

# TE OGH 1997/6/10 5Ob212/97f

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 10.06.1997

## **Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Baumann, Dr.Prückner und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Elke A\*\*\*\*\*, und 2.) Jürgen H\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr.Gerald Hiebler, Rechtsanwalt in Leoben, wider den Antragsgegner Maximilian W\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Michael Augustin, Rechtsanwalt in Leoben, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Rekurses der Antragsteller gegen den Beschuß des Landesgerichtes Leoben als Rekursgericht vom 25.Februar 1997, GZ 1 R 451/96g-16, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Leoben vom 10.Juni 1996, GZ 9 Msch 53/95a-12, aufgehoben 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.Prückner und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Elke A\*\*\*\*\*, und 2.) Jürgen H\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr.Gerald Hiebler, Rechtsanwalt in Leoben, wider den Antragsgegner Maximilian W\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Michael Augustin, Rechtsanwalt in Leoben, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Rekurses der Antragsteller gegen den Beschuß des Landesgerichtes Leoben als Rekursgericht vom 25.Februar 1997, GZ 1 R 451/96g-16, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Leoben vom 10.Juni 1996, GZ 9 Msch 53/95a-12, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## **Spruch**

Der Rekurs wird zurückgewiesen.

## **Text**

Begründung:

Der Antragsgegner ist Eigentümer der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* mit dem Haus \*\*\*\*\*. Dieses Objekt wurde im Jahr 1990 mit Förderungsrichtlinien der stmk. Landesregierung mit Förderungsmitteln der öffentlichen Hand umfassend saniert.

Die Antragsteller hatten vom 10.1.1991 bis 30.11.1993 einzelne Räume der Wohnung Nr. 3 im angeführten Haus gemietet; seit 1.12.1993 ist die Erstantragstellerin Alleinmieterin der Wohnung, der Zweit'antragsteller (ihr Lebensgefährte) bloßer Mitbewohner.

Im Zuge eines von den Antragstellern angestrengten Verfahrens zur Überprüfung des Hauptmietzinses hat das Erstgericht mit Sachbeschuß vom 10.6.1996 (ON 12) festgestellt, daß sowohl in Ansehung der beiden ersten Mietverträge als auch des jetzt noch aufrechten Mietvertrages der zulässige Hauptmietzins überschritten wurde, und schuf auch entsprechende Rückzahlungstitel (die genauen Beträge sind für diese Entscheidung nicht von Belang). Dabei hat das Erstgericht die Rechtsansicht vertreten, daß sich der jeweils zulässige Hauptmietzins am "angemessenen

Betrag" nach § 16 Abs 1 Z 4 MRG idF des 2. WÄG zu orientieren habe und nicht an § 52 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 (in der beim jeweiligen Mietvertragsabschluß geltenden Fassung). Die letztgenannte Gesetzesbestimmung sei zwar lex specialis gegenüber den Mietzinsbildungsvorschriften des MRG, im konkreten Fall jedoch nicht anwendbar, weil sie nur für die bei Durchführung der geförderten Sanierungsmaßnahmen bereits bestehenden, nicht jedoch für nachher abgeschlossene Mietverträge gelte. Im Zuge eines von den Antragstellern angestrengten Verfahrens zur Überprüfung des Hauptmietzinses hat das Erstgericht mit Sachbeschuß vom 10.6.1996 (ON 12) festgestellt, daß sowohl in Ansehung der beiden ersten Mietverträge als auch des jetzt noch aufrechten Mietvertrages der zulässige Hauptmietzins überschritten wurde, und schuf auch entsprechende Rückzahlungstitel (die genauen Beträge sind für diese Entscheidung nicht von Belang). Dabei hat das Erstgericht die Rechtsansicht vertreten, daß sich der jeweils zulässige Hauptmietzins am "angemessenen Betrag" nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 4, MRG in der Fassung des 2. WÄG zu orientieren habe und nicht an Paragraph 52, des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 (in der beim jeweiligen Mietvertragsabschluß geltenden Fassung). Die letztgenannte Gesetzesbestimmung sei zwar lex specialis gegenüber den Mietzinsbildungsvorschriften des MRG, im konkreten Fall jedoch nicht anwendbar, weil sie nur für die bei Durchführung der geförderten Sanierungsmaßnahmen bereits bestehenden, nicht jedoch für nachher abgeschlossene Mietverträge gelte.

