jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 2004/6/29 5Ob149/04d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.06.2004

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Mag. Walter R*****, gegen die Antragsgegnerin Maria B*****, vertreten durch Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Februar 2004, GZ 38 R 16/04s-12, womit der Zwischensachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 18. November 2003, GZ 7 Msch 11/03h-8, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Mag. Walter R*****, gegen die Antragsgegnerin Maria B*****, vertreten durch Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Februar 2004, GZ 38 R 16/04s-12, womit der Zwischensachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 18. November 2003, GZ 7 Msch 11/03h-8, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

**Spruch**

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

**Text**

Begründung:

Zwischen den Parteien wurde am 22. 6. 1998 ein Mietvertrag abgeschlossen. Die vom Antragsteller gemietete Wohnung wies damals einen Ausstattungszustand auf, der der Kategorie A entsprach. Es handelte sich um eine Wohnung im Sinne des § 56 Abs 3 WWFSG 1989. Der Mietvertragsabschluss erfolgte während der Dauer der Förderung nach dem II. Hauptstück des WWFSG 1989. Im Mietvertrag wurde für die Zeit nach Ablauf der Förderung (voraussichtlich 31. 3. 2009) ein gemäß § 16 Abs 1 iVm § 46c MRG angemessener Hauptmietzins in Höhe von S 6.312,29 monatlich vereinbart.Zwischen den Parteien wurde am 22. 6. 1998 ein Mietvertrag abgeschlossen. Die vom Antragsteller gemietete Wohnung wies damals einen Ausstattungszustand auf, der der Kategorie A entsprach. Es handelte sich um eine Wohnung im Sinne des Paragraph 56, Absatz 3, WWFSG 1989. Der Mietvertragsabschluss

erfolgte während der Dauer der Förderung nach dem römisch II. Hauptstück des WWFSG 1989. Im Mietvertrag wurde für die Zeit nach Ablauf der Förderung (voraussichtlich 31. 3. 2009) ein gemäß Paragraph 16, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 46 c, MRG angemessener Hauptmietzins in Höhe von S 6.312,29 monatlich vereinbart.

Das Erstgericht stellte über Zwischenfeststellungsantrag der Antragsgegnerin mit Zwischensachbeschluss fest, dass die zwischen den Parteien getroffene Vereinbarung eines anderen als des sich aus § 64 Abs 2 zweiter Fall WWFSG 1989 ergebenden Hauptmietzinses für die Zeit nach Ablauf der Förderungsdauer zulässig und rechtswirksam ist, soweit dieser Mietzins den Bestimmungen des MRG nicht widerspricht. Es folgerte rechtlich, dass die genannte Bestimmung nur auf Förderungsdauer die Höhe des Mietzinses beschränke.Das Erstgericht stellte über Zwischenfeststellungsantrag der Antragsgegnerin mit Zwischensachbeschluss fest, dass die zwischen den Parteien getroffene Vereinbarung eines anderen als des sich aus Paragraph 64, Absatz 2, zweiter Fall WWFSG 1989 ergebenden Hauptmietzinses für die Zeit nach Ablauf der Förderungsdauer zulässig und rechtswirksam ist, soweit dieser Mietzins den Bestimmungen des MRG nicht widerspricht. Es folgerte rechtlich, dass die genannte Bestimmung nur auf Förderungsdauer die Höhe des Mietzinses beschränke.

D a s Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000,-- übersteige und dass der Revisionsrekurs zulässig sei, und führte im Wesentlichen folgendes aus:

Strittig sei im Rekursverfahren lediglich die Rechtsfrage, ob eine während der Förderungsdauer abgeschlossene Hauptmietzinsvereinbarung durch die Bestimmung des § 64 Abs 2 Satz 2 WWFSG 1989 nur auf Förderungsdauer und (oder) auch für die Zeit danach der Höhe nach beschränkt werde.Strittig sei im Rekursverfahren lediglich die Rechtsfrage, ob eine während der Förderungsdauer abgeschlossene Hauptmietzinsvereinbarung durch die Bestimmung des Paragraph 64, Absatz 2, Satz 2 WWFSG 1989 nur auf Förderungsdauer und (oder) auch für die Zeit danach der Höhe nach beschränkt werde.

