

TE OGH 2015/11/23 5Ob108/15s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.11.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers S***** F***** F*****, vertreten durch MMag. Dr. Alexander Spunda, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Antragsgegner A***** K*****, vertreten durch Dr. Diethard Schimmer, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 12a MRG über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. März 2015, GZ 39 R 374/14k-13, mit dem infolge Rekurses des Antragsgegners der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 26. September 2014, GZ 3 Msch 18/14z-6, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 15. Oktober 2014, aufgehoben wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers S***** F***** F*****, vertreten durch MMag. Dr. Alexander Spunda, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Antragsgegner A***** K*****, vertreten durch Dr. Diethard Schimmer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12 a, MRG über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. März 2015, GZ 39 R 374/14k-13, mit dem infolge Rekurses des Antragsgegners der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 26. September 2014, GZ 3 Msch 18/14z-6, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 15. Oktober 2014, aufgehoben wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Antragsteller war Mieter und der Antragsgegner Vermieter der Wohnung top Nr 30 im Haus *****. Für dieses Wohnhaus wurde ein Darlehen des Wohnhauswiederaufbaufonds am 10. 8. 1982 nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971 (RBG 1971) begünstigt zurückbezahlt.

Der Antragsteller begehrte die Überprüfung des im Mietvertrag vereinbarten Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände nach § 25 MRG. Der Antragsteller stützte seinen Antrag aber ausdrücklich auch auf laesio enormis, Wucher und Sittenwidrigkeit. Der Antragsteller begehrte die Überprüfung des im Mietvertrag vereinbarten

Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände nach Paragraph 25, MRG. Der Antragsteller stützte seinen Antrag aber ausdrücklich auch auf laesio enormis, Wucher und Sittenwidrigkeit.

Der Antragsgegner beantragte die Abweisung des Antrags unter anderem mit der Begründung, dass zufolge Rückzahlung nach dem RBG 1971 und der dadurch bedingten freien Vereinbarkeit des Mietzinses gemäß § 53 MRG die Bestimmung des § 25 MRG nicht anzuwenden sei. Im Hinblick auf die anderen vom Antragsteller geltend gemachten Anspruchsgrundlagen sei der außerstreitige Rechtsweg nicht zulässig. Der Antragsgegner beantragte die Abweisung des Antrags unter anderem mit der Begründung, dass zufolge Rückzahlung nach dem RBG 1971 und der dadurch bedingten freien Vereinbarkeit des Mietzinses gemäß Paragraph 53, MRG die Bestimmung des Paragraph 25, MRG nicht anzuwenden sei. Im Hinblick auf die anderen vom Antragsteller geltend gemachten Anspruchsgrundlagen sei der außerstreitige Rechtsweg nicht zulässig.

Das Erstgericht stellte mit dem - unbekämpft in Rechtskraft erwachsenen - Beschluss vom 6. 8. 2014 fest, dass die gegenständliche Rechtssache im außerstreitigen Verfahren zu entscheiden sei. Gemäß § 37 Abs 1 Z 12a MRG sei über alle Anträge in Angelegenheiten des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen (§ 25 MRG) im außerstreitigen Verfahren zu entscheiden. Da dies auf das Begehren des Antragstellers zutrefte, sei darüber, auch wenn nach seiner Rechtsauffassung (nur) die Frage von laesio enormis oder Wucher zu prüfen sei, dennoch im außerstreitigen Verfahren zu entscheiden. Das Erstgericht stellte mit dem - unbekämpft in Rechtskraft erwachsenen - Beschluss vom 6. 8. 2014 fest, dass die gegenständliche Rechtssache im außerstreitigen Verfahren zu entscheiden sei. Gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12 a, MRG sei über alle Anträge in Angelegenheiten des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen (Paragraph 25, MRG) im außerstreitigen Verfahren zu entscheiden. Da dies auf das Begehren des Antragstellers zutrefte, sei darüber, auch wenn nach seiner Rechtsauffassung (nur) die Frage von laesio enormis oder Wucher zu prüfen sei, dennoch im außerstreitigen Verfahren zu entscheiden.

