

TE OGH 2023/7/4 5Ob89/23h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.07.2023

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers H*, vertreten durch Dr. Ernst Brunner, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin S*, vertreten durch Dr. Roland Kassowitz, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 37 Abs 1 Z 8 iVm § 16 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. März 2023, GZ 38 R 5/23a-18, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 11. Dezember 2022, GZ 9 MSch 14/22t-10, aufgehoben wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers H*, vertreten durch Dr. Ernst Brunner, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin S*, vertreten durch Dr. Roland Kassowitz, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraphen 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 16, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. März 2023, GZ 38 R 5/23a-18, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 11. Dezember 2022, GZ 9 MSch 14/22t-10, aufgehoben wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluss wird dahin abgeändert, dass der Sachbeschluss des Erstgerichts einschließlich seiner Kostenentscheidung wiederhergestellt wird.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, dem Antragsteller binnen 14 Tagen die mit 349,46 EUR (darin 58,24 EUR USt) bestimmten Kosten des Rekursverfahrens und die mit 418,78 EUR (darin 69,70 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Die Antragsgegnerin ist Alleineigentümerin einer Liegenschaft, auf der sie mit Mitteln der Wiener Wohnbauförderung im Jahr 1991 eine Wohnhausanlage errichtete. Der Antragsteller ist aufgrund des Mietvertrags vom 31. 7. 2001 seit 1. 8. 2001 auf unbestimmte Zeit Hauptmieter einer Wohnung dort, die aus zwei Abstellräumen, einem Bad, Vorraum, WC, drei Zimmern und einer Nutzfläche im oberen Erdgeschoss von 61,97 m² sowie Küche, Loggia, Waschraum, WC, einem Zimmer und einer Nutzfläche von 44,4 m² im zweiten Geschoss besteht. Zur Wohnung

gehören ein Balkon und ein Kellerabteil. Der Mietgegenstand wurde im Vertrag als Kategorie A eingestuft. Hiefür wurde ein Baukostenbeitrag von 194.408 ATS vereinbart. Der Hauptmietzins ist mit 4.881,75 ATS festgelegt, ein Betriebskostenkonto von 1.872,11 ATS, Verwaltungskosten von 228,30 ATS und ein „Erhaltungsbeitrag“ von 429,73 ATS werden verrechnet, sodass sich (einschließlich der Umsatzsteuer) insgesamt eine monatliche Zinszahlung von 8.189,89 ATS ergab.

[2] Gemäß Punkt 2.1 des Mietvertrags unterliegt das Mietverhältnis den Bestimmungen des MRG und des WWFSG 1989. Im Punkt 2.2 heißt es: „Sofern der Hauptmietzins gemäß § 62 WWFSG 1989 in der zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Hauses geltenden Fassung niedriger ist bzw wird als der jeweils höchstzulässige Hauptmietzins einer Wohnung der Kategorie A des § 16 Abs 2 MRG unter Berücksichtigung der in § 16 Abs 4 MRG genannten Wertsicherung, die hiemit vereinbart wird, so gilt dieser jeweils höchstzulässige Hauptmietzins als vereinbart.“ [2] Gemäß Punkt 2.1 des Mietvertrags unterliegt das Mietverhältnis den Bestimmungen des MRG und des WWFSG 1989. Im Punkt 2.2 heißt es: „Sofern der Hauptmietzins gemäß Paragraph 62, WWFSG 1989 in der zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Hauses geltenden Fassung niedriger ist bzw wird als der jeweils höchstzulässige Hauptmietzins einer Wohnung der Kategorie A des Paragraph 16, Absatz 2, MRG unter Berücksichtigung der in Paragraph 16, Absatz 4, MRG genannten Wertsicherung, die hiemit vereinbart wird, so gilt dieser jeweils höchstzulässige Hauptmietzins als vereinbart.“

[3] Die Antragsgegnerin übermittelte dem Antragsteller am 9. 12. 2020 die Monatsvorschreibung für Jänner 2021, in der sie – soweit für das Revisionsrekursverfahren relevant – Kapitaldienst von 373,75 EUR, Erhaltungsbeitrag von 91,48 EUR, Verwaltungshonorar von 31,91 EUR und Betriebskosten von 202,10 EUR jeweils zuzüglich 10 % USt, insgesamt daher 771,85 EUR vorschrieb.

[4] Mit 30. 6. 2021 lief die Wohnbauförderung für das Projekt aus. Am 7. 6. 2021 übermittelte die Hausverwaltung dem Antragsteller ein Schreiben zur Monatsvorschreibung ab Juli 2021, in dem sie Hauptmietzins von 679,81 EUR, Verwaltungshonorar von 31,91 EUR, Betriebskosten von 202,10 EUR, jeweils zuzüglich 10 % USt, insgesamt daher 1.007,88 EUR vorschrieb.

[5] Der Antragsteller begehrt – nach vorangegangenem Verfahren vor der Schlichtungsstelle – die Feststellung des rechtskonformen Hauptmietzinses und die Rückzahlung des zu hoch eingehobenen Betrags seit Juli 2021. Er stütze sich – soweit noch wesentlich – darauf, eine rechtswirksame Vereinbarung eines höheren Mietzins nach Beendigung der Förderung liege nicht vor. Die unklare und undeutliche Formulierung im Punkt 2.2 des Mietvertrags gehe zulasten der Antragsgegnerin. Eine Erhöhung aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung stehe auch deshalb nicht zu, weil sie ein Erhöhungsschreiben nach § 16 Abs 9 MRG erfordert hätte, das dem Antragsteller nicht zugegangen sei. [5] Der Antragsteller begehrt – nach vorangegangenem Verfahren vor der Schlichtungsstelle – die Feststellung des rechtskonformen Hauptmietzinses und die Rückzahlung des zu hoch eingehobenen Betrags seit Juli 2021. Er stütze sich – soweit noch wesentlich – darauf, eine rechtswirksame Vereinbarung eines höheren Mietzins nach Beendigung der Förderung liege nicht vor. Die unklare und undeutliche Formulierung im Punkt 2.2 des Mietvertrags gehe zulasten der Antragsgegnerin. Eine Erhöhung aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung stehe auch deshalb nicht zu, weil sie ein Erhöhungsschreiben nach Paragraph 16, Absatz 9, MRG erfordert hätte, das dem Antragsteller nicht zugegangen sei.

