

TE OGH 2007/8/28 5Ob173/07p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.08.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. Marcus S*****, 2. Mag. Thomas S*****, beide vertreten durch Dr. Max Urbanek, Rechtsanwalt in St. Pölten, gegen die Antragsgegnerin Gemeinnützige ***** reg GenmbH, *****, vertreten durch Mag. Michael Rudnigger, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 16 MRG über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Mai 2007, GZ 40 R 339/06h-65, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. Marcus S*****, 2. Mag. Thomas S*****, beide vertreten durch Dr. Max Urbanek, Rechtsanwalt in St. Pölten, gegen die Antragsgegnerin Gemeinnützige ***** reg GenmbH, *****, vertreten durch Mag. Michael Rudnigger, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 16, MRG über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Mai 2007, GZ 40 R 339/06h-65, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG und Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Verfahrensgegenständlich sind Mietvertragsabschlüsse im Jahr 1992 zwischen den Antragstellern und der Antragsgegnerin, die eine gemeinnützige Bauvereinigung ist.

Die Vorinstanzen haben die aufgeworfene Frage, ob die vor der WRN 1999 abgeschlossenen Bestandverhältnisse den wohnzivilrechtlichen Bestimmungen des MRG oder aber jenen des WGG unterliegen, in Übereinstimmung mit dazu ergangener Rechtsprechung so gelöst, dass die Bestimmungen des MRG Anwendung zu finden haben.

Zufolge der in Art 5 Abs 2 und Abs 3 des 2. WÄG enthaltenen

Übergangsbestimmungen ist für die Frage der Anwendung mietrechtlicher

Bestimmungen des MRG oder des WGG § 20 Abs 1 WGG maßgeblich. Während für vor dem 1. 3. 1991 verwirklichte Sachverhalte noch altes Recht heranzuziehen war, ist für alle nach dem 28. 2. 1991 verwirklichten Sachverhalte ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (vgl 5 Ob 67/93 = WoBl 1995/48) das neue Recht des § 20 WGG maßgeblich (vgl 5 Ob 40/99i mwN = MietSlg 51/14; 5 Ob 255/99g = MietSlg 51.593 mwN).

§ 20 Abs 1 WGG idF des 2. WÄG bezweckte im Wesentlichen die Klarstellung, welche Normen des WGG welche Bestimmungen des MRG verdrängen. Es sind dies im Wesentlichen die Bestimmungen der kostendeckenden Mietzinsbildung nach dem WGG und die damit untrennbar verknüpften Fragen der Erhaltung und Verbesserung, die im WGG gesondert geregelt sind. Für die hier maßgebliche Frage kam es nach damaliger Rechtslage also entscheidend darauf an, dass die Baulichkeit durch eine gemeinnützige Bauvereinigung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung nach gemeinnützigkeitsrechtlichen Prinzipien errichtet worden war. Nur in diesem Fall ging das WGG dem MRG vor (vgl MietSlg 51/14 ua; Würth in Rummel ABGB3 Rz 2 zu § 20 WGG; Schuster in Schwimann ABGB2 Rz 1 zu § 20a WGG). Paragraph 20, Absatz eins, WGG in der Fassung des 2. WÄG bezweckte im Wesentlichen die Klarstellung, welche Normen des WGG welche Bestimmungen des MRG verdrängen. Es sind dies im Wesentlichen die Bestimmungen der kostendeckenden Mietzinsbildung nach dem WGG und die damit untrennbar verknüpften Fragen der Erhaltung und Verbesserung, die im WGG gesondert geregelt sind. Für die hier maßgebliche Frage kam es nach damaliger Rechtslage also entscheidend darauf an, dass die Baulichkeit durch eine gemeinnützige Bauvereinigung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung nach gemeinnützigkeitsrechtlichen Prinzipien errichtet worden war. Nur in diesem Fall ging das WGG dem MRG vor vergleiche MietSlg 51/14 ua; Würth in Rummel ABGB3 Rz 2 zu Paragraph 20, WGG; Schuster in Schwimann ABGB2 Rz 1 zu Paragraph 20 a, WGG).