Mit (dem später berichtigten) Sachbeschluss vom 26. September 2014 stellte das Erstgericht fest, dass der Antragsgegner durch die Vorschreibung eines Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen (Möbelmiete) in Höhe von monatlich 99 EUR (exklusive USt) zu den Zinsterminen Jänner 2012 bis einschließlich Februar 2014 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß gegenüber dem Antragsteller um monatlich 99 EUR (exklusive USt) überschritten habe. Infolge begünstigter Rückzahlung des Darlehens des Wohnhauswiederaufbaufonds nach dem RBG 1971 sei nicht nur die Anwendung des § 16 MRG ausgeschlossen, sondern kraft eines Analogieschlusses auch jene des § 25 MRG. Die Beschränkung des Anwendungsausschlusses auf § 16 MRG hätte ohne sachliche Rechtfertigung zur Folge, dass ein Vermieter, der die Möbelmiete in den Hauptmietzins für die Wohnung inkludiere, besser gestellt werde als jener Vermieter, der die Möbelmiete gesondert ausweise. Die Möbelmiete sei daher an sich frei vereinbar gewesen. Da aber als Möbelmiete 99 EUR netto vereinbart worden seien und der festgestellte angemessene Betrag hierfür nur 6,59 EUR betragen habe, liege jedoch eine Verkürzung über die Hälfte vor. Dies habe zur Folge, dass die gesamte Vereinbarung aufzuheben und hinsichtlich der gesamten vorgeschriebenen Möbelmiete eine Überschreitung festzustellen sei. Mit (dem später berichtigten) Sachbeschluss vom 26. September 2014 stellte das Erstgericht fest, dass der Antragsgegner durch die Vorschreibung eines Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen (Möbelmiete) in Höhe von monatlich 99 EUR (exklusive USt) zu den Zinsterminen Jänner 2012 bis einschließlich Februar 2014 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß gegenüber dem Antragsteller um monatlich 99 EUR (exklusive USt) überschritten habe. Infolge begünstigter Rückzahlung des Darlehens des Wohnhauswiederaufbaufonds nach dem RBG 1971 sei nicht nur die Anwendung des Paragraph 16, MRG ausgeschlossen, sondern kraft eines Analogieschlusses auch jene des Paragraph 25, MRG. Die Beschränkung des Anwendungsausschlusses auf Paragraph 16, MRG hätte ohne sachliche Rechtfertigung zur Folge, dass ein Vermieter, der die Möbelmiete in den Hauptmietzins für die Wohnung inkludiere, besser gestellt werde als jener Vermieter, der die Möbelmiete gesondert ausweise. Die Möbelmiete sei daher an sich frei vereinbar gewesen. Da aber als Möbelmiete 99 EUR netto vereinbart worden seien und der festgestellte angemessene Betrag hierfür nur 6,59 EUR betragen habe, liege jedoch eine Verkürzung über die Hälfte vor. Dies habe zur Folge, dass die gesamte Vereinbarung aufzuheben und hinsichtlich der gesamten vorgeschriebenen Möbelmiete eine Überschreitung festzustellen sei.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragsgegners Folge, hob den Sachbeschluss des Erstgerichts auf und trug diesem die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Die Antragstellerin verwies es mit ihrem Rekurs auf diese Entscheidung.