[6] Die Antragsgegnerin bestritt und wendete im wesentlichen ein, dem Antragsteller bis einschließlich Juni 2021 die „Deckungsmiete“ vorgeschrieben zu haben, ab Juli 2021 sei der Hauptmietzins entsprechend der Vereinbarung in Punkt 2.2 des Mietvertrags angehoben worden. Im Mietvertrag sei klar und deutlich festgehalten, dass für das Mietverhältnis das MRG und WWFSG 1989 gelten, die gesetzlichen Grundlagen der Mietzinsbildung seien damit unzweifelhaft definiert. Der Verweis auf § 16 Abs 2 MRG und den Richtwertmietzins wirke sich sogar günstig für den Antragsteller aus, weil zulässigerweise ein angemessener Mietzins nach § 16 Abs 1 MRG vereinbart hätte werden können. Das Zitat des § 16 Abs 4 MRG im Zusammenhang mit der Wertsicherungsvereinbarung verweise erkennbar auf die Valorisierung der Richtwerte. [6] Die Antragsgegnerin bestritt und wendete im wesentlichen ein, dem Antragsteller bis einschließlich Juni 2021 die „Deckungsmiete“ vorgeschrieben zu haben, ab Juli 2021 sei der Hauptmietzins entsprechend der Vereinbarung in Punkt 2.2 des Mietvertrags angehoben worden. Im Mietvertrag sei klar und deutlich festgehalten, dass für das Mietverhältnis das MRG und WWFSG 1989 gelten, die gesetzlichen Grundlagen der Mietzinsbildung seien damit unzweifelhaft definiert. Der Verweis auf Paragraph 16, Absatz 2, MRG und den Richtwertmietzins wirke sich sogar günstig für den Antragsteller aus, weil zulässigerweise ein angemessener

Mietzins nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG vereinbart hätte werden können. Das Zitat des Paragraph 16, Absatz 4, MRG im Zusammenhang mit der Wertsicherungsvereinbarung verweise erkennbar auf die Valorisierung der Richtwerte.

[7] Das Erstgericht stellte den per 1. 7. 2021 gesetzlich zulässigen monatlichen Hauptmietzins für die Wohnung mit 465,23 EUR netto ebenso fest wie die Überschreitung des gesetzlichen zulässigen Zinsausmaßes durch die Vorschreibungen der Antragsgegnerin um jeweils monatlich netto 214,58 EUR für den Zeitraum 1. 7. 2021 bis 1. 12. 2022.

[8] Eine Vereinbarung über einen Hauptmietzins nach Auslaufen der Förderung sei nicht getroffen worden und eine rechtswirksame Erhöhung des Hauptmietzinses aufgrund einer Wertsicherung gemäß § 16 Abs 9 MRG sei nicht erfolgt. Die Vereinbarung im Punkt 2.2 des Mietvertrags lasse Unklarheiten über die Höhe des Hauptmietzinses offen. Die Antragsgegnerin habe offenkundig ein Mietvertragsformular verwendet, das auf § 16 Abs 2 MRG in der Fassung zum Zeitpunkt der Errichtung der Wohnhausanlage im Jahr 1991 Bezug genommen habe. § 16 Abs 4 MRG in der bei Mietvertragsabschluss geltenden Fassung sehe keine Wertsicherung mehr vor. [8] Eine Vereinbarung über einen Hauptmietzins nach Auslaufen der Förderung sei nicht getroffen worden und eine rechtswirksame Erhöhung des Hauptmietzinses aufgrund einer Wertsicherung gemäß Paragraph 16, Absatz 9, MRG sei nicht erfolgt. Die Vereinbarung im Punkt 2.2 des Mietvertrags lasse Unklarheiten über die Höhe des Hauptmietzinses offen. Die Antragsgegnerin habe offenkundig ein Mietvertragsformular verwendet, das auf Paragraph 16, Absatz 2, MRG in der Fassung zum Zeitpunkt der Errichtung der Wohnhausanlage im Jahr 1991 Bezug genommen habe. Paragraph 16, Absatz 4, MRG in der bei Mietvertragsabschluss geltenden Fassung sehe keine Wertsicherung mehr vor.

