

# TE OGH 2001/9/4 5Ob115/01z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.09.2001

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden 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 Mietrechtssache des Antragstellers Hans Jörg S\*\*\*\*\*, vertreten durch MMag. Dr. Irmtraud Oraz, Rechtsanwältin, 1150 Wien, Goldschlagstraße 33/21, gegen die Antragsgegnerin Hermine E\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Michael Langhofer, Rechtsanwalt, 5202 Neumarkt/W., Hauptstraße 22, wegen Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. Februar 2001, GZ 41 R 490/00p-33, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 7. September 2000, GZ 44 Msch 34/99z-26, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Der Antragsteller ist seit 1. 2. 1997 Hauptmieter der Wohnung top 21 des Hauses \*\*\*\*\*. Es handelt sich dabei um eine Eigentumswohnung, die der Antragsgegnerin gehört. Das Gebäude, in dem die Wohnung liegt, ist nach völliger Zerstörung im Zweiten Weltkrieg auf Grund einer Baubewilligung vom 22. 5. 1951 neu errichtet worden.

Der Antragsteller hat zunächst bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien, dann gemäß § 40 Abs 2 MRG bei Gericht die Überprüfung des vereinbarten Hauptmietzinses beantragt. Der Antragsteller hat zunächst bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien, dann gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG bei Gericht die Überprüfung des vereinbarten Hauptmietzinses beantragt.

Das Erstgericht wies diesen Antrag (im zweiten Rechtsgang) ab. Es gelangte nämlich zur Überzeugung, dass der vereinbarte monatliche Hauptmietzins (S 5000,- zuzüglich USt für die 92,31 m\*\*2 große Wohnung) ohnehin unter dem nach § 16 Abs 1 Z 2 MRG zulässigen "angemessenen Betrag" liege. Das Erstgericht wies diesen Antrag (im zweiten Rechtsgang) ab. Es gelangte nämlich zur Überzeugung, dass der vereinbarte monatliche Hauptmietzins (S 5000,- zuzüglich USt für die 92,31 m\*\*2 große Wohnung) ohnehin unter dem nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 2, MRG zulässigen "angemessenen Betrag" liege.

Das vom Antragsteller angerufene Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Es verwarf die im Rekurs gegen die Neuerrichtung des Gebäudes vorgebrachte Tatsachenrüge als nicht stichhältig und führte - insbesondere zur

Behauptung des Antragstellers, für den Wiederaufbau seien öffentliche Mittel (konkret ein Darlehen des WW-Fonds) verwendet worden - rechtlich noch folgendes aus:

Nach der Sachlage sei von einer vollständigen Neuerrichtung des Gebäudes auszugehen. In Verbindung damit, dass an der vermieteten Wohnung Wohnungseigentum begründet ist, liege daher der Ausnahmebestand des § 1 Abs 4 Z 3 MRG vor. Bei diesem Ausnahmebestand komme es - im Gegensatz zu § 1 Abs 4 Z 1 MRG - nicht entscheidend darauf an, ob das Gebäude ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde. Nach der Sachlage sei von einer vollständigen Neuerrichtung des Gebäudes auszugehen. In Verbindung damit, dass an der vermieteten Wohnung Wohnungseigentum begründet ist, liege daher der Ausnahmebestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 3, MRG vor. Bei diesem Ausnahmebestand komme es - im Gegensatz zu Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG - nicht entscheidend darauf an, ob das Gebäude ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde.

Im Übrigen habe der Antragsteller im erstinstanzlichen Verfahren gar kein Vorbringen erstattet, wonach das Gebäude unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde. Das Eingehen auf diese Behauptung verbiete sich durch das Neuerungsverbot. Der Vollständigkeit halber sei allerdings darauf verwiesen, dass beim Miteigentumsanteil der Antragsgegnerin (B-LNR 14) kein Pfandrecht für den Wohnhauswiederaufbaufonds einverleibt ist.

