

# TE OGH 1997/9/16 50b277/97i

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 16.09.1997

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Adamovic, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Maria S\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Gerwald Schmidberger, Rechtsanwalt in Steyr, wider die Antragsgegnerin W\*\*\*\*\* Ges.m.b.H., \*\*\*\*\* vertreten durch DDr. Heinz Mück, Rechtsanwalt in Linz, wegen Überprüfung des Hauptmietzinses, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes Steyr als Rekursgericht vom 28.April 1997, GZ 5 R 2/97k-16, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Steyr vom 24. Oktober 1996, GZ 10 Msch 36/95g-12, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Sachbeschuß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist seit 1.1.1981 Hauptmieterin einer 34,8 m<sup>2</sup> großen Wohnung in einem Haus, das der Antragsgegnerin, einer gemeinnützigen Bauvereinigung, gehört. Das Haus wurde zwischen 1941 und 1945 errichtet; die erstmalige Vermietung darin befindlicher Wohnungen erfolgte jedenfalls schon vor 1952. Es ist unstrittig, daß sämtliche Wohnungen des Hauses, darunter die der Antragstellerin, dem Zinsstoppgesetz unterlagen. Die ursprünglich nach dem WGG 1940 iVm der WGGDV kalkulierten Mietzinse waren dementsprechend "eingefroren". Nach dem Außerkrafttreten des Zinsstoppgesetzes Ende 1981 forderte die Antragsgegnerin von den Mietherrn jener Siedlungsanlage, zu der auch die Wohnung der Antragstellerin gehört, ein erhöhtes Entgelt. Der Entgeltberechnung wurden nunmehr die nach dem SEBG aufgewerteten Bau- und Grundkosten zugrundegerichtet. Daraus ergab sich ein zusätzlicher Aufwand für die Verzinsung von Fremd- und Eigenmitteln, der auf die Gesamtmiethfläche umgelegt wurde. Die Antragstellerin ist seit 1.1.1981 Hauptmieterin einer 34,8 m<sup>2</sup> großen Wohnung in einem Haus, das der Antragsgegnerin, einer gemeinnützigen Bauvereinigung, gehört. Das Haus wurde zwischen 1941 und 1945 errichtet; die erstmalige Vermietung darin befindlicher Wohnungen erfolgte jedenfalls schon vor 1952. Es ist unstrittig, daß sämtliche Wohnungen des Hauses, darunter die der Antragstellerin, dem Zinsstoppgesetz unterlagen. Die ursprünglich nach dem WGG 1940 in Verbindung mit der WGGDV kalkulierten Mietzinse waren dementsprechend "eingefroren". Nach dem Außerkrafttreten des Zinsstoppgesetzes Ende 1981 forderte die Antragsgegnerin von den Mietherrn jener

Siedlungsanlage, zu der auch die Wohnung der Antragstellerin gehört, ein erhöhtes Entgelt. Der Entgeltberechnung wurden nunmehr die nach dem SEBG aufgewerteten Bau- und Grundkosten zugrundegelegt. Daraus ergab sich ein zusätzlicher Aufwand für die Verzinsung von Fremd- und Eigenmitteln, der auf die Gesamtmietfläche umgelegt wurde.

Vor Abschluß des Mietvertrages mit der Antragstellerin (am 7.1.1981) war die verfahrensgegenständliche Wohnung weniger als 6 Monate leer gestanden.