[9] Das Rekursgericht gab dem dagegen erhobenen Rekurs der Antragsgegnerin Folge, hob den Sachbeschluss auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Es verneinte eine Präklusion des Antrags nach § 16 Abs 8 MRG, zumal es hier auf die mit 1. 7. 2021 bekanntgegebene ziffernmäßige Erhöhung ankomme, die 2001 noch nicht abzusehen gewesen sei. Dass die Mietzinsvereinbarung vom 31. 7. 2001 keinen konkreten Betrag für den Mietzins nach Auslaufen des förderungsrechtlichen Deckungsmietzinses nenne, sondern auf den jeweils höchstzulässigen Hauptmietzins gemäß einer Wohnung der Kategorie A des § 16 Abs 2 MRG abstelle, schade nicht, weil dem Antragsteller zumindest erkennbar gewesen sei, dass die Antragsgegnerin den Mietzins im Rahmen der Beschränkungen des MRG vereinbaren und § 16 Abs 2 MRG im Sinn des RichtWG anwenden habe wollen. Der Mietzins sei objektiv bestimmbar gewesen. Eine Unklarheit oder Unverständlichkeit iSd § 6 Abs 3 KSchG liege nicht vor. „Gerade noch erkennbar“ sei, dass der (jeweils zulässige) Richtwertmietzins als vereinbart gelten sollte, sofern (sobald) dieser höher ist/wird als der förderungsrechtlich beschränkte Mietzins des § 62 WWFSG 1989. Die Erwähnung des § 16 Abs 4 MRG sei ein offensichtliches Fehlzitat. [9] Das Rekursgericht gab dem dagegen erhobenen Rekurs der Antragsgegnerin Folge, hob den Sachbeschluss auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Es verneinte eine Präklusion des Antrags nach Paragraph 16, Absatz 8, MRG, zumal es hier auf die mit 1. 7. 2021 bekanntgegebene ziffernmäßige Erhöhung ankomme, die 2001 noch nicht abzusehen gewesen sei. Dass die Mietzinsvereinbarung vom 31. 7. 2001 keinen konkreten Betrag für den Mietzins nach Auslaufen des förderungsrechtlichen Deckungsmietzinses nenne, sondern auf den jeweils höchstzulässigen Hauptmietzins gemäß einer Wohnung der Kategorie A des Paragraph 16, Absatz 2, MRG abstelle, schade nicht, weil dem Antragsteller zumindest erkennbar gewesen sei, dass die Antragsgegnerin den Mietzins im Rahmen der Beschränkungen des MRG vereinbaren und Paragraph 16, Absatz 2, MRG im Sinn des RichtWG anwenden habe wollen. Der Mietzins sei objektiv bestimmbar gewesen. Eine Unklarheit oder Unverständlichkeit iSd Paragraph 6, Absatz 3, KSchG liege nicht vor. „Gerade noch erkennbar“ sei, dass der (jeweils zulässige) Richtwertmietzins als vereinbart gelten sollte, sofern (sobald) dieser höher ist/wird als der förderungsrechtlich beschränkte Mietzins des Paragraph 62, WWFSG 1989. Die Erwähnung des Paragraph 16, Absatz 4, MRG sei ein offensichtliches Fehlzitat.

[10] Den Rekurs an den Obersten Gerichtshof ließ das Rekursgericht zu, weil dieser bisher nur einmal zu 5 Ob 71/91 – eine Geschäftsraummieta betreffend – keine Bedenken dagegen geäußert habe, dass ein erst zu einem späteren Zeitpunkt angemessener Mietzins zulässig vorweg vereinbart werden könne.

[11] Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers, in dem er die Abänderung im Sinn einer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses beantragt.

[12] Die Antragsgegnerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, den Revisionsrekurs als unzulässig zurückzuweisen, hilfsweise ihm nicht Folge zu geben.

[13] Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil dem Rekursgericht bei der Beurteilung der Transparenz der Mietzinsvereinbarung iSd § 6 Abs 3 KSchG eine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung unterlaufen ist. Es ist im Sinn einer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses auch berechtigt. [13] Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil dem Rekursgericht bei der Beurteilung der Transparenz der Mietzinsvereinbarung iSd Paragraph 6, Absatz 3, KSchG eine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung unterlaufen ist. Es ist im Sinn einer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses auch berechtigt.

[14] Der Antragsteller vertritt zusammengefasst die Auffassung, die Entscheidung 5 Ob 71/91, die ein Geschäftslokal betreffe, sei für die hier zu beantwortende Frage, ob eine unklare Vorwegvereinbarung auf einen erst zu einem späteren Zeitpunkt angemessenen Mietzins in Bezug auf einen Konsumenten zulässig sei, nicht einschlägig. Die konkrete Mietzinsvereinbarung sei unklar und für einen Konsumenten unverständlich iSd § 6 Abs 3 KSchG, zumal sie Raum für mehrere – näher dargestellte – Auslegungsvarianten biete. Im Gegensatz zu den zu 5 Ob 149/04d und 5 Ob 182/06k entschiedenen Fällen sei nicht ein zahlenmäßig bestimmter Mietbetrag vereinbart worden, der für einen Konsumenten nachvollziehbar gewesen wäre. Die Mietzinsvereinbarung sei daher ungültig. [14] Der Antragsteller vertritt zusammengefasst die Auffassung, die Entscheidung 5 Ob 71/91, die ein Geschäftslokal betreffe, sei für die hier zu beantwortende Frage, ob eine unklare Vorwegvereinbarung auf einen erst zu einem späteren Zeitpunkt angemessenen Mietzins in Bezug auf einen Konsumenten zulässig sei, nicht einschlägig. Die konkrete Mietzinsvereinbarung sei unklar und für einen Konsumenten unverständlich iSd Paragraph 6, Absatz 3, KSchG, zumal sie Raum für mehrere – näher dargestellte – Auslegungsvarianten biete. Im Gegensatz zu den zu 5 Ob 149/04d und 5 Ob 182/06k entschiedenen Fällen sei nicht ein zahlenmäßig bestimmter Mietbetrag vereinbart worden, der für einen Konsumenten nachvollziehbar gewesen wäre. Die Mietzinsvereinbarung sei daher ungültig.

Rechtliche Beurteilung

[15] Dem ist im Wesentlichen zu folgen.

