

# TE OGH 2000/3/28 5Ob78/00g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.03.2000

## 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, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Leopoldine D\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Sonja Toifl-Campregher, Landessekretärin der Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Oberösterreich, Noßbergerstraße 11, 4020 Linz, wider die Antragsgegnerin W\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch DDr. Heinz Mück ua Rechtsanwälte in Linz, wegen Unzulässigkeit des begehrten Mietzinses (§ 22 Abs 1 Z 6 WGG) infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 15. Dezember 1999, GZ 11 R 94/99s-12, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Linz vom 24. Dezember 1998, GZ 16 Msch 12/98h-8, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Leopoldine D\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Sonja Toifl-Campregher, Landessekretärin der Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Oberösterreich, Noßbergerstraße 11, 4020 Linz, wider die Antragsgegnerin W\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch DDr. Heinz Mück ua Rechtsanwälte in Linz, wegen Unzulässigkeit des begehrten Mietzinses (Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG) infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 15. Dezember 1999, GZ 11 R 94/99s-12, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Linz vom 24. Dezember 1998, GZ 16 Msch 12/98h-8, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Barauslagen des drittinstanzlichen Verfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

## Text

Begründung:

Unstrittig ist, dass die Antragstellerin ua im verfahrensgegenständlichen Zeitraum 1. 5. 1988 bis 28. 2. 1991 Mieterin einer Wohnung mit einer Nutzfläche von 46,8 m2 war, für welche die Antragsgegnerin als Vermieterin bei der Berechnung des Entgelts, der Absetzung der Abnutzung, der Kapitaldienste und der Verzinsung der aufgewendeten

Eigenmittel als Entgeltbestandteile die Werte nach Schillingeröffnungsbilanzgesetz 1954 zugrunde legte. Hiedurch leistete die Antragstellerin an die Antragsgegnerin im Zeitraum 1. 5. 1988 bis 28. 2. 1991 S 7.332,62 zuzüglich 10 % USt mehr als bei Zugrundelegung der von der Antragsgegnerin tatsächlich aufgewendeten Kosten.

Erst nach Inkrafttreten des 2. WÄG (1. 3. 1991) nämlich am 5. 4. 1991 erhob die Antragstellerin bei der Schlichtungsstelle das Begehren, es möge entschieden werden, dass das von ihr begehrte Entgelt iSd § 14 WGG unzulässig hoch sei, es möge die Höhe des tatsächlich zulässigen Entgelts festgestellt werden. Die Schlichtungsstelle möge die tatsächliche Überschreitung des zulässigen Entgelts feststellen und der Antragsgegnerin die Rückzahlung dieses Betrages samt gesetzlichen Zinsen auftragen. Die Antragstellerin begründete ihren Antrag damit, dass es unzulässig gewesen sei, nach Außerkrafttreten des Zinsstoppgesetzes mit 1. 1. 1982 ein höheres Entgelt zu fordern, in dem aufgewertete Bau- und Grundkosten und sich daraus ergebende zusätzliche Verzinsungen der Fremd- und Eigenmittel zugrundegelegt wurden, wobei die Neuberechnung auf Grund des Schillingeröffnungsbilanzgesetzes (BGBl 1954/190) vorgenommen worden sei. Erst nach Inkrafttreten des 2. WÄG (1. 3. 1991) nämlich am 5. 4. 1991 erhob die Antragstellerin bei der Schlichtungsstelle das Begehren, es möge entschieden werden, dass das von ihr begehrte Entgelt iSd Paragraph 14, WGG unzulässig hoch sei, es möge die Höhe des tatsächlich zulässigen Entgelts festgestellt werden. Die Schlichtungsstelle möge die tatsächliche Überschreitung des zulässigen Entgelts feststellen und der Antragsgegnerin die Rückzahlung dieses Betrages samt gesetzlichen Zinsen auftragen. Die Antragstellerin begründete ihren Antrag damit, dass es unzulässig gewesen sei, nach Außerkrafttreten des Zinsstoppgesetzes mit 1. 1. 1982 ein höheres Entgelt zu fordern, in dem aufgewertete Bau- und Grundkosten und sich daraus ergebende zusätzliche Verzinsungen der Fremd- und Eigenmittel zugrundegelegt wurden, wobei die Neuberechnung auf Grund des Schillingeröffnungsbilanzgesetzes (BGBl 1954/190) vorgenommen worden sei.