Als monatlicher Hauptmietzins wurde der Antragstellerin im entscheidungsrelevanten Zeitraum vom 1.3.1988 bis 28.2.1991 ein Betrag vorgeschrieben, in dessen Berechnung mehr als die tatsächlich aufgewendeten Grund- und Baukosten eingeflossen sind. Der Kapitaldienst für die effektiven Grund- und Baukosten hätte S 0,82 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und Monat betragen; tatsächlich hatte die Antragstellerin für den monatlichen Kapitaldienst pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche in der Zeit von März 1988 bis August 1988 monatlich S 4,19, von September 1988 bis Februar 1989 S 4,41, von März 1989 bis Jänner 1990 S 4,52, von Februar 1990 bis Oktober 1990 S 4,55 und von November 1990 bis Februar 1991 S 4,58 zu zahlen. Jeweils S 3,98 von diesen Beträgen wurden als "MRAEG-Zuschlag" deklariert, die Differenzbeträge (21 Groschen, 43 Groschen, 54 Groschen, 57 Groschen bzw. 60 Groschen) als "SEB-Wert" verbucht. Die hiefür maßgebenden Vertragsbestimmungen (in § 2 Abs 2 bis 4 des Mietvertrages sowie in einem Ergänzungsblatt) lauten wie folgt:

Als monatlicher Hauptmietzins wurde der Antragstellerin im entscheidungsrelevanten Zeitraum vom 1.3.1988 bis 28.2.1991 ein Betrag vorgeschrieben, in dessen Berechnung mehr als die tatsächlich aufgewendeten Grund- und Baukosten eingeflossen sind. Der Kapitaldienst für die effektiven Grund- und Baukosten hätte S 0,82 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und Monat betragen; tatsächlich hatte die Antragstellerin für den monatlichen Kapitaldienst pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche in der Zeit von März 1988 bis August 1988 monatlich S 4,19, von September 1988 bis Februar 1989 S 4,41, von März 1989 bis Jänner 1990 S 4,52, von Februar 1990 bis Oktober 1990 S 4,55 und von November 1990 bis Februar 1991 S 4,58 zu zahlen. Jeweils S 3,98 von diesen Beträgen wurden als "MRAEG-Zuschlag" deklariert, die Differenzbeträge (21 Groschen, 43 Groschen, 54 Groschen, 57 Groschen bzw. 60 Groschen) als "SEB-Wert" verbucht. Die hiefür maßgebenden Vertragsbestimmungen (in Paragraph 2, Absatz 2 bis 4 des Mietvertrages sowie in einem Ergänzungsblatt) lauten wie folgt:

"Die nach Maßgabe der gemeinnützungsrechtlichen und sonstigen Vorschriften festgesetzte Mietzinsabschlagszahlung beträgt zu Beginn des Mietvertrages ... vorläufig monatlich S 312,-- ..., solange die S\*\*\*\*\* (die sich an den Errichtungskosten finanziell beteiligt hatte) den Kapitaldienst ihres Baudarlehens aussetzt.

Neben dieser Mietzinsabschlagszahlung hat der Mieter an Nebenkosten zu entrichten ....

Die Mietzinsabschlagszahlung und die Nebenkosten sind nach Maßgabe der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes immer kostendeckend zu gestalten und ist daher die Vermieterin berechtigt, das Entgelt im Rahmen gesetzlicher und behördlicher Regelungen zu verändern.

Dasselbe gilt für die Veränderung der Darlehenskonditionen, welche in der Höhe vorzuschreiben sind, wie sie der Vermieterin selbst anfallen oder in Rechnung gestellt werden. Die Vermieterin ist auch dann berechtigt, den Mietzins zu verändern, wenn dieser unter Berücksichtigung der Grundverzinsung, der Verzinsung und Tilgung der Baukosten sowie der notwendigen Kosten für die laufende Verwaltung und Instandhaltung nach den Grundsätzen einer sorgfältigen Bewirtschaftung nicht mehr angemessen ist."

Mit der Behauptung, der für die Grund- und Baukosten angesetzte Mietzinsbestandteil sei zu hoch, hat die Antragstellerin (zugleich mit anderen Mietern der betreffenden Wohnungsanlage) die Überprüfung des von ihr vom 1.3.1988 bis 28.2.1991 bezahlten Mietzinses, die Feststellung der unzulässiger Weise eingehobenen Beträge und die Schaffung eines entsprechenden Rückzahlungstitels beantragt.