Durch die WRN 1999 wurde mit 1. 9. 1999 der Anwendungsbereich des WGG im Zusammenhang mit der Sanierung größeren Umfangs auf Gebäude ausgedehnt, die nicht von einer gemeinnützigen Gebäudeverwaltung errichtet worden waren und damit dem §§ 1 Abs 3 MRG insoweit materiell derogiert (vgl Würth/Zingher/Kovany MRG21 Rz 2 zu § 12 WGG). Durch die WRN 1999 wurde mit 1. 9. 1999 der Anwendungsbereich des WGG im Zusammenhang mit der Sanierung größeren Umfangs auf Gebäude ausgedehnt, die nicht von einer gemeinnützigen Gebäudeverwaltung errichtet worden waren und damit dem Paragraphen eins, Absatz 3, MRG insoweit materiell derogiert vergleiche Würth/Zingher/Kovany MRG21 Rz 2 zu Paragraph 12, WGG).

Aus den AB zur WRN 1999 ist zu der eingefügten Bestimmung des § 20a WGG, die mit 1. 9. 1999 in Kraft getreten ist, Folgendes zu entnehmen: „Nunmehr soll ein Einpendeln von Wohnungen und Geschäftsräumen in Baulichkeiten, die von der Bauvereinigung zum Zweck der Sanierung größeren Umfangs erworben wurden, in die Vollenwendung des WGG mit entsprechenden Preis- und Entgeltsbestimmungen (§ 13 Abs 8) erfolgen; dies allerdings nur unter der Voraussetzung der Z 1 bis 3, durch die für jeden Fall ein fremdbestimmter Eingriff in bestehende Rechtsverhältnisse hintangehalten ist.“ Aus den Ausschussbericht zur WRN 1999 ist zu der eingefügten Bestimmung des Paragraph 20 a, WGG, die mit 1. 9. 1999 in Kraft getreten ist, Folgendes zu entnehmen: „Nunmehr soll ein Einpendeln von Wohnungen und Geschäftsräumen in Baulichkeiten, die von der Bauvereinigung zum Zweck der Sanierung größeren Umfangs erworben wurden, in die Vollenwendung des WGG mit entsprechenden Preis- und Entgeltsbestimmungen (Paragraph 13, Absatz 8,) erfolgen; dies allerdings nur unter der Voraussetzung der Ziffer eins bis 3, durch die für jeden Fall ein fremdbestimmter Eingriff in bestehende Rechtsverhältnisse hintangehalten ist.“

Diese Fälle sind:

1. Wenn an der Wohnung oder am Geschäftsraum im Zeitpunkt des Erwerbes kein aufrechtes Miet- oder sonstiges Nutzungsverhältnis bestanden hat oder
2. ein an der Wohnung oder dem Geschäftsraum vor dem Erwerb begründetes Miet- oder sonstiges Nutzungsverhältnis nach dem Erwerb aufgelöst worden ist oder

3. der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte der Umwandlung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses in ein solches nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes - nach schriftlicher, verständlicher Information über die daraus entstehenden Rechtsfolgen - schriftlich zugestimmt hat.

Den Verfahrensergebnissen ist nicht zu entnehmen, dass einer dieser Fälle vorläge.

Damit ist klargestellt, dass ein automatisches Einpendeln von aufrechten Mietverhältnissen nach dem MRG in die Bestimmungen des WGG durch das Inkrafttreten des WRN 1999 nicht stattfand, sondern nur unter den - hier nicht gegebenen - Voraussetzungen des § 20a WGG (vgl dazu Rosifka in „Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 1999“, WoBl 1999, 321 f). Damit ist klargestellt, dass ein automatisches Einpendeln von aufrechten Mietverhältnissen nach dem MRG in die Bestimmungen des WGG durch das Inkrafttreten des WRN 1999 nicht stattfand, sondern nur unter den - hier nicht gegebenen - Voraussetzungen des Paragraph 20 a, WGG vergleiche dazu Rosifka in „Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 1999“, WoBl 1999, 321 f).

Die Entscheidungen der Vorinstanzen sind daher durch bestehende Rechtsprechung und eindeutigen Gesetzeswortlaut gedeckt. Das hatte zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels der Antragsteller zu führen.

Anmerkung

E850615Ob173.07p

Schlagworte

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in wobl 2008,301/107 - wobl 2008/107 = MietSlg 59.489 (18)XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00173.07P.0828.000

Zuletzt aktualisiert am

17.09.2009

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

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at