Ein Bescheid der Gemeinde erging nicht. Dem genannten Antrag nachfolgend liegt im Schlichtungsstellenakt lediglich der Antrag der Antragstellerin vom 17. 7. 1998 um Ausstellung einer Bestätigung iSd § 40 Abs 3 MRG ein. Mit dieser rief die Antragstellerin am 7. 8. 1998 das Gericht an. Über den nunmehr unstrittigen Sachverhalt hinaus brachte die Antragstellerin noch vor, sie habe im Durchschnitt S 5,-- je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat seit 1. 1. 1982 zuzüglich Umsatzsteuer wegen Unkenntnis der Sach- und Rechtslage an erhöhten Kapitaldienstzuschlägen bezahlt. Hinsichtlich der Überzahlung sei angesichts der Entscheidung 5 Ob 71, 72/94 auch für den WGG-Bereich von einer dreijährigen Verjährungsfrist gemäß § 27 Abs 3 MRG auszugehen. Die Antragstellerin fordere daher wegen Inkrafttretens des 2. WÄG und damit Zulässigkeit der Kalkulation des Nutzungsentgelts auf Basis der Schillingeröffnungsbilanzwerte erst ab 1. 3. 1991 ausgehend von einem Rückforderungszeitpunkt auf Grund der Antragstellung vom 5. 4. 1991 für einen Zeitraum vom 1. 5. 1988 bis 28. 2. 1991 zurück. Ein Bescheid der Gemeinde erging nicht. Dem genannten Antrag nachfolgend liegt im Schlichtungsstellenakt lediglich der Antrag der Antragstellerin vom 17. 7. 1998 um Ausstellung einer Bestätigung iSd Paragraph 40, Absatz 3, MRG ein. Mit dieser rief die Antragstellerin am 7. 8. 1998 das Gericht an. Über den nunmehr unstrittigen Sachverhalt hinaus brachte die Antragstellerin noch vor, sie habe im Durchschnitt S 5,-- je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat seit 1. 1. 1982 zuzüglich Umsatzsteuer wegen Unkenntnis der Sach- und Rechtslage an erhöhten Kapitaldienstzuschlägen bezahlt. Hinsichtlich der Überzahlung sei angesichts der Entscheidung 5 Ob 71, 72/94 auch für den WGG-Bereich von einer dreijährigen Verjährungsfrist gemäß Paragraph 27, Absatz 3, MRG auszugehen. Die Antragstellerin fordere daher wegen Inkrafttretens des 2. WÄG und damit Zulässigkeit der Kalkulation des Nutzungsentgelts auf Basis der Schillingeröffnungsbilanzwerte erst ab 1. 3. 1991 ausgehend von einem Rückforderungszeitpunkt auf Grund der Antragstellung vom 5. 4. 1991 für einen Zeitraum vom 1. 5. 1988 bis 28. 2. 1991 zurück.

Die Antragsgegnerin wendete Verjährung des geltend gemachten Anspruchs mangels gehöriger Fortsetzung des bei der Schlichtungsstelle im Jahr 1991 anhängig gemachten Verfahrens ein. Die Antragstellerin habe nicht bereits - wie gemäß § 40 Abs 2 MRG möglich - nach drei Monaten das Verfahren von der Schlichtungsstelle an das Gericht abgezogen, sondern erst nach mehr als sechs Jahren. Auf den Einwand der Verjährung habe die Antragsgegnerin nur hinsichtlich derjenigen Musterverfahren, die auf bis 28. 2. 1991 gestellte Anträge zurückzuführen seien, verzichtet. Hinsichtlich solcher Anträge, die erst nach dem 28. 2. 1991 eingebracht worden seien, habe es nie Vergleichsgespräche mit der Antragsgegnerin gegeben. Überdies sei der Antrag schon deswegen abzuweisen, weil nach dem Übergangsrecht des 2. WÄG der Berechnung des Entgelts die Werte des Schillingeröffnungsbilanzgesetzes zugrunde zu legen seien. Die Antragsgegnerin wendete Verjährung des geltend gemachten Anspruchs mangels gehöriger Fortsetzung des bei der Schlichtungsstelle im Jahr 1991 anhängig gemachten Verfahrens ein. Die