Von den Argumenten, mit denen die Antragsgegnerin diesem Sachantrag entgegengrat, ist - da die Unzulässigkeit der Aufwertung der Grund- und Baukosten nach dem SEBG nicht weiter angezweifelt wird - für das Revisionsrekursverfahren nur mehr eines von Bedeutung: Aufgrund des Mietrechtsänderungsgesetzes 1967 hätten für Wohnungen, die der Mietzinsbildung nach dem Zinsstoppgesetz unterlagen, bei Neuvermietungen nach dem 1.1.1968 (unter hier vorliegenden Voraussetzungen) sogenannte "Neuvermietungszuschläge" (die hier verlangten MRAEG-Zuschläge) vereinbart werden dürfen. Die solcherart vereinbarten Mietzinse seien auch nach dem 1.1.1982 (dem Inkrafttreten des MRG) zulässig geblieben, sodaß es im gegenständlichen Fall nicht allein um eine aus den aufgewerteten Bau- und Grundkosten resultierende, sondern - jedenfalls in Ansehung eines Zuschlages von S 3,98 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche - um eine generell zulässige Mietzinserhöhung gehe. Wegen dieser Mietzinserhöhung seien die

sich aus der Aufwertung der Bau- und Grundkosten nach dem 1.7.1982 bzw. 1.3.1983 ergebenden Erhöhungsbeträge nur mehr mit der jeweiligen Differenz zwischen Neuvermietungszuschlag und SEB-Wert (21, 43, 54, 57 bzw. 60 Groschen pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) vorgeschrieben worden.

Das Erstgericht stellte fest, daß der Antragstellerin in der Zeit vom 1.3.1988 bis 28.2.1991 vorgeschriebene Mietzins den zulässigen Betrag um 5 6.148,- (inkl. USt) überstieg, und trug der Antragsgegnerin die Rückzahlung dieses Betrages samt (teils kapitalisierten) gesetzlichen Zinsen seit 1.3.1988 auf. Zum hier relevanten Problem eines nach Ansicht der Antragsgegnerin zulässigen Neuvermietungszuschlages führte es aus, daß der Umstand, daß der in den Mietzinsvorschreibungen enthaltene "SEB-Wert" um einen als "MRAEG-Zuschlag" bezeichneten Betrag vermindert wurde, nicht darüber hinwegtäuschen könne, daß das vom Antragsteller verlangte Entgelt auf Grund der vollen SEB-Werte berechnet wurde. Die Behauptung der Antragsgegnerin, nicht jene Werte angesetzt zu haben, die sich nach der SEB ergeben hätten, sei als widerlegt anzusehen. Eine gemeinnützige Bauvereinigung dürfe sich von ihren Mietern nur die tatsächlichen Bau- und Grundkosten refinanzieren lassen. Das gelte auch für die nach 1968 (oder nach dem 1.1.1982) mit Variabilitätsklauseln abgeschlossene Mietverträge, weshalb die Einhebung eines "Neuvermietungs"- bzw. "Mietrechtsänderungsgesetzschlages" nicht rechtens gewesen sei.