[16] 1. Gegenstand dieses Mietzinsüberprüfungsverfahrens nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG ist die Zulässigkeit des von der Antragsgegnerin ab 1. 7. 2021 für das Bestandsobjekt nach Beendigung der Förderungsdauer und dem Wegfall der förderungsrechtlichen Mietzinsbeschränkungen nach § 62 WWFSG 1989 vorgeschriebenen Hauptmietzinse. Die Antragsgegnerin stützt deren Rechtmäßigkeit auf die Vorwegvereinbarung vom 31. 7. 2001. Wenn auch die Frage, welcher Hauptmietzins vereinbarungsgemäß zu zahlen ist, im streitigen Rechtsweg zu entscheiden wäre, kann doch der Außerstreitrichter vor die Aufgabe gestellt sein, bei der Feststellung des gesetzeskonformen Hauptmietzinses als Vorfrage das wirksame Zustandekommens oder den Inhalt einer Mietzinsvereinbarung zu überprüfen (RS0069523). Abzustellen ist dabei auf das konkrete Begehren, weshalb bei gleichem Sachverhalt je nach dessen Wortlaut die Sache dem streitigen Rechtsweg oder dem außerstreitigen Verfahren zuzuordnen sein kann (5 Ob 156/08i). Beantragt der Antragsteller – wie erkennbar hier – die Feststellung, in welchem Ausmaß der vorgeschriebene Mietzins das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten habe, so ist dies im außerstreitigen Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG abzuhandeln. Der Außerstreitrichter hat die zivilrechtliche Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung als Vorfrage zu prüfen (5 Ob 137/19m mwN). Die Auffassung der Vorinstanzen, die im Mietvertrag vom 31. 7. 2001 getroffene Vereinbarung für den Zeitraum nach Ablauf der Förderungsdauer sei (im Weg der Vorfragebeurteilung) auf ihre Zulässigkeit insbesondere im Hinblick auf § 6 Abs 3 KSchG zu überprüfen, ist daher nicht zu beanstanden. [16] 1. Gegenstand dieses Mietzinsüberprüfungsverfahrens nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG ist die Zulässigkeit des von der Antragsgegnerin ab 1. 7. 2021 für das Bestandsobjekt nach Beendigung der Förderungsdauer und dem Wegfall der förderungsrechtlichen Mietzinsbeschränkungen nach Paragraph 62, WWFSG 1989 vorgeschriebenen Hauptmietzinse. Die Antragsgegnerin stützt deren Rechtmäßigkeit auf die Vorwegvereinbarung vom 31. 7. 2001. Wenn auch die Frage, welcher Hauptmietzins vereinbarungsgemäß zu zahlen ist, im streitigen Rechtsweg zu entscheiden wäre, kann doch der Außerstreitrichter vor die Aufgabe gestellt sein, bei der Feststellung des gesetzeskonformen Hauptmietzinses als Vorfrage das wirksame Zustandekommens oder den Inhalt einer Mietzinsvereinbarung zu überprüfen (RS0069523). Abzustellen ist dabei auf das konkrete Begehren, weshalb bei gleichem Sachverhalt je nach dessen Wortlaut die Sache dem streitigen Rechtsweg oder dem außerstreitigen Verfahren zuzuordnen sein kann (5 Ob 156/08i). Beantragt der Antragsteller – wie erkennbar hier – die Feststellung, in welchem Ausmaß der vorgeschriebene Mietzins das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten habe, so ist dies im

außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG abzuhandeln. Der Außerstreitrichter hat die zivilrechtliche Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung als Vorfrage zu prüfen (5 Ob 137/19m mwN). Die Auffassung der Vorinstanzen, die im Mietvertrag vom 31. 7. 2001 getroffene Vereinbarung für den Zeitraum nach Ablauf der Förderungsdauer sei (im Weg der Vorfragebeurteilung) auf ihre Zulässigkeit insbesondere im Hinblick auf Paragraph 6, Absatz 3, KSchG zu überprüfen, ist daher nicht zu beanstanden.

[17] 2. Die in § 16 Abs 8 MRG normierte Präklusivfrist von drei Jahren für die Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung beginnt nach ständiger Rechtsprechung mit dem Abschluss dieser Vereinbarung zu laufen (RS0112326), was für die Vereinbarung eines Staffelmietzinses auch dann gilt, wenn der im Zeitpunkt der Vereinbarung der künftige Mietzins schon der Höhe nach bestimmt festgelegt ist (5 Ob 182/06k). Die Auffassung der Vorinstanzen, dies sei hier nicht der Fall gewesen, weil der ab dem Auslaufen der Förderung zu zahlende Hauptmietzins nicht betragsmäßig bestimmt gewesen sei, weshalb der Mietzinsüberprüfungsantrag nicht präkludiert sei, zieht im Revisionsrekursverfahren niemand in Zweifel. Die Antragsgegnerin erhob keinen Revisionsrekurs gegen die – eine Präklusion ausdrücklich verneinende – Aufhebungsentscheidung des Rekursgerichts. Einer weiteren Auseinandersetzung mit der diesbezüglichen Begründung der Vorinstanzen bedarf es daher nicht. [17] 2. Die in Paragraph 16, Absatz 8, MRG normierte Präklusivfrist von drei Jahren für die Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung beginnt nach ständiger Rechtsprechung mit dem Abschluss dieser Vereinbarung zu laufen (RS0112326), was für die Vereinbarung eines Staffelmietzinses auch dann gilt, wenn der im Zeitpunkt der Vereinbarung der künftige Mietzins schon der Höhe nach bestimmt festgelegt ist (5 Ob 182/06k). Die Auffassung der Vorinstanzen, dies sei hier nicht der Fall gewesen, weil der ab dem Auslaufen der Förderung zu zahlende Hauptmietzins nicht betragsmäßig bestimmt gewesen sei, weshalb der Mietzinsüberprüfungsantrag nicht präkludiert sei, zieht im Revisionsrekursverfahren niemand in Zweifel. Die Antragsgegnerin erhob keinen Revisionsrekurs gegen die – eine Präklusion ausdrücklich verneinende – Aufhebungsentscheidung des Rekursgerichts. Einer weiteren Auseinandersetzung mit der diesbezüglichen Begründung der Vorinstanzen bedarf es daher nicht.