Es bestehe damit gar keine Möglichkeit einer Mietzinsüberprüfung im außerstreitigen Verfahren.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes zwar S 130.000,-- übersteigt, der Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei. Es hätten sich keine Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung gestellt.

Gegen den rekursgerichtlichen Sachbeschluss hat der Antragsteller einen außerordentlichen Revisionsrekurs erhoben. Er meint, die Annahme des Rekursgerichtes, dass verfahrensgegenständliche Haus sei nach kriegsbedingten Beschädigungen nicht bloß wiederhergestellt, sondern gänzlich neu errichtet worden, widerspreche der Aktenlage. Vor allem aber sei die rechtliche Beurteilung des Streitfalls durch das Rekursgericht verfehlt. Dieses sei zu Unrecht nicht auf seinen Einwand eingegangen, der Einsatz öffentlicher Mittel in Form eines WWF-Darlehens für die (Wieder-)Errichtung des Gebäudes unterwerfe das Mietobjekt den Mietzinsbeschränkungen des MRG. Dass dieser Umstand nicht rechtzeitig (also schon in erster Instanz) vorgebracht wurde, treffe nicht zu; allenfalls sei das Verfahren wegen Verletzung der richterlichen Anleitungspflicht bzw deshalb mangelhaft geblieben, weil dem Antragsteller im zweiten Rechtsgang kein rechtliches Gehör gewährt worden sei. Der Revisionsrekursantrag geht primär dahin, den zweitinstanzlichen Sachbeschluss iS einer vollinhaltlichen Stattgebung des Mietzinsüberprüfungsbegehrens abzuändern, was nach der im Revisionsrekurs vorgetragenen Rechtsansicht bedeuten würde, den zulässigen monatlichen Hauptmietzins für die gegenständliche Wohnung der Ausstattungskategorie A "gemäß § 15a Abs 3 Z 1 MRG mit S 29,60 pro m<sup>2</sup>, also insgesamt mit S 2.732,37 festzusetzen"; hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt. Gegen den rekursgerichtlichen Sachbeschluss hat der Antragsteller einen außerordentlichen Revisionsrekurs erhoben. Er meint, die Annahme des Rekursgerichtes, dass verfahrensgegenständliche Haus sei nach kriegsbedingten Beschädigungen nicht bloß wiederhergestellt, sondern gänzlich neu errichtet worden, widerspreche der Aktenlage. Vor allem aber sei die rechtliche Beurteilung des Streitfalls durch das Rekursgericht verfehlt. Dieses sei zu Unrecht nicht auf seinen Einwand eingegangen, der Einsatz öffentlicher Mittel in Form eines WWF-Darlehens für die (Wieder-)Errichtung des Gebäudes unterwerfe das Mietobjekt den Mietzinsbeschränkungen des MRG. Dass dieser Umstand nicht rechtzeitig (also schon in erster Instanz) vorgebracht wurde, treffe nicht zu; allenfalls sei das Verfahren wegen Verletzung der richterlichen Anleitungspflicht bzw deshalb mangelhaft geblieben, weil dem Antragsteller im zweiten Rechtsgang kein rechtliches Gehör gewährt worden sei. Der Revisionsrekursantrag geht primär dahin, den zweitinstanzlichen Sachbeschluss iS einer vollinhaltlichen Stattgebung des Mietzinsüberprüfungsbegehrens abzuändern, was nach der im Revisionsrekurs vorgetragenen Rechtsansicht bedeuten würde, den zulässigen monatlichen Hauptmietzins für die gegenständliche Wohnung der Ausstattungskategorie A "gemäß Paragraph 15 a, Absatz 3, Ziffer eins, MRG mit S 29,60 pro m<sup>2</sup>, also insgesamt mit S 2.732,37 festzusetzen"; hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsgegnerin wurde die Beantwortung des Revisionsrekurses freigestellt. Sie hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und in ihrer Revisionsrekursbeantwortung beantragt, den Revisionsrekurs zurückzuweisen oder ihm nicht Folge zu geben.

#### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist wegen der in einzelnen Punkten notwendigen Korrektur bzw. Ergänzung der rechtlichen Beurteilung des Rekursgerichtes zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Der geltend gemachte primäre Verfahrensmangel liegt nicht vor. Er betrifft den Umstand, dass sich das Erstgericht im zweiten Rechtsgang auf die Auswertung der vorgelegten Urkunden beschränkte, ohne dem Antragsteller die Möglichkeit einer Erörterung dieser Urkunden (vor allem des Baubewilligungsbescheides vom 22. 5. 1951 und des Sachverständigengutachtens ON 12) zu geben. Genau diese Mängelrüge wurde aber schon vom Rekursgericht verworfen, indem es die Feststellungen des Erstgerichtes als Ergebnis eines mangelfreien Verfahrens übernahm, was die erneute Geltendmachung dieses vermeintlichen Verfahrensmangels ausschließt (5 Ob 9/00k mwN). Nur nebenbei sei erwähnt, dass die fraglichen Urkunden bereits im ersten Rechtsgang vorlagen (die den Bau und die Finanzierung des Hauses \*\*\*\*\* betreffenden Urkunden sogar schon im Verfahren vor der Schlichtungsstelle) und dem Antragsteller auch zur Kenntnis gebracht wurden (ON 7 und ON 13).

Die im Zusammenhang mit der festgestellten Neuerrichtung des Gebäudes gerügte Aktenwidrigkeit liegt nicht vor, was nicht weiter begründet werden muss (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm §§ 528a, 510 Abs 3 Satz 3 ZPO). Es ist also weiterhin davon auszugehen, dass das durch Kriegseinwirkungen völlig zerstörte Gebäude abgetragen und auf Grund einer nach dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung gänzlich neu errichtet wurde. Dann trifft aber auch die rechtliche Beurteilung des Rekursgerichtes zu, dass eine Neuerrichtung des Gebäudes iSd § 1 Abs 4 Z 3 MRG vorliegt. Der vom Rechtsmittelwerber immer wieder vorgebrachte Einwand, es habe sich nach den Maßstäben des WWG um eine Wiedererrichtung gehandelt, stellt diese rechtliche Qualifikation nicht in Frage, weil nach dem WWG auch völlig neu errichtete Objekte unter den Begriff der "wiederhergestellten" fallen können (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht<sup>20</sup>, Rz 8 zu § 15 WWG). Das bedeutet aber nicht, dass solcherart wiederhergestellte Gebäude nicht den Tatbestand der Neuerrichtung iSd § 1 Abs 4 Z 3 MRG erfüllen können. Letzterer stellt auf das Faktum der Neuerrichtung ab, kann also auch auf Gebäude zutreffen, die - wie hier - nach gänzlicher Zerstörung im Krieg im Rahmen des Wiederaufbaus völlig neu gebaut und damit - iSd WWG förderungswürdig - "wiedererrichtet" wurden (vgl. SZ 62/142 implicite). Die im Zusammenhang mit der festgestellten Neuerrichtung des Gebäudes gerügte Aktenwidrigkeit liegt nicht vor, was nicht weiter begründet werden muss (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraphen 528 a., 510 Absatz 3, Satz 3 ZPO). Es ist also weiterhin davon auszugehen, dass das durch Kriegseinwirkungen völlig zerstörte Gebäude abgetragen und auf Grund einer nach dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung gänzlich neu errichtet wurde. Dann trifft aber auch die rechtliche Beurteilung des Rekursgerichtes zu, dass eine Neuerrichtung des Gebäudes iSd Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 3, MRG vorliegt. Der vom Rechtsmittelwerber immer wieder vorgebrachte Einwand, es habe sich nach den Maßstäben des WWG um eine Wiedererrichtung gehandelt, stellt diese rechtliche Qualifikation nicht in Frage, weil nach dem WWG auch völlig neu errichtete Objekte unter den Begriff der "wiederhergestellten" fallen können (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht<sup>20</sup>, Rz 8 zu Paragraph 15, WWG). Das bedeutet aber nicht, dass solcherart wiederhergestellte Gebäude nicht den Tatbestand der Neuerrichtung iSd Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 3, MRG erfüllen können. Letzterer stellt auf das Faktum der Neuerrichtung ab, kann also auch auf Gebäude zutreffen, die - wie hier - nach gänzlicher Zerstörung im Krieg im Rahmen des Wiederaufbaus völlig neu gebaut und damit - iSd WWG förderungswürdig - "wiedererrichtet" wurden (vergleiche SZ 62/142 implicite).