Zur Auslegung dieser Gesetzesstelle gebe es keine höchstgerichtliche Rechtsprechung. Der Oberste Gerichtshof habe mehrfach zu § 12 Abs 3 RBG ausgesprochen, dass schon vor der vorzeitigen Rückzahlung des Fondsdarlehens getroffene unwirksame Zinsvereinbarungen auch nach diesem Zeitpunkt weiterhin rechtsunwirksam blieben (RIS-Justiz RS0067785). Zu § 32 Abs 8 WFG 1968 habe der Oberste Gerichtshof in 5 Ob 348/97f = MietSlg 50.632/9 ausgesprochen, dass der Normzweck dieser Bestimmung - während der Förderungsdauer bis zur erfolgten Rückzahlung eines Förderungsdarlehens Spekulationen hintanzuhalten, andererseits aber einen Anreiz für die Standardverbesserung aufrecht zu erhalten - es gebiete, eine Teilnichtigkeit der zwischen den Parteien getroffenen Mietzinsvereinbarung nur so weit anzunehmen, dass ab Mietvertragsabschluss bis zur tatsächlichen Rückzahlung des Darlehens die Vereinbarung nur in dem durch § 32 Abs 8 WFG 1968 vorgegebenen Rahmen Gültigkeit habe, danach aber zur Gänze, dh im Umfang der zulässigen angemessenen Mietzinshöhe wieder auflebe.Zur Auslegung dieser Gesetzesstelle gebe es keine höchstgerichtliche Rechtsprechung. Der Oberste Gerichtshof habe mehrfach zu Paragraph 12, Absatz 3, RBG ausgesprochen, dass schon vor der vorzeitigen Rückzahlung des Fondsdarlehens getroffene unwirksame Zinsvereinbarungen auch nach diesem Zeitpunkt weiterhin rechtsunwirksam blieben (RIS-Justiz RS0067785). Zu Paragraph 32, Absatz 8, WFG 1968 habe der Oberste Gerichtshof in 5 Ob 348/97f = MietSlg 50.632/9 ausgesprochen, dass der Normzweck dieser Bestimmung - während der Förderungsdauer bis zur erfolgten Rückzahlung eines Förderungsdarlehens Spekulationen hintanzuhalten, andererseits aber einen Anreiz für die Standardverbesserung aufrecht zu erhalten - es gebiete, eine Teilnichtigkeit der zwischen den Parteien getroffenen Mietzinsvereinbarung nur so weit anzunehmen, dass ab Mietvertragsabschluss bis zur tatsächlichen Rückzahlung des Darlehens die Vereinbarung nur in dem durch Paragraph 32, Absatz 8, WFG 1968 vorgegebenen Rahmen Gültigkeit habe, danach aber zur Gänze, dh im Umfang der zulässigen angemessenen Mietzinshöhe wieder auflebe.

In der Literatur werde diese Frage unterschiedlich beantwortet: Maisel/Leinweber/Heindl würden in ihrem Kommentar zum Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz, 2. Auflage, 102, ebenso wie Teschl/Hüttner in ihrem Kommentar zum selben Gesetz 158 f, Anm 1 zu § 64, die Ansicht vertreten, dass die Bestimmung so zu verstehen sei, dass während der Förderungsdauer im Mietvertrag nur der jeweilige Kategoriemietzins vereinbart werden dürfe und auch nach dem Ende der Förderungsdauer nur der Kategoriemietzins zulässig sei. Hingegen vertrete Würth die Ansicht, dass Art VII der B-VG-Novelle 1988, wodurch die Länder auch befugt worden seien, "die für die Regelung der Förderung des Wohnbaues und der Wohnbausanierung notwendigen Bestimmungen auf dem Gebiet des Zivilrechtes - mit Ausnahme von solchen über die Auflösung von Bestandverträgen - zu treffen", durch Art II Abs 2

