jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1988/9/13 5Ob24/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.09.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zehetner Dr. Klinger, Dr. Maier und Dr. Schwarz als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Theodor K***, Angestellter, 1050 Wien, Reinprechtsdorfer Straße 21/10, vertreten durch Anna K***, 1060 Wien, Turmburggasse 5/12, gegen den Antragsgegner Josef F***, 11 Rechov Atzmaut 2800 Kirjat Ata, Israel, vertreten durch Dr. Manfred Ainedter, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG (§ 16 MRG i.V.m. § 15 WWG), infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 3. November 1987, GZ 41 R 525/87-11, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 29. Juni 1987, GZ 43 MSch 72/86-7, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Das Erstgericht wies den Antrag des Antragstellers auf Feststellung, der Antragsgegner habe durch die Vorschreibung eines Hauptmietzinses von 18,30 S pro m2 ab 1. April 1985 für die Wohnung top.Nr. 10 im Hause Wien 5., Reinprechtsdorfer Straße 21, das gesetzliche Zinsausmaß überschritten, ab. Es legte dieser Entscheidung folgenden Sachverhalt zu Grunde:

Der Antragsgegner ist Eigentümer des Hauses Wien 5., Reinprechtsdorfer Straße 21, das unter Zuhilfenahme eines mit Bescheid vom 28. Februar 1962 bewilligten Darlehens des Wohnhauswiederaufbaufonds nach dem Krieg instandgesetzt wurde. Die Wohnung Nr. 12 dieses Hauses wurde ab 1. März 1964 von der Mutter des damals noch nicht volljährigen Antragstellers gemietet. Die Wohnung verfügte bereits damals über ein WC, eine Wasserentnahmestelle und ein Badezimmer. Der Antragsteller trat im März 1985 in die ihm von seiner Mutter abgetretenen Mietrechte ein. Der Antragsgegner schrieb ihm sodann ab 1. April 1985 einen monatlichen Hauptmietzins von 18,30 S pro m2 vor.

Nach § 15 Abs 14 WWG könne dann, wenn der nach § 15 Abs 11-13 errechnete jährliche Hauptmietzins eines Mietobjektes niedriger sei als der nach § 2 Abs 1 lit a des Mietengesetzes in der jeweils geltenden Fassung zulässige Hauptmietzins, letzterer verlangt werden. An die Stelle des § 2 Abs 1 lit a MG sei nun die Bestimmung des § 16 Abs 2 MRG getreten. Der nach § 43 MRG erstarrte Hauptmietzins falle bei Eintritt naher Angehöriger gemäß § 12 Abs 1 MRG weg. An dessen Stelle trete der nach § 16 Abs 2 MRG zu ermittelnde Hauptmietzins. Dieser betrage unter

Berücksichtigung der festgestellten Ausstattungsmerkmale 18,30 S pro m2. Der Rekurs des Antragstellers gegen diesen Sachbeschluß blieb erfolglos. Das Gericht zweiter Instanz billigte die erstgerichtliche Rechtsauffassung. Die durch das 1. Wohnungsrechtsänderungsgesetz, BGBl. 1987/340, vorgenommene Novellierung des § 33 Abs 4 des Stadterneuerungsgesetzes (BGBl. 1974/287 in der Fassung BGBl. 1984/483), wonach dann, wenn der nach § 15 Wohnhauswiederaufbaugesetz in der jeweils geltenden Fassung errechnete jährliche Hauptmietzins eines Mietobjektes niedriger ist als der auf das Jahr umgerechnete zulässige Hauptmietzins nach § 16 Abs 1 Z 1 bzw. Abs 2 - 4 MRG, BGBl. 1981/520 in der geltenden Fassung, bei Wiedervermietungen dieser verlangt werden könne, sollte nach der Absicht des Gesetzgebers (214 Blg NR 17. GP) lediglich die in § 58 Abs 4 MRG enthaltene Transformationsklausel auch in bezug auf die Bestimmung des § 15 Abs 14 WWG verdeutlicht, nicht aber neues Recht geschaffen werden. Entgegen der Ansicht des Rekurswerbers sei daher nicht erst ab Inkrafttreten dieser novellierten Bestimmung des § 33 Abs 4 des Stadterneuerungsgesetzes im Falle von nach diesem Zeitpunkt erfolgten Wiedervermietungen der zulässige Hauptmietzins nach den darin angeführten Bestimmungen des § 16 MRG anstelle des in § 15 Abs 14 WWG genannten höheren Mietzinses nach § 2 Abs 1 lit a MG getreten.

