.565,27 überschritten habe. Auf seine über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinausgehenden Feststellungen ist hier mangels Entscheidungsrelevanz nicht einzugehen. Rechtlich meinte das Erstgericht, daß die Ausnahmeregelung des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG für das verfahrensgegenständliche Mietobjekt nicht greife, weil für die Errichtung des Gebäudes ein WWF-Darlehen verwendet wurde. Daran ändere auch die Zurückzahlung des Darlehens nichts. Durch die einseitige Änderung des seinerzeit vereinbarten Mietzinses sei die Antragsgegnerin vom Vertragsinhalt abgewichen. Dazu sei sie nicht berechtigt gewesen, weil Mietzinsvereinbarungen, die vor dem 1. 1. 1982 abgeschlossen wurden, gemäß Paragraph 43, MRG weiterhin Bestand hätten. Die in Paragraph 3, Ziffer 3, des Mietvertrages enthaltene Zinsanpassungsklausel sei gemäß Paragraph 16 a, MRG unwirksam.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Das Erstgericht habe den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 MRG zu Recht verneint. Die Rückzahlung des WWF-Darlehens ändere nichts daran, daß das Haus, in dem sich die verfahrensgegenständliche Wohnung befindet, mit öffentlichen Mitteln errichtet wurde. Eine analoge Anwendung dieser Ausnahmeregelung scheide schon wegen einer Gesetzeslücke aus. Das Erstgericht habe den Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG zu Recht verneint. Die Rückzahlung des WWF-Darlehens ändere nichts daran, daß das Haus, in dem sich die verfahrensgegenständliche Wohnung befindet, mit öffentlichen Mitteln errichtet wurde. Eine analoge Anwendung dieser Ausnahmeregelung scheide schon wegen einer Gesetzeslücke aus.

Daher sei entgegen der Behauptung der Rekurswerberin eine Überprüfung des Mietzinses im Außerstreitverfahren gemäß § 37 MRG zulässig. Daher sei entgegen der Behauptung der Rekurswerberin eine Überprüfung des Mietzinses im Außerstreitverfahren gemäß Paragraph 37, MRG zulässig.

Im vorliegenden Fall ist der zulässige Hauptmietzins in einem "Altmietvertrag" nach Rückzahlung des WWF-Darlehens zu ermitteln, wobei das WWG idF Nov 1954 anzuwenden sei. Im vorliegenden Fall ist der zulässige Hauptmietzins in einem "Altmietvertrag" nach Rückzahlung des WWF-Darlehens zu ermitteln, wobei das WWG in der Fassung Nov 1954 anzuwenden sei.

§ 15 Abs 9 WWG idF Nov 1954 lautet: "Die mittels Fondshilfe nach Abs 1 lit a wiederhergestellten Mietobjekte (Wohnungen, Geschäftsräume) unterliegen den Bestimmungen des Mietgesetzes, und zwar bis zur Rückzahlung des Fondsdarlehens mit den in den folgenden Abs 10 bis 15 getroffenen Abänderungen" (Hvhg Rekursgericht). Paragraph 15, Absatz 9, WWG in der Fassung Nov 1954 lautet: "Die mittels Fondshilfe nach Absatz eins, Litera a, wiederhergestellten Mietobjekte (Wohnungen, Geschäftsräume) unterliegen den Bestimmungen des Mietgesetzes, und zwar bis zur Rückzahlung des Fondsdarlehens mit den in den folgenden Absatz 10 bis 15 getroffenen Abänderungen" (Hvhg Rekursgericht).

Die Absätze 10 bis 15 leg cit enthalten vor allem Spezialbestimmungen zur Bildung des Hauptmietzinses.

Nach Darlehensrückzahlungen falle demnach zwar die Mietzinsbeschränkung des § 15 Abs 10 bis 15 WWG idF Nov 1954 weg, allerdings blieben bei bestehenden Mietverträgen die Mietzinsbeschränkungen nach dem MG aufrecht. Nach Darlehensrückzahlungen falle demnach zwar die Mietzinsbeschränkung des Paragraph 15, Absatz 10 bis 15 WWG in der Fassung Nov 1954 weg, allerdings blieben bei bestehenden Mietverträgen die Mietzinsbeschränkungen nach dem MG aufrecht.