des Staatsvertrages zwischen Bund und Ländern im Sinn des Art 15a B-VG, BGBl 390/1989, erheblich beschränkt worden sei, insbesondere, dass "zivilrechtliche, die Verfügungsmacht einschränkende oder sonst Belastungen vorsehende Bestimmungen nur bis zur gänzlichen Rückzahlung der Förderungsmittel anzuwenden" seien (Würth/Zingher/ Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21, Rz 2 zu III H Landesförderungsgesetze).In der Literatur werde diese Frage unterschiedlich beantwortet: Maisel/Leinweber/Heindl würden in ihrem Kommentar zum Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz, 2. Auflage, 102, ebenso wie Teschl/Hüttner in ihrem Kommentar zum selben Gesetz 158 f, Anmerkung 1 zu Paragraph 64,, die Ansicht vertreten, dass die Bestimmung so zu verstehen sei, dass während der Förderungsdauer im Mietvertrag nur der jeweilige Kategoriemietzins vereinbart werden dürfe und auch nach dem Ende der Förderungsdauer nur der Kategoriemietzins zulässig sei. Hingegen vertrete Würth die Ansicht, dass Art römisch VII der B-VG-Novelle 1988, wodurch die Länder auch befugt worden seien, "die für die Regelung der Förderung des Wohnbaues und der Wohnbausanierung notwendigen Bestimmungen auf dem Gebiet des Zivilrechtes - mit Ausnahme von solchen über die Auflösung von Bestandverträgen - zu treffen", durch Art römisch II Absatz 2, des Staatsvertrages zwischen Bund und Ländern im Sinn des Artikel 15 a, B-VG, Bundesgesetzblatt 390 aus 1989,, erheblich beschränkt worden sei, insbesondere, dass "zivilrechtliche, die Verfügungsmacht einschränkende oder sonst Belastungen vorsehende Bestimmungen nur bis zur gänzlichen Rückzahlung der Förderungsmittel anzuwenden" seien (Würth/Zingher/ Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21, Rz 2 zu römisch III H Landesförderungsgesetze).

Das Rekursgericht sei Würth folgend der Ansicht, dass Art II Abs 2 des Staatsvertrages BGBl 390/1989 die verfassungsrechtliche Kompetenz des Landesgesetzgebers für die Regelung der Wohnbauförderung dahin eingeschränkt habe, dass einschränkende Bestimmungen nur bis zur gänzlichen Rückzahlung der Förderungsmittel anzuwenden seien. Im Sinne einer verfassungskonformen Auslegung des § 64 Abs 2 Satz 2 WWFSG 1989 sei daher diese Bestimmung so zu interpretieren, dass die Mietzinshöhe nur während de Förderungsdauer auf den Kategoriemietzins nach § 15a Abs 2 und 3 MRG beschränkt sei, hingegen nach Ablauf der Förderung zulässigerweise in angemessener Höhe vereinbart werden dürfe.Das Rekursgericht sei Würth folgend der Ansicht, dass Art römisch II Absatz 2, des Staatsvertrages Bundesgesetzblatt 390 aus 1989, die verfassungsrechtliche Kompetenz des Landesgesetzgebers für die Regelung der Wohnbauförderung dahin eingeschränkt habe, dass einschränkende Bestimmungen nur bis zur gänzlichen Rückzahlung der Förderungsmittel anzuwenden seien. Im Sinne einer verfassungskonformen Auslegung des Paragraph 64, Absatz 2, Satz 2 WWFSG 1989 sei daher diese Bestimmung so zu interpretieren, dass die Mietzinshöhe nur während de Förderungsdauer auf den Kategoriemietzins nach Paragraph 15 a, Absatz 2 und 3 MRG beschränkt sei, hingegen nach Ablauf der Förderung zulässigerweise in angemessener Höhe vereinbart werden dürfe.

Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Auslegung der zitierten Gesetzesstelle vorliege und wegen der Vielzahl vergleichbarer Mietverträge der Entscheidung eine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukomme.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Antrag, den Zwischenfeststellungsantrag der Antragsgegnerin abzuweisen; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegnerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, hilfsweise abzuweisen.

