

TE OGH 1985/6/18 5Ob21/85

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 18.06.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Griebsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin prot. Firma Hans A, Gold- und Silberschmuck, Rainerstraße 3, 4600 Wels, vertreten durch Dr. Erich Druckenthaler, Rechtsanwalt in Wels, wider die Antragsgegner 1) Erna B und 2) Anna C, beide Hauseigentümer, Kaiser-Josef-Platz 5, 4600 Wels, beide vertreten durch Dr. Peter Posch, Rechtsanwalt in Wels, wegen Angemessenheit des Mietzinses (§ 37 Abs.1 Z 8 MRG) infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschuß des Kreisgerichtes Wels als Rekursgerichtes vom 3.Dezember 1984, GZ R 964/84-16, womit der Beschuß des Bezirksgerichtes Wels vom 2. Oktober 1984, GZ Msch 15/83-12, bestätigt wurde, folgenden Beschuß gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsgegner sind je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft Wels, Kaiser-Josef-Platz 5. Im Jahr 1944 wurde das auf dieser Liegenschaft befindliche Haus durch Bombentreffer beschädigt. Im Dezember 1965 beantragten die damaligen Eigentümer der Liegenschaft die Wiedererrichtung des Hauses aus Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds. Diesem auf die Wiedererrichtung des gesamten Hauses gerichteten Antrag wurde mit Bescheid des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 24.11.1967, GZ O 1203/1-IV-25/67, stattgegeben. Am 30.6.1969 beantragten die Liegenschaftseigentümer die Herausnahme des Erdgeschoßes des Hauses aus der Fondsfinanzierung; in diesem Ausmaß sollte der Wiederaufbau von den Hauseigentümern finanziert werden. Auch diesem Antrag wurde stattgegeben (Bescheid des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 17.9.1969, GZ O 1203/32-IV-30/69). Während nach dem ersten Bescheid 90 % der Wiederaufbaukosten des gesamten Hauses durch den Fonds finanziert werden sollten, mußten nach dem geänderten Bescheid von den Darlehenswerbern die gesamten Kosten des Erdgeschoßes sowie die Kosten der dem Erdgeschoß entsprechenden aliquoten Teile des Daches, Kellers, der Verkehrsfläche usw. allein aufgebracht werden. Im Verfahren 3 Cg 107/69 des Kreisgerichtes Wels wurden die Antragsgegner rechtskräftig schuldig erkannt, den Klägern Emma A und Johann A ein Geschäftslokal mit einer Front zum Kaiser-Josef-Platz in einer Länge von etwa 4 m und im Ausmaß von ca. 42 m 2 samt Zubehör (Mitbenützung eines WC) anzubieten (Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 5.5.1971, GZ 5 R 36/71-45, bestätigt mit Urteil des Obersten Gerichtshofes vom 24.11.1971, 6 Ob 179/71). Mit dem Mietvertrag vom 3.4.1974 vermieteten die Antragsgegner der Antragstellerin das im wiederaufgebauten Haus straßenseitig gelegene Geschäftslokal samt Zubehör im Gesamtausmaß von ca. 120 m 2 , wobei hinsichtlich einer Fläche von ca. 42 m 2 , die nach den Bestimmungen des WWG dem Altmietere angeboten werden mußte, ein Mietzins von monatlich 3.450,-