Da der vorliegende Hauptmietvertrag vor Inkrafttreten des MRG, am 21. 1. 1965, geschlossen wurde, sei § 43 MRG zu beachten. Danach gelte zwar auch für diese Mietverträge grundsätzlich das MRG. Aus § 43 Abs 2 MRG ergebe sich jedoch, daß sich die Mietzinsbildung für Altverträge ohne jegliche zeitliche Beschränkung weiterhin nach altem Recht richtet, allerdings mit 1. 1. 1982 "versteinert". Der bis dahin gesetzmäßig vorgeschriebene Mietzins erstarre. Dies gelte auch für die gleichzubehandelnden Zuschläge nach Art XIII EGStG [13 bzw 13 1/3 Groschen/Friedenskrone]; Würth/Zingher, Miet- und WohnR20 Rz 2 zu § 43 MRG mwN). Da der vorliegende Hauptmietvertrag vor Inkrafttreten des MRG, am 21. 1. 1965, geschlossen wurde, sei Paragraph 43, MRG zu beachten. Danach gelte zwar auch für diese Mietverträge grundsätzlich das MRG. Aus Paragraph 43, Absatz 2, MRG ergebe sich jedoch, daß sich die Mietzinsbildung für Altverträge ohne jegliche zeitliche Beschränkung weiterhin nach altem Recht richtet, allerdings mit 1. 1. 1982 "versteinert". Der bis dahin gesetzmäßig vorgeschriebene Mietzins erstarre. Dies gelte auch für die

gleichzubehandelnden Zuschläge nach Art römisch XIII EGStG [13 bzw 13 1/3 Groschen/Friedenskrone]; Würth/Zingher, Miet- und WohnR20 Rz 2 zu Paragraph 43, MRG mwN).

Im vorliegenden Fall sei zum Stichtag 31. 12. 1981 nicht der gesetzliche Mietzins nach dem MG (samt dem vereinbarten Zuschlag von 13 Groschen/FK) vorgeschrieben worden, sondern ein höherer Hauptmietzins, aller Wahrscheinlichkeit nach die anteiligen Tilgungsraten nach dem WWG (dies sei im Detail im Verfahren 4 Msch 64/94i des Erstgerichtes herausgearbeitet worden).

Da jedoch nach Rückzahlung des WWF-Darlehens die Spezialbestimmungen zur Hauptmietzinsbildung (§ 15 Abs 10 bis 15 WWG idF Nov 1954) nicht mehr anzuwenden sind, lebten die für die Zulässigkeit des Hauptmietzinses vom 31. 12. 1981 maßgebenden Bestimmungen wieder auf. Da jedoch nach Rückzahlung des WWF-Darlehens die Spezialbestimmungen zur Hauptmietzinsbildung (Paragraph 15, Absatz 10 bis 15 WWG in der Fassung Nov 1954) nicht mehr anzuwenden sind, lebten die für die Zulässigkeit des Hauptmietzinses vom 31. 12. 1981 maßgebenden Bestimmungen wieder auf.

Daher sei der Hauptmietzins zu ermitteln, der zum Stichtag 31. 12. 1981 zulässigerweise hätte vorgeschrieben werden dürfen.

Er errechne sich wie folgt:

Der gesetzliche Mietzins habe gemäß § 2 Abs 1 lit a MG idF MRÄG (BGBl 1967/281) Für Wohnungen S 1,-- für jede Krone des Jahresmietzinses für 1914 betragen. Der gesetzliche Mietzins habe gemäß Paragraph 2, Absatz eins, Litera a, MG in der Fassung MRÄG (BGBl 1967/281) Für Wohnungen S 1,-- für jede Krone des Jahresmietzinses für 1914 betragen.

Es sei gerichtsbekannt (4 Msch 64/94i des Erstgerichtes), daß der

Jahresmietwert für die Wohnung 1.450,-- Kronen beträgt; umgerechnet

auf Schilling betrage der Jahresmietzins S

1.450,--.

Hiezu sei der Zuschlag gemäß § 9 WWG

von 13 Groschen/FK pro Jahr

§ 3 des Mietvertrages [./1]),

das sind S 188,50

zu addieren, was einen Mietzins

pro Jahr von S 1.638,50

pro Monat von S 136,54

ergebe.

Die Antragstellerin habe in ihrem Antrag die Feststellung beantragt, daß durch die Vorschreibung eines Hauptmietzinses von S 12.000,-- das zulässige Zinsausmaß um S 11.565,32 überschritten worden sei; sie ging damit von einem zulässigen Hauptmietzins von S 434,68 aus. Da der von der Antragstellerin angenommene zulässige Hauptmietzins höher ist, als der vom Rekursgericht ermittelte Betrag, erübrige es sich, in diesem Verfahren exakte Feststellungen zur Berechnung dieses zulässigen Hauptmietzinses zu treffen.