Das Rekursgericht sprach die Zulässigkeit eines weiteren Rekurses an den Obersten Gerichtshof aus, weil die Frage der Anwendbarkeit des § 33 Abs 4 Stadterneuerungsgesetz in der Fassung BGBl. 1987/340 auf Fälle eines nach dem 1. Jänner 1982 erfolgten Eintrittes in das Mietverhältnis gemäß § 12 Abs 1 und 2 MRG von grundsätzlicher Bedeutung sei und in der bisherigen oberstgerichtlichen Rechtsprechung noch nicht beantwortet wurde. Gegen diese Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers, worin er weiterhin geltend macht, die Anhebung auf den nach § 16 Abs 2 MRG zulässigen Mietzins sei erst bei Neuvermietungen nach Inkrafttreten der durch das 1. WÄG novellierten Fassung des § 33 Abs 4 Stadterneuerungsgesetz zulässig. Es mögen daher die Entscheidungen der Vorinstanzen aufgehoben und dem Erstgericht eine neue Entscheidung aufgetragen werden, in eventu möge festgestellt werden, daß durch das Begehren eines monatlichen Hauptmietzinses von 1.360,29 S statt 46,06 S ab 1. April 1985 dem Antragsteller gegenüber das gesetzliche Zinsausmaß um 1.314,23 S zuzüglich 10 % Umsatzsteuer überschritten wurde.

Der Antragsgegner begehrt unter Hinweis auf die zutreffende Rechtsansicht der Vorinstanzen, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Nach § 15 Abs 14 WWG in der Fassung der WWGN 1954, BGBl. Nr. 154 (wegen der Entscheidung über das Ansuchen um ein Fondsdarlehen in der Zeit nach dem 14. August 1954, jedoch vor dem 1. Februar 1967) kann dann, wenn der nach § 15 Abs 11-13 berechnete jährliche Hauptmietzins eines Mietobjektes niedriger ist als der nach § 2 Abs 1 lit a des Mietengesetzes in der jeweils geltenden Fassung zulässige Hauptmietzins, letzterer verlangt werden. Das Mietengesetz ist mit 1. Jänner 1982 zugleich mit dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes, BGBl. 1981/520, außer Kraft getreten (§ 58 Abs 3 Z 1 MRG). Insoweit in anderen bundesgesetzlichen Vorschriften auf eine durch § 58 Abs 3 aufgehobene Rechtsvorschrift (hier: das Mietengesetz) verwiesen wird, tritt gemäß § 58 Abs 4 MRG an deren Stelle die entsprechende Bestimmung des Mietrechtsgesetzes (Transformationsklausel). Eine solche andere bundesgesetzliche Rechtsvorschrift ist auch das Wohnhauswiederaufbaugesetz. Daß bei der Gesetzgebung gerade auch diese Vorschrift als von § 58 Abs 4 MRG betroffen angesehen wurde, ergibt sich aus den erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage (425 BlgNR 15. GP). Diese Ansicht vertritt auch die herrschende Lehre (Würth in Rummel, ABGB Rdz 5 zu § 16 MRG Anh (WWG); Würth-Zingher, MRG2, 306 Anm. 7 zu § 15 WWG). Zutreffend wird in der letztgenannten Literaturstelle ausgeführt, daß die eher auf sozialpolitische als auf rechtliche Argumente gestützte Ansicht Böhms in ÖJZ 1983, 68 f, wonach die Verweisung nunmehr ins Leere gehe, die durch den ausdrücklichen Hinweis auf die jeweilige Fassung deutlich normierte Absicht des Gesetzgebers verkenne, der Vermieter solle mindestens den Mietzins begehren dürfen, der nach den jeweiligen zinsrechtlichen Beschränkungen des Mietengesetzes zulässig sei. Auch das Argument des Antragstellers, die Verweisung auf § 2 Abs 1 lit a MG könne deswegen nicht durch eine Verweisung auf das MRG ersetzt werden, weil das MRG nur Mietzinsobergrenzen kenne, nicht aber den Begriff des gesetzlichen Mietzinses, überzeugt nicht. Sowohl § 2 Abs 1 lit a MG als auch § 16 Abs 2 MRG (in Verbindung mit dessen Absätzen 3 und 4) sind in diesem Punkt nicht verschieden. § 16 Abs 2 MRG spricht davon, daß der zwischen dem Vermieter und dem Mieter vereinbarte Hauptmietzins bestimmte Beträge nicht übersteigen darf; § 2 MG regelte den Mietzins, den der Vermieter begehren kann und bezeichnete diese Obergrenze mit dem Ausdruck "gesetzlicher Mietzins". Dies bezog sich, soweit nicht Ausnahmebestimmungen zutrafen, auch auf Vereinbarungen. Es handelt sich also in beiden Fällen

