jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/10/3 5Ob96/06p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.10.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Mag. Djurdja M*****, vertreten durch Mag. Brigitta Hülle, diese vertreten durch Mag. Nadja Horvath, beide Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegner 1. W*****gesellschaft mbH, *****, vertreten durch DLA Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH in Wien, 2. Ruth Lotter und 3. Dr. Hans Georg L*****, beide *****, wegen § 69 WWFSG, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. November 2005, GZ 38 R 242/05b-12, mit welchem der Sachbeschluss (richtig: Beschluss) des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 20. April 2005, GZ 36 Msch 14/04y-4, bestätigt wurde, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Mag. Djurdja M*****, vertreten durch Mag. Brigitta Hülle, diese vertreten durch Mag. Nadja Horvath, beide Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegner 1. W*****gesellschaft mbH, *****, vertreten durch DLA Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH in Wien, 2. Ruth Lotter und 3. Dr. Hans Georg L*****, beide *****, wegen Paragraph 69, WWFSG, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. November 2005, GZ 38 R 242/05b-12, mit welchem der Sachbeschluss (richtig: Beschluss) des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 20. April 2005, GZ 36 Msch 14/04y-4, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragstellerin hat ihre Barauslagen und die Erstantragsgegnerin hat die Kosten ihrer rechtsfreundlichen Vertretung im Revisionsrekursverfahren jeweils selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragsgegner sind die Miteigentümer der Liegenschaft *****. Die Antragstellerin hat mit Mietvertrag vom 13. 6. 2001 von der Erstantragsgegnerin die Wohnung Top 1, Stiege 2, ab 1. 7. 2001 auf unbestimmte Zeit gemietet. Diese Wohnung war gefördert nach § 15 WWFSG 1989 errichtet worden. Nach den Plandaten war im Mietvertrag eine Wohnungsnutzfläche von 59,49 m² angegeben. Tatsächlich beträgt die Nutzfläche der Wohnung 60,57 m². Nach Punkt VI Abs 1 des Mietvertrags hat der Mieter einen Finanzierungsbeitrag zu leisten, welcher nach den Bestimmungen des

WWFSG 1989 (insbesondere § 69 WWFSG 1989) zu ermitteln ist. Auf Grund der vorläufigen Berechnungsdaten war der Finanzierungsbeitrag für das Mietobjekt im Mietvertrag mit 25.275,76 Euro festgelegt; für den Fall von Änderungen infolge endgültiger Nutzwertfestsetzung war eine entsprechende Neuberechnung bzw Anpassung des Finanzierungsbeitrags sowie die Bezahlung bzw Rückerstattung daraus allenfalls resultierender Differenzbeträge binnen 14 Tagen vorgesehen. Nach endgültiger Nutzwertfestsetzung wurde der Finanzierungsbeitrag für das Mietobjekt mit 25.097,85 Euro errechnet und der Antragstellerin mit Schreiben vom 17. 12. 2003 mitgeteilt.Die Antragsgegner sind die Miteigentümer der Liegenschaft *****. Die Antragstellerin hat mit Mietvertrag vom 13. 6. 2001 von der Erstantragsgegnerin die Wohnung Top 1, Stiege 2, ab 1. 7. 2001 auf unbestimmte Zeit gemietet. Diese Wohnung war gefördert nach Paragraph 15, WWFSG 1989 errichtet worden. Nach den Plandaten war im Mietvertrag eine Wohnungsnutzfläche von 59,49 m² angegeben. Tatsächlich beträgt die Nutzfläche der Wohnung 60,57 m². Nach Punkt römisch VI Absatz eins, des Mietvertrags hat der Mieter einen Finanzierungsbeitrag zu leisten, welcher nach den Bestimmungen des WWFSG 1989 (insbesondere Paragraph 69, WWFSG 1989) zu ermitteln ist. Auf Grund der vorläufigen Berechnungsdaten war der Finanzierungsbeitrag für das Mietobjekt im Mietvertrag mit 25.275,76 Euro festgelegt; für den Fall von Änderungen infolge endgültiger Nutzwertfestsetzung war eine entsprechende Neuberechnung bzw Anpassung des Finanzierungsbeitrags sowie die Bezahlung bzw Rückerstattung daraus allenfalls resultierender Differenzbeträge binnen 14 Tagen vorgesehen. Nach endgültiger Nutzwertfestsetzung wurde der Finanzierungsbeitrag für das Mietobjekt mit 25.097,85 Euro errechnet und der Antragstellerin mit Schreiben vom 17. 12. 2003 mitgeteilt.

Der Nutzwert der Wohnung beträgt 66.