Da für die Berechnung des zulässigen Hauptmietzinses auf den Jahresmietwert in Kronen abzustellen sei, sei die Frage der Nutzfläche sowie die Frage der Einbeziehung der Terrasse in die Nutzflächenberechnung nicht relevant.

Die Antragsgegnerin behaupte zu Unrecht, daß sie nach Rückzahlung des WWF-Darlehens zur einseitigen Erhöhung des Hauptmietzinses berechtigt sei. Die Rekurswerberin bemühe § 53 MRG, übersehe aber, daß diese Bestimmung nicht für jede Darlehensrückzahlung gilt. Damit sei vielmehr lediglich § 12 Abs 3 des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes (RBG), BGBl 1971/336, novelliert worden. Nur unter den Voraussetzungen des RBG 1971 idF BGBl 1980/481, unter anderem, wenn das Darlehen vor dem 31. 12. 1982 zurückgezahlt wurde, habe also § 12 Abs 3 RBG 1971 idF § 53 MRG angewandt werden können. Die Antragsgegnerin sei außerdem darauf hinzuweisen, daß selbst diese Bestimmung keine einseitige Erhöhung des Mietzinses in einem bestehenden Mietvertrag erlaubt,

sondern lediglich auf Mietzinsvereinbarungen nach Darlehensrückzahlung abstellt (Würth/Zingher, aaO, Rz 1 f zu § 53 MRG). Die Antragsgegnerin behaupte zu Unrecht, daß sie nach Rückzahlung des WWF-Darlehens zur einseitigen Erhöhung des Hauptmietzinses berechtigt sei. Die Rekurswerberin bemühe Paragraph 53, MRG, übersehe aber, daß diese Bestimmung nicht für jede Darlehensrückzahlung gilt. Damit sei vielmehr lediglich Paragraph 12, Absatz 3, des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes (RBG), BGBl 1971/336, novelliert worden. Nur unter den Voraussetzungen des RBG 1971 in der Fassung BGBl 1980/481, unter anderem, wenn das Darlehen vor dem 31. 12. 1982 zurückgezahlt wurde, habe also Paragraph 12, Absatz 3, RBG 1971 in der Fassung Paragraph 53, MRG angewandt werden können. Die Antragsgegnerin sei außerdem darauf hinzuweisen, daß selbst diese Bestimmung keine einseitige Erhöhung des Mietzinses in einem bestehenden Mietvertrag erlaubt, sondern lediglich auf Mietzinsvereinbarungen nach Darlehensrückzahlung abstellt (Würth/Zingher, aaO, Rz 1 f zu Paragraph 53, MRG).

Eine analoge Anwendung des § 53 MRG (gemeint: § 12 Abs 3 RBG idF § 53 MRG) scheide aus. Diese Bestimmung setze die Einhaltung ganz bestimmter Tatbestände und Fristen voraus, sodaß nicht erkennbar sei, weshalb eine ungewollte Gesetzeslücke vorliegen soll. Dies werde von der Antragsgegnerin auch nicht ansatzweise dargestellt. Eine analoge Anwendung des Paragraph 53, MRG (gemeint: Paragraph 12, Absatz 3, RBG in der Fassung Paragraph 53, MRG) scheide aus. Diese Bestimmung setze die Einhaltung ganz bestimmter Tatbestände und Fristen voraus, sodaß nicht erkennbar sei, weshalb eine ungewollte Gesetzeslücke vorliegen soll. Dies werde von der Antragsgegnerin auch nicht ansatzweise dargestellt.

Die Antragsgegnerin bringe - unter Berufung auf Würth/Zingher aaO Rz 4 zu § 43 MRG - vor, daß freie Mietzinsvereinbarungen nach § 15 WWG und § 32 WFG 1968 vor Rückzahlung des Förderungsdarlehens ausgeschlossen seien. Daraus lasse sich jedoch nicht ableiten, daß bei bestehenden Mietverträgen nach Darlehensrückzahlung eine einseitige Mietzinserhöhung zulässig wäre. Die Antragsgegnerin bringe - unter Berufung auf Würth/Zingher aaO Rz 4 zu Paragraph 43, MRG - vor, daß freie Mietzinsvereinbarungen nach Paragraph 15, WWG und Paragraph 32, WFG 1968 vor Rückzahlung des Förderungsdarlehens ausgeschlossen seien. Daraus lasse sich jedoch nicht ableiten, daß bei bestehenden Mietverträgen nach Darlehensrückzahlung eine einseitige Mietzinserhöhung zulässig wäre.