**Rechtliche Beurteilung**

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

Der Rechtsmittelwerber macht im Wesentlichen geltend, für die sogenannten Anbotswohnungen im Sinne des § 56 Abs 3 WWFSG dürfe im Mietvertrag (während der Förderungsdauer) nur der jeweilige Kategoriemietzins vereinbart werden, der (mangels anderer nach Ablauf der Förderungsdauer getroffenen Vereinbarung) auch nach Ende der Förderungsdauer zum Tragen komme. Eine andere Vereinbarung in einem während der Förderungsdauer abgeschlossenen Mietvertrag - selbst wenn diese Vereinbarung nur für die Zeit nach Ablauf der Förderungsdauer gelten solle - sei unwirksam.Der Rechtsmittelwerber macht im Wesentlichen geltend, für die sogenannten Anbotswohnungen im Sinne des Paragraph 56, Absatz 3, WWFSG dürfe im Mietvertrag (während der Förderungsdauer) nur der jeweilige Kategoriemietzins vereinbart werden, der (mangels anderer nach Ablauf der Förderungsdauer

getroffenen Vereinbarung) auch nach Ende der Förderungsdauer zum Tragen komme. Eine andere Vereinbarung in einem während der Förderungsdauer abgeschlossenen Mietvertrag - selbst wenn diese Vereinbarung nur für die Zeit nach Ablauf der Förderungsdauer gelten solle - sei unwirksam.

Hiezu wurde erwogen:

Gemäß § 64 Abs 2 Satz 2 WWFSG 1989 LGBl 18/1989 idgF ist für Wohnungen, die im Sinne des § 56 Abs 3 durch die Stadt Wien vergeben werden, auf Förderungsdauer der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter unzulässig, durch welche der Hauptmietzins höher als der Hauptmietzins gemäß § 15a Abs 2 und 3 des Mietrechtsgesetzes festgelegt wird. [Gemäß § 56 Abs 3 leg cit ist in die Zusicherung die Bedingung aufzunehmen, dass der Förderungswerber auf Förderungsdauer die zweite sowie jeweils jede weitere vierte zur Sanierung beantragte bestandfreie Wohnung der Stadt Wien zur Vergabe zur Verfügung zu stellen hat. Die Vermietung dieser Wohnungen hat mit unbefristeten Mietverträgen zu erfolgen.]Gemäß Paragraph 64, Absatz 2, Satz 2 WWFSG 1989 Landesgesetzblatt 18 aus 1989, idgF ist für Wohnungen, die im Sinne des Paragraph 56, Absatz 3, durch die Stadt Wien vergeben werden, auf Förderungsdauer der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter unzulässig, durch welche der Hauptmietzins höher als der Hauptmietzins gemäß Paragraph 15 a, Absatz 2 und 3 des Mietrechtsgesetzes festgelegt wird. [Gemäß Paragraph 56, Absatz 3, leg cit ist in die Zusicherung die Bedingung aufzunehmen, dass der Förderungswerber auf Förderungsdauer die zweite sowie jeweils jede weitere vierte zur Sanierung beantragte bestandfreie Wohnung der Stadt Wien zur Vergabe zur Verfügung zu stellen hat. Die Vermietung dieser Wohnungen hat mit unbefristeten Mietverträgen zu erfolgen.]