Die Antragstellerin begehrte, es möge festgestellt werden, in welchem Ausmaß durch die Mietzinsvereinbarung sowie die Einforderung des Finanzierungsbeitrags das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten worden sei. Nach § 69 WWFSG 1989 sei der Vermieter einer nach § 15 WWFSG 1989 geförderten Wohnung berechtigt, vom Mieter einen Finanzierungsbeitrag bis zum 110-fachen des Betrags gemäß § 63 Abs 1, erster Halbsatz WWFSG 1989 zu begehren. Nach den für das Mietobjekt maßgeblichen Daten (Gesamtnutzfläche) errechne sich ein höchstzulässiger Finanzierungsbeitrag von 301.673,79 Schilling (= 21.923,49 Euro); demgegenüber habe sie im Zuge des Mietvertragsabschlusses 347.802 Schilling (25.275,76 Euro) bezahlt und nach der Baukostenendabrechnung sei ein Finanzierungsbeitrag von 345.353,95 Schilling (= 25.097,85 Euro) ermittelt worden. Die Erstantragsgegnerin beantragte Zurückweisung, in eventu Abweisung des Antrags. § 67 WWFSG 1989 sehe nur die Überprüfung von Mietzinsen nach den §§ 62, 63 und 64 Abs 2 und 3 WWFSG 1989 vor. Der Finanzierungsbeitrag nach § 69 WWFSG 1989 sei in § 67 WWFSG 1989 nicht angeführt. Im Übrigen sei der Finanzierungsbeitrag auf Basis der sich aus dem endgültigen Nutzwertgutachten ergebenden Gesamtnutzwerte sämtlicher Mietwohnungen zu errechnen und auch errechnet worden. Der Nutzwert der Wohnung betrage 66. Da die Antragstellerin nicht Erstmieterin sei, habe der Betrag an das Mietende der Vormieterin angepasst werden müssen. Das Begehren der Antragstellerin sei überdies nach § 16 Abs 8 MRG verfristet. Das Erstgericht wies den Antrag zurück. § 67 WWFSG 1989 sehe lediglich eine Überprüfung der in §§ 62, 63 und 64 Abs 2 und 3 WWFSG 1989 festgelegten Mietzinse im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren vor. Eine Überprüfung des Finanzierungsbeitrags nach § 69 WWFSG 1989 sei dagegen in § 67 WWFSG 1989 nicht vorgesehen. Zwar bilde der Mietzins nach § 63 WWFSG 1989 eine der Grundlagen für die Berechnung des Finanzierungsbeitrags nach § 69 WWFSG 1989, doch sei hier nicht die richtige Berechnung des zu Grunde liegenden Mietzinses, sondern die Frage strittig, ob für die Berechnung des Finanzierungsbeitrags die Nutzfläche oder der Nutzwert des Mietobjekts ausschlaggebend sei. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Gemäß § 67 WWFSG 1989 habe das Gericht (die Gemeinde) auf Antrag eines Mieters zu entscheiden, ob und bejahendenfalls um welchen Betrag der Mietzins nach den §§ 62, 63 und 64 Abs 2 und 3 WWFSG 1989 überschritten worden sei. Gemäß § 67 Abs 2 WWFSG 1989 seien auf Verfahren nach dessen Abs 1 die Bestimmungen der §§ 37 - 40 MRG anzuwenden. Beim Finanzierungsbeitrag nach § 69 WWFSG 1989 handle es sich, auch wenn er nach MietSlg 50.373 funktionell als Mietzinsvorauszahlung angesehen werden könnte, nicht um Mietzins im Sinn der §§ 62, 63 und 64 Abs 2 und 3 WWFSG 1989. Diese Gesetzesbestimmungen würden sich ausschließlich auf die Höhe des monatlichen Mietzinses beziehen. Nur die Angemessenheit (Zulässigkeit) des Mietzinses im engeren Sinn sei gemäß § 67 WWFSG 1989 ins außerstreitige Verfahren nach dem MRG verwiesen. Da es kein Tatbestandsmerkmal der „echten" Mietzinsvorauszahlung sei, dass sich diese im Rahmen des angemessenen (zulässigen) Hauptmietzinses bewege (MietSlg 50.373), scheide eine „Zerlegung" des Finanzierungsbeitrags in die sich bei Aufteilung auf 50 Jahre ergebenden monatlichen Beträge und deren Überprüfung gleich dem monatlichen Mietzins aus. Eine Überprüfung des gesamten Finanzierungsbeitrags nach

§ 69 WWFSG 1989 im außerstreitigen Verfahren sei aber in § 67 WWFSG 1989 nicht vorgesehen. Ins außerstreitige Verfahren gehörten grundsätzlich nur Rechtssachen, die ausdrücklich oder doch wenigstens unzweifelhaft schlüssig dorthin verwiesen seien; alle anderen gehörten auf den streitigen Rechtsweg. Der streitige Rechtsweg sei also nur in jenen Angelegenheiten ausgeschlossen, die in § 37 Abs 1 MRG bzw § 67 Abs 1 WWFSG 1989 aufgezählt seien. Im Zweifel sei der streitige Rechtsweg zulässig. Eine Überprüfung des Finanzierungsbeitrags nach § 37 Abs 1 Z 14 MRG unter dem Gesichtspunkt der unzulässigen Einmalzahlung sei nicht beantragt worden. Von einer unzulässigen Ablöse könne im Übrigen seit der Regelung der zulässigen Überwälzung derartiger Beträge auf den Mieter in § 69 WWFSG 1989 auch keine Rede sein. Da somit die Überprüfung der Höhe des in § 69 WWFSG 1989 geregelten Finanzierungsbeitrags weder durch die Bestimmung des § 67 WWFSG 1989 noch durch § 37 Abs 1 MRG ausdrücklich oder unzweifelhaft schlüssig ins außerstreitige Verfahren verwiesen werde, könne die Rückforderung überhöht eingehobener Finanzierungsbeiträge nur im streitigen Rechtsweg begehrt werden. Soweit die Antragstellerin „am Rande" bemerke, sie habe ihr Begehren nie auf die Frage reduziert, ob für die Berechnung des Finanzierungsbeitrags die Nutzfläche oder der Nutzwert des Mietgegenstands ausschlaggebend sei, sondern eine grundsätzliche Überprüfung der Mietzinsvereinbarung sowie des Finanzierungsbeitrags begehrt, sei nach deren gesamtem Antragsvorbringen ausschließlich die Höhe des Finanzierungsbeitrags, nicht aber jene der unerwähnt gebliebenen Höhe des monatlichen Mietzinses bemängelt worden. Mit dem Antrag, die Schlichtungsstelle möge feststellen, in welchem Ausmaß durch die Mietzinsvereinbarung sowie die Einforderung des Finanzierungsbeitrags das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten worden sei, sei daher erkennbar nur die Vereinbarung des Finanzierungsbeitrags gemeint gewesen. Davon, dass auch der monatliche Mietzins überprüft hätte werden sollen, gehe nicht einmal die Antragstellerin in ihrem Rechtsmittel aus; ihr Rekurs sei daher unberechtigt.Die Antragstellerin begehrte, es möge festgestellt werden, in welchem Ausmaß durch die Mietzinsvereinbarung sowie die Einforderung des Finanzierungsbeitrags das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten worden sei. Nach Paragraph 69, WWFSG 1989 sei der Vermieter einer nach Paragraph 15, WWFSG 1989 geförderten Wohnung berechtigt, vom Mieter einen Finanzierungsbeitrag bis zum 110-fachen des Betrags gemäß Paragraph 63, Absatz eins,, erster Halbsatz WWFSG 1989 zu begehren. Nach den für das Mietobjekt maßgeblichen Daten (Gesamtnutzfläche) errechne sich ein höchstzulässiger Finanzierungsbeitrag von 301.673,79 Schilling (= 21.923,49 Euro); demgegenüber habe sie im Zuge des Mietvertragsabschlusses 347.802 Schilling (25.275,76 Euro) bezahlt und nach der Baukostenendabrechnung sei ein Finanzierungsbeitrag von 345.353,95 Schilling (= 25.097,85 Euro) ermittelt worden. Die Erstantragsgegnerin beantragte Zurückweisung, in eventu Abweisung des Antrags. Paragraph 67, WWFSG 1989 sehe nur die Überprüfung von Mietzinsen nach den Paragraphen 62,, 63 und 64 Absatz 2 und 3 WWFSG 1989 vor. Der Finanzierungsbeitrag nach Paragraph 69, WWFSG 1989 sei in Paragraph 67, WWFSG 1989 nicht angeführt. Im Übrigen sei der Finanzierungsbeitrag auf Basis der sich aus dem endgültigen Nutzwertgutachten ergebenden Gesamtnutzwerte sämtlicher Mietwohnungen zu errechnen und auch errechnet worden. Der Nutzwert der Wohnung betrage 66. Da die Antragstellerin nicht Erstmieterin sei, habe der Betrag an das Mietende der Vormieterin angepasst werden müssen. Das Begehren der Antragstellerin sei überdies nach Paragraph 16, Absatz 8, MRG verfristet. Das Erstgericht wies den Antrag zurück. Paragraph 67, WWFSG 1989 sehe lediglich eine Überprüfung der in Paragraphen 62,, 63 und 64 Absatz 2 und 3 WWFSG 1989 festgelegten Mietzinse im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren vor. Eine Überprüfung des Finanzierungsbeitrags nach Paragraph 69, WWFSG 1989 sei dagegen in Paragraph 67, WWFSG 1989 nicht vorgesehen. Zwar bilde der Mietzins nach Paragraph 63, WWFSG 1989 eine der Grundlagen für die Berechnung des Finanzierungsbeitrags nach Paragraph 69, WWFSG 1989, doch sei hier nicht die richtige Berechnung des zu Grunde liegenden Mietzinses, sondern die Frage strittig, ob für die Berechnung des Finanzierungsbeitrags die Nutzfläche oder der Nutzwert des Mietobjekts ausschlaggebend sei. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Gemäß Paragraph 67, WWFSG 1989 habe das Gericht (die Gemeinde) auf Antrag eines Mieters zu entscheiden, ob und bejahendenfalls um welchen Betrag der Mietzins nach den Paragraphen 62,, 63 und 64 Absatz 2 und 3 WWFSG 1989 überschritten worden sei. Gemäß Paragraph 67, Absatz 2, WWFSG 1989 seien auf Verfahren nach dessen Absatz eins, die Bestimmungen der Paragraphen 37, - 40 MRG anzuwenden. Beim Finanzierungsbeitrag nach Paragraph 69, WWFSG 1989 handle es sich, auch wenn er nach MietSlg 50.373 funktionell als Mietzinsvorauszahlung angesehen werden könnte, nicht um Mietzins im Sinn der Paragraphen 62,, 63 und 64 Absatz 2 und 3 WWFSG 1989. Diese Gesetzesbestimmungen würden sich ausschließlich auf die Höhe des monatlichen Mietzinses beziehen. Nur die Angemessenheit (Zulässigkeit) des Mietzinses im engeren Sinn sei gemäß Paragraph 67, WWFSG 1989 ins außerstreitige Verfahren nach dem MRG verwiesen. Da es kein Tatbestandsmerkmal der „echten"