Die Vereinbarung der bedingten Zinsanpassungsklausel in § 3 Z 3 des Mietvertrages ("Nach Abänderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung ist der neu zu vereinbarende Mietzins zu bezahlen") sei gemäß § 16a Abs 1 MRG rückwirkend unwirksam. Die Vereinbarung der bedingten Zinsanpassungsklausel in Paragraph 3, Ziffer 3, des Mietvertrages ("Nach Abänderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung ist der neu zu vereinbarende Mietzins zu bezahlen") sei gemäß Paragraph 16 a, Absatz eins, MRG rückwirkend unwirksam.

Die Antragsgegnerin bringe weiters vor, daß bereits bei Mietvertragsabschluß eine konkludente Vereinbarung über die Erhöhung des Hauptmietzinses nach Darlehensrückzahlung getroffen worden sei, daß eine solche Erhöhung im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung, nach Treu und Glauben und wegen Änderung der Geschäftsgrundlage zulässig sei und die vom Gesetzgeber eingeführten Rückzahlungsbegünstigungen zu berücksichtigen seien. Dieses Vorbringen sei nicht nur unsubstantiiert, sondern schon wegen des Verstoßes gegen das Neuerungsverbot unbeachtlich.

Die Anfechtung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses erweist sich somit als nicht berechtigt.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes zwar S 130.000,- nicht übersteigt, der Revisionsrekurs jedoch zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß zur Berechnung des zulässigen Hauptmietzinses in einem vor dem 1. 1. 1982 abgeschlossenen Mietvertrag - soweit überblickbar - keine oberstgerichtliche Rechtsprechung bestehe.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs hält die Antragsgegnerin aus den bereits der zweiten Instanz vorgetragenen Argumenten an ihrer Rechtsauffassung fest, daß mit der Rückzahlung des WWF-Darlehens jegliche Mietzinsbeschränkung weggefallen sei und sie daher, sollte nicht ohnehin von einer aufschiebend bedingten Vorwegvereinbarung des angemessenen Mietzinses ausgegangen werden, den Hauptmietzins einseitig erhöhen könne. Dazu hat sie noch (vorwiegend sekundäre) Verfahrensmängel geltend gemacht. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, in Abänderung des zweitinstanzlichen Sachbeschlusses den Sachantrag der Antragstellerin entweder zurück- oder abzuweisen; in eventu soll die Rekursentscheidung aufgehoben und die Rechtssache zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückverwiesen werden. Letztlich enthält der Revisionsrekurs noch ein Kostenersatzbegehren.

Die Antragstellerin hat sich am Revisionsrekursverfahrens nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Vorauszuschicken ist, daß die Rechtsmittelwerberin den Bewertungsauspruch des Rekursgerichtes zu Unrecht beanstandet (vgl 5 Ob 197/98a). Nähere Ausführungen dazu erübrigen sich, weil die Rechtsmittelbeschränkung des § 528 Abs 2 Z 1 ZPO im Msch-Verfahren ohnehin nicht gilt (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG). Vorauszuschicken ist, daß die Rechtsmittelwerberin den Bewertungsauspruch des Rekursgerichtes zu Unrecht beanstandet vergleiche 5 Ob 197/98a). Nähere Ausführungen dazu erübrigen sich, weil die Rechtsmittelbeschränkung des Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer eins, ZPO im Msch-Verfahren ohnehin nicht gilt (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 18, MRG).

Die gerügten Mängel des rekursgerichtlichen Verfahrens liegen nicht vor § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 528a und § 510 Abs 3 Satz 3 ZPO). Auch Feststellungsmängel haften den vorinstanzlichen Entscheidungen, wie sich aus den Rechtsausführungen ergeben wird, nicht an. Die gerügten Mängel des rekursgerichtlichen Verfahrens liegen nicht vor (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 528 a und Paragraph 510, Absatz 3, Satz 3 ZPO). Auch Feststellungsmängel haften den vorinstanzlichen Entscheidungen, wie sich aus den Rechtsausführungen ergeben wird, nicht an.