Mit der Annahme einer Neuerrichtung des Gebäudes auf Grund einer nach dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung ist freilich nicht gesagt, dass für das gegenständliche Mietobjekt die für eine Mietzinsüberprüfung maßgeblichen Vorschriften des § 16 MRG und des § 37 Abs 1 Z 8 MRG nicht gelten. Die rechtliche Aussage des Rekursgerichtes, für das Vorliegen des Ausnahmetatbestandes des § 1 Abs 4 Z 3 MRG komme es auf die Zuhilfenahme öffentlicher Mittel bei der Errichtung gar nicht an (was der tragende Grund für die Abweisung des Mietzinsüberprüfungsbegehrens des Antragstellers war), trifft in dieser Verallgemeinerung nicht zu. Sie vernachlässigt mögliche Erweiterungen des Anwendungsbereiches des MRG, wie sie sich beispielsweise aus dem Förderungsrecht ergeben. Es können demnach sehr wohl Mietzinsbeschränkungen zur Anwendung kommen, wenn - wie hier - die Verwendung von Mitteln des Wohnhauswiederaufbau-Fonds für die Errichtung des Mietobjekts im Raum steht (§ 15 WWG in den Fassungen der jeweiligen Novellen). Ein Grund für die Bestätigung des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses könnte daher nur in den eventualiter gemachten Rechtsausführungen des Rekursgerichtes - mangelnde Geltendmachung der Ausnahme von der Ausnahme bzw. deren Wiederlegung durch die vorliegenden Urkunden - zu finden sein. Mit der Annahme einer Neuerrichtung des Gebäudes auf Grund einer nach dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung ist freilich nicht gesagt, dass für das gegenständliche Mietobjekt die für eine Mietzinsüberprüfung maßgeblichen Vorschriften des Paragraph

16, MRG und des Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG nicht gelten. Die rechtliche Aussage des Rekursgerichtes, für das Vorliegen des Ausnahmetatbestandes des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 3, MRG komme es auf die Zuhilfenahme öffentlicher Mittel bei der Errichtung gar nicht an (was der tragende Grund für die Abweisung des Mietzinsüberprüfungsbegehrens des Antragstellers war), trifft in dieser Verallgemeinerung nicht zu. Sie vernachlässigt mögliche Erweiterungen des Anwendungsbereiches des MRG, wie sie sich beispielsweise aus dem Förderungsrecht ergeben. Es können demnach sehr wohl Mietzinsbeschränkungen zur Anwendung kommen, wenn - wie hier - die Verwendung von Mitteln des Wohnhauswiederaufbau-Fonds für die Errichtung des Mietobjekts im Raum steht (Paragraph 15, WWG in den Fassungen der jeweiligen Novellen). Ein Grund für die Bestätigung des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses könnte daher nur in den eventualiter gemachten Rechtsausführungen des Rekursgerichtes - mangelnde Geltendmachung der Ausnahme von der Ausnahme bzw deren Wiederlegung durch die vorliegenden Urkunden - zu finden sein.