Gemäß § 12 Abs 3 RBG 1971 idF § 53 MRG gelte im Falle der Weitervermietung eines Mietgegenstands nach gänzlicher Tilgung des Darlehens aufgrund einer vorzeitigen begünstigten Rückzahlung § 16 MRG nicht. Als Folge der Nichtanwendbarkeit des § 16 MRG könne der Mietzins im Rahmen des ABGB völlig frei vereinbart werden. Nach dem klaren Wortlaut dieser Bestimmung sei § 25 MRG nicht erfasst. Zu bedenken sei allerdings, dass § 25 MRG seinem Wesen nach eine flankierende Maßnahme zu den Mietzinsbildungsvorschriften darstelle. Deren Umgehung durch die Vereinbarung überhöhter Entgelte für die Überlassung von mitvermieteten Einrichtungsgegenständen oder für die Erbringung sonstiger Leistungen im Zusammenhang mit dem Mietvertrag wäre ansonsten leicht möglich. Da nach der Rechtsprechung die Überlassung von Einrichtungsgegenständen, die schon bei der Ausstattungskategorie berücksichtigt worden seien oder die zwar für die Ausstattungskategorie maßgeblich wären, aber aufgrund des Fehlens anderer Kategoriemerkmale zu keiner Kategorieanhebung geführt hätten, kein Entgelt nach § 25 MRG rechtfertigen würden, bestehe ein untrennbarer Zusammenhang zwischen den Mietzinsbeschränkungen des § 16 MRG und den Regelungen über das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen gemäß § 25 MRG. Es liege daher in § 12 Abs 3 RBG 1971 eine echte Lücke vor, die kraft Analogieschlusses zu schließen sei. Daraus folge, dass im vorliegenden Fall nicht nur § 16 MRG, sondern auch § 25 MRG nicht anwendbar sei. Gemäß Paragraph 12, Absatz 3, RBG 1971 in der Fassung Paragraph 53, MRG gelte im Falle der Weitervermietung eines Mietgegenstands nach gänzlicher Tilgung des Darlehens aufgrund einer vorzeitigen begünstigten Rückzahlung Paragraph 16, MRG nicht. Als Folge der Nichtanwendbarkeit des Paragraph 16, MRG könne der Mietzins im Rahmen des ABGB völlig frei vereinbart werden. Nach dem klaren Wortlaut dieser Bestimmung sei Paragraph 25, MRG nicht erfasst. Zu bedenken sei allerdings, dass Paragraph 25, MRG seinem Wesen nach eine flankierende Maßnahme zu den Mietzinsbildungsvorschriften darstelle. Deren Umgehung durch die Vereinbarung überhöhter Entgelte für die Überlassung von mitvermieteten Einrichtungsgegenständen oder für die Erbringung sonstiger Leistungen im Zusammenhang mit dem Mietvertrag wäre ansonsten leicht möglich. Da nach der Rechtsprechung die Überlassung von Einrichtungsgegenständen, die schon bei der Ausstattungskategorie berücksichtigt worden seien oder die zwar für die Ausstattungskategorie maßgeblich wären, aber aufgrund des Fehlens anderer Kategoriemerkmale zu keiner Kategorieanhebung geführt hätten, kein Entgelt nach Paragraph 25, MRG rechtfertigen würden, bestehe ein untrennbarer Zusammenhang zwischen den Mietzinsbeschränkungen des Paragraph 16, MRG und den Regelungen über das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen gemäß Paragraph 25, MRG. Es liege daher in Paragraph 12, Absatz 3, RBG 1971 eine echte Lücke vor, die kraft Analogieschlusses zu schließen sei. Daraus folge, dass im vorliegenden Fall nicht nur Paragraph 16, MRG, sondern auch Paragraph 25, MRG nicht anwendbar sei.

Der Antragsteller habe seinen Sachantrag aber in hinreichender Deutlichkeit nicht nur auf das MRG, sondern auch auf Sittenwidrigkeit, *laesio enormis* und Wucher gestützt. Das Erstgericht habe in diesem Zusammenhang mit rechtskräftigem Beschluss gemäß § 40a JN ausgesprochen, dass die „gegenständliche Rechtsache“ (in der ja auch *laesio enormis* geltend gemacht worden sei) im außerstreitigen Verfahren zu entscheiden sei. Dem Rekursgericht sei es daher verwehrt, diese Frage neuerlich aufzurollen. Aufgrund der bindenden Entscheidung des Erstgerichts sei die Rechtssache vielmehr im Verfahren außer Streitsachen zu erledigen. Im Zusammenhang mit den zur Beurteilung der *laesio enormis* zu treffenden Feststellungen habe das Erstgericht den Antrag des Antragsgegners auf Einholung eines Sachverständigengutachtens übergangen. Schon aus diesem Grund erweise sich eine Aufhebung der Entscheidung als unvermeidlich. Es werde auch erforderlich sein, dass der Antragsteller seine auf das ABGB gestützten Ansprüche konkretisiere und sein Antragsbegehren entsprechend einer Klage modifiziere. Weiters gewähre § 934 ABGB dem Vertragspartner eine *facultas alternativa*. Dies alles werde im fortgesetzten Verfahren zu erörtern sein. Der Antragsteller habe seinen Sachantrag aber in hinreichender Deutlichkeit nicht nur auf das MRG, sondern auch auf Sittenwidrigkeit, *laesio enormis* und Wucher gestützt. Das Erstgericht habe in diesem Zusammenhang mit rechtskräftigem Beschluss gemäß Paragraph 40 a, JN ausgesprochen, dass die „gegenständliche Rechtsache“ (in der ja auch *laesio enormis* geltend gemacht worden sei) im außerstreitigen Verfahren zu entscheiden sei. Dem Rekursgericht sei es daher verwehrt, diese Frage neuerlich aufzurollen. Aufgrund der bindenden Entscheidung des Erstgerichts sei die Rechtssache vielmehr im Verfahren außer Streitsachen zu erledigen. Im Zusammenhang mit den zur Beurteilung der *laesio enormis* zu treffenden Feststellungen habe das Erstgericht den Antrag des Antragsgegners auf Einholung eines Sachverständigengutachtens übergangen. Schon aus diesem Grund erweise sich eine Aufhebung der

Entscheidung als unvermeidlich. Es werde auch erforderlich sein, dass der Antragsteller seine auf das ABGB gestützten Ansprüche konkretisiere und sein Antragsbegehren entsprechend einer Klage modifiziere. Weiters gewähre Paragraph 934, ABGB dem Vertragspartner eine facultas alternativa. Dies alles werde im fortgesetzten Verfahren zu erörtern sein.

Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil die Frage, ob bei vorzeitiger begünstigter Rückzahlung nach dem RBG 1971 nicht nur § 16 MRG, sondern auch § 25 MRG nicht anwendbar sei, bislang nicht Gegenstand höchstgerichtlicher Rechtsprechung gewesen sei; aus der Entscheidung 5 Ob 49/02w könnte sich sogar der gegenteilige Schluss ergeben. Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil die Frage, ob bei vorzeitiger begünstigter Rückzahlung nach dem RBG 1971 nicht nur Paragraph 16, MRG, sondern auch Paragraph 25, MRG nicht anwendbar sei, bislang nicht Gegenstand höchstgerichtlicher Rechtsprechung gewesen sei; aus der Entscheidung 5 Ob 49/02w könnte sich sogar der gegenteilige Schluss ergeben.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers. Er beantragt, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, dass der Sachbeschluss des Erstgerichts wiederhergestellt und um einen Rückzahlungstitel nach § 37 Abs 4 MRG ergänzt werde. Hilfsweise stellt er einen Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrag. Gegen diese Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers. Er beantragt, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, dass der Sachbeschluss des Erstgerichts wiederhergestellt und um einen Rückzahlungstitel nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG ergänzt werde. Hilfsweise stellt er einen Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrag.

Der Antragsgegner beantragt in seiner Revisionsrekursbeantwortung, den Revisionsrekurs zurückzuweisen oder diesem keine Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig, er ist in der Sache auch berechtigt. Da sich dadurch aber an der Aufhebung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses durch das Rekursgericht nichts ändert, kann der Spruch nur dahin lauten, dass dem Revisionsrekurs nicht Folge gegeben wird (RIS-Justiz RS0007094 [T7]).

Rechtliche Beurteilung

1. Durch § 53 MRG wurde das RBG 1971 idFBGBI Nr 481/1980 dahin abgeändert, dass dessen § 12 Abs 3 zu lauten hat: „Im Falle der Weitervermietung eines Mietgegenstandes nach gänzlicher Tilgung des Darlehens aufgrund einer vorzeitigen begünstigten Rückzahlung gilt § 16 MRG nicht.“ Im Fall einer begünstigten Rückzahlung nach dem RBG 1971 unterliegen Mietgegenstände also trotz der Förderung und allfälliger sonst bestehender mittelbarer Anwendung des MRG bei einer Vermietung nach Rückzahlung nicht den Vorschriften des § 16 MRG. Voraussetzung ist, dass die Rückzahlungen bis 31. 12. 1982 vorgenommen wurden und spätestens bis 30. 9. 1982 darum angesucht wurde (5 Ob 19/99a = RIS-Justiz RS0111970). 1. Durch Paragraph 53, MRG wurde das RBG 1971 in der Fassung Bundesgesetzblatt Nr 481 aus 1980, dahin abgeändert, dass dessen Paragraph 12, Absatz 3, zu lauten hat: „Im Falle der Weitervermietung eines Mietgegenstandes nach gänzlicher Tilgung des Darlehens aufgrund einer vorzeitigen begünstigten Rückzahlung gilt Paragraph 16, MRG nicht.“ Im Fall einer begünstigten Rückzahlung nach dem RBG 1971 unterliegen Mietgegenstände also trotz der Förderung und allfälliger sonst bestehender mittelbarer Anwendung des MRG bei einer Vermietung nach Rückzahlung nicht den Vorschriften des Paragraph 16, MRG. Voraussetzung ist, dass die Rückzahlungen bis 31. 12. 1982 vorgenommen wurden und spätestens bis 30. 9. 1982 darum angesucht wurde (5 Ob 19/99a = RIS-Justiz RS0111970).