Bei der Auseinandersetzung mit der Rechtsrüge der Antragsgegnerin kann auf die Begründungserleichterung des § 510 Abs 3 Satz 2 ZPO (iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 528a ZPO) zurückgegriffen werden. Die rekursgerichtlichen Entscheidungsgründen erweisen sich nämlich als zutreffend. Sie werden von den (zum Großteil nur wiederholten) Argumenten der Rechtsmittelwerberin nicht widerlegt, sodaß mit kurzen Zusatzbemerkungen das Auslangen gefunden werden kann. Bei der Auseinandersetzung mit der Rechtsrüge der Antragsgegnerin kann auf die Begründungserleichterung des Paragraph 510, Absatz 3, Satz 2 ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG und Paragraph 528 a, ZPO) zurückgegriffen werden. Die rekursgerichtlichen Entscheidungsgründen erweisen sich nämlich als zutreffend. Sie werden von den (zum Großteil nur wiederholten) Argumenten der Rechtsmittelwerberin nicht widerlegt, sodaß mit kurzen Zusatzbemerkungen das Auslangen gefunden werden kann.

Nach wie vor vertritt die Antragsgegnerin den Standpunkt, daß eine Überprüfung des von der Antragstellerin zu zahlenden Hauptmietzinses im außerstreitigen Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG wegen der Erfüllung des Ausnahmetatbestandes des § 1 Abs 4 Z 1 MRG gar nicht möglich sei. Die Rückzahlung der Förderungsmittel, die in die Errichtung des Gebäudes geflossen sind, etwa wie hier des WWF-Darlehens, führt jedoch, wie der Oberste Gerichtshof erst jüngst wieder in einem das Haus der Antragsgegnerin betreffenden Verfahren bekräftigt hat, nicht in die von der Antragsgegnerin reklamierte Teilausnahme vom Geltungsbereich des MRG (5 Ob 37/99y). An der Legitimation der Antragstellerin, gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG die Überprüfung des ihr vorgeschriebenen Hauptmietzinses zu verlangen, ist daher nicht zweifeln. Nach wie vor vertritt die Antragsgegnerin den Standpunkt, daß eine Überprüfung des von der Antragstellerin zu zahlenden Hauptmietzinses im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG wegen der Erfüllung des Ausnahmetatbestandes des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG gar nicht möglich sei. Die Rückzahlung der Förderungsmittel, die in die Errichtung des Gebäudes geflossen sind, etwa wie hier des WWF-Darlehens, führt jedoch, wie der Oberste Gerichtshof erst jüngst wieder in einem das Haus der Antragsgegnerin betreffenden Verfahren bekräftigt hat, nicht in die von der Antragsgegnerin reklamierte Teilausnahme vom Geltungsbereich des MRG (5 Ob 37/99y). An der Legitimation der Antragstellerin, gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG die Überprüfung des ihr vorgeschriebenen Hauptmietzinses zu verlangen, ist daher nicht zweifeln.

Ein weiteres immer wieder in verschiedenen Abwandlungen vorgetragenes Argument der Antragsgegnerin besteht darin, daß die gebotene analoge Anwendung des § 53 MRG bzw des § 12 Abs 3 RBG dazu führen müsse, ihr losgelöst von den Voraussetzungen des § 16 (aF) MRG oder zumindest in dessen Rahmen das Recht der Mietzinsanhebung zuzugestehen. Für die analoge Anwendung der genannten Bestimmungen fehlt es jedoch im konkreten Fall schon am Tatbestand der "Weitervermietung". Dazu bedarf es zwar keines Mieterwechsels, aber doch einer neuen - zumindest schlüssigen - Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Höhe des Mietzinses (MietSlg 33/21). Eine solche wird von der Antragsgegnerin nicht einmal behauptet. Sie versucht lediglich, den Mietvertrag vom 21. 1. 1965 so zu deuten, daß in ihm bereits die - aufschiebend bedingte - Erhöhungsvereinbarung für den Fall der Rückzahlung des WWF-Darlehens vorweggenommen worden sei, was jedoch eine nach dem richtigen Verständnis der "Weitervermietung" neu abschließende Mietzinsvereinbarung nicht zu ersetzen vermag. Die von der Antragsgegnerin