um Normen, die festlegen, bis zu welchem Höchstbetrag unter den in ihnen genannten Umständen ein bestimmter Mietzins rechtswirksam vereinbart werden kann. Aus der unterschiedlichen Diktion der beiden Gesetzesbestimmungen ist also für den Standpunkt des Antragstellers nichts zu gewinnen.

Durch § 13 Z 2 des 1. WÄG, BGBl. 1987/340, wurde in § 33 Abs 4 des Stadterneuerungsgesetzes (BGBl. 1974/287 in der Fassung des BGBl. 1984/483) vorgesehen, daß dann, wenn der nach § 15 WWG in der jeweils geltenden Fassung errechnete Hauptmietzins eines Mietobjektes niedriger ist als der auf das Jahr umgerechnete zulässige Hauptmietzins nach § 16 Abs 1 Z 1 bzw. Abs 2 - 4 MRG in der geltenden Fassung, bei Wiedervermietung dieser verlangt werden kann. Aus dem Ausschußbericht (214 Blg NR 17. GP) ergibt sich, daß dadurch - wie das Rekursgericht zutreffend ausführte - die Transformationsklausel des § 58 Abs 4 MRG im Einklang mit der bereits zitierten Lehre durch Aufnahme des § 16 MRG verdeutlicht werden sollte: Diese Gesetzesbestimmung spricht ausdrücklich aus, was implizite schon vorher in der Norm des § 58 Abs 4 MRG enthalten war.

Grundsätzlich sollen nach dem MRG die Mietzinse für Altverträge - also vor dem Inkrafttreten des MRG geschlossene Verträge - unverändert bleiben; dies gilt bezüglich des Hauptmietzinses auch beim Eintritt von Angehörigen in Altverträge. Eine Ausnahme besteht nur in dem Sonderfall, wenn nur solche Angehörige eintreten, die nicht in § 46 Abs 1 MRG genannt sind. Zu den dort nicht genannten Personen gehört auch der im Zeitpunkt des Eintrittes großjährige Sohn (hier: der Antragsteller). In diesem Sonderfall kann der Vermieter nach § 46 Abs 2 MRG eine Anhebung des Mietzinses entsprechend dem nach § 16 Abs 4 MRG dynamisierten Kategoriensatz des § 16 Abs 2 und 3 MRG verlangen.

Der Vermieter war daher berechtigt, anstelle des bis dahin begehrten Hauptmietzinses von 46,06 S und der monatlichen Fondsrate von 213,71 S einen monatlichen Hauptmietzins von 1.574 S (zuzüglich Umsatzsteuer) zu begehren.

Dem Revisionsrekurs war daher ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E15024

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00024.88.0913.000

Dokumentnummer

JJT_19880913_OGH0002_0050OB00024_8800000_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