[18] 3. Im Revisionsrekursverfahren ist auch nicht strittig, dass im Verhältnis zwischen den Parteien die Bestimmungen des KSchG grundsätzlich anzuwenden sind, weil die Antragsgegnerin in Bezug auf die Vermietung der Wohnung als Unternehmerin, der Antragsteller hingegen als Verbraucher anzusehen ist. Auch dass sich die nun zu überprüfende Hauptmietzinsvereinbarung in einem Mietvertragsformular befand, das von der Antragsgegnerin stammte, ist der Entscheidung als Revisionsrekursverfahren unbestritten zugrunde zu legen.

[19] 4. Bereits in höchstgerichtlicher Rechtsprechung geklärt ist, dass die Mietzinshöhe nach § 62 WWFSG 1989 nur auf die Förderungsdauer förderungsrechtlich beschränkt und es daher zulässig ist, schon während der Förderungsdauer für die Zeit danach einen anderen, dem MRG entsprechenden Hauptmietzins zu vereinbaren (RS0119201). In den zu diesem Rechtssatz indizierten Entscheidungen 5 Ob 149/04b und 5 Ob 162/06k war der Sachverhalt allerdings jeweils anders als hier, weil für den Zeitraum nach Auslaufen der Förderung bereits ziffernmäßig bestimmte erhöhte Hauptmietzinse vereinbart worden waren. Zu verbraucherenschutzrechtlichen Erwägungen enthielten diese Entscheidungen daher keine Aussage. [19] 4. Bereits in höchstgerichtlicher Rechtsprechung geklärt ist, dass die Mietzinshöhe nach Paragraph 62, WWFSG 1989 nur auf die Förderungsdauer förderungsrechtlich beschränkt und es daher zulässig ist, schon während der Förderungsdauer für die Zeit danach einen anderen, dem MRG entsprechenden Hauptmietzins zu vereinbaren (RS0119201). In den zu diesem Rechtssatz indizierten Entscheidungen 5 Ob 149/04b und 5 Ob 162/06k war der Sachverhalt allerdings jeweils anders als hier, weil für den Zeitraum nach Auslaufen der Förderung bereits ziffernmäßig bestimmte erhöhte Hauptmietzinse vereinbart worden waren. Zu verbraucherenschutzrechtlichen Erwägungen enthielten diese Entscheidungen daher keine Aussage.

[20] 5.1. Gemäß § 6 Abs 3 KSchG ist eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung unwirksam, wenn sie unklar oder unverständlich abgefasst ist. Damit wurde das sogenannte Transparenzgebot des Art 5 der Richtlinie über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen, 93/13/EWG, umgesetzt, die verlangt, dass dem Verbraucher in Verträgen unterbreitete und schriftlich niedergelegte Klauseln stets klar und verständlich abgefasst sein müssen. Das Transparenzverbot verlangt nicht bloß formale Verständlichkeit im Sinn von Lesbarkeit, sondern auch Sinnverständlichkeit (RS0115217 [T1]). Es soll eine durchschaubare, möglichst klare und verständliche Formulierung allgemeiner Geschäftsbedingungen sicherstellen, um zu verhindern, dass der für die jeweilige Vertragsart typische Verbraucher von der Durchsetzung seiner Rechte abgehalten wird oder ihm unberechtigt Pflichten abverlangt werden. Es setzt die Verwendung von Begriffen voraus,