Das Rekursgericht bestätigte - mit einer geringfügigen Abweichung im Zinsenzuspruch - diese Entscheidung. Es fügte den ausdrücklich gebilligten Rechtsausführungen der ersten Instanz lediglich hinzu, daß es sich beim sogenannten Neuvermietungszuschlag in Wahrheit um ein zufolge der Schillingeröffnungsbilanz erhöhtes und damit unzulässiges (WoB1 1990/12) Entgelt handle, das auch nicht mit dem Hinweis auf Art II MRÄG 1967, BGBl 1967/281, gerechtfertigt werden könne. Im konkreten Fall sei nämlich das Entgelt nach den Bestimmungen der §§ 13 f WGG zu ermitteln, die das MRÄG 1967 nicht geändert habe. Die im MRÄG 1967 vorgesehene Möglichkeit der Entgelterhöhung könne demnach im Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit nicht zum Tragen kommen. Das Rekursgericht bestätigte - mit einer geringfügigen Abweichung im Zinsenzuspruch - diese Entscheidung. Es fügte den ausdrücklich gebilligten Rechtsausführungen der ersten Instanz lediglich hinzu, daß es sich beim sogenannten Neuvermietungszuschlag in Wahrheit um ein zufolge der Schillingeröffnungsbilanz erhöhtes und damit unzulässiges (WoB1 1990/12) Entgelt handle, das auch nicht mit dem Hinweis auf Art römisch II MRÄG 1967, BGBl 1967/281, gerechtfertigt werden könne. Im konkreten Fall sei nämlich das Entgelt nach den Bestimmungen der Paragraphen 13, f WGG zu ermitteln, die das MRÄG 1967 nicht geändert habe. Die im MRÄG 1967 vorgesehene Möglichkeit der Entgelterhöhung könne demnach im Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit nicht zum Tragen kommen.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Das wurde damit begründet, daß noch keine Judikatur zur Frage vorliege, ob im Bereich der Gemeinnützigkeit eine Mietzinserhöhung auf Grund des Art II MRÄG 1967 zulässig ist. Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Das wurde damit begründet, daß noch keine Judikatur zur Frage vorliege, ob im Bereich der Gemeinnützigkeit eine Mietzinserhöhung auf Grund des Art römisch II MRÄG 1967 zulässig ist.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharrt die Antragsgegnerin auf ihrem Rechtsstandpunkt, gemäß Art II MRÄG 1967 zur Einhebung eines Neuvermietungszuschlages berechtigt gewesen zu sein. Bei diesem Zuschlag, der schon eingehoben wurde, als von einer Aufwertung der Bau- und Grundkosten nach dem SEBG (ab 1.7.1982 bzw. 1.3.1983) noch gar keine Rede war, handle es sich entgegen der Annahme der Vorinstanzen eben nicht um eine "SEBG-Aufwertung" (einen zur Gänze aus dieser Aufwertung resultierenden Betrag), sondern um das Produkt einer zulässigen freien Mietzinsvereinbarung. Diese Möglichkeit habe, da Art II MRÄG 1967 keine diesbezügliche Einschränkung enthielt, auch für gemeinnützige Bauvereinigungen bestanden. Die generelle Zulassung freier Mietzinsvereinbarungen für Objekte, die dem Zinsstoppgesetz unterlagen, also auch für Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen, wäre obsolet gewesen, wen im Bereich der Gemeinnützigkeit ohnehin an der Berechnung des Entgelts allein nach den tatsächlichen Bau- und Grundkosten im Zeitpunkt der erstmaligen Überlassung der Wohnung festgehalten worden wäre. Die Antragstellerin habe auch nur die Unzulässigkeit der SEBG-Aufwertung und nicht die Unzulässigkeit der Einhebung eines Neuvermietungszuschlages nach Art II MRÄG 1967 geltend gemacht. Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharrt die Antragsgegnerin auf ihrem Rechtsstandpunkt, gemäß Art römisch II MRÄG 1967 zur Einhebung eines Neuvermietungszuschlages berechtigt gewesen zu sein. Bei diesem Zuschlag, der schon eingehoben wurde, als von einer Aufwertung der Bau- und Grundkosten nach dem SEBG (ab 1.7.1982 bzw. 1.3.1983) noch gar keine Rede war, handle es sich entgegen der Annahme der Vorinstanzen eben nicht um eine "SEBG-Aufwertung" (einen

zur Gänze aus dieser Aufwertung resultierenden Betrag), sondern um das Produkt einer zulässigen freien Mietzinsvereinbarung. Diese Möglichkeit habe, da Art römisch II MRÄG 1967 keine diesbezügliche Einschränkung enthielt, auch für gemeinnützige Bauvereinigungen bestanden. Die generelle Zulassung freier Mietzinsvereinbarungen für Objekte, die dem Zinsstoppgesetz unterlagen, also auch für Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen, wäre obsolet gewesen, wen im Bereich der Gemeinnützigkeit ohnehin an der Berechnung des Entgelts allein nach den tatsächlichen Bau- und Grundkosten im Zeitpunkt der erstmaligen Überlassung der Wohnung festgehalten worden wäre. Die Antragstellerin habe auch nur die Unzulässigkeit der SEBG-Aufwertung und nicht die Unzulässigkeit der Einhebung eines Neuvermietungszuschlages nach Art römisch II MRÄG 1967 geltend gemacht.