Mietzinsvorauszahlung sei, dass sich diese im Rahmen des angemessenen (zulässigen) Hauptmietzinses bewege (MietSlg 50.373), scheide eine „Zerlegung" des Finanzierungsbeitrags in die sich bei Aufteilung auf 50 Jahre ergebenden monatlichen Beträge und deren Überprüfung gleich dem monatlichen Mietzins aus. Eine Überprüfung des gesamten Finanzierungsbeitrags nach Paragraph 69, WWFSG 1989 im außerstreitigen Verfahren sei aber in Paragraph 67, WWFSG 1989 nicht vorgesehen. Ins außerstreitige Verfahren gehörten grundsätzlich nur Rechtssachen, die ausdrücklich oder doch wenigstens unzweifelhaft schlüssig dorthin verwiesen seien; alle anderen gehörten auf den streitigen Rechtsweg. Der streitige Rechtsweg sei also nur in jenen Angelegenheiten ausgeschlossen, die in Paragraph 37, Absatz eins, MRG bzw Paragraph 67, Absatz eins, WWFSG 1989 aufgezählt seien. Im Zweifel sei der streitige Rechtsweg zulässig. Eine Überprüfung des Finanzierungsbeitrags nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 14, MRG unter dem Gesichtspunkt der unzulässigen Einmalzahlung sei nicht beantragt worden. Von einer unzulässigen Ablöse könne im Übrigen seit der Regelung der zulässigen Überwälzung derartiger Beträge auf den Mieter in Paragraph 69, WWFSG 1989 auch keine Rede sein. Da somit die Überprüfung der Höhe des in Paragraph 69, WWFSG 1989 geregelten Finanzierungsbeitrags weder durch die Bestimmung des Paragraph 67, WWFSG 1989 noch durch Paragraph 37, Absatz eins, MRG ausdrücklich oder unzweifelhaft schlüssig ins außerstreitige Verfahren verwiesen werde, könne die Rückforderung überhöht eingehobener Finanzierungsbeiträge nur im streitigen Rechtsweg begehrt werden. Soweit die Antragstellerin „am Rande" bemerke, sie habe ihr Begehren nie auf die Frage reduziert, ob für die Berechnung des Finanzierungsbeitrags die Nutzfläche oder der Nutzwert des Mietgegenstands ausschlaggebend sei, sondern eine grundsätzliche Überprüfung der Mietzinsvereinbarung sowie des Finanzierungsbeitrags begehrt, sei nach deren gesamtem Antragsvorbringen ausschließlich die Höhe des Finanzierungsbeitrags, nicht aber jene der unerwähnt gebliebenen Höhe des monatlichen Mietzinses bemängelt worden. Mit dem Antrag, die Schlichtungsstelle möge feststellen, in welchem Ausmaß durch die Mietzinsvereinbarung sowie die Einforderung des Finanzierungsbeitrags das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten worden sei, sei daher erkennbar nur die Vereinbarung des Finanzierungsbeitrags gemeint gewesen. Davon, dass auch der monatliche Mietzins überprüft hätte werden sollen, gehe nicht einmal die Antragstellerin in ihrem Rechtsmittel aus; ihr Rekurs sei daher unberechtigt.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 Euro nicht übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil - soweit überblickbar - eine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob die Höhe des Finanzierungsbeitrags nach § 69 WWFSG 1989 im außerstreitigen Verfahren nach dem MRG überprüfbar sei, nicht vorliege. Gegen diese Entscheidung richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin, in welchem diese einen Aufhebungsantrag stellt. Die Erstantragsgegnerin erstattete eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, den Revisionsrekurs der Antragstellerin zurückzuweisen, in eventu diesem nicht Folge zu geben.Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 Euro nicht übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil - soweit überblickbar - eine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob die Höhe des Finanzierungsbeitrags nach Paragraph 69, WWFSG 1989 im außerstreitigen Verfahren nach dem MRG überprüfbar sei, nicht vorliege. Gegen diese Entscheidung richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin, in welchem diese einen Aufhebungsantrag stellt. Die Erstantragsgegnerin erstattete eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, den Revisionsrekurs der Antragstellerin zurückzuweisen, in eventu diesem nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig, aber nicht berechtigt:

1. Die von der Erstantragsgegnerin in ihrer Rechtsmittelbeantwortung erhobenen Zweifel an der Einschreiterbefugnis der Vertreterin der Antragstellerin teilt der erkennende Senat im Hinblick auf das persönliche Auftreten von Mag. Hülle vor dem Erstgericht und der dem Revisionsrekurs angeschlossenen Vollmacht betreffend Mag. Horvath nicht.