Dazu bedarf es vorerst einer Darstellung der Aktenlage. Sie widerlegt zunächst die Behauptung des Rechtsmittelwerbers, schon im erstinstanzlichen Verfahren die Tatsache der Verwendung eines WWF-Darlehens für die Wiederherstellung des Gebäudes vorgebracht zu haben. Diese Behauptung findet sich nur in Rechtsmittelausführungen. Tatsache ist allerdings, dass sich aus einem von der Antragsgegnerin bereits im Schlichtungsstellungsverfahren vorgelegten Bescheid des BM für Handel und Wiederaufbau über die Genehmigung der Schlussabrechnung ergibt, dass für die Wiederherstellung des Wohnhauses \*\*\*\*\* am 15. 9. 1954 ein WWF-Kredit im Höchstbetrag von S 4,205.500,-- zugesichert, das Haus am 28. 9. 1955 fertiggestellt und das gewährte Darlehen endgültig mit S 4,438.770,-- festgesetzt wurde. Dem ebenfalls schon im Schlichtungsstellenverfahren vorgelegten Grundbuchsatzug für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft lässt sich entnehmen, dass bereits in der Bau- bzw Bezugsphase des Hauses (nämlich im Jahr 1955) Wohnungseigentum an allen Objekten begründet und das Pfandrecht für das in zwei Tranchen gewährte WWF-Darlehen lediglich auf den Anteilen 1, 3, 5, 6, 11, 12, 18, 21, 27 und 30, nicht jedoch auf den übrigen Anteilen (insbesondere nicht auf dem jetzt der Antragsgegnerin gehörigen Anteil 14) eingetragen wurde. Damit ist zu rechtfertigen, dass das Rekursgericht den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 3 MRG mangels eines schlüssigen Gegenvorbringens des Antragstellers als erfüllt ansah und ihm bzw dem Erstgericht auch keine Verletzung der richterlichen Anleitungspflicht vorgeworfen werden kann. Dazu bedarf es vorerst einer Darstellung der Aktenlage. Sie widerlegt zunächst die Behauptung des Rechtsmittelwerbers, schon im erstinstanzlichen Verfahren die Tatsache der Verwendung eines WWF-Darlehens für die Wiederherstellung des Gebäudes vorgebracht zu haben. Diese Behauptung findet sich nur in Rechtsmittelausführungen. Tatsache ist allerdings, dass sich aus einem von der Antragsgegnerin bereits im Schlichtungsstellungsverfahren vorgelegten Bescheid des BM für Handel und Wiederaufbau über die Genehmigung der Schlussabrechnung ergibt, dass für die Wiederherstellung des Wohnhauses \*\*\*\*\* am 15. 9. 1954 ein WWF-Kredit im Höchstbetrag von S 4,205.500,-- zugesichert, das Haus am 28. 9. 1955 fertiggestellt und das gewährte Darlehen endgültig mit S 4,438.770,-- festgesetzt wurde. Dem ebenfalls schon im Schlichtungsstellenverfahren vorgelegten Grundbuchsatzug für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft lässt sich entnehmen, dass bereits in der Bau- bzw Bezugsphase des Hauses (nämlich im Jahr 1955) Wohnungseigentum an allen Objekten begründet und das Pfandrecht für das in zwei Tranchen gewährte WWF-Darlehen lediglich auf den Anteilen 1, 3, 5, 6, 11, 12, 18, 21, 27 und 30, nicht jedoch auf den übrigen Anteilen (insbesondere nicht auf dem jetzt der Antragsgegnerin gehörigen Anteil 14) eingetragen wurde. Damit ist zu rechtfertigen, dass das Rekursgericht den Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 3, MRG mangels eines schlüssigen Gegenvorbringens des Antragstellers als erfüllt ansah und ihm bzw dem Erstgericht auch keine Verletzung der richterlichen Anleitungspflicht vorgeworfen werden kann.