- S und hinsichtlich der restlichen Fläche von ca. 78 m² ein wertgesicherter Mietzins von 15.000,- S vereinbart wurde. Mit dem am 1.6.1983 beim Erstgericht eingebrachten Antrag begehrte die Antragstellerin die Überprüfung des von den Antragsgegnern für das Mietobjekt begehrten Mietzinses in Richtung der Bestimmung des § 15 Abs.10 und 11 WWG und die Neufestsetzung des Mietzinses im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen. Die Antragsgegner hätten behauptet, daß der Mietzins hinsichtlich der Fläche von 42 m², zu deren Überlassung sie verpflichtet wären, nach den Bestimmungen des WWG 3.450,- S betrage. Bezüglich der übrigen Fläche von ca. 78 m² sei davon ausgegangen worden, daß diese Mietzinsvereinbarung keinen Beschränkungen nach dem WWG beziehungsweise dem MG unterliege. Die Finanzierung des Erdgeschosses sei jedoch nur teilweise durch die Antragsgegner selbst erfolgt und unterliege daher auch das gegenständliche Mietobjekt im Sinne der Bestimmung des § 15 Abs.1 WWG den Bestimmungen dieses Gesetzes über die Mietzinsbildung. Nach den der Antragstellerin vorliegenden Unterlagen und nach der Gesetzesregelung dürfe der jährliche Hauptmietzins für das Mietobjekt nur im Sinne der Bestimmungen des § 15 Abs.11 lit.a) und lit. b) des WWG ermittelt werden. Die Höhe des von den Antragsgegnern aufgewendeten Fremdkapitals sei ihr nicht bekannt. Diese hätten aber sicherlich nur einen Bruchteil des Fondsdarlehens betragen; demgemäß sei nach überschlägigen Ermittlungen ein jährlicher Hauptmietzins von etwa 30.000,- S angemessen. Der von den Antragsgegnern für die Fläche von ca. 78 m² des Geschäftslokals geforderte Mietzins sei auf Grund der durch die Wertsicherungsklausel eingetretenen Erhöhung nicht mehr angemessen. Die Antragsgegner beantragten die Abweisung des Antrages, weil das Erdgeschoß ohne Zuhilfenahme von Fondsmiteln errichtet worden sei. Auch die allgemeinen Teile des Hauses (Dach etc.) die anteilig auf das Erdgeschoß entfielen, seien durch Eigenmittel gedeckt worden. Bezüglich der neuvermieteten Fläche von 78 m² sei ausschließlich die im Mietvertrag zwischen den Parteien getroffene Vereinbarung maßgeblich.

Das Erstgericht sprach in dem auf die Frage, ob hinsichtlich der von der Antragstellerin gemieteten 78 m² die Bestimmungen des WWG hinsichtlich Zinsbildung Anwendung fänden, eingeschränkten Verfahren aus, daß von der mit Mietvertrag vom 3.4.1974 von der Antragstellerin gemieteten insgesamt 120 m² großen Geschäftsräumlichkeit im Haus der Antragsgegner 78 m² nicht der Zinsbildung nach dem WWG unterliegen (ON 12 d.A.).

Rechtlich beurteilte das Erstgericht den bereits wiedergegebenen Sachverhalt dahin, daß die Mietzinsbildung nach den Vorschriften des WWG bzw. MG dann nicht zu erfolgen habe, wenn das Mietobjekt zwar beschädigt, aber ohne Inanspruchnahme von Fondsmiteln wiederhergestellt worden sei, die Wiederherstellungskosten also der Vermieter aus Privatmitteln finanziert habe. Im gegenständlichen Fall sei zwar das Gebäude unter Inanspruchnahme von Fondsmiteln wiederhergestellt worden. Das Mietobjekt und sogar die darauf entfallenden anteiligen Kosten der gemeinsamen Benützung der Mieter dienenden Gebäudeteile seien aber aus Privatmitteln des Vermieters wiederhergestellt worden. Es sei daher spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs der Antragsstellerin nicht Folge und erklärte gemäß§ 37 Abs.3 Z 18 MRG den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil die Rechtssache von grundsätzlicher Bedeutung sei.