für ihren abweichenden Rechtsstandpunkt reklamierte Entscheidung 5 Ob 348/97f (immolex 1998, 236/154 = EWR I/16/149) besagt für den hier zu beurteilenden Fall, bei dem es nicht um die Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauförderung sondern des WW-Fonds geht, nichts Gegenteiliges, sondern bekräftigt sogar die hier vertretene Rechtsansicht. Auch insoweit kann auf die bereits zitierte Entscheidung 5 Ob 37/99y (mwN) verwiesen werden, wonach unzulässige Mietzinsvereinbarungen nach der Zurückzahlung des WWF-Darlehens rechtsunwirksam bleiben. Zu bemerken bleibt, daß der von den Parteien am 21. 1. 1965 abgeschlossene Mietvertrag die Deutung einer in ihm vorweggenommenen Erhöhungsvereinbarung für den Fall der Tilgung des WWF-Darlehens in Wahrheit gar nicht zuläßt. Es wurde lediglich eine der damals typischen Zinsanpassungsklauseln vereinbart, die, wie die Vorinstanzen richtig bemerkte, durch § 16a MRG rückwirkend außer Kraft gesetzt wurde (MietSlg 38.368 ua). Ein weiteres immer wieder in verschiedenen Abwandlungen vorgetragenes Argument der Antragsgegnerin besteht darin, daß die gebotene analoge Anwendung des Paragraph 53, MRG bzw des Paragraph 12, Absatz 3, RBG dazu führen müsse, ihr losgelöst von den Voraussetzungen des Paragraph 16, (aF) MRG oder zumindest in dessen Rahmen das Recht der Mietzinsanhebung zuzugestehen. Für die analoge Anwendung der genannten Bestimmungen fehlt es jedoch im konkreten Fall schon am Tatbestand der "Weitervermietung". Dazu bedarf es zwar keines Mieterwechsels, aber doch einer neuen - zumindest schlüssigen - Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Höhe des Mietzinses (MietSlg 33/21). Eine solche wird von der Antragsgegnerin nicht einmal behauptet. Sie versucht lediglich, den Mietvertrag vom 21. 1. 1965 so zu deuten, daß in ihm bereits die - aufschiebend bedingte - Erhöhungsvereinbarung für den Fall der Zurückzahlung des WWF-Darlehens vorweggenommen worden sei, was jedoch eine nach dem richtigen Verständnis der "Weitervermietung" neu abschließende Mietzinsvereinbarung nicht zu ersetzen vermag. Die von der Antragsgegnerin für ihren abweichenden Rechtsstandpunkt reklamierte Entscheidung 5 Ob 348/97f (immolex 1998, 236/154 = EWR I/16/149) besagt für den hier zu beurteilenden Fall, bei dem es nicht um die Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauförderung sondern des WW-Fonds geht, nichts Gegenteiliges, sondern bekräftigt sogar die hier vertretene Rechtsansicht. Auch insoweit kann auf die bereits zitierte Entscheidung 5 Ob 37/99y (mwN) verwiesen werden, wonach unzulässige Mietzinsvereinbarungen nach der Zurückzahlung des WWF-Darlehens rechtsunwirksam bleiben. Zu bemerken bleibt, daß der von den Parteien am 21. 1. 1965 abgeschlossene Mietvertrag die Deutung einer in ihm vorweggenommenen Erhöhungsvereinbarung für den Fall der Tilgung des WWF-Darlehens in Wahrheit gar nicht zuläßt. Es wurde lediglich eine der damals typischen Zinsanpassungsklauseln vereinbart, die, wie die Vorinstanzen richtig bemerkte, durch Paragraph 16 a, MRG rückwirkend außer Kraft gesetzt wurde (MietSlg 38.368 ua).