deren Bedeutung dem typischen Verbraucher geläufig sind oder von ihm jedenfalls festgestellt werden können. Das können auch Fachbegriffe sein, nicht aber Begriffe, die so unbestimmt sind, dass sich ihr Inhalt jeder eindeutigen Festlegung entzieht (RS0115217 [T3]). Inhalt und Tragweite vorgefasster Vertragsklauseln müssen für den Verbraucher durchschaubar sein (RS0115217 [T7]). Einzelwirkungen des Transparenzgebots sind das Gebot der Erkennbarkeit und Verständlichkeit, das Gebot, den anderen Vertragsteil auf bestimmte Rechtsfolgen hinzuweisen, das Bestimmtheitsgebot, das Gebot der Differenzierung, das Richtigkeitsgebot und das Gebot der Vollständigkeit (RS0115217 [T12] – zu Mietvertragsformblättern). Eine Klausel, die zwar eine geltende Rechtslage wiedergibt, dies aber unvollständig, sodass der Verbraucher einen unrichtigen Eindruck von seiner Rechtsposition bekommen kann, ist intransparent (RS0115217 [T52]). Wesentlich ist, dass der Verbraucher über die aus der Regelung resultierenden Rechtsfolgen nicht getäuscht oder im Unklaren gelassen wird. Maßstab ist das Verständnis der für die jeweilige Vertragsart typischen Durchschnittskunden (1 Ob 241/06g [zu Mietvertragsklauseln]). [20] 5.1. Gemäß Paragraph 6, Absatz 3, KSchG ist eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung unwirksam, wenn sie unklar oder unverständlich abgefasst ist. Damit wurde das sogenannte Transparenzgebot des Artikel 5, der Richtlinie über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen, 93/13/EWG, umgesetzt, die verlangt, dass dem Verbraucher in Verträgen unterbreitete und schriftlich niedergelegte Klauseln stets klar und verständlich abgefasst sein müssen. Das Transparenzverbot verlangt nicht bloß formale Verständlichkeit im Sinn von Lesbarkeit, sondern auch Sinnverständlichkeit (RS0115217 [T1]). Es soll eine durchschaubare, möglichst klare und verständliche Formulierung allgemeiner Geschäftsbedingungen sicherstellen, um zu verhindern, dass der für die jeweilige Vertragsart typische Verbraucher von der Durchsetzung seiner Rechte abgehalten wird oder ihm unberechtigt Pflichten abverlangt werden. Es setzt die Verwendung von Begriffen voraus, deren Bedeutung dem typischen Verbraucher geläufig sind oder von ihm jedenfalls festgestellt werden können. Das können auch Fachbegriffe sein, nicht aber Begriffe, die so unbestimmt sind, dass sich ihr Inhalt jeder eindeutigen Festlegung entzieht (RS0115217 [T3]). Inhalt und Tragweite vorgefasster Vertragsklauseln müssen für den Verbraucher durchschaubar sein (RS0115217 [T7]). Einzelwirkungen des Transparenzgebots sind das Gebot der Erkennbarkeit und Verständlichkeit, das Gebot, den anderen Vertragsteil auf bestimmte Rechtsfolgen hinzuweisen, das Bestimmtheitsgebot, das Gebot der Differenzierung, das Richtigkeitsgebot und das Gebot der Vollständigkeit (RS0115217 [T12] – zu Mietvertragsformblättern). Eine Klausel, die zwar eine geltende Rechtslage wiedergibt, dies aber unvollständig, sodass der Verbraucher einen unrichtigen Eindruck von seiner Rechtsposition bekommen kann, ist intransparent (RS0115217 [T52]). Wesentlich ist, dass der Verbraucher über die aus der Regelung resultierenden Rechtsfolgen nicht getäuscht oder im Unklaren gelassen wird. Maßstab ist das Verständnis der für die jeweilige Vertragsart typischen Durchschnittskunden (1 Ob 241/06g [zu Mietvertragsklauseln]).

[21] 5.2. Der Oberste Gerichtshof wertete daher zu 1 Ob 241/06g die Klausel „der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden zu bzw tritt den bestehenden Vereinbarungen bei“ als intransparent, weil die Klausel den Umstand nicht offenlegt, dass ohne Zustimmung der Mietermehrheit die anteiligen Versicherungsprämien aus einer Glasbruch- oder Sturmschadenversicherung nicht als Betriebskosten eingehoben werden können (idS auch 5 Ob 64/10p). Weshalb aus dieser Entscheidung abzuleiten wäre, die Mietzinsvereinbarung hier sei weder unklar noch unverständlich, ist nicht ersichtlich.

[22] Auch eine Klausel, die den Mieter zur Wartung elastischer Fugen und der Therme und zu einem entsprechenden Nachweis bei Rückstellung der Wohnung verpflichtete, wurde als intransparent beurteilt (6 Ob 81/09v). Der Begriff der Wartung sei unklar, weil er dem durchschnittlichen Mieter keine nähere Orientierung über das von ihm zu setzende Verhalten biete.

[23] Die Klausel „der Mieter erklärt, dass er den Mietgegenstand durch eigene Besichtigung kennt, diese durch Pläne/Beschreibungen, welche integrierte Bestandteile des Vertrags sind, hinreichend spezifiziert ist und daher aus diesem Titel gegenüber dem Vermieter keine wie immer gearteten Schadenersatz- oder Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden können“ wurde zu 7 Ob 78/06f (Klausel 1) als intransparent beurteilt, weil nicht klar daraus hervorgeht, was mit der Wendung „aus diesem Titel“ gemeint ist. Auch die Klausel „unter Betriebskosten sind alle Aufwendungen zu verstehen, die für den ordnungsgemäßen Betrieb der Liegenschaft [...] erforderlich sind und/oder durch die Benützung von Gemeinschaftseinrichtungen durch den Nutzer entstehen. Insbesondere, jedoch nicht ausschließlich zählen dazu [...]“ wurde als intransparent gewertet, weil sie Betriebskosten nur beispielsweise aufzählte

und der Begriff der vom Mieter zu tragenden „Aufwendungen“ damit unklar bleibe. Dies wurde dort auch für eine Klausel ausgesprochen, die dem Vermieter im Teilanwendungsbereich des MRG ein nicht näher umschriebenes Gestaltungsrecht zur Änderung des Betriebskostenschlüssels einräumte, weil der Mieter dessen Folgen nicht abschätzen könne.