Rechtlich führte das Rekursgericht aus, daß nach § 15 Abs.9 WWG die mittels Fondshilfe nach Abs.1 lit.a wiederhergestellten Mietobjekte (Wohnung, Geschäftsräume) den Bestimmungen des Mietengesetzes, und zwar bis zur Rückzahlung des Fondsdarlehens mit den in den folgenden Absätzen 10 bis 15 getroffenen Abänderungen unterliegen. Gemäß Abs.10 dieser Gesetzesstelle sei die Bestimmung des Abs.9 auch auf Mietobjekte, (Wohnung, Geschäftsräume) in Gebäuden anzuwenden, an denen der gemeinsamen Benützung der Mieter dienende Gebäudeteile mittels Fondshilfe wiederhergestellt werden, es sei denn, daß ein solches Mietobjekt ohne Inanspruchnahme von Fondsmiteln wiederhergestellt werde. Durch das Mietrechtsänderungsgesetz habe sich an dieser Rechtslage nichts geändert. Im § 15 Abs.10 WWG sei daher ausdrücklich vorgesehen, daß, falls der Gebäudeteil in welchem sich das Mietobjekt befindet, ohne Inanspruchnahme von Fondsmiteln wiedererrichtet worden sei, die Bestimmungen des WWG über die Zinsbildung nicht Anwendung fänden (MietSlg.23.546, 31.570). Daran ändere auch der Umstand nichts, daß der Hauseigentümer zunächst beim Wohnhauswiederaufbaufonds um die Bewilligung von Fondsmiteln für den Wiederaufbau des gesamten Hauses angesucht, dann aber auf die Gewährung von Fondsmiteln für die Wiedererrichtung eines Teiles des Hauses verzichtet habe. Das Erdgeschoß sei dann auch tatsächlich ohne Inanspruchnahme von Fondsmiteln errichtet worden. Diese Vorgangsweise stelle auch keine Umgehung des Gesetzes dar, weil im Gesetz ausdrücklich vorgesehen sei, daß bei der Wiedererrichtung eines Teiles eines kriegsbeschädigten Hauses ohne Inanspruchnahme von Fondsmiteln die in diesem Teil des Hauses gelegenen Mietobjekte nicht den Bestimmungen des WWG über die Mietzinsbildung unterliegen. Falls ein bestimmter Teil des kriegsbeschädigten

Hauses mit Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds wiedererrichtet worden sei, könne daher daraus nicht abgeleitet werden, daß für alle Räume des Hauses die vermietet würden, die Bestimmungen über die Mietzinsbildung nach dem WWG zur Anwendung kämen. Aus dem Akt des Bundesministeriums für Bauten und Technik Aktenzeichen O 1203/32-IV-30 ergäbe sich, daß der damalige Hauseigentümer mit Schreiben vom 30.Juni 1969 die Fondsverwaltung ersucht habe, das Erdgeschoß aus der Fondsfinanzierung herauszunehmen, was in der Folge bewilligt worden und auch tatsächlich geschehen sei. Aus dem im Verfahren 3 Cg 107/69 des Kreisgerichtes Wels vom Obersten Gerichtshof gefällten Urteil vom 24.11.1971, 6 Ob 179/71, könne für die Antragstellerin nichts gewonnen werden, weil es in diesem Verfahren nur um die Verpflichtung des Eigentümers des wiederaufgebauten Hauses gemäß § 20 WWG gegangen sei, dem Altmieter die wiederhergestellten Räume zur Miete anzubieten. Im vorliegenden Fall seien jedoch in dem ohne Fondsmitteln wiederaufgebauten Teil des Hauses zusätzlich Geschäftsräumlichkeiten neu vermietet worden. Nach der oben dargelegten Rechtslage habe daher der Bestandvertrag, soweit der Umfang des vermieteten Geschäftslokales das Ausmaß des seinerzeit vermieteten Geschäftslokales übersteige, bezüglich der Zinsbildung nicht den Bestimmungen des WWG unterlegen, weil das Erdgeschoß des Hauses ohne Inanspruchnahme von Fondsmitteln nach dem 31.12.1967 errichtet worden sei.

Rechtliche Beurteilung

Gegen diesen Beschuß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin, derzufolge des diesbezüglichen Ausspruches des Rekursgerichtes zulässig, nicht jedoch berechtigt ist.

Die Antragstellerin beharrt auch in ihrem Revisionsrekurs auf der Anwendbarkeit der Bestimmungen des § 15 Abs.9 ff. WWG auf das gegenständliche Mietobjekt. Das Rekursgericht sei zu der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gekommen, weil es von der Annahme ausgegangen sei, daß die seinerzeit bewilligte Herausnahme des Erdgeschoßes aus der Fondsfinanzierung auch die Herausnahme derselben für die der gemeinsamen Benützung dienenden Gebäudeteile bedeutet habe. Da eine Klärung des diesbezüglich rechterheblichen Sachverhaltes unterblieben sei, sei das Verfahren mangelhaft geblieben. Dem kann nicht gefolgt werden.