Das Rekursgericht vertrat hingegen die Rechtsauffassung, daß § 52 des StmkWFG 1989 sehr wohl auch für Neuvermietungen gelte. Es hob daher auf Grund eines Rekurses des Antragsgegners den erstinstanzlichen Sachbeschuß auf, um die für den zulässigen Mietzins nach § 52 StmkWFG 1989 erforderlichen Entscheidungsgrundlagen erheben zu lassen. Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof wurde für zulässig erklärt, weil zur Frage der Anwendbarkeit der Mietzinsbildungsvorschrift des § 52 StmkWFG 1989 auf "Neuverträge" - soweit überblickbar - eine höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle. Das Rekursgericht vertrat hingegen die Rechtsauffassung, daß Paragraph 52, des StmkWFG 1989 sehr wohl auch für Neuvermietungen gelte. Es hob daher auf Grund eines Rekurses des Antragsgegners den erstinstanzlichen Sachbeschuß auf, um die für den zulässigen Mietzins nach Paragraph 52, StmkWFG 1989 erforderlichen Entscheidungsgrundlagen erheben zu lassen. Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof wurde für zulässig erklärt, weil zur Frage der Anwendbarkeit der Mietzinsbildungsvorschrift des Paragraph 52, StmkWFG 1989 auf "Neuverträge" - soweit überblickbar - eine höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle.

Im jetzt vorliegenden Rekurs bekämpfen die Antragsteller eben diese Rechtsansicht. Sie sind der Meinung, daß § 52 StmkWFG 1989, weil er nur Vereinbarungen über die Erhöhung des Hauptmietzinses erwähne, nicht auf Neuvermietungen anzuwenden sei. Die Anwendung der genannten Gesetzesbestimmung würde überdies zu einem Hauptmietzins führen, der weit über dem angemessenen Mietzins liege. Der Rekursantrag geht dahin, den angefochtenen Beschuß aufzuheben bzw dahin abzuändern, daß der Beschuß des Erstgerichtes wiederhergestellt wird. Im jetzt vorliegenden Rekurs bekämpfen die Antragsteller eben diese Rechtsansicht. Sie sind der Meinung, daß Paragraph 52, StmkWFG 1989, weil er nur Vereinbarungen über die Erhöhung des Hauptmietzinses erwähne, nicht auf Neuvermietungen anzuwenden sei. Die Anwendung der genannten Gesetzesbestimmung würde überdies zu einem Hauptmietzins führen, der weit über dem angemessenen Mietzins liege. Der Rekursantrag geht dahin, den angefochtenen Beschuß aufzuheben bzw dahin abzuändern, daß der Beschuß des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

Vom Antragsgegner liegt dazu eine fristgerecht erstattete Rekursbeantwortung mit dem Antrag vor, den Aufhebungsbeschuß zu bestätigen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Rekurs erweist sich als unzulässig.

Gemäß § 526 Abs 2 ZPO ist der Oberste Gerichtshof an die Beurteilung des Gerichtes zweiter Instanz über das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage nicht gebunden. Das gilt gemäß § 37 Abs 3 Z 16 MRG auch für Aufhebungsbeschlüsse in außerstreitigen Mietrechtssachen, weil Z 18 leg cit insoweit keine Ausnahme anordnet. Anfechtbar ist die Aufhebung eines Sachbeschlusses selbst bei ausdrücklicher Zulassung des Rekurses durch die zweite Instanz daher nur dann, wenn die Rechtsmittelentscheidung die Lösung einer erheblichen Rechtsfrage erfordert. Gemäß Paragraph 526, Absatz 2, ZPO ist der Oberste Gerichtshof an die Beurteilung des Gerichtes zweiter Instanz über das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage nicht gebunden. Das gilt gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG auch für Aufhebungsbeschlüsse in außerstreitigen Mietrechtssachen, weil Ziffer 18, leg cit insoweit

keine Ausnahme anordnet. Anfechtbar ist die Aufhebung eines Sachbeschlusses selbst bei ausdrücklicher Zulassung des Rekurses durch die zweite Instanz daher nur dann, wenn die Rechtsmittelentscheidung die Lösung einer erheblichen Rechtsfrage erfordert.