2.1. Die Erstantragsgegnerin hält in ihrer Rechtsmittelbeantwortung den Revisionsrekurs der Antragstellerin deshalb für absolut unzulässig, weil das Rekursgericht den Beschluss des Erstgerichts, mit welchem die Antragstellerin zur Geltendmachung ihres Anspruchs in das streitige Verfahren verwiesen worden sei, zur Gänze bestätigt habe. Bei den Regelungen über die Zulässigkeit des Revisionsrekurses im alten und im neuen AußStrG, nämlich § 14 AußStrG aF und § 62 AußStrG nF, handle es sich um inhaltsgleiche Bestimmungen. Vor dem Inkrafttreten des WohnAußStrBeglG sei gemäß § 37 Abs 3 Z 16 MRG idF BGBl I 2001/161 auch die Bestimmung des § 528 Abs 2 Z 2 ZPO ergänzend zu § 14 AußStrG aF maßgeblich gewesen. Auch wenn § 37 Abs 3 Z 16 MRG idF BGBl I 2001/161 aufgehoben worden sei, müsse im Hinblick auf Rechtssichterheit und Rechtseinheit § 528 Abs 2 Z 2 ZPO für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses

weiterhin ergänzend (analog) zu den Bestimmungen des AußStrG nF angewendet werden; dies folge nicht zuletzt aus 2 Ob 309/03k (= RdW 2004/491), in welcher Entscheidung - bereits nach Kundmachung des neuen AußStrG und des WohnAußStrBeglG ausgesprochen worden sei, dass jedenfalls dann, wenn eine besondere wohn- und/oder mietrechtliche Angelegenheit vom außerstreitigen in das streitige Verfahren überwiesen werde und das Rekursgericht einen derartigen Überweisungsbeschluss bestätige, unanfechtbare konforme Entscheidungen zweier Vorinstanzen im Sinne des § 528 Abs 2 Z 2 ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG vorlägen (dort allerdings die Überweisung einer im streitigen Verfahren anhängig gemachten Rechtssache in das außerstreitige Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 2 MRG betreffend).2.1. Die Erstantragsgegnerin hält in ihrer Rechtsmittelbeantwortung den Revisionsrekurs der Antragstellerin deshalb für absolut unzulässig, weil das Rekursgericht den Beschluss des Erstgerichts, mit welchem die Antragstellerin zur Geltendmachung ihres Anspruchs in das streitige Verfahren verwiesen worden sei, zur Gänze bestätigt habe. Bei den Regelungen über die Zulässigkeit des Revisionsrekurses im alten und im neuen AußStrG, nämlich Paragraph 14, AußStrG aF und Paragraph 62, AußStrG nF, handle es sich um inhaltsgleiche Bestimmungen. Vor dem Inkrafttreten des WohnAußStrBeglG sei gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in der Fassung BGBl römisch eins 2001/161 auch die Bestimmung des Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 2, ZPO ergänzend zu Paragraph 14, AußStrG aF maßgeblich gewesen. Auch wenn Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in der Fassung BGBl römisch eins 2001/161 aufgehoben worden sei, müsse im Hinblick auf Rechtssichterheit und Rechtseinheit Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 2, ZPO für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses weiterhin ergänzend (analog) zu den Bestimmungen des AußStrG nF angewendet werden; dies folge nicht zuletzt aus 2 Ob 309/03k (= RdW 2004/491), in welcher Entscheidung - bereits nach Kundmachung des neuen AußStrG und des WohnAußStrBeglG ausgesprochen worden sei, dass jedenfalls dann, wenn eine besondere wohn- und/oder mietrechtliche Angelegenheit vom außerstreitigen in das streitige Verfahren überwiesen werde und das Rekursgericht einen derartigen Überweisungsbeschluss bestätige, unanfechtbare konforme Entscheidungen zweier Vorinstanzen im Sinne des Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 2, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG vorlägen (dort allerdings die Überweisung einer im streitigen Verfahren anhängig gemachten Rechtssache in das außerstreitige Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG betreffend).

2.2. Es muss im vorliegenden Fall nicht allgemein auf die Frage eingegangen werden, in welchem Umfang das Konformatsprinzip des § 528 Abs 2 Z 2 ZPO bei konformen Entscheidungen gilt, mit denen auf (Un-)Zulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs erkannt wurde (vgl dazu RIS-Justiz RS0103854; RS0106813; RS0044445). Nach dem - hier gemäß Art 10 § 2 Abs 2 WohnAußStrBeglG, BGBl I 2003/113, bereits anzuwendenden -§ 37 Abs 3 Z 16 MRG idF des WohnAußStrBeglG gelten nämlich nunmehr in mietrechtichen Außerstreitverfahren für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses grundsätzlich die §§ 62 bis 64 AußStrG nF. Dazu heißt es in den EBzRV 249 BlgNR 22.GP, 15:2.2. Es muss im vorliegenden Fall nicht allgemein auf die Frage eingegangen werden, in welchem Umfang das Konformatsprinzip des Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 2, ZPO bei konformen Entscheidungen gilt, mit denen auf (Un-)Zulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs erkannt wurde vergleiche dazu RIS-Justiz RS0103854; RS0106813; RS0044445). Nach dem - hier gemäß Artikel 10, Paragraph 2, Absatz 2, WohnAußStrBeglG, BGBl römisch eins 2003/113, bereits anzuwendenden - Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in der Fassung des WohnAußStrBeglG gelten nämlich nunmehr in mietrechtichen Außerstreitverfahren für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses grundsätzlich die Paragraphen 62 bis 64 AußStrG nF. Dazu heißt es in den EBzRV 249 BlgNR 22.GP, 15:

„Anders als nach bisherigem Recht (§ 37 Abs 3 Z 16, 18 und 18a MRG aF) gelten für Revisionsrekurse nicht mehr die diesbezüglichen Bestimmungen der Zivilprozessordnung mit wohnrechtlichen Einschränkungen und Sonderregelungen, sondern die §§ 62 ff des neuen Außerstreitgesetzes. Dies bringt vor allem für den Fragenkreis um die Zulässigkeit des Revisionsrekurses eine grundlegende Systemumstellung mit sich."„Anders als nach bisherigem Recht (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16,, 18 und 18a MRG aF) gelten für Revisionsrekurse nicht mehr die diesbezüglichen Bestimmungen der Zivilprozessordnung mit wohnrechtlichen Einschränkungen und Sonderregelungen, sondern die Paragraphen 62, ff des neuen Außerstreitgesetzes. Dies bringt vor allem für den Fragenkreis um die Zulässigkeit des Revisionsrekurses eine grundlegende Systemumstellung mit sich."