Zutreffend und von der Revisionswerberin unbekämpft sind die Vorinstanzen davon ausgegangen, daß die Berechtigung des vorliegenden Antrages nach der für den Zeitpunkt der Darlehensusage durch den D (24.11.1967) geltenden Fassung des WWG (WWGn 1967, BGBl.54) zu beurteilen ist (Würth in Rummel, ABGB, Rdz 1 zu § 16 MRG Anh.(WWG); MietSlg.28.476 u.a.). In § 15 Abs.10 WWG idF der Novelle 1967 werden - wie das Berufungsgericht zutreffend erkannte, die Revisionswerberin aber übersieht - von der Anwendbarkeit der Bestimmung des vorangehenden Absatzes 9 auf Mietobjekte (Wohnungen, Geschäftsräume) in Gebäuden, an denen der gemeinsamen Benützung der Mieter dienende Gebäudeteile mittels Fondshilfe wiederhergestellt wurden, Mietobjekte hinsichtlich der Zinsbildung nach dem WWG und der Verweisung auf das MG und damit auch MRG ausgenommen, die ohne Inanspruchnahme von Fondshilfe wiederhergestellt wurden (vgl. Würth, a. a.O., Rdz 6 zu § 16 MRG Anh.(WWG) und die dort angeführte Rechtsprechung, sowie Rdz 19 zu § 1 MRG). Daß die Antragsgegner für die Wiederherstellung von der gemeinsamen Benützung der Mieter dienenden Gebäudeteilen auch Fondshilfe in Anspruch genommen haben, steht daher der Zulässigkeit einer von den Bestimmungen des § 15 Abs.11 WWG abweichende Mietzinsvereinbarung der Pateien nicht entgegen. Zu prüfen bleibt daher nur die Frage, ob das von der Antragstellerin im April 1974

gemietete Geschäftslkal als (iS § 15 Abs.10 WWG) ohne Inanspruchnahme von Fondshilfe wiederhergestellt anzusehen ist. Nach der für die rechtliche Beurteilung hier bedeutsamen Sachverhaltsgrundlage wurde die den Antragsgegnern vorerst bewilligte Fondsfinanzierung im September 1969 dahin abgeändert, daß ihnen für den Wiederaufbau des Erdgeschoßes keine Fondsmittel bewilligt wurden. Sie haben die gesamten Wiederherstellungskosten des Erdgeschoßes sowie den diesem entsprechenden Teil der Kosten der gemeinsamen Benützung der Mieter dienenden Teile des Hauses (letztlich) allein aufgebracht. Nach den Ergebnissen des von den Vorinstanzen ihren Entscheidungen ebenfalls zugrundegelegten Verfahrens des Kreisgerichtes Wels 3 Cg 107/69 erfolgte die Herausnahme des Erdgeschoßes aus der Fondsfinanzierung zu einer Zeit, zu der der Wiederaufbau - mit Ausnahme des Erdgeschoßes - bereits sehr weit fortgeschritten war und als das gegen die nunmehrigen Antragsgegner gerichtete Verfahren wegen Anbotstellung nach § 20 WWG bereits anhängig gemacht worden war.

Der Oberste Gerichtshof hat in seiner in diesem Verfahren ergangenen Entscheidung (6 Ob 179/71) ausgesprochen, daß es dem Eigentümer wohl überlassen bleibt, ob er den Wiederaufbau seines durch Kriegseinwirkung beschädigten Hauses mit Fondshilfe durchführen wolle oder nicht, daß aber dann, wenn er sich zur Inanspruchnahme öffentlicher