2.1 Der durch § 12 Abs 3 1. Satz RBG idF des § 53 MRG bewirkte Wegfall der gesetzlichen Mietzinsbildung ist teleologisch auf jene Mietobjekte zu reduzieren, die überhaupt erst durch § 15 WWG 1948 in der jeweils geltenden Fassung den Zinsbildungsvorschriften des MG bzw des § 16 MRG unterworfen wurden. Ein davon nicht erfasstes Objekt ist daher nicht dem Ausnahmetatbestand des § 12 Abs 3 1. Satz RBG idF des § 53 MRG zu unterstellen, sondern nach jenen mietzinsrechtlichen Vorschriften zu behandeln, die sich aus den Tatbeständen der §§ 1 und 16 MRG ergeben (RIS-Justiz RS0069952). 2.1 Der durch Paragraph 12, Absatz 3, 1. Satz RBG in der Fassung des Paragraph 53, MRG bewirkte Wegfall der gesetzlichen Mietzinsbildung ist teleologisch auf jene Mietobjekte zu reduzieren, die überhaupt erst durch Paragraph 15, WWG 1948 in der jeweils geltenden Fassung den Zinsbildungsvorschriften des MG bzw des Paragraph 16, MRG unterworfen wurden. Ein davon nicht erfasstes Objekt ist daher nicht dem Ausnahmetatbestand des Paragraph 12, Absatz 3, 1. Satz RBG in der Fassung des Paragraph 53, MRG zu unterstellen, sondern nach jenen mietzinsrechtlichen Vorschriften zu behandeln, die sich aus den Tatbeständen der Paragraphen eins und 16 MRG ergeben (RIS-Justiz RS0069952).

2.2 Damit ist im Fall eines Darlehens nach dem WWG genau zu prüfen, welche seiner Fassungen zum Tragen kam, da diese Verweisungen verschieden weit waren. Wenn das zurückgezahlte Darlehen im Geltungsbereich des WWG 1948 idF der Novelle 1952, BGBl 1952/106, allenfalls auch noch in der Fassung der späteren Novellen zum WWG 1948 (BGBl 1954/154; BGBl 1967/54) gewährt wurde, gilt im Fall einer begünstigten Rückzahlung nach dem RBG 1971 die Nichtanwendbarkeit des § 16 MRG in Häusern, in denen zumindest der gemeinsamen Benützung der Mieter dienende Gebäudeteile aus Fondsmitteln wiederhergestellt wurden, für alle Wohnungen. In dem Fall jedoch, dass die Entscheidung über das Fondsansuchen vor dem 1. 9. 1952 erging (maßgeblich dafür ist das Datum des Bescheids über die Zusicherung des Darlehens [5 Ob 235/11m, 5 Ob 244/11k]) kann die Befreiung von den Mietzinsbildungsvorschriften des § 16 MRG im Hinblick auf § 15 Abs 6 WWG idF der WWGN 1950 nur für solche Objekte in Anspruch genommen werden, die selbst mit Fondsmitteln wiederhergestellt wurden (RIS-Justiz RS0069995, insb 5 Ob 157/06h).

2.2 Damit ist im Fall eines Darlehens nach dem WWG genau zu prüfen, welche seiner Fassungen zum Tragen kam, da diese Verweisungen verschieden weit waren. Wenn das zurückgezahlte Darlehen im Geltungsbereich des WWG 1948 in der Fassung der Novelle 1952, BGBl 1952/106, allenfalls auch noch in der Fassung der späteren Novellen zum WWG 1948 (BGBl 1954/154; BGBl 1967/54) gewährt wurde, gilt im Fall einer begünstigten Rückzahlung nach dem RBG 1971 die Nichtanwendbarkeit des Paragraph 16, MRG in Häusern, in denen zumindest der gemeinsamen Benützung der Mieter dienende Gebäudeteile aus Fondsmitteln wiederhergestellt wurden, für alle Wohnungen. In dem Fall jedoch, dass die Entscheidung über das Fondsansuchen vor dem 1. 9. 1952 erging (maßgeblich dafür ist das Datum des Bescheids über die Zusicherung des Darlehens [5 Ob 235/11m, 5 Ob 244/11k]) kann die Befreiung von den Mietzinsbildungsvorschriften des Paragraph 16, MRG im Hinblick auf Paragraph 15, Absatz 6, WWG in der Fassung der WWGN 1950 nur für solche Objekte in Anspruch genommen werden, die selbst mit Fondsmitteln wiederhergestellt wurden (RIS-Justiz RS0069995, insb 5 Ob 157/06h).