Nach § 62 Abs 2 AußStrG nF ist der Revisionsrekurs in bestimmten, hier nicht vorliegenden Fällen jedenfalls unzulässig; einen dem § 528 Abs 2 Z 2 ZPO entsprechenden Rechtsmittelausschluss enthält § 62 Abs 2 AußStrG nF allerdings nicht. Da ein (analoger) Rückgriff auf die Bestimmungen der Zivilprozessordnung nach dem Konzept des AußStrG nF weder generell (vgl EBzRV 224 BlgNR 22.GP, 9) noch für den von der Erstantragsgegnerin angesprochenen

Rechtsmittelausschluss intendiert ist, ist der Revisionsrekurs der Antragstellerin - entgegen der Meinung der Erstantragsgegnerin - nicht jedenfalls unzulässig.Nach Paragraph 62, Absatz 2, AußStrG nF ist der Revisionsrekurs in bestimmten, hier nicht vorliegenden Fällen jedenfalls unzulässig; einen dem Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 2, ZPO entsprechenden Rechtsmittelausschluss enthält Paragraph 62, Absatz 2, AußStrG nF allerdings nicht. Da ein (analoger) Rückgriff auf die Bestimmungen der Zivilprozessordnung nach dem Konzept des AußStrG nF weder generell vergleiche EBzRV 224 BlgNR 22.GP, 9) noch für den von der Erstantragsgegnerin angesprochenen Rechtsmittelausschluss intendiert ist, ist der Revisionsrekurs der Antragstellerin - entgegen der Meinung der Erstantragsgegnerin - nicht jedenfalls unzulässig.

3. In der Sache bekämpft die Antragstellerin in ihrem Revisionsrekurs die Ansicht des Rekursgerichts, welches zwar die Einschätzung, hier könne funktionell eine Mietzinsvorauszahlung vorliegen, teile, aber meine, es handle sich jedenfalls um keinen Mietzins im Sinn der §§ 62, 63 und 64 Abs 2 WWFSG 1989 und nur dieser könne nach § 37 MRG überprüft werden. Dem sei nach Meinung der Antragstellerin nicht zu folgen, gehe es doch hier um ein mit Hilfe von Förderungsmitteln nach § 15 WWFSG 1989 errichtetes Objekt, für welches der Vermieter nach § 69 WWFSG 1989 berechtigt sei, vom Mieter einen Finanzierungsbeitrag bis zum 110-fachen des Betrags nach § 63 Abs 1 WWFSG 1989 zu begehren; es fuße also § 69 WWFSG ausdrücklich auf § 63 WWFSG und zusammen ergebe sich die monatliche Maximalbelastung des Mieters. Es müsse daher eine Überprüfung dieses Betrags auf dem außerstreitigen Rechtsweg möglich sein. Der anlässlich des Mietvertragsabschlusses von der Mieterin zu leistende Finanzierungsbeitrag entspreche funktionell einer Mietzinsvorauszahlung. Nach § 69 Abs 2 WWFSG 1989 und nach dem vorliegenden Mietvertrag werde der Finanzierungsbeitrag innerhalb einer bestimmten Zeitspanne von 50 Jahren verbraucht und sei bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses aliquot zurückzuzahlen. Damit sei der Finanzierungsbeitrag aber ausdrücklich ein Bestandteil der Miete nach § 63 WWFSG 1989 und daher auch wie dieser zu behandeln, selbst wenn er in § 63 WWFSG 1989 nicht ausdrücklich aufgezählt sei. Zudem orientierten sich die Parteien am Modell des im WGG „erlaubten" Baukostenzuschusses, in dem sich sowohl im Mietvertrag als auch in der relevanten Gesetzesbestimmung der Hinweis auf § 17 WGG finde. Dies sei ein zusätzliches Argument für die mietzinsgleiche Funktion der geleisteten Zahlung, weil derartige Beiträge als echte Mietzinsvorauszahlungen zu qualifizieren seien. Bei Finanzierungsbeiträgen im Rahmen des WGG handle es sich um Einmalzahlungen aus Anlass des Abschlusses eines Miet- und Nutzungsvertrags, die bei der Berechnung der kostendeckenden Miete gemäß § 14 WGG betragsmindernd zu berücksichtigen seien. Aufgrund der jährlichen gesetzlichen Abschreibung von 2 % gemäß § 17 Abs 4 WGG werde dieser Finanzierungsbeitrag einem Zeitraum von 50 Jahren zugeordnet, sodass er im Zusammenhang mit der Anrechnungspflicht bei der Mietzinsberechnung als echte Mietzinsvorauszahlung zu qualifizieren sei. Nicht anders verhalte es sich mit den Finanzierungsbeiträgen nach § 69 WWFSG 1989, die entsprechend den wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen aus Anlass des Abschlusses des Mietvertrags zur teilweisen Finanzierung des Bauvorhabens vom Mieter eingehoben und bei der Berechnung des förderungsrechtlich geregelten Mietzinses angerechnet würden. Aufgrund dieser Umstände und der Tatsache, dass es sich bei Finanzierungsbeiträgen nach WGG und bei Finanzierungsbeiträgen nach WWFSG 1989 um exakt das selbe Modell einer Mietzinsvorauszahlung handle, sei nicht nachvollziehbar, aus welchem Grund Gleiches ungleich behandelt werden solle. Demnach müsse hier der Finanzierungsbeitrag einer Überprüfung unter Anwendung der Bestimmungen der §§ 37 bis 40 MRG zugänglich sein. Im Sinn einer einheitlichen Beurteilung gleichgestalteter Rechtskonstruktionen (Mietzinsvorauszahlungen) sei § 67 WWFSG 1989 extensiv auszulegen oder analog heranzuziehen; andernfalls bedürfe die Zulässigkeit der §§ 67 bzw 69 WWFSG 1989 einer verfassungsrechtlichen Überprüfung, weil dem WGG fast wortgleich entnommene Mietzinshöhe-Schutzvorschriften ohne sachliche Berechtigung ungleich behandelt würden. Zudem werde dann mittels Landesgesetz der bundesgesetzlichen Schutzvorschrift des § 27 MRG derogiert und damit gegen die Kompetenzverteilung der Bundesverfassung verstoßen. Zu den Rechtsmittelausführungen der Antragstellerin ist Folgendes zu erwägen:3. In der Sache bekämpft die Antragstellerin in ihrem Revisionsrekurs die Ansicht des Rekursgerichts, welches zwar die Einschätzung, hier könne funktionell eine Mietzinsvorauszahlung vorliegen, teile, aber meine, es handle sich jedenfalls um keinen Mietzins im Sinn der Paragraphen 62,, 63 und 64 Absatz 2, WWFSG 1989 und nur dieser könne nach Paragraph 37, MRG überprüft werden. Dem sei nach Meinung der Antragstellerin nicht zu folgen, gehe es doch hier um ein mit Hilfe von Förderungsmitteln nach Paragraph 15, WWFSG 1989 errichtetes Objekt, für welches der Vermieter nach Paragraph 69, WWFSG 1989 berechtigt sei, vom Mieter einen Finanzierungsbeitrag bis zum 110-fachen des Betrags nach Paragraph 63, Absatz eins, WWFSG 1989 zu begehren; es fuße also Paragraph 69, WWFSG ausdrücklich auf Paragraph 63, WWFSG und zusammen ergebe sich die monatliche Maximalbelastung des Mieters. Es müsse daher