[24] 5.3. Die vom Rekursgericht zitierte Entscheidung 5 Ob 71/91 betraf die Anmietung eines Geschäftslokals im Jahr 1982, wobei im Mietvertrag festgelegt worden war, dass der Mietzins im Fall des Ablebens von zwei Leibrentenempfängern auf den nach § 16 Abs 1 Z 1 MRG zulässigen Hauptmietzins erhöht werden sollte. Der Oberste Gerichtshof ging davon aus, dass der im Jahr 1982 für einen damals unbestimmten zukünftigen Zeitpunkt vereinbarte angemessene Mietzins im konkreten Fall nichts anderes als ein damals angemessener mit Wertsicherungsklausel vereinbarter Hauptmietzins gewesen sei, und hielt es für unbedenklich, für einen unbestimmten Zeitpunkt zu vereinbaren, dass zu einem späteren, noch unbestimmten Zeitpunkt der dann angemessene Mietzins als vereinbart gelten solle. Konsumentenschutzrechtliche Erwägungen waren für die damals getroffene Vorwegvereinbarung aber nicht relevant, dazu enthält 5 Ob 71/91 keine Aussage. Die Frage, ob die Parteien einen ausreichend bestimmten oder zumindest objektiv bestimmbar (vgl RS0020426) Mietzins vereinbarten, ist im übrigen von der Frage zu trennen, ob eine solche Mietzinsvereinbarung dem Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG standhält. [24] 5.3. Die vom Rekursgericht zitierte Entscheidung 5 Ob 71/91 betraf die Anmietung eines Geschäftslokals im Jahr 1982, wobei im Mietvertrag festgelegt worden war, dass der Mietzins im Fall des Ablebens von zwei Leibrentenempfängern auf den nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG zulässigen Hauptmietzins erhöht werden sollte. Der Oberste Gerichtshof ging davon aus, dass der im Jahr 1982 für einen damals unbestimmten zukünftigen Zeitpunkt vereinbarte angemessene Mietzins im konkreten Fall nichts anderes als ein damals angemessener mit Wertsicherungsklausel vereinbarter Hauptmietzins gewesen sei, und hielt es für unbedenklich, für einen unbestimmten Zeitpunkt zu vereinbaren, dass zu einem späteren, noch unbestimmten Zeitpunkt der dann angemessene Mietzins als vereinbart gelten solle. Konsumentenschutzrechtliche Erwägungen waren für die damals getroffene Vorwegvereinbarung aber nicht relevant, dazu enthält 5 Ob 71/91 keine Aussage. Die Frage, ob die Parteien einen ausreichend bestimmten oder zumindest objektiv bestimmbar (vergleiche RS0020426) Mietzins vereinbarten, ist im übrigen von der Frage zu trennen, ob eine solche Mietzinsvereinbarung dem Transparenzgebot des Paragraph 6, Absatz 3, KSchG standhält.

[25] 6.1. Misst man die hier zu beurteilende Hauptmietzinsvereinbarung an den in der Rechtsprechung für eine ausreichende Transparenz aufgestellten Anforderungen im Allgemeinen und den zu den genannten mietvertraglichen Klauseln (wenn auch im Verbandsprozess) ergangenen, nur auszugsweise zitierten Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs, in denen jeweils Intransparenz bejaht wurde, im Besonderen, kann nicht mehr von einer ausreichenden Verständlichkeit der Klausel zu dem nach Ablauf der Förderung vom Mieter zu zahlenden Hauptmietzins bei Berücksichtigung des Verständnisses eines durchschnittlichen Mieters ausgegangen werden. Der Verweis auf den „jeweils höchstzulässigen Hauptmietzins der Wohnung der Kategorie A des § 16 Abs 2 MRG unter Berücksichtigung der in § 16 Abs 4 MRG genannten Wertsicherung, die hiermit vereinbart wird“ lässt nicht sicher erkennen, nach welchen Kriterien der nach Ablauf der Förderung zu zahlende Hauptmietzins ermittelt werden soll. Selbst wenn man mit dem Rekursgericht den Verweis auf eine Wohnung der Kategorie A des § 16 Abs 2 MRG nach der Rechtslage bei Mietvertragsabschluss als Verweis auf den Richtwert verstehen kann, bleibt der weitere Hinweis auf den „jeweils höchstzulässigen Hauptmietzins unter Berücksichtigung der in § 16 Abs 4 MRG genannten Wertsicherung“ unverständlich. Zutreffend verwiesen beide Vorinstanzen nämlich darauf, dass § 16 Abs 4 MRG seit Inkrafttreten des Richtwertsystems im Jahr 1994 keine Determinierung einer Wertsicherung (sondern den – hier nicht relevanten – Lagezuschlag) enthält. Dass die Formulierung – wie die Antragsgegnerin meint – auf die in § 5 RichtWG vorgesehene Valorisierung der Richtwerte Bezug nehmen und „jeweils höchstzulässig“ sich darauf beziehen hätte sollen, wäre – allenfalls – für einen im Mietrecht erfahrenen Juristen, nicht aber für den durchschnittlichen Mieter einer Wohnung nachzuvollziehen. Warum dieser Bestandteil der Hauptmietzinsvereinbarung bildende Wertsicherungsvereinbarung trotz ihrer höchst unklaren Formulierung ausreichend transparent sein sollte, begründet im Übrigen auch das Rekursgericht nicht näher; aus dem bloßen Hinweis auf ein offenkundiges Fehlzitat lässt sich dies nämlich nicht ohne weiteres ableiten. Die Mietzinsvereinbarung mag daher allenfalls dahin auszulegen sein, dass damit ein objektiv bestimmbarer künftiger Mietzins vereinbart hätte werden sollen. Die Kriterien dafür lassen sich aber nicht ausreichend klar und verständlich daraus ableiten, weshalb es der Vereinbarung an der ausreichenden Transparenz iSd § 6 Abs 3 KSchG mangelt. [25] 6.1. Misst man die hier zu beurteilende Hauptmietzinsvereinbarung an den in der Rechtsprechung für eine ausreichende Transparenz aufgestellten Anforderungen im Allgemeinen und den zu den genannten