Der Revisionsantrag geht dahin, den Mietzinsüberprüfungsantrag abzuweisen, soweit er den Neuvermietungszuschlag (Zuspruch von S 5.481,-- s. A.) betrifft; in eventu möge der (Sach-)Beschluß des Rekursgerichtes aufgehoben und die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an die zweite Instanz zurückverwiesen werden.

Von der Antragstellerin liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, den angefochtenen Sachbeschluß zu bestätigen.

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

### **Rechtliche Beurteilung**

Vorauszuschicken ist, daß das Begehr der Antragstellerin, den ihr von der Antragsgegnerin vorgeschriebenen Mietzins zu überprüfen und festzustellen, daß es unzulässig sei, der Berechnung des Entgelts für Kapitaldienste, eingesetzte Eigenmittel und AfA nicht die tatsächlichen Werte, sondern die Werte nach der Schillingeröffnungsbilanz zugrunde zu legen, auch die Überprüfung des sogenannten Neuvermietungszuschlages deckt. Es hat nämlich nie ein Zweifel bestanden, daß es der Antragstellerin - falls man ihr Begehr nicht noch umfassender versteht - immer um die Überprüfung der Bau- und Grundkostenkomponente des Mietzinses gegangen ist. Zu diesem Mietzinsbestandteil gehört auch der sogenannte Neuvermietungszuschlag, den die Antragsgegnerin selbst der Abgeltung des Fremd- und Eigenkapitaleinsatzes zugerechnet und folgerichtig bei der Vorschreibung des sich aus der SEB-Aufwertung der Bau- und Grundkosten ergebenden Erhöhungsbetrages berücksichtigt (ihn also von diesem theoretischen Erhöhungsbetrag abgezogen) hat. Die Vorinstanzen sind sogar so weit gegangen, den Neuvermietungszuschlag als (Teil-)Vorschreibung des "SEB-Wertes" zu behandeln, weil dies dem wahren Willen der Antragsgegnerin entsprochen habe. Da in einem außerstretigen Mietzinsüberprüfungsverfahren keine allzustrenge Anforderungen an die Bestimmtheit des Begehrns zu stellen sind, es vielmehr ausreicht, wenn das Verfahrensziel konkret umschrieben wird (Würth im HB zum MRG, 515; 5 Ob 2149/96g; 5 Ob 2319/96g, tw veröffentlicht in WoB1 1997, 151/46), ist in der Vorgangsweise der Vorinstanzen, aus Anlaß des gegenständlichen Sachantrages nicht nur den "SEB-Wert", sondern auch den "MRAEG-Zuschlag" zu überprüfen, keine Überschreitung des Begehrns zu erkennen.