eine Überprüfung dieses Betrags auf dem außerstreitigen Rechtsweg möglich sein. Der anlässlich des Mietvertragsabschlusses von der Mieterin zu leistende Finanzierungsbeitrag entspreche funktionell einer Mietzinsvorauszahlung. Nach Paragraph 69, Absatz 2, WWFSG 1989 und nach dem vorliegenden Mietvertrag werde der Finanzierungsbeitrag innerhalb einer bestimmten Zeitspanne von 50 Jahren verbraucht und sei bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses aliquot zurückzuzahlen. Damit sei der Finanzierungsbeitrag aber ausdrücklich ein Bestandteil der Miete nach Paragraph 63, WWFSG 1989 und daher auch wie dieser zu behandeln, selbst wenn er in Paragraph 63, WWFSG 1989 nicht ausdrücklich aufgezählt sei. Zudem orientierten sich die Parteien am Modell des im WGG „erlaubten" Baukostenzuschusses, in dem sich sowohl im Mietvertrag als auch in der relevanten Gesetzesbestimmung der Hinweis auf Paragraph 17, WGG finde. Dies sei ein zusätzliches Argument für die mietzinsgleiche Funktion der geleisteten Zahlung, weil derartige Beiträge als echte Mietzinsvorauszahlungen zu qualifizieren seien. Bei Finanzierungsbeiträgen im Rahmen des WGG handle es sich um Einmalzahlungen aus Anlass des Abschlusses eines Miet- und Nutzungsvertrags, die bei der Berechnung der kostendeckenden Miete gemäß Paragraph 14, WGG betragsmindernd zu berücksichtigen seien. Aufgrund der jährlichen gesetzlichen Abschreibung von 2 % gemäß Paragraph 17, Absatz 4, WGG werde dieser Finanzierungsbeitrag einem Zeitraum von 50 Jahren zugeordnet, sodass er im Zusammenhang mit der Anrechnungspflicht bei der Mietzinsberechnung als echte Mietzinsvorauszahlung zu qualifizieren sei. Nicht anders verhalte es sich mit den Finanzierungsbeiträgen nach Paragraph 69, WWFSG 1989, die entsprechend den wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen aus Anlass des Abschlusses des Mietvertrags zur teilweisen Finanzierung des Bauvorhabens vom Mieter eingehoben und bei der Berechnung des förderungsrechtlich geregelten Mietzinses angerechnet würden. Aufgrund dieser Umstände und der Tatsache, dass es sich bei Finanzierungsbeiträgen nach WGG und bei Finanzierungsbeiträgen nach WWFSG 1989 um exakt das selbe Modell einer Mietzinsvorauszahlung handle, sei nicht nachvollziehbar, aus welchem Grund Gleiches ungleich behandelt werden solle. Demnach müsse hier der Finanzierungsbeitrag einer Überprüfung unter Anwendung der Bestimmungen der Paragraphen 37 bis 40 MRG zugänglich sein. Im Sinn einer einheitlichen Beurteilung gleichgestalteter Rechtskonstruktionen (Mietzinsvorauszahlungen) sei Paragraph 67, WWFSG 1989 extensiv auszulegen oder analog heranzuziehen; andernfalls bedürfe die Zulässigkeit der Paragraphen 67, bzw 69 WWFSG 1989 einer verfassungsrechtlichen Überprüfung, weil dem WGG fast wortgleich entnommene Mietzinshöhe-Schutzvorschriften ohne sachliche Berechtigung ungleich behandelt würden. Zudem werde dann mittels Landesgesetz der bundesgesetzlichen Schutzvorschrift des Paragraph 27, MRG derogiert und damit gegen die Kompetenzverteilung der Bundesverfassung verstoßen. Zu den Rechtsmittelausführungen der Antragstellerin ist Folgendes zu erwägen:

4. Nach § 1 Abs 1 WWFSG 1989 fördert das Land Wien die Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern durch Neubau, Zubau, Einbau oder Umbau. Die Förderung kann gemäß § 7 Abs 1 Z 3 WWFSG 1989 in der Gewährung von nichtrückzahlbaren Beiträgen bestehen. Für die Errichtung von Wohnungen (Geschäftsräumen) und Heimen kann nach § 15 Abs 1 WWFSG 1989 ein nichtrückzahlbarer Beitrag (Fixbetrag je Quadratmeter Wohnnutzfläche) gewährt werden, wenn dafür keine Förderung gemäß § 7 Abs 1 Z 1, 2 oder 4 WWFSG 1989 in Anspruch genommen wird. Der für die Überlassung eines geförderten Mietgegenstands zu entrichtende Hauptmietzins setzt sich auf Förderungsdauer aus den in § 62 Abs 1 Z 1 bis 4 WWFSG 1989 genannten Teilen zusammen, nämlich 1. aus dem Betrag, der unter Zugrundelegung der Endabrechnung zur Tilgung und Verzinsung der auf die wirtschaftliche Einheit (Wohnhaus, Wohnhausanlage) entfallenden Darlehen abzüglich eines Zuschusses jedoch zuzüglich etwaiger Rückzahlungsraten für gewährte Zuschüsse erforderlich ist, 2. aus dem Betrag, der zur Abstattung und Verzinsung des vom Vermieter unter Zugrundelegung der Endabrechnung für die wirtschaftliche Einheit (Wohnhaus, Wohnhausanlage) eingesetzten Eigenkapitals erforderlich ist, soweit nicht gemäß § 69 Abs 1 WWFSG 1989 eine Überwälzung auf die Mieter erfolgte; 3. aus dem Bauzins im Falle der Einräumung eines Baurechtes bzw 4. aus einem Betrag von jährlich höchstens 6 vH der zum Zeitpunkt des Baubeginns geltenden nach dem Bodenwert ermittelten Einheitswertes, sofern die Grundkosten nicht gemäß § 69 Abs 1 WWFSG 1989 überwälzt wurden. Nach § 69 Abs 1 3. Satz WWFSG 1989 ist im Fall der Vermietung einer nach § 15 WWFSG 1989 geförderten Wohnung (eines Geschäftsraumes) der Vermieter berechtigt, vom Mieter einen Finanzierungsbeitrag bis zum hundertzehnfachen des Betrages gemäß § 63 Abs 1 erster Halbsatz (indexiert nach Abs 3 und 4) zu begehren. Gemäß § 63 Abs 1 WWFSG 1989 dürfen bei nach § 15 WWFSG 1989 geförderten Mietwohnungen (Geschäftsräumen) auf Förderungsdauer die in § 62 Abs 1 WWFSG 1989 angeführten Hauptmietzinsbestandteile höchstens mit einem Betrag von - derzeit (Art II Abs 2 Z 7 Wr LGBl 2001/16) - insgesamt 3,12 Euro je Quadratmeter Nutzfläche und Monat begehrt werden, wenn in der Zusicherung nicht ein niedriger Betrag als höchstzulässig erklärt wurde.4. Nach Paragraph eins,