mietvertraglichen Klauseln (wenn auch im Verbandsprozess) ergangenen, nur auszugsweise zitierten Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs, in denen jeweils Intransparenz bejaht wurde, im Besonderen, kann nicht mehr von einer ausreichenden Verständlichkeit der Klausel zu dem nach Ablauf der Förderung vom Mieter zu zahlenden Hauptmietzins bei Berücksichtigung des Verständnisses eines durchschnittlichen Mieters ausgegangen werden. Der Verweis auf den „jeweils höchstzulässigen Hauptmietzins der Wohnung der Kategorie A des Paragraph 16, Absatz 2, MRG unter Berücksichtigung der in Paragraph 16, Absatz 4, MRG genannten Wertsicherung, die hiermit vereinbart wird“ lässt nicht sicher erkennen, nach welchen Kriterien der nach Ablauf der Förderung zu zahlende Hauptmietzins ermittelt werden soll. Selbst wenn man mit dem Rekursgericht den Verweis auf eine Wohnung der Kategorie A des Paragraph 16, Absatz 2, MRG nach der Rechtslage bei Mietvertragsabschluss als Verweis auf den Richtwert verstehen kann, bleibt der weitere Hinweis auf den „jeweils höchstzulässigen Hauptmietzins unter Berücksichtigung der in Paragraph 16, Absatz 4, MRG genannten Wertsicherung“ unverständlich. Zutreffend verwiesen beide Vorinstanzen nämlich darauf, dass Paragraph 16, Absatz 4, MRG seit Inkrafttreten des Richtwertsystems im Jahr 1994 keine Determinierung einer Wertsicherung (sondern den – hier nicht relevanten – Lagezuschlag) enthält. Dass die Formulierung – wie die Antragsgegnerin meint – auf die in Paragraph 5, RichtWG vorgesehene Valorisierung der Richtwerte Bezug nehmen und „jeweils höchstzulässig“ sich darauf beziehen hätte sollen, wäre – allenfalls – für einen im Mietrecht erfahrenen Juristen, nicht aber für den durchschnittlichen Mieter einer Wohnung nachzuvollziehen. Warum dieser Bestandteil der Hauptmietzinsvereinbarung bildende Wertsicherungsvereinbarung trotz ihrer höchst unklaren Formulierung ausreichend transparent sein sollte, begründet im Übrigen auch das Rekursgericht nicht näher; aus dem bloßen Hinweis auf ein offenkundiges Fehlzitat lässt sich dies nämlich nicht ohne weiteres ableiten. Die Mietzinsvereinbarung mag daher allenfalls dahin auszulegen sein, dass damit ein objektiv bestimmbarer künftiger Mietzins vereinbart hätte werden sollen. Die Kriterien dafür lassen sich aber nicht ausreichend klar und verständlich daraus ableiten, weshalb es der Vereinbarung an der ausreichenden Transparenz iSd Paragraph 6, Absatz 3, KSchG mangelt.

[26] 6.2. Da nach § 6 Abs 3 KSchG unklare und unverständliche Vertragsbestimmungen unwirksam sind und eine geltungserhaltende Reduktion einer solchen Klausel auch im Individualprozess nicht stattfindet (RS0122168), kann sich die Antragsgegnerin zur Begründung ihres Mietzinserhöhungsbegehrens nicht auf die im Vertrag vom 31. 7. 2001 getroffene Vorwegvereinbarung stützen. Einen „gesetzlichen“ Hauptmietzins in dem Sinn, dass der Vermieter diesen auch ohne zugrunde liegende Vereinbarung fordern könnte, kennt für den hier zu beurteilenden Sachverhalt weder das WWFSG noch das MRG. Daraus ergibt sich aber, dass die Antragsgegnerin mangels einer wirksamen Vorwegvereinbarung einer Hauptmietzinshöhe nach Auslaufen der Förderung weiterhin nur berechtigt ist, den Deckungsmietzins wie im ursprünglichen Mietvertrag vereinbart vom Antragsteller zu verlangen. Aus diesem Grund war in Stattgebung des Revisionsrekurses die erstinstanzliche Entscheidung wiederherzustellen. [26] 6.2. Da nach Paragraph 6, Absatz 3, KSchG unklare und unverständliche Vertragsbestimmungen unwirksam sind und eine geltungserhaltende Reduktion einer solchen Klausel auch im Individualprozess nicht stattfindet (RS0122168), kann sich die Antragsgegnerin zur Begründung ihres Mietzinserhöhungsbegehrens nicht auf die im Vertrag vom 31. 7. 2001 getroffene Vorwegvereinbarung stützen. Einen „gesetzlichen“ Hauptmietzins in dem Sinn, dass der Vermieter diesen auch ohne zugrunde liegende Vereinbarung fordern könnte, kennt für den hier zu beurteilenden Sachverhalt weder das WWFSG noch das MRG. Daraus ergibt sich aber, dass die Antragsgegnerin mangels einer wirksamen Vorwegvereinbarung einer Hauptmietzinshöhe nach Auslaufen der Förderung weiterhin nur berechtigt ist, den Deckungsmietzins wie im ursprünglichen Mietvertrag vereinbart vom Antragsteller zu verlangen. Aus diesem Grund war in Stattgebung des Revisionsrekurses die erstinstanzliche Entscheidung wiederherzustellen.

[27] 7. Da der Antragsteller im Wesentlichen obsiegt hat, hat die Antragsgegnerin im gemäß § 37 Abs 3 Z 17 MRG nach Billigkeit seine Verfahrenskosten aller drei Instanzen zu ersetzen. Dabei war aber zu berücksichtigen, dass der Streitwert gemäß § 10 Z 3 lit a nur 2.000 EUR beträgt. [27] 7. Da der Antragsteller im Wesentlichen obsiegt hat, hat die Antragsgegnerin im gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG nach Billigkeit seine Verfahrenskosten aller drei Instanzen zu ersetzen. Dabei war aber zu berücksichtigen, dass der Streitwert gemäß Paragraph 10, Ziffer 3, Litera a, lit aa nur 2.000 EUR beträgt.

Textnummer

E139015

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2023:0050OB00089.23H.0704.000

Im RIS seit

23.08.2023

Zuletzt aktualisiert am

17.06.2026

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