Nach dem hier anzuwendenden § 15 WWG idF der Novelle 1954 (dazu Würth/Zingher aaO, 609) unterliegen die mittels Fondshilfe wiederhergestellten Mietobjekte (Wohnungen, Geschäftsräume) den Bestimmungen des MRG (Abs 9 leg cit iVm § 58 Abs 4 MRG) und dazu noch Mietobjekte in Gebäuden, an denen der gemeinsamen Benützung dienende Gebäudeteile mittels Fondshilfe wiederhergestellt wurden, es sein denn, dass ein solches Mietobjekt ohne Inanspruchnahme von Fondshilfe wiederhergestellt wurde (Abs 10 leg cit; auf die Geltung der Kündigungsbeschränkungen des MG bzw MRG ist hier nicht einzugehen). Um die von der Antragsgegnerin durch den Nachweis einer Neuerrichtung des Gebäudes auf Grund einer nach dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung zunächst einmal zu Recht beanspruchte Ausnahme vom Vollenwendungsbereich des MRG nach § 1 Abs 4 Z 3 MRG zu durchbrechen, müssen daher Fondsmittel in die Errichtung ihrer Eigentumswohnung geflossen sein oder Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der gemeinsamen Benützung dienende Gebäudeteile mit Fondsmitteln hergestellt

wurden, ohne dass der Antragsgegnerin eine - wenn auch zur Gänze aus Eigenmitteln finanzierte - Wiedererrichtung ihrer Wohnung zustatten kommt (vgl. Würth/Zingher aaO, Rz 12 zu § 15 WWG mwN; WoBl 1995/79). Diese Wiedererrichtung des Mietobjekts ohne Inanspruchnahme von Fondsmitteln kann auch eine Neuherstellung sein, wenn sie im Rahmen des Wiederaufbaus kriegszerstörter Gebäude erfolgt (vgl. MietSlg 34.583). Unter diesem Gesichtspunkt sind daher auch solche Wohnungen nicht von der durch § 15 Abs 9 und 10 WWG idF der Novelle 1954 angeordneten Anwendung des MG bzw MRG erfasst, die sich zwar in einem mit Fondsmittel völlig neu errichteten Gebäude befinden, aber zur Gänze auf Kosten des Vermieters oder Mieters hergestellt wurden. Die in § 15 Abs 10 WWG 1954 mit den Worten "es sei denn" eingeleitete Ausnahmeregelung gilt auch für diesen (dem ausdrücklich behandelten vergleichbaren) Fall. Nach dem hier anzuwendenden Paragraph 15, WWG in der Fassung der Novelle 1954 (dazu Würth/Zingher aaO, 609) unterliegen die mittels Fondshilfe wiederhergestellten Mietobjekte (Wohnungen, Geschäftsräume) den Bestimmungen des MRG (Absatz 9, leg cit in Verbindung mit Paragraph 58, Absatz 4, MRG) und dazu noch Mietobjekte in Gebäuden, an denen der gemeinsamen Benützung dienende Gebäudeteile mittels Fondshilfe wiederhergestellt wurden, es sein denn, dass ein solches Mietobjekt ohne Inanspruchnahme von Fondshilfe wiederhergestellt wurde (Absatz 10, leg cit; auf die Geltung der Kündigungsbeschränkungen des MG bzw MRG ist hier nicht einzugehen). Um die von der Antragsgegnerin durch den Nachweis einer Neuerrichtung des Gebäudes auf Grund einer nach dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung zunächst einmal zu Recht beanspruchte Ausnahme vom Vollenwendungsbereich des MRG nach Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 3, MRG zu durchbrechen, müssen daher Fondsmittel in die Errichtung ihrer Eigentumswohnung geflossen sein oder Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der gemeinsamen Benützung dienende Gebäudeteile mit Fondsmitteln hergestellt wurden, ohne dass der Antragsgegnerin eine - wenn auch zur Gänze aus Eigenmitteln finanzierte - Wiedererrichtung ihrer Wohnung zustatten kommt (vergleiche Würth/Zingher aaO, Rz 12 zu Paragraph 15, WWG mwN; WoBl 1995/79). Diese Wiedererrichtung des Mietobjekts ohne Inanspruchnahme von Fondsmitteln kann auch eine Neuherstellung sein, wenn sie im Rahmen des Wiederaufbaus kriegszerstörter Gebäude erfolgt (vergleiche MietSlg 34.583). Unter diesem Gesichtspunkt sind daher auch solche Wohnungen nicht von der durch Paragraph 15, Absatz 9 und 10 WWG in der Fassung der Novelle 1954 angeordneten Anwendung des MG bzw MRG erfasst, die sich zwar in einem mit Fondsmittel völlig neu errichteten Gebäude befinden, aber zur Gänze auf Kosten des Vermieters oder Mieters hergestellt wurden. Die in Paragraph 15, Absatz 10, WWG 1954 mit den Worten "es sei denn" eingeleitete Ausnahmeregelung gilt auch für diesen (dem ausdrücklich behandelten vergleichbaren) Fall.