Mit besonderer Vehemenz bekämpft die Antragsgegnerin die Rechtsansicht der Vorinstanzen, § 15 Abs 9 WWG idD der WWGN 1954 schreibe für immer fest, daß Mietobjekte, die mit Fondshilfe wiederhergestellt wurden, den Bestimmungen des MG (bzw des MRG zufolge dessen § 58 Abs 4) unterliegen, und daß der letzte Halbsatz dieser Gesetzesbestimmung lediglich die Mietzinsregeln des MG (durch Bestimmungen der Abs 10 bis 15 des § 15 WWG) bis zur Zurückzahlung des Darlehens überlagere. Nach Ansicht der Antragsgegnerin habe § 15 Abs 9 WWG dem MG für immer derogiert, sodaß mit der Rückzahlung des Fondsdarlehens jegliche Mietzinsbildung weggefallen sei, jedenfalls aber die Bindung an den gesetzlichen Mietzins des § 2 Abs 1 lit a MG. Für den vorliegenden Fall einer vor dem 1. 1. 1982 (dem Inkrafttreten des MRG) abgeschlossenen Mietzinsvereinbarung ergibt sich jedoch die von den Vorinstanzen angenommene Bindung der Vertragsparteien an den in § 2 Abs 1 lit a MG (idF der MG-Nov 1955) festgelegten Mietzins samt dem gemäß § 16 Abs 1 MG (ebenfalls idF der MG-Nov 1955) vereinbarten Zuschlag von 13,3 Groschen für jede Krone des Jahresmietzinses zwingend aus der Übergangsregelung des § 43 Abs 2 MRG, mit der ausgedrückt werden sollte, daß sich die Zulässigkeit eines derartigen "Altmietzinses" nach dem im Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung geltenden Recht zu richten hat (vgl Würth in Rummel², Rz 3 ff zu § 43 MRG; derselbe in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht²⁰, Rz 2 ff zu § 43 MRG; vgl RIS-Justiz RS0070432, RS0070767; WoBl 1993, 139/103 ua). Dieser gesetzmäßig einhebbare Mietzins ist mit Inkrafttreten des MRG erstarrt (Würth aaO). Im hier maßgeblichen Zeitpunkt (21. 1. 1965) galten für die Mietzinsbildung grundsätzlich die bereits erwähnten Vorschriften des MG mit der bloß temporären, bis zur Zurückzahlung des WWF-Darlehens andauernden Ausnahme, daß ein Mietzins nach Maßgabe des § 15 Abs 10 bis 15 WWG idF der WWGNov 1954 begehrt werden durfte. Diese befristete Ausnahme ist, wie die Vorinstanzen richtig erkannt haben, weggefallen, sodaß der zulässige Hauptmietzins mangels eines Ereignisses, die den erstarrten Mietzins hätte beseitigen können (siehe dazu Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht²⁰, Rz 3 zu § 43 MRG), wieder nach § 2 Abs 1 lit a iVm § 16 Abs 1 MG idF der MG-Nov 1955 zu ermitteln ist. Für die Annahme, daß am 21. 1. 1965 die Voraussetzungen für die Vereinbarung eines davon abweichenden Hauptmietzinses vorgelegen wären, hat sich im Verfahren kein Anhaltspunkt ergeben. Mit besonderer Vehemenz bekämpft die Antragsgegnerin die Rechtsansicht der

Vorinstanzen, Paragraph 15, Absatz 9, WWG idD der WWGN 1954 schreibe für immer fest, daß Mietobjekte, die mit Fondshilfe wiederhergestellt wurden, den Bestimmungen des MG (bzw des MRG zufolge dessen Paragraph 58, Absatz 4,) unterliegen, und daß der letzte Halbsatz dieser Gesetzesbestimmung lediglich die Mietzinsregeln des MG (durch Bestimmungen der Absatz 10 bis 15 des Paragraph 15, WWG) bis zur Zurückzahlung des Darlehens überlagere. Nach Ansicht der Antragsgegnerin habe Paragraph 15, Absatz 9, WWG dem MG für immer derogiert, sodaß mit der Rückzahlung des Fondsdarlehens jegliche Mietzinsbildung weggefallen sei, jedenfalls aber die Bindung an den gesetzlichen Mietzins des Paragraph 2, Absatz eins, Litera a, MG. Für den vorliegenden Fall einer vor dem 1. 1. 1982 (dem Inkrafttreten des MRG) abgeschlossenen Mietzinsvereinbarung ergibt sich jedoch die von den Vorinstanzen angenommene Bindung der Vertragsparteien an den in Paragraph 2, Absatz eins, Litera a, MG in der Fassung der MG-Nov 1955) festgelegten Mietzins samt dem gemäß Paragraph 16, Absatz eins, MG (ebenfalls in der Fassung der MG-Nov 1955) vereinbarten Zuschlag von 13,3 Groschen für jede Krone des Jahresmietzinses zwingend aus der Übergangsregelung des Paragraph 43, Absatz 2, MRG, mit der ausgedrückt werden sollte, daß sich die Zulässigkeit eines derartigen "Altmietzinses" nach dem im Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung geltenden Recht zu richten hat vergleiche Würth in Rummel², Rz 3 ff zu Paragraph 43, MRG; derselbe in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht²⁰, Rz 2 ff zu Paragraph 43, MRG; vergleiche RIS-Justiz RS0070432, RS0070767; WoBI 1993, 139/103 ua). Dieser gesetzmäßig einhebbare Mietzins ist mit Inkrafttreten des MRG erstarrt (Würth aaO). Im hier maßgeblichen Zeitpunkt (21. 1. 1965) galten für die Mietzinsbildung grundsätzlich die bereits erwähnten Vorschriften des MG mit der bloß temporären, bis zur Zurückzahlung des WWF-Darlehens andauernden Ausnahme, daß ein Mietzins nach Maßgabe des Paragraph 15, Absatz 10 bis 15 WWG in der Fassung der WWGNov 1954 begehrt werden durfte. Diese befristete Ausnahme ist, wie die Vorinstanzen richtig erkannt haben, weggefallen, sodaß der zulässige Hauptmietzins mangels eines Ereignisses, die den erstarrten Mietzins hätte beseitigen können (siehe dazu Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht²⁰, Rz 3 zu Paragraph 43, MRG), wieder nach Paragraph 2, Absatz eins, Litera a, in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz eins, MG in der Fassung der MG-Nov 1955 zu ermitteln ist. Für die Annahme, daß am 21. 1. 1965 die Voraussetzungen für die Vereinbarung eines davon abweichenden Hauptmietzinses vorgelegen wären, hat sich im Verfahren kein Anhaltspunkt ergeben.