2.3 Der vom Erstgericht bisher festgestellte Sachverhalt reicht für die Beurteilung nicht aus, ob das Mietobjekt des Antragstellers in diesem Sinne vom Ausnahmetatbestand des § 12 Abs 3 1. Satz RBG idF des § 53 MRG umfasst ist. Weder steht das Datum des Bescheids über die Zusicherung des Darlehens fest, noch die konkrete Verwendung der Fondsmittel. Die abschließende Klärung dieser Frage kann aber mangels Relevanz für die Entscheidung im vorliegenden Fall letztlich unterbleiben. Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen ist der Ausschluss der Anwendbarkeit des § 16 MRG nämlich nicht analog auf § 25 MRG auszudehnen.

2.3 Der vom Erstgericht bisher festgestellte Sachverhalt reicht für die Beurteilung nicht aus, ob das Mietobjekt des Antragstellers in diesem Sinne vom Ausnahmetatbestand des Paragraph 12, Absatz 3, 1. Satz RBG in der Fassung des Paragraph 53, MRG umfasst ist. Weder steht das Datum des Bescheids über die Zusicherung des Darlehens fest, noch die konkrete Verwendung der Fondsmittel. Die abschließende Klärung dieser Frage kann aber mangels Relevanz für die Entscheidung im vorliegenden Fall letztlich unterbleiben. Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen ist der Ausschluss der Anwendbarkeit des Paragraph 16, MRG nämlich nicht analog auf Paragraph 25, MRG auszudehnen.

3.1 Folge der in § 12 Abs 3 RBG idF des § 53 MRG angeordneten Nichtanwendbarkeit des § 16 MRG ist, dass Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses abgesehen von den allgemein zivilrechtlichen Schranken keiner Beschränkung unterliegen. Ungeachtet des Umstands, dass sowohl in der Rechtsprechung als auch im Schrifttum häufig undifferenziert auf den „Mietzins“ Bezug genommen wird, kann in den Fällen des § 12 Abs 3 RBG idF des § 53 MRG lediglich der Hauptmietzins völlig frei vereinbart werden (ebenfalls ausdrücklich auf den Hauptmietzins abstellend Schinnagl in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht² § 53 MRG Rz 1). Lediglich die Anwendung des § 16 MRG ist ausgeschlossen, die übrigen Bestimmungen des MRG sind weiterhin anzuwenden (5 Ob 3.1 Folge der in Paragraph 12, Absatz 3, RBG in der Fassung des Paragraph 53, MRG angeordneten Nichtanwendbarkeit des Paragraph 16, MRG ist, dass Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses abgesehen von den allgemein zivilrechtlichen Schranken keiner Beschränkung unterliegen. Ungeachtet des Umstands, dass sowohl in der Rechtsprechung als auch im Schrifttum häufig undifferenziert auf den „Mietzins“ Bezug genommen wird, kann in den Fällen des Paragraph 12, Absatz 3, RBG in der Fassung des Paragraph 53, MRG lediglich der Hauptmietzins völlig frei vereinbart werden (ebenfalls ausdrücklich auf den Hauptmietzins abstellend Schinnagl in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht² Paragraph 53, MRG Rz 1). Lediglich die Anwendung des Paragraph 16, MRG ist ausgeschlossen, die übrigen Bestimmungen des MRG sind weiterhin anzuwenden (5 Ob

RIS-Justiz RS0117356). Das gilt insbesondere auch für d

essen Regelungen über die anderen Mietzinsbestandteile des § 15 MRG. Das gilt für die Betriebskosten, laufenden öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen (§§ 21 ff MRG; 5 Ob 109/89 = RIS-Justiz RS0070006). Das gilt für die Betriebskosten, laufenden öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen (Paragraphen 21, ff MRG; 5 Ob

49/02w) und muss auch für das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen § 25 MRG) gelten. 49/02w) und muss auch für das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen (Paragraph 25, MRG) gelten.