Absatz eins, WWFSG 1989 fördert das Land Wien die Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern durch Neubau, Zubau, Einbau oder Umbau. Die Förderung kann gemäß Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer 3, WWFSG 1989 in der Gewährung von nichtrückzahlbaren Beiträgen bestehen. Für die Errichtung von Wohnungen (Geschäftsräumen) und Heimen kann nach Paragraph 15, Absatz eins, WWFSG 1989 ein nichtrückzahlbarer Beitrag (Fixbetrag je Quadratmeter Wohnnutzfläche) gewährt werden, wenn dafür keine Förderung gemäß Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer eins,, 2 oder 4 WWFSG 1989 in Anspruch genommen wird. Der für die Überlassung eines geförderten Mietgegenstands zu entrichtende Hauptmietzins setzt sich auf Förderungsdauer aus den in Paragraph 62, Absatz eins, Ziffer eins bis 4 WWFSG 1989 genannten Teilen zusammen, nämlich 1. aus dem Betrag, der unter Zugrundelegung der Endabrechnung zur Tilgung und Verzinsung der auf die wirtschaftliche Einheit (Wohnhaus, Wohnhausanlage) entfallenden Darlehen abzüglich eines Zuschusses jedoch zuzüglich etwaiger Rückzahlungsraten für gewährte Zuschüsse erforderlich ist, 2. aus dem Betrag, der zur Abstattung und Verzinsung des vom Vermieter unter Zugrundelegung der Endabrechnung für die wirtschaftliche Einheit (Wohnhaus, Wohnhausanlage) eingesetzten Eigenkapitals erforderlich ist, soweit nicht gemäß Paragraph 69, Absatz eins, WWFSG 1989 eine Überwälzung auf die Mieter erfolgte; 3. aus dem Bauzins im Falle der Einräumung eines Baurechtes bzw 4. aus einem Betrag von jährlich höchstens 6 vH der zum Zeitpunkt des Baubeginns geltenden nach dem Bodenwert ermittelten Einheitswertes, sofern die Grundkosten nicht gemäß Paragraph 69, Absatz eins, WWFSG 1989 überwälzt wurden. Nach Paragraph 69, Absatz eins, 3. Satz WWFSG 1989 ist im Fall der Vermietung einer nach Paragraph 15, WWFSG 1989 geförderten Wohnung (eines Geschäftsraumes) der Vermieter berechtigt, vom Mieter einen Finanzierungsbeitrag bis zum hundertzehnfachen des Betrages gemäß Paragraph 63, Absatz eins, erster Halbsatz (indexiert nach Absatz 3 und 4) zu begehren. Gemäß Paragraph 63, Absatz eins, WWFSG 1989 dürfen bei nach Paragraph 15, WWFSG 1989 geförderten Mietwohnungen (Geschäftsräumen) auf Förderungsdauer die in Paragraph 62, Absatz eins, WWFSG 1989 angeführten Hauptmietzinsbestandteile höchstens mit einem Betrag von - derzeit (Art römisch II Absatz 2, Ziffer 7, Wr LGBl 2001/16) - insgesamt 3,12 Euro je Quadratmeter Nutzfläche und Monat begehrt werden, wenn in der Zusicherung nicht ein niedriger Betrag als höchstzulässig erklärt wurde.

Nach § 67 Abs 1 WWFSG 1989 hat auf Antrag eines Mieters das Gericht (die Gemeinde;§ 39 MRG) zu entscheiden, ob und bejahendenfalls um welchen Betrag der Mietzins nach §§ 62, 63 und 64 Abs 2 und 3 WWFSG 1989 überschritten wurde. Auf Verfahren nach § 67 Abs 1 WWFSG 1989 sind die Bestimmungen der §§ 37 bis 40 MRG anzuwenden (§ 67 Abs 1 WWFSG 1989).Nach Paragraph 67, Absatz eins, WWFSG 1989 hat auf Antrag eines Mieters das Gericht (die Gemeinde; Paragraph 39, MRG) zu entscheiden, ob und bejahendenfalls um welchen Betrag der Mietzins nach Paragraphen 62,, 63 und 64 Absatz 2 und 3 WWFSG 1989 überschritten wurde. Auf Verfahren nach Paragraph 67, Absatz eins, WWFSG 1989 sind die Bestimmungen der Paragraphen 37 bis 40 MRG anzuwenden (Paragraph 67, Absatz eins, WWFSG 1989).

5. Ob eine Angelegenheit im streitigen oder außerstreitigen Rechtsweg

zu behandeln ist, richtet sich nach dem Wortlaut des

Entscheidungsbegehrens sowie den zu seiner Begründung vorgebrachten

Behauptungen (5 Ob 108/92 = MietSlg 44/34; 5 Ob 6/94 = MietSlg 46/5;

10 Ob 1515/96 = MietSlg 48.558). Die Zuständigkeit des

Außerstreitrichters ist nur dann gegeben, wenn das Gesetz die

betreffende Angelegenheit ausdrücklich oder wenigstens unzweifelhaft

schlüssig in das außerstreitige Verfahren verweist (5 Ob 211/03w mwN

= wobl 2004/56, 191, Call = MietSlg 55.508; 5 Ob 469/97z = immolex

1998 /137, 216 mwN = MietSlg 49.407; RIS-Justiz RS0013639).