Die demnach richtigen rechtlichen Erwägungen der Vorinstanzen zur Ermittlung des zulässigen Hauptmietzinses werden von der Rechtsmittelwerberin mit untauglichen Gegenargumenten in Frage gestellt. Für die von ihr verfochtene rechtliche Möglichkeit einer Anhebung des Mietzinses kraft Vertragsauslegung, eines schlüssig im voraus erklärten Einverständnisses der Antragstellerin oder wegen einer Änderung der Geschäftsgrundlage ist schon angesichts der zitierten, den zulässigen Hauptmietzins zwingend regelnden Vorschriften kein Raum. Der Einwand der "Unerschwinglichkeit" einer Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses bei einem Mietzins von nur S 6,30 pro m², der nicht ausreiche, um die notwendigen Reparaturen durchzuführen, erledigt sich mit dem Hinweis auf die Möglichkeit einer Mietzinserhöhung nach §§ 18 ff MRG bzw der Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags nach § 45 MRG. Schließlich ist auch nicht zu erkennen, warum durch die Aufrechterhaltung der in § 15 Abs 9 WWG angeordneten Unterschutzstellung des verfahrensgegenständlichen Mietobjektes unter die Bestimmungen des MG trotz Rückzahlung des WWF-Darlehens die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie verletzt sein sollte. Immerhin hat die Antragsgegnerin zu ihr im voraus bekannten Bedingungen das WWF-Darlehen in Anspruch genommen und erhebliche Vorteile aus dieser günstigen Finanzierung des Wiederaufbaus ihres Hauses gezogen. Die demnach richtigen rechtlichen Erwägungen der Vorinstanzen zur Ermittlung des zulässigen Hauptmietzinses werden von der Rechtsmittelwerberin mit untauglichen Gegenargumenten in Frage gestellt. Für die von ihr verfochtene rechtliche Möglichkeit einer Anhebung des Mietzinses kraft Vertragsauslegung, eines schlüssig im voraus erklärten Einverständnisses der Antragstellerin oder wegen einer Änderung der Geschäftsgrundlage ist schon angesichts der zitierten, den zulässigen Hauptmietzins zwingend regelnden Vorschriften kein Raum. Der Einwand der "Unerschwinglichkeit" einer Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses bei einem Mietzins von nur S 6,30 pro m², der nicht ausreiche, um die notwendigen Reparaturen durchzuführen, erledigt sich mit dem Hinweis auf die Möglichkeit einer Mietzinserhöhung nach Paragraphen 18, ff MRG bzw der Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags nach Paragraph 45, MRG. Schließlich ist auch nicht zu erkennen, warum durch die Aufrechterhaltung der in Paragraph 15, Absatz 9, WWG angeordneten Unterschutzstellung des verfahrensgegenständlichen Mietobjektes unter die Bestimmungen des MG trotz Rückzahlung des WWF-Darlehens die

verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie verletzt sein sollte. Immerhin hat die Antragsgegnerin zu ihr im voraus bekannten Bedingungen das WWF-Darlehen in Anspruch genommen und erhebliche Vorteile aus dieser günstigen Finanzierung des Wiederaufbaus ihres Hauses gezogen.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E54193 05A01099

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00109.99M.0511.000

Dokumentnummer

JJT_19990511_OGH0002_0050OB00109_99M0000_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