Antragstellerin habe nicht bereits - wie gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG möglich - nach drei Monaten das Verfahren von der Schlichtungsstelle an das Gericht abgezogen, sondern erst nach mehr als sechs Jahren. Auf den Einwand der Verjährung habe die Antragsgegnerin nur hinsichtlich derjenigen Musterverfahren, die auf bis 28. 2. 1991 gestellte Anträge zurückzuführen seien, verzichtet. Hinsichtlich solcher Anträge, die erst nach dem 28. 2. 1991 eingebracht worden seien, habe es nie Vergleichsgespräche mit der Antragsgegnerin gegeben. Überdies sei der Antrag schon deswegen abzuweisen, weil nach dem Übergangsrecht des 2. WÄG der Berechnung des Entgelts die Werte des Schillingeröffnungsbilanzgesetzes zugrunde zu legen seien.

Auf den Verjährungseinwand erwiderte die Antragstellerin ua, dass einvernehmlich der Ausgang von Musterverfahren abgewartet worden sei; es handle sich um ca 2500 Antragsteller.

Das Erstgericht wies den Sachantrag ab. Aus rechtlichen Überlegungen wurde von Beweisaufnahmen zum Thema Vergleichsgespräche mit der Antragsgegnerin hinsichtlich von erst nach dem 28. 2. 1991 gestellten Anträgen Abstand genommen. Da der Sachantrag am 1. 3. 1991 (Inkrafttreten des 2. WÄG) noch nicht bei der Schlichtungsstelle eingebracht worden sei, sei die durch das 2. WÄG geschaffene Rechtslage auch auf das Mietverhältnis der Antragstellerin anzuwenden. Damit sei davon auszugehen, dass bei der Berechnung des Entgelts gemäß § 13 Abs 1 WGG die dort genannten Entgeltbestandteile zugrunde zu legen seien. Dies sei so zu verstehen, dass bei der Entgeltberechnung der alten Baulichkeiten auf die Abschreibungswerte der Schillingeröffnungsbilanz der gemeinnützigen Bauvereinigung abzustellen sei. Das Erstgericht wies den Sachantrag ab. Aus rechtlichen Überlegungen wurde von Beweisaufnahmen zum Thema Vergleichsgespräche mit der Antragsgegnerin hinsichtlich von erst nach dem 28. 2. 1991 gestellten Anträgen Abstand genommen. Da der Sachantrag am 1. 3. 1991 (Inkrafttreten des 2. WÄG) noch nicht bei der Schlichtungsstelle eingebracht worden sei, sei die durch das 2. WÄG geschaffene Rechtslage auch auf das Mietverhältnis der Antragstellerin anzuwenden. Damit sei davon auszugehen, dass bei der Berechnung des Entgelts gemäß Paragraph 13, Absatz eins, WGG die dort genannten Entgeltbestandteile zugrunde zu legen seien. Dies sei so zu verstehen, dass bei der Entgeltberechnung der alten Baulichkeiten auf die Abschreibungswerte der Schillingeröffnungsbilanz der gemeinnützigen Bauvereinigung abzustellen sei.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge und sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs - mangels höchstgerichtlicher Rechtsprechung zu Art V Abs 3 Z 3 des 2. WÄG - zulässig sei. Es führte Folgendes aus: Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge und sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs - mangels höchstgerichtlicher Rechtsprechung zu Art römisch fünf Absatz 3, Ziffer 3, des 2. WÄG - zulässig sei. Es führte Folgendes aus:

Das Schillingeröffnungsbilanzgesetz (SEBG) BGBl 1954/190 habe eine Neubewertung von Vermögensgegenständen und Schulden durch Aufstellung einer Schillingeröffnungsbilanz normiert. Darunter seien auch die Baulichkeiten der gemeinnützigen Bauvereinigungen gefallen. Sei eine derartige Baulichkeit jedoch dem Zinsstoppgesetz (BGBl 1954/132) unterlegen, so habe die Bauvereinigung nicht die sich auf Grund der Bestimmungen des SEBG ergebenden neuen Bilanzwerte in die Kostenmietkalkulation einfließen lassen können und die Entgelte daher nicht gemäß der Schillingeröffnungsbilanz aufwerten können. Nach Außerkrafttreten des Zinsstoppgesetzes durch § 58 Abs 3 Z 2 MRG im Jahr 1981 seien allerdings die von den Bauvereinigungen nach SEBG-Werten aufgewerteten Entgelte durch die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (5 Ob 96/88) auf Grund des für gemeinnützige Bauvereinigungen geltenden Kostendeckungsprinzips für unzulässig befunden worden. Das Schillingeröffnungsbilanzgesetz (SEBG) BGBl 1954/190 habe eine Neubewertung von Vermögensgegenständen und Schulden durch Aufstellung einer Schillingeröffnungsbilanz normiert. Darunter seien auch die Baulichkeiten der gemeinnützigen Bauvereinigungen gefallen. Sei eine derartige Baulichkeit jedoch dem Zinsstoppgesetz (BGBl 1954/132) unterlegen, so habe die Bauvereinigung nicht die sich auf Grund der Bestimmungen des SEBG ergebenden neuen Bilanzwerte in die Kostenmietkalkulation einfließen lassen können und die Entgelte daher nicht gemäß der Schillingeröffnungsbilanz aufwerten können. Nach Außerkrafttreten des Zinsstoppgesetzes durch Paragraph 58, Absatz 3, Ziffer 2, MRG im Jahr 1981 seien allerdings die von den Bauvereinigungen nach SEBG-Werten aufgewerteten Entgelte durch die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (5 Ob 96/88) auf Grund des für gemeinnützige Bauvereinigungen geltenden Kostendeckungsprinzips für unzulässig befunden worden.

Mit dem 2. WÄG, BGBl 1991/68, sei eine Regelung hinsichtlich der Berechnung der Entgelte nach dem SEBG erfolgt. Gemäß Art I Z 8 des 2. WÄG, mit dem dem WGG der § 39 Abs 18 angefügt worden sei, würden für Baulichkeiten, welche gemäß dem SEBG neu zu bewerten gewesen seien und die bis zum 31. 12. 1981 dem gemäß § 58 Abs 3 Z 2 MRG außer

Kraft getretenen Bindungen des Zinsstoppgesetzes, BGBl 1954/132, unterlagen, die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, soweit in den folgenden Ziffern nicht anders bestimmt werde, gelten. In Z 1 sei in der Folge normiert worden, dass der Berechnung des Entgelts für die Beträge nach § 14 Abs 1 Z 1 und 3 jene Werte zugrunde zu legen seien, die die Bauvereinigung nach den Bestimmungen des SEBG ansetzen hatte müssen. Mit diesem Artikel sei somit die Aufwertung der Entgelte nach dem SEBG normiert worden. Mit dem 2. WÄG, BGBl 1991/68, sei eine Regelung hinsichtlich der Berechnung der Entgelte nach dem SEBG erfolgt. Gemäß Art römisch eins Ziffer 8, des 2. WÄG, mit dem dem WGG der Paragraph 39, Absatz 18, angefügt worden sei, würden für Baulichkeiten, welche gemäß dem SEBG neu zu bewerten gewesen seien und die bis zum 31. 12. 1981 dem gemäß Paragraph 58, Absatz 3, Ziffer 2, MRG außer Kraft getretenen Bindungen des Zinsstoppgesetzes, BGBl 1954/132, unterlagen, die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, soweit in den folgenden Ziffern nicht anders bestimmt werde, gelten. In Ziffer eins, sei in der Folge normiert worden, dass der Berechnung des Entgelts für die Beträge nach Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins und 3 jene Werte zugrunde zu legen seien, die die Bauvereinigung nach den Bestimmungen des SEBG ansetzen hatte müssen. Mit diesem Artikel sei somit die Aufwertung der Entgelte nach dem SEBG normiert worden.