3.2 Dieses Verständnis entspricht nicht nur dem klaren Wortlaut des Gesetzes. Auch der mit § 3.2 Dieses Verständnis entspricht nicht nur dem klaren Wortlaut des Gesetzes. Auch der mit Paragraph

12 Abs 3 RBG idF des § 53 MRG verfolgte Gesetzeszweck gibt keinen Anlass für eine analoge Ausdehnung dieses Ausnahmetatbestands auf andere Mietzinsbildungsvorschriften. Durch § 53 MRG sollte die frühere Verweisung im § 12 Abs 3 RBG auf die §§ 16 und 16a MG, die damit nach der gänzlichen Tilgung des Wohnbaudarlehens der öffentlichen Hand aufgrund einer vorzeitigen begünstigten Rückzahlung Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinseszinses zuließ, durch den Hinweis ersetzt werden, dass in diesen Fällen der § 16 MRG nicht gilt (RIS-Justiz RS0069536). Auch schon das MG enthielt mit § 14 Abs 2 iVm § 15 MG eine dem § 25 MRG entsprechende Bestimmung, auf die das RBG 1971 nicht Bezug nahm. Anliegen des Gesetzgebers des RBG war es, einen Anreiz für den beschleunigten Rückfluss der Darlehensmittel zu schaffen und dem öffentlichen Wohnbau dadurch Finanzierungsmittel in vermehrtem Umfang zuzuführen (vgl. Initiativantrag 61/A BlgNR 12. GP; Bericht des Bautenausschusses, 547 BlgNR 12. GP; 5 Ob 109/89 = RIS-Justiz RS0070006). Bei einer entsprechenden wirtschaftlichen Betrachtung stellt die Möglichkeit der freien Vereinbarung des Hauptmietzinses zweifellos einen solchen Anreiz in einem Ausmaß dar, dass es der analogen Ausdehnung der Begünstigung des Vermieters nicht bedarf, um den gewünschten Effekt zu erzielen und damit den verfolgten Gesetzeszweck zu verwirklichen. 12 Absatz 3, RBG in der Fassung des Paragraph 53, MRG verfolgte Gesetzeszweck gibt keinen Anlass für eine analoge Ausdehnung dieses Ausnahmetatbestands auf andere Mietzinsbildungsvorschriften. Durch Paragraph 53, MRG sollte die frühere Verweisung im Paragraph 12, Absatz 3, RBG auf die Paragraphen 16 und 16 a MG, die damit nach der gänzlichen Tilgung des Wohnbaudarlehens der öffentlichen Hand aufgrund einer vorzeitigen begünstigten Rückzahlung Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinseszinses zuließ, durch den Hinweis ersetzt werden, dass in diesen Fällen der Paragraph 16, MRG nicht gilt (RIS-Justiz RS0069536). Auch schon das MG enthielt mit Paragraph 14, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 15, MG eine dem Paragraph 25, MRG entsprechende Bestimmung, auf die das RBG 1971 nicht Bezug nahm. Anliegen des Gesetzgebers des RBG war es, einen Anreiz für den beschleunigten Rückfluss der Darlehensmittel zu schaffen und dem öffentlichen Wohnbau dadurch Finanzierungsmittel in vermehrtem Umfang zuzuführen vergleiche Initiativantrag 61/A BlgNR 12. GP; Bericht des Bautenausschusses, 547 BlgNR 12. GP; 5 Ob 109/89 = RIS-Justiz RS0070006). Bei einer entsprechenden wirtschaftlichen Betrachtung stellt die Möglichkeit der freien Vereinbarung des Hauptmietzinses zweifellos einen solchen Anreiz in einem Ausmaß dar, dass es der analogen Ausdehnung der Begünstigung des Vermieters nicht bedarf, um den gewünschten Effekt zu erzielen und damit den verfolgten Gesetzeszweck zu verwirklichen.

3.3 Die vom Antragsgegner behauptete und für eine Analogie ins Treffen geführte Notwendigkeit der Vermeidung einer sachlich nicht gerechtfertigten Ungleichbehandlung des Vermieters, der die Möbelmiete nicht gesondert ausgewiesen hat, ist nicht zu erkennen. Ein Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände steht dem Vermieter ja nur dann zu, wenn es gesondert vereinbart wurde (

RIS-Justiz RS0117878). Es muss also eine Vereinbarung vorliegen, nach welcher für bestimmte, demnach nicht als (bloßes) Zubehör zum Bestandsobjekt

geltende Einrichtungsgegenstände - neben dem Hauptmietzins - ein zusätzliches Entgelt zu bezahlen ist (RIS-Justiz RS0117878 [T1]).