Der Wortlaut der in Rede stehenden Bestimmung kann sowohl im Sinne des Antragstellers als auch im Sinne der Antragsgegnerin verstanden werden. Für die weitere Auslegung ist auf die Geschichte der "Verländerung" des Förderungsrechtes zurückzugreifen, wie sie etwa in 5 Ob 280/00p = MietSlg 52/27 und bei Würth in Rummel2§ 16 MRG Anh [Landesförderungsgesetze] Rz 30 dargestellt wurde. Von besonderer Bedeutung ist hiebei die zwischen Bund und Ländern gemäß § 15a B-VG abgeschlossene Vereinbarung BGBl 390/1989, in deren Art II Abs 2 es ua heißt:Der Wortlaut der in Rede stehenden Bestimmung kann sowohl im Sinne des Antragstellers als auch im Sinne der Antragsgegnerin verstanden werden. Für die weitere Auslegung ist auf die Geschichte der "Verländerung" des Förderungsrechtes zurückzugreifen, wie sie etwa in 5 Ob 280/00p = MietSlg 52/27 und bei Würth in Rummel2 Paragraph 16, MRG Anh [Landesförderungsgesetze] Rz 30 dargestellt wurde. Von besonderer Bedeutung ist hiebei die zwischen Bund und Ländern gemäß Paragraph 15 a, B-VG abgeschlossene Vereinbarung Bundesgesetzblatt 390 aus 1989,, in deren Art römisch II Absatz 2, es ua heißt:

"Der Bund wird den Ländern auch die Zuständigkeit übertragen, die zur Regelung der Förderung des Wohnbaues und der Wohnhaussanierung notwendigen Bestimmungen auf dem Gebiet des Zivilrechtes zu erlassen. Die Länder werden diese Zuständigkeit mit der Maßgabe ausüben, dass zivilrechtliche, die Verfügungsmacht einschränkende oder sonstige Belastungen vorsehende Bestimmungen nur bis zur gänzlichen Rückzahlung der Förderungsmittel anzuwenden sind."

Im Lichte dieser Vereinbarung ist § 64 Abs 2 Satz 2 WWFSG 1989 dahin auszulegen, dass die Mietzinshöhe nur auf Förderungsdauer förderungsrechtlich beschränkt ist. Ansonsten würde die Belastung über die Rückzahlung der Förderungsmittel hinaus andauern. Es ist auch zulässig, schon während der Förderungsdauer für die Zeit danach einen anderen - dem MRG entsprechenden - Hauptmietzins zu vereinbaren.Im Lichte dieser Vereinbarung ist Paragraph 64, Absatz 2, Satz 2 WWFSG 1989 dahin auszulegen, dass die Mietzinshöhe nur auf Förderungsdauer förderungsrechtlich beschränkt ist. Ansonsten würde die Belastung über die Rückzahlung der Förderungsmittel hinaus andauern. Es ist auch zulässig, schon während der Förderungsdauer für die Zeit danach einen anderen - dem MRG entsprechenden - Hauptmietzins zu vereinbaren.

Im Hinblick auf dieses Auslegungsergebnis bedarf es eines Rückgriffes auf die zu§ 32 Abs 8 WFG 1968 ergangene, ua mit dem Anreiz zur Standardverbesserung argumentierende Entscheidung 5 Ob 348/97f = MietSlg 50/9 nicht mehrIm Hinblick auf dieses Auslegungsergebnis bedarf es eines Rückgriffes auf die zu Paragraph 32, Absatz 8, WFG 1968 ergangene, ua mit dem Anreiz zur Standardverbesserung argumentierende Entscheidung 5 Ob 348/97f = MietSlg 50/9 nicht mehr.

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass im - gemäß § 56 Abs 3 WWFSG 1989unbefristet abgeschlossenen - Mietvertrag vom 22. 6. 1998 wirksam auf Förderungsdauer ein gemäß § 64 Abs 2 Satz 2 WWFSG 1989 beschränkter, für

die Zeit danach aber ein nur mehr den Regeln des MRG unterliegender Hauptmietzins vereinbart werden konnte.Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass im - gemäß Paragraph 56, Absatz 3, WWFSG 1989 unbefristet abgeschlossenen - Mietvertrag vom 22. 6. 1998 wirksam auf Förderungsdauer ein gemäß Paragraph 64, Absatz 2, Satz 2 WWFSG 1989 beschränkter, für die Zeit danach aber ein nur mehr den Regeln des MRG unterliegender Hauptmietzins vereinbart werden konnte.

Die Vorinstanzen haben die Rechtsfrage somit richtig gelöst, weshalb dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen war.

**Textnummer**

E73956

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00149.04D.0629.000

**Im RIS seit**

29.07.2004

**Zuletzt aktualisiert am**

01.03.2012

**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