6. Der Wortlaut des verfahrenseinleitenden Antrags lautete hier auf Überprüfung, in welchem Ausmaß durch die Mietzinsvereinbarung sowie die Einforderung des Finanzierungsbeitrags das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten worden sei. Allein diese Antragsformulierung hätte noch den Schluss erlaubt, die Antragstellerin begehre (zumindest auch) eine Überprüfung der Mietzinsbildung, wie sie im IV. Hauptstück des WWFSG 1989, namentlich in den §§ 62, 63 und 64 Abs 2 und 3 WWFSG 1989 geregelt und (nur) in diesem Umfang gemäß § 67 WWFSG 1989 in das

außerstreitige Verfahren verwiesen ist. Dieser Eindruck erweist sich allerdings unter Berücksichtigung der für die Beurteilung des maßgeblichen Rechtswegs ebenfalls heranzuziehenden, zur Antragsbegründung vorgebrachten Behauptungen als unzutreffend; danach vertritt die Antragstellerin - zusammengefasst - die Ansicht, es sei nach den für das Mietobjekt maßgeblichen Daten der Finanzierungsbeitrag unrichtig (überhöht) ermittelt worden, wobei die Antragstellerin die Berechnung - eindeutig erkennbar - auf die (Gesamt-)Nutzfläche(n) abgestellt haben will. Demgegenüber ist die Erstantragsgegnerin der Ansicht, dass für die Berechnung nicht die Nutzflächen, sondern die Nutzwerte maßgeblich seien. Gegenstand des Überprüfungsbegehrens der Antragstellerin ist demnach nicht die Bildung des monatlichen Mietzinses; dass dieser nicht dem IV. Hauptstück des WWFSG 1989, insbesondere den §§ 62, 63 und 64 Abs 2 und 3 WWFSG 1989 entspreche, dazu hat die Antragstellerin keinerlei Vorbringen erstattet und die Höhe des monatlichen Mietzinses nicht einmal erwähnt. Inhaltlich strebt die Antragstellerin vielmehr die isolierte Prüfung der richtigen Berechnung der (absoluten Gesamt-)Höhe des vertraglich vereinbarten Finanzierungsbeitrags (nach Nutzfläche oder Nutzwert) an; für diesen Verfahrensgegenstand enthält § 67 WWFSG 1989 aber keine Verweisung in das außerstreitige Verfahren6. Der Wortlaut des verfahrenseinleitenden Antrags lautete hier auf Überprüfung, in welchem Ausmaß durch die Mietzinsvereinbarung sowie die Einforderung des Finanzierungsbeitrags das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten worden sei. Allein diese Antragsformulierung hätte noch den Schluss erlaubt, die Antragstellerin begehre (zumindest auch) eine Überprüfung der Mietzinsbildung, wie sie im römisch IV. Hauptstück des WWFSG 1989, namentlich in den Paragraphen 62,, 63 und 64 Absatz 2 und 3 WWFSG 1989 geregelt und (nur) in diesem Umfang gemäß Paragraph 67, WWFSG 1989 in das außerstreitige Verfahren verwiesen ist. Dieser Eindruck erweist sich allerdings unter Berücksichtigung der für die Beurteilung des maßgeblichen Rechtswegs ebenfalls heranzuziehenden, zur Antragsbegründung vorgebrachten Behauptungen als unzutreffend; danach vertritt die Antragstellerin - zusammengefasst - die Ansicht, es sei nach den für das Mietobjekt maßgeblichen Daten der Finanzierungsbeitrag unrichtig (überhöht) ermittelt worden, wobei die Antragstellerin die Berechnung - eindeutig erkennbar - auf die (Gesamt-)Nutzfläche(n) abgestellt haben will. Demgegenüber ist die Erstantragsgegnerin der Ansicht, dass für die Berechnung nicht die Nutzflächen, sondern die Nutzwerte maßgeblich seien. Gegenstand des Überprüfungsbegehrens der Antragstellerin ist demnach nicht die Bildung des monatlichen Mietzinses; dass dieser nicht dem römisch IV. Hauptstück des WWFSG 1989, insbesondere den Paragraphen 62,, 63 und 64 Absatz 2 und 3 WWFSG 1989 entspreche, dazu hat die Antragstellerin keinerlei Vorbringen erstattet und die Höhe des monatlichen Mietzinses nicht einmal erwähnt. Inhaltlich strebt die Antragstellerin vielmehr die isolierte Prüfung der richtigen Berechnung der (absoluten Gesamt-)Höhe des vertraglich vereinbarten Finanzierungsbeitrags (nach Nutzfläche oder Nutzwert) an; für diesen Verfahrensgegenstand enthält Paragraph 67, WWFSG 1989 aber keine Verweisung in das außerstreitige Verfahren

(zu § 22 Abs 1 Z 6 WGG vgl5 Ob 178/00p = immolex 2001/74, 118 = wobl(zu Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG vergleiche 5 Ob 178/00p = immolex 2001/74, 118 = wobl

2001/109, 176, krit Call = MietSlg 52.626).

7. Soweit die Antragstellerin Parallelen zu vermeintlich

gleichartigen Bestimmungen des WGG herstellt, verkennt sie erneut den

hier maßgeblichen, zuvor umrissenen Verfahrensgegenstand (vgl

wiederum 5 Ob 178/00p = immolex 2001/74, 118 = wobl 2001/109, 176 =

MietSlg 52.626). Hinweise der Antragstellerin auf § 27 MRG iVm dem

Verweisungstatbestand des § 37 Abs 1 Z 14 MRG sind ebenfalls

verfehlt, weil die Antragstellerin die Unzulässigkeit des

Finanzierungsbeitrags unter dem Gesichtspunkt einer solcherart

verbotenen Leistung (vgl dazu 5 Ob 128/98d = wobl 1999/45, 95,

Hausmann = immolex 1999/33, 42 = MietSlg 50.373 = NZ 2000, 110)

ebenfalls nicht geltend gemacht hat.

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist demnach nicht berechtigt.

8. § 37 Abs 3 Z 17 MRG idF des WohnAußStrBeglG ist nur anzuwenden, wenn die Sache nach dem 31. 12. 2004 anhängig geworden ist (Art 10 § 2 Abs 3 WohnAußStrBeglG); hier gilt daher noch § 37 Abs 3 Z 19 MRG aF, wonach die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen hat. Barauslagen hat die Erstantragsgegnerin nicht verzeichnet und für einen Barauslagenersatz an die - unterlegene - Antragstellerin besteht kein Anlass.8. Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in der Fassung des WohnAußStrBeglG ist nur anzuwenden, wenn die Sache nach dem 31. 12. 2004 anhängig geworden ist (Artikel 10, Paragraph 2, Absatz 3, WohnAußStrBeglG); hier gilt daher noch Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG aF, wonach die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen hat. Barauslagen hat die Erstantragsgegnerin nicht verzeichnet und für einen Barauslagenersatz an die - unterlegene - Antragstellerin besteht kein Anlass.

Anmerkung

E82259 5Ob96.06p

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITR Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in Zak 2006/745 S 436 - Zak 2006,436 = Jus-Extra OGH-Z 4222 = Rosifka, wobl 2007,130 = wobl 2007,146/60 - wobl 2007/60 = immolex 2007,241/125 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00096.06P.1003.000

Dokumentnummer

JJT_20061003_OGH0002_0050OB00096_06P0000_000

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