Art V des 2. WÄG enthalte Übergangsbestimmungen. Gemäß dessen Abs 1 trete dieses Bundesgesetz mit 1. 3. 1991 in Kraft. Nach Art V Abs 2 gelte Art I und II des 2. WÄG auch für Miet- und sonstige Nutzungsverträge, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden seien. Diese Bestimmung sei zunächst so auszulegen, dass auch Altverträge den neuen Regelungen (darunter auch die Neubemessung der Entgelte nach SEBG gemäß Art I Z 8) unterfielen. Jedoch bedeute dies noch nicht, dass die neuen Regelungen auch rückwirkend für Altverträge gelten müssten. Abs 3 des Art V des 2. WÄG stelle Regelungen für bestehende Vertragsverhältnisse und anhängige Verfahren auf, soweit Art I Z 1 und Z 8 keine gesonderten Regelungen vorsähen. Eine besondere Regelung im Art I Z 1 und 8 für den gegenständlichen Fall der Rückforderung von bezahlten, jedoch gemäß der alten Rechtslage nach SEBG unzulässig aufgewerteten Entgelten bestehe nicht. Daher gelte der Art V Abs 3 des 2. WÄG auch für die Beurteilung des gegenständlichen Falles. Die Z 1 und 2 des Art V Abs 3 des 2. WÄG seien hiebei nicht maßgeblich. In der genannten Z 3 werde normiert, dass am 1. 3. 1991 bei Gericht (der Gemeinde, § 39 MRG) anhängige Verfahren nach den bisherigen Vorschriften durchzuführen seien. Diese Bestimmung mache klar, dass hier eine weitergehende Regelung als in Art V Abs 2 des 2. WÄG getroffen werde. Dieser stelle lediglich klar, dass ab 1. 3. 1991 für neue Sachverhalte die Regelungen auch für Altverträge gelten würden. Die Regelung des Art V Abs 3 Z 3 des 2. WÄG habe jedoch eine darüber hinausgehende Bedeutung bekommen, sonst wäre sie nämlich gar nicht notwendig. Auf Grund des Art V Abs 2 des 2. WÄG stehe ohnehin fest, dass für alte Sachverhalte, die vor dem 1. 3. 1991 verwirklicht worden seien, die alte Rechtslage gelte. Seien daher am 1. 3. 1991 Verfahren anhängig, so beträfen diese alte Sachverhalte vor dem 1. 3. 1991 und wären ohnehin nach den bisherigen Vorschriften sowohl in verfahrensrechtlicher als auch in materiell-rechtlicher Hinsicht zu beurteilen. Eine Regelung iSd Art V Abs 3 Z 3 WÄG wäre somit überflüssig. Indem diese Z 3 jedoch normiere, dass am 1. 3. 1991 bei Gericht oder Gemeinde anhängige Verfahren nach den bisherigen Vorschriften durchzuführen seien, folge daraus e contrario, dass am 1. 3. 1991 noch nicht anhängige Verfahren nach den neuen Vorschriften zu führen seien, egal ob es sich um einen alten Sachverhalt oder einen neuen handle. Art V Abs 3 Z 3 des 2. WÄG ordne somit eine Rückwirkung an, die jedoch nicht für bereits anhängige Verfahren gelten solle. Art römisch fünf des 2. WÄG enthalte Übergangsbestimmungen. Gemäß dessen Absatz eins, trete dieses Bundesgesetz mit 1. 3. 1991 in Kraft. Nach Art römisch fünf Absatz 2, gelte Art römisch eins und römisch II des 2. WÄG auch für Miet- und sonstige Nutzungsverträge, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden seien. Diese Bestimmung sei zunächst so auszulegen, dass auch Altverträge den neuen Regelungen (darunter auch die Neubemessung der Entgelte nach SEBG gemäß Art römisch eins Ziffer 8,) unterfielen. Jedoch bedeute dies noch nicht, dass die neuen Regelungen auch rückwirkend für Altverträge gelten müssten. Absatz 3, des Art römisch fünf des 2. WÄG stelle Regelungen für bestehende Vertragsverhältnisse und anhängige Verfahren auf, soweit Art römisch eins Ziffer eins und Ziffer 8, keine gesonderten Regelungen vorsähen. Eine besondere Regelung im Art römisch eins Ziffer eins und 8 für den gegenständlichen Fall der Rückforderung von bezahlten, jedoch gemäß der alten Rechtslage nach SEBG unzulässig aufgewerteten Entgelten bestehe nicht. Daher gelte der Art römisch fünf Absatz 3, des 2. WÄG auch für die Beurteilung des gegenständlichen Falles. Die Ziffer eins und 2 des Art römisch fünf Absatz 3, des 2. WÄG seien hiebei nicht maßgeblich. In der genannten Ziffer 3, werde normiert, dass am 1. 3. 1991 bei Gericht (der Gemeinde, Paragraph 39, MRG) anhängige Verfahren nach den bisherigen Vorschriften durchzuführen seien. Diese Bestimmung mache klar, dass hier eine weitergehende Regelung als in Art römisch fünf Absatz 2, des 2. WÄG getroffen werde. Dieser stelle lediglich klar, dass ab 1. 3. 1991 für neue Sachverhalte die Regelungen auch für Altverträge gelten würden. Die