In der Sache selbst ist der Rechtsmittelwerberin zuzugestehen, daß die Vermietung der verfahrensgegenständlichen Wohnung an die Antragstellerin unter Bedingungen erfolgte, die grundsätzlich die Möglichkeit einer freien Mietzinsvereinbarung (und damit auch die Möglichkeit der Einhebung eines "Neuvermietungszuschlages") nach Art II MRÄG 1967 boten. Die Wohnung unterlag nämlich der Mietzinsbildung nach dem Zinsstoppgesetz, wurde nach dem 1.1.1968 innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter offenbar an eine nicht nach § 19 Abs 2 Z 10 oder 11 MG eintrittsberechtigte Person vermietet, zählte nicht zu den mangelhaft ausgestatteten Wohnungen iSd § 3 Z 10 Stadt ErnG und hatte den aus diesen Merkmalen resultierenden Sonderstatus auch nicht dadurch verloren, daß sie im Eigentum einer gemeinnützigen Bauvereinigung stand (vgl MietSlg 18.632/12 mwN). Daß solche Bauvereinigungen im hier maßgeblichen Zeitpunkt (23. 10. 1979) als Rechtsform der Gebrauchsüberlassung neben dem genossenschaftlichen Nutzungsvertrag auch den Mietvertrag wählen konnten, ist in der Rechtsprechung anerkannt (vgl MietSlg 4047, 6977 ua). Schließlich ist zu bemerken, daß Art II MRÄG 1967 die dort vorgesehene Möglichkeit der freien Mietzinsvereinbarung unterschiedslos allen Hauseigentümern zugestand. Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses waren ab 1.1.1968 daher (unter den in Art II MRÄG 1967 normierten Voraussetzungen) grundsätzlich auch für gemeinnützige Bauvereinigungen zulässig (vgl Zingher, Mietengesetz 18, 422 f). Das ändert jedoch nichts daran, daß die gemeinnützigen Bauvereinigungen an die für die Bemessung des Entgelts für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraums geltenden Bestimmungen des jeweiligen Gemeinnützigekeitsrechts gebunden blieben. Art II MRÄG 1967 hat diesen Gesetzesbestimmungen, soweit sie schon