Fraglich könnte demnach nur sein, ob die Eigentumswohnung der Antragsgegnerin ohne Zuhilfenahme von Mitteln des WW-Fonds errichtet wurde. Der Umstand, dass ihr Liegenschaftsanteil nicht mit einem Pfandrecht für das WWF-Darlehen belastet wurde, mag dies zwar nicht so eindeutig beweisen, wie sich die Sachlage für das Rekursgericht darstellte, ist aber immerhin ein so starkes Indiz für eine Eigenfinanzierung des Errichters, dass kein Anlass bestand, von Amts wegen der Frage nachzugehen, ob nicht doch - dem Anschein widersprechend - das verfahrensgegenständliche Mietverhältnis wegen der Gewährung eines WWF-Darlehens für die Wiedererrichtung des Gebäudes den Mietzinsbeschränkungen des MRG unterliegt. Eine Verletzung der dem Antragsteller gegenüber bestehenden richterlichen Anleitungspflicht ist in diesem Punkt jedenfalls nicht erkennbar. Mangels eines substantiellen Vorbringens des Antragstellers, aus dem sich angesichts der feststehenden Neuerrichtung des Gebäudes auf Grund einer nach dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung auf die Nichterfüllung des Ausnahmetatbestandes des § 1 Abs 4 Z 3 MRG schließen ließe, hat daher das Rekursgericht zu Recht sein Mietzinsüberprüfungsbegehren abgewiesen. Fraglich könnte demnach nur sein, ob die Eigentumswohnung der Antragsgegnerin ohne Zuhilfenahme von Mitteln des WW-Fonds errichtet wurde. Der Umstand, dass ihr Liegenschaftsanteil nicht mit einem Pfandrecht für das WWF-Darlehen belastet wurde, mag dies zwar nicht so eindeutig beweisen, wie sich die Sachlage für das Rekursgericht darstellte, ist aber immerhin ein so starkes Indiz für eine Eigenfinanzierung des Errichters, dass kein Anlass bestand, von Amts wegen der Frage nachzugehen, ob nicht doch - dem Anschein widersprechend - das verfahrensgegenständliche Mietverhältnis wegen der Gewährung eines WWF-Darlehens für die Wiedererrichtung des Gebäudes den Mietzinsbeschränkungen des MRG unterliegt. Eine Verletzung der dem Antragsteller gegenüber bestehenden richterlichen Anleitungspflicht ist in diesem Punkt jedenfalls nicht erkennbar. Mangels eines substantiellen Vorbringens des Antragstellers, aus dem sich angesichts der feststehenden Neuerrichtung des Gebäudes auf Grund einer nach dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung auf die Nichterfüllung des Ausnahmetatbestandes des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 3, MRG schließen ließe, hat daher das Rekursgericht zu Recht sein Mietzinsüberprüfungsbegehren abgewiesen.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

**Anmerkung**

E63060 05A01151

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00115.01Z.0904.000

**Dokumentnummer**

JJT\_20010904\_OGH0002\_0050OB00115\_01Z0000\_000

**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](http://www.jusline.at)