Auch die vom Rekursgericht an sich zutreffend aufgezeigten Zusammenhänge zwischen der Hauptmietzinsbeschränkung des § 16 MRG und der Regelung über das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen gemäß § 25 MRG rechtfertigen den Analogieschluss nicht. Die Rechtsprechung, wonach kein Entgelt nach § 25 MRG für die Beistellung von Einrichtungsgegenständen gebühren kann, die Kategoriemerkmale darstellen oder für solche erforderlich sind (5 Ob 122/14y = RIS-Justiz RS0117877 [T2]), ist

nämlich auf Fälle mit der Möglichkeit der freien Hauptmietzinsvereinbarung nicht ohne Weiteres zu übertragen. In diesen Fällen ist die Überlassung solcher Einrichtungsgegenstände eben nicht ohnedies schon im Rahmen der sonstigen Mietzinsbildungsvorschriften in spezifischer Form berücksichtigt (vgl Vonkilch in Hausmann/Vonkilch³ § 25 MRG Rz 4). Auch die vom Rekursgericht an sich zutreffend aufgezeigten Zusammenhänge zwischen der Hauptmietzinsbeschränkung des Paragraph 16, MRG und der Regelung über das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen gemäß Paragraph 25, MRG rechtfertigen den Analogieschluss nicht. Die Rechtsprechung, wonach kein Entgelt nach Paragraph 25, MRG für die Beistellung von Einrichtungsgegenständen gebühren kann, die Kategoriemerkmale darstellen oder für solche erforderlich sind (5 Ob 122/14y = RIS-Justiz RS0117877 [T2]), ist nämlich auf Fälle mit der Möglichkeit der freien Hauptmietzinsvereinbarung nicht ohne Weiteres zu übertragen. In diesen Fällen ist die Überlassung solcher Einrichtungsgegenstände eben nicht ohnedies schon im Rahmen der sonstigen Mietzinsbildungsvorschriften in spezifischer Form berücksichtigt vergleiche Vonkilch in Hausmann/Vonkilch³ Paragraph 25, MRG Rz 4).

Die Bestimmung des § 25 MRG mag zwar ihrem Wesen nach eine flankierende Maßnahme zu den Mietzinsbildungsvorschriften darstellen, weil deren Umgehung durch die Vereinbarung überhöhter Entgelte für die Überlassung von mitvermieteten Einrichtungsgegenständen ansonsten leicht möglich wäre (Vonkilch aaO § 25 MRG Rz 1). Durch die Möglichkeit der freien Hauptmietzinsvereinbarung fällt der Anwendungsbereich des § 25 MRG aber nicht schlechthin weg. Die Bestimmung des Paragraph 25, MRG mag zwar ihrem Wesen nach eine flankierende Maßnahme zu den Mietzinsbildungsvorschriften darstellen, weil deren Umgehung durch die Vereinbarung überhöhter Entgelte für die Überlassung von mitvermieteten Einrichtungsgegenständen ansonsten leicht möglich wäre (Vonkilch aaO Paragraph 25, MRG Rz 1). Durch die Möglichkeit der freien Hauptmietzinsvereinbarung fällt der Anwendungsbereich des Paragraph 25, MRG aber nicht schlechthin weg.

4. Abgesehen davon, dass der festgestellte, für die Beurteilung der Angemessenheit des Entgelts nach § 25 MRG maßgebliche Sachverhalt das vom Erstgericht angenommene Ausmaß der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes nicht zu rechtfertigen vermag und dieses Ergebnis daher nicht jenem der Rückabwicklung infolge laesio enormis entspräche, ist (auch) dieser Sachverhalt von der vom Rekursgericht bejahten Mangelhaftigkeit des erstinstanzlichen Verfahrens betroffen. An der Notwendigkeit der Aufhebung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses ändert sich daher nichts. 4. Abgesehen davon, dass der festgestellte, für die Beurteilung der Angemessenheit des Entgelts nach Paragraph 25, MRG maßgebliche Sachverhalt das vom Erstgericht angenommene Ausmaß der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes nicht zu rechtfertigen vermag und dieses Ergebnis daher nicht jenem der Rückabwicklung infolge laesio enormis entspräche, ist (auch) dieser Sachverhalt von der vom Rekursgericht bejahten Mangelhaftigkeit des erstinstanzlichen Verfahrens betroffen. An der Notwendigkeit der Aufhebung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses ändert sich daher nichts.

5. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Erst mit der endgültigen Sachentscheidung können die gebotenen Billigkeitserwägungen angestellt werden (RIS-Justiz RS0123011 [T1]). 5. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Erst mit der endgültigen Sachentscheidung können die gebotenen Billigkeitserwägungen angestellt werden (RIS-Justiz RS0123011 [T1]).

Textnummer

E113029

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0050OB00108.155.1123.000

Im RIS seit

28.12.2015

Zuletzt aktualisiert am

25.02.2021

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