vorher in Geltung standen, weder formell noch inhaltlich derogiert; gegenüber zeitlich nachfolgenden Gesetzen, die Bestimmungen über das Entgelt für die Überlassung von Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten durch gemeinnützige Bauvereinigungen enthalten, kommt dem MRÄG 1967 nicht die Eigenschaft einer spezielleren Norm zu. Im konkreten Fall hatte daher die Antragsgegnerin beim Mietvertragsabschluß mit dem Antragsteller die Bestimmungen der §§ 13 f WGG 1979 samt der Entgeltsrichtlinienverordnung BGBl 1979/522 bzw § 39 Abs 10 WGG 1979 iVm § 7 Abs 2 WGG 1940 und § 11 Abs 3 der DV zu diesem Gesetz RGBI I, 1012 vom 23.7.1940 zu beachten und konnte die ihr durch Art II MRÄG 1967 eingeräumte Möglichkeit der "freien" Mietzinsvereinbarung nur insoweit ausschöpfen, als ihr auch die angeführten Bestimmungen des Gemeinnützigenrechts einen Gestaltungsspielraum boten. Das insbesondere in § 13 WGG 1979 verankerte Kostendeckungsprinzip sah derartiges für die Refinanzierung von Bau- und Grundkosten nicht vor. Der für die Deckung dieser Kosten notwendige Bestandteil des Mietzinses oder Nutzungsentgelts hatte sich nach § 13 Abs 2 WGG 1979 bzw. § 11 Abs 3 WGG DV immer an den Verhältnissen zur Zeit der ersten Vermietung bzw. Gebrauchsüberlassung zu orientieren (vgl MietSlg 6.778), also auch an den damaligen Werten (WoB1 1990, 22/12), unabhängig vom Zeitpunkt des Miet- bzw Nutzungsvertragsabschlusses (MietSlg 46/18), weil es immer nur um die Refinanzierung des tatsächlichen Aufwandes und nicht darum geht, der gemeinnützigen Bauvereinigung Mittel zur Errichtung anderer Bauten zu verschaffen (MietSlg 46/18 mwN). Das schließt eine Erhöhung der Bau- und Grundkostenkomponente des Mietzinses bzw Nutzungsentgelts aus Anlaß einer bilanztechnischen Berichtigung der Wertansätze (vgl WoB1 1990, 22/12; MietSlg 46/18) ebenso aus wie eine "freie" (die tatsächlichen Refinanzierungskosten sprengende und damit dem Kostendeckungsprinzip widersprechende) Vereinbarung dieses Mietzinsbestandteils unter Berufung auf Vorschriften außerhalb des eigentlichen Gemeinnützigenrechts, hier unter Berufung auf Art II MRÄG 1967. In der Sache selbst ist der Rechtsmittelwerberin zuzustehen, daß die Vermietung der verfahrensgegenständlichen Wohnung an die Antragstellerin unter Bedingungen erfolgte, die grundsätzlich die Möglichkeit einer freien Mietzinsvereinbarung (und damit auch die Möglichkeit der Einhebung eines "Neuvermietungszuschlages") nach Art römisch II MRÄG 1967 boten. Die Wohnung unterlag nämlich der Mietzinsbildung nach dem Zinsstopgesetz, wurde nach dem 1.1.1968 innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter offenbar an eine nicht nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 10, oder 11 MG eintrittsberechtigte Person vermietet, zählte nicht zu den mangelhaft ausgestatteten Wohnungen iSd Paragraph 3, Ziffer 10, Stadt ErnG und hatte den aus diesen Merkmalen resultierenden Sonderstatus auch nicht dadurch verloren, daß sie im Eigentum einer gemeinnützigen Bauvereinigung stand vergleiche MietSlg 18.632/12 mwN). Daß solche Bauvereinigungen im hier maßgeblichen Zeitpunkt (23. 10. 1979) als Rechtsform der Gebrauchsüberlassung neben dem genossenschaftlichen Nutzungsvertrag auch den Mietvertrag wählen konnten, ist in der Rechtsprechung anerkannt vergleiche MietSlg 4047, 6977 ua). Schließlich ist zu bemerken, daß Art römisch II MRÄG 1967 die dort vorgesehene Möglichkeit der freien Mietzinsvereinbarung unterschiedslos allen Hauseigentümern zugestand. Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses waren ab 1.1.1968 daher (unter den in Art römisch II MRÄG 1967 normierten Voraussetzungen) grundsätzlich auch für gemeinnützige Bauvereinigungen zulässig vergleiche Zingher, Mietengesetz 18, 422 f). Das ändert jedoch nichts daran, daß die gemeinnützigen Bauvereinigungen an die für die Bemessung des Entgelts für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsräums geltenden Bestimmungen des jeweiligen Gemeinnützigenrechts gebunden blieben. Art römisch II MRÄG 1967 hat diesen Gesetzesbestimmungen, soweit sie schon vorher in Geltung standen, weder formell noch inhaltlich derogiert; gegenüber zeitlich nachfolgenden Gesetzen, die Bestimmungen über das Entgelt für die Überlassung von Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten durch gemeinnützige Bauvereinigungen enthalten, kommt dem MRÄG 1967 nicht die Eigenschaft einer spezielleren Norm zu. Im konkreten Fall hatte daher die Antragsgegnerin beim Mietvertragsabschluß mit dem Antragsteller die Bestimmungen der Paragraphen 13, f WGG 1979 samt der Entgeltsrichtlinienverordnung BGBl 1979/522 bzw Paragraph 39, Absatz 10, WGG 1979 in Verbindung mit Paragraph 7, Absatz 2, WGG 1940 und Paragraph 11, Absatz 3, der DV zu diesem Gesetz RGBI römisch eins, 1012 vom 23.7.1940 zu beachten und konnte die ihr durch Art römisch II MRÄG 1967 eingeräumte Möglichkeit der "freien" Mietzinsvereinbarung nur insoweit ausschöpfen, als ihr auch die angeführten Bestimmungen des Gemeinnützigenrechts einen Gestaltungsspielraum boten. Das insbesondere in Paragraph 13, WGG 1979 verankerte Kostendeckungsprinzip sah derartiges für die Refinanzierung von Bau- und Grundkosten nicht vor. Der für die Deckung dieser Kosten notwendige Bestandteil des Mietzinses oder Nutzungsentgelts hatte sich nach Paragraph 13, Absatz 2, WGG 1979 bzw. Paragraph 11, Absatz 3, WGG DV immer an den Verhältnissen zur Zeit der ersten Vermietung bzw. Gebrauchsüberlassung zu orientieren vergleiche MietSlg 6.778), also auch an den damaligen Werten (WoB1 1990, 22/12), unabhängig vom Zeitpunkt des