Hier wurde die Zulässigkeit der Anrufung des Obersten Gerichtshofes damit begründet, daß eine höchstgerichtliche Judikatur zur Anwendbarkeit der Mietzinsregelung des § 52 StmkWFG 1989 auf Neuvermietungen fehle. Das trifft jedoch - ohne daß deshalb dem Rekursgericht oder den Parteienvertretern ein Versehen anzulasten wäre - nicht zu. Hier wurde die Zulässigkeit der Anrufung des Obersten Gerichtshofes damit begründet, daß eine höchstgerichtliche Judikatur zur Anwendbarkeit der Mietzinsregelung des Paragraph 52, StmkWFG 1989 auf Neuvermietungen fehle. Das trifft jedoch - ohne daß deshalb dem Rekursgericht oder den Parteienvertretern ein Versehen anzulasten wäre - nicht zu.

Der Oberste Gerichtshof hat nämlich jüngst zur aufgeworfenen Rechtsfrage Stellung genommen. Er entschied am 11.12.1996 zu 5 Ob 2273/96t (jetzt auch schon veröffentlicht in EWr I/16/104), daß eine Vereinbarung gemäß § 52 Abs 1 StmkWFG 1989 (von der hier nur strittig ist, ob sie zulässig war) auch bei einer Neuvermietung - schon im Mietvertrag - getroffen werden kann. Auf den angemessenen Mietzins im Sinne des § 16 Abs 1 MRG kommt es dabei nicht an. Da das Rekursgericht ebenfalls zu diesem Auslegungsergebnis gelangt ist, bedarf es weder einer Korrektur seiner Entscheidung unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit noch einer weiteren Stellungnahme im Interesse der Rechtsentwicklung (siehe jetzt im übrigen den rückwirkend mit 10.6.1991 in Kraft getretenen § 52 Abs 6 des StmkWFG [1989], wiederverlautbart als StmkWFG 1993 durch die Kundmachung der Steiermärkischen Landesregierung vom 29.3.1993, LGBI Nr. 25, idF des Art I Z 2 der Wohnbauförderungsgesetznovelle 1995). Der Oberste Gerichtshof hat nämlich jüngst zur aufgeworfenen Rechtsfrage Stellung genommen. Er entschied am 11.12.1996 zu 5 Ob 2273/96t (jetzt auch schon veröffentlicht in EWr I/16/104), daß eine Vereinbarung gemäß Paragraph 52, Absatz eins, StmkWFG 1989 (von der hier nur strittig ist, ob sie zulässig war) auch bei einer Neuvermietung - schon im Mietvertrag - getroffen werden kann. Auf den angemessenen Mietzins im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, MRG kommt es dabei nicht an. Da das Rekursgericht ebenfalls zu diesem Auslegungsergebnis gelangt ist, bedarf es weder einer Korrektur seiner Entscheidung unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit noch einer weiteren Stellungnahme im Interesse der Rechtsentwicklung (siehe jetzt im übrigen den rückwirkend mit 10.6.1991 in Kraft getretenen Paragraph 52, Absatz 6, des StmkWFG [1989], wiederverlautbart als StmkWFG 1993 durch die Kundmachung der Steiermärkischen Landesregierung vom 29.3.1993, Landesgesetzblatt Nr. 25, in der Fassung des Art römisch eins Ziffer 2, der Wohnbauförderungsgesetznovelle 1995).

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

#### **Anmerkung**

E46538 05A02127

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

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00212.97F.0610.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19970610\_OGH0002\_0050OB00212\_97F0000\_000

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