Mittel entschlossen hat, für ihn eine unbedingte Pflicht gegenüber dem Altmüter entsteht, diesem die wieder aufgebauten Räume anzubieten. Es entspricht auch der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, daß dieser Anspruch des Altmüters nicht verloren geht, wenn das neue Objekt hinsichtlich der Lage, des Ausmaßes und Umfanges nicht völlig gleich dem früheren Bestandobjekt ist oder beim Neubau eine Änderung des Bauplanes vorgenommen wird. Dementsprechend wurden die Antragsgegner gegenüber Emma A und JOhann A (der Witwe und dem Sohn des Hauptmüters des durch Kriegseinwirkung beschädigten Geschäftslokales) in teilweiser Stattgebung des Klagebegehrens gemäß § 20 WWG auch schuldig erkannt, in dem wiederhergestellten Haus den Klägern ein bestimmten Anforderungen entsprechendes Geschäftslokal im Ausmaß von ca. 42 m² anzubieten. Der von den Antragsgegnern letztlich mit der Antragstellerin - in Erfüllung ihrer urteilsmaßigen Anbotspflicht - abgeschlossene Mietvertrag kam im April 1974 zustande. Zu dieser Zeit hafteten infolge der im September 1969 erfolgten Herausnahme des Erdgeschoßes aus der Fondsfinanzierung und der geänderten Bewilligung des Fondsdarlehens für das vertragsgegenständliche Mietobjekt jedenfalls keine Fondsmitte mehr aus. Wenn daher die Parteien einen Mietvertrag über ein Geschäftslokal im wieder aufgebauten Haus schlossen, dessen Ausmaß jenes des früheren Bestandobjektes überstieg, und sie ihrer gesetzlichen Anbotspflicht entsprechend für jenen Teil des Lokales, der der Größe des zerstörten Objektes entspricht und den sie gemäß § 20 WWG anzubieten hatten, einen Zins vereinbarten, der den Zinsbildungsvorschriften des WWG entsprechen sollte und sie hinsichtlich der dieses Ausmaß übersteigenden Fläche eine freie Mietzinsvereinbarung trafen, so ist diese Vereinbarung hinsichtlich jenes Teiles des Geschäftslokales, für den keine gesetzliche Anbotspflicht bestand, so zu behandeln, als ob das diesbezüglich vorerst gewährte Fondsdarlehen bereits zurückgezahlt wäre. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, daß auch ein einheitlicher Mietvertrag teilbar ist, wenn Räume, die den Zinsbestimmungen des Mietengesetzes und WWG unterliegen, zusammen mit solchen, bei denen dies nicht der Fall ist, mit einem einheitlichen Vertrag in Bestand gegeben werden (vgl. MietSlg. 27.547/12, 34.367, 35.490 u.a.). Es unterliegt daher keinem Zweifel, daß von den Parteien unter den gegebenen Umständen im gegenständlichen Mietvertrag eine Mietzinsvereinbarung getroffen werden durfte, die zwischen jenem Teil des Objektes, der der Größe des früheren Geschäftslokales entsprach und der darüberhinaus gehenden Restfläche des Mietgegenstandes einen Unterschied machte. Mangels Vereinbarung eines einheitlichen Mietzinses für die Gesamtfläche des Mietgegenstandes in dem einheitlichen Vertrag kommt es auf das Verhältnis des frei vereinbarten Mietzinses zu jenem der nach den Zinsbildungsvorschriften des WWG hätte vereinbart werden dürfen und die Frage, ob diesbezüglich ein auffallendes Mißverhältnis besteht, im vorliegenden Fall rechtlich nicht an. In der Annahme der Vorinstanzen, von der dem von den Parteien am 3.4.1974 abgeschlossenen Mietvertrag zugrundeliegenden 120 m² großen Geschäftsräumlichkeit im Haus Wels, Kaiser-Josef-Platz 5, unterlagen 78 m² nicht der Zinsbildung nach dem Wohnhauswiederaufbaugesetz, kann daher kein Rechtsirrtum erblickt werden.

Es mußte daher dem Revisionsrekurs der Erfolg versagt bleiben.

Anmerkung

E06005

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00021.85.0618.000

Dokumentnummer

JJT_19850618_OGH0002_0050OB00021_8500000_000

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