Miet- bzw Nutzungsvertragsabschlusses (MietSlg 46/18), weil es immer nur um die Refinanzierung des tatsächlichen Aufwandes und nicht darum geht, der gemeinnützigen Bauvereinigung Mittel zur Errichtung anderer Bauten zu verschaffen (MietSlg 46/18 mwN). Das schließt eine Erhöhung der Bau- und Grundkostenkomponente des Mietzinses bzw Nutzungsentgelts aus Anlaß einer bilanztechnischen Berichtigung der Wertansätze vergleiche WoB1 1990, 22/12; MietSlg 46/18) ebenso aus wie eine "freie" (die tatsächlichen Refinanzierungskosten sprengende und damit dem Kostendeckungsprinzip widersprechende) Vereinbarung dieses Mietzinsbestandteils unter Berufung auf Vorschriften außerhalb des eigentlichen Gemeinnützigeitsrechts, hier unter Berufung auf Art römisch II MRÄG 1967.

Dabei kann unerörtert bleiben, ob andere Komponenten des mit einer gemeinnützigen Bauvereinigung vereinbarten Mietzinses, etwa der Betrag zur Rückstellung und Verbesserung, die Verwaltungskosten oder die Beiträge zur Rücklage, gemäß Art II MRÄG einer relativ "freien" Vereinbarung zugänglich waren, ob also das Kostendeckungsprinzip unter den besonderen Voraussetzungen des Art II MRÄG 1967 eine Erhöhung des sonst für die betreffende Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit zulässigen Betrages erlaubte. Die Unterschiedlichkeit der Komponenten des einer gemeinnützigen Bauvereinigung zu zahlenden Mietzinses (vgl Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 19, Rz 3 zu § 14 WGG 1979) führt nämlich dazu, daß jede einzelne Zinskomponente auf ihre Vereinbarkeit mit den gemeinnützigeitsrechtlichen Entgeltvorschriften zu überprüfen ist. Hier geht es um die Bau- und Grundkostenkomponente (die Kapitaltilgungsrate), die sich ausschließlich an den tatsächlichen Kosten zu orientieren hatte und weder unter Berufung auf das SEBG noch unter Berufung auf Art II MRÄG 1967 erhöht werden durfte. Dabei kann unerörtert bleiben, ob andere Komponenten des mit einer gemeinnützigen Bauvereinigung vereinbarten Mietzinses, etwa der Betrag zur Rückstellung und Verbesserung, die Verwaltungskosten oder die Beiträge zur Rücklage, gemäß Art römisch II MRÄG einer relativ "freien" Vereinbarung zugänglich waren, ob also das Kostendeckungsprinzip unter den besonderen Voraussetzungen des Art römisch II MRÄG 1967 eine Erhöhung des sonst für die betreffende Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit zulässigen Betrages erlaubte. Die Unterschiedlichkeit der Komponenten des einer gemeinnützigen Bauvereinigung zu zahlenden Mietzinses vergleiche Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 19, Rz 3 zu Paragraph 14, WGG 1979) führt nämlich dazu, daß jede einzelne Zinskomponente auf ihre Vereinbarkeit mit den gemeinnützigeitsrechtlichen Entgeltvorschriften zu überprüfen ist. Hier geht es um die Bau- und Grundkostenkomponente (die Kapitaltilgungsrate), die sich ausschließlich an den tatsächlichen Kosten zu orientieren hatte und weder unter Berufung auf das SEBG noch unter Berufung auf Art römisch II MRÄG 1967 erhöht werden durfte.

Die angefochtene Entscheidung entspricht dieser Rechtslage.

#### **Anmerkung**

E47948 05A02777

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

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00277.97I.0916.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19970916\_OGH0002\_0050OB00277\_97I0000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>