Regelung des Art römisch fünf Absatz 3, Ziffer 3, des 2. WÄG habe jedoch eine darüber hinausgehende Bedeutung bekommen, sonst wäre sie nämlich gar nicht notwendig. Auf Grund des Art römisch fünf Absatz 2, des 2. WÄG stehe ohnehin fest, dass für alte Sachverhalte, die vor dem 1. 3. 1991 verwirklicht worden seien, die alte Rechtslage gelte. Seien daher am 1. 3. 1991 Verfahren anhängig, so beträfen diese alte Sachverhalte vor dem 1. 3. 1991 und wären ohnehin nach den bisherigen Vorschriften sowohl in verfahrensrechtlicher als auch in materiell-rechtlicher Hinsicht zu beurteilen. Eine Regelung iSd Art römisch fünf Absatz 3, Ziffer 3, WÄG wäre somit überflüssig. Indem diese Ziffer 3, jedoch normiere, dass am 1. 3. 1991 bei Gericht oder Gemeinde anhängige Verfahren nach den bisherigen Vorschriften durchzuführen seien, folge daraus e contrario, dass am 1. 3. 1991 noch nicht anhängige Verfahren nach den neuen Vorschriften zu führen seien, egal ob es sich um einen alten Sachverhalt oder einen neuen handle. Art römisch fünf Absatz 3, Ziffer 3, des 2. WÄG ordne somit eine Rückwirkung an, die jedoch nicht für bereits anhängige Verfahren gelten solle.

Auf den gegenständlichen Fall bezogen bedeute die angeordnete Rückwirkung also, dass das es erst nach dem 1. 3. 1991, nämlich am 5. 4. 1991 bei der Gemeinde anhängige Verfahren nach den neuen Rechtsvorschriften zu beurteilen sei, die jedoch eine Aufwertung nach dem SEBG vorsehen. Die von der Rekurswerberin aufgeworfene Umgehung der Verjährungsfrist des § 27 MRG sei nach dem Willen des Gesetzgebers durch die Regelung des Art V Abs 3 Z 3 des 2. WÄG gedeckt. Auf den gegenständlichen Fall bezogen bedeute die angeordnete Rückwirkung also, dass das es erst nach dem 1. 3. 1991, nämlich am 5. 4. 1991 bei der Gemeinde anhängige Verfahren nach den neuen Rechtsvorschriften zu beurteilen sei, die jedoch eine Aufwertung nach dem SEBG vorsehen. Die von der Rekurswerberin aufgeworfene Umgehung der Verjährungsfrist des Paragraph 27, MRG sei nach dem Willen des Gesetzgebers durch die Regelung des Art römisch fünf Absatz 3, Ziffer 3, des 2. WÄG gedeckt.

Gemäß § 5 ABGB wirkten Gesetze nicht zurück. Das neue Recht sei aber, sofern der Gesetzgeber nichts ausdrücklich anderes verfüge oder der besondere Charakter einer zwingenden Norm deren rückwirkende Anordnung verlange, nicht anzuwenden, wenn der zu beurteilende Sachverhalt vor Inkrafttreten der neuen Bestimmung endgültig abgeschlossen worden sei (5 Ob 12/96). Die Regelung des Art V Abs 3 Z 3 des 2. WÄG enthalte jedoch die Anordnung der Rückwirkung. Der Oberste Gerichtshof habe in seiner Entscheidung 5 Ob 117/92 ausgesprochen, dass mit der Übergangsregel des Art V Abs 3 Z 3 des 2. WÄG der Gesetzgeber habe sicherstellen wollen, dass sowohl die neuen materiell-rechtlichen Vorschriften als auch die Verfahrensvorschriften auf die am 1. 3. 1991 bereits anhängigen Verfahren nicht zurückwirkten. Damit werde jedoch implizit davon ausgegangen, dass bei nach dem 1. 3. 1991 anhängigen Verfahren eine Rückwirkung sowohl der materiell-rechtlichen wie auch der verfahrensrechtlichen Vorschriften eintrete. Gemäß Paragraph 5, ABGB wirkten Gesetze nicht zurück. Das neue Recht sei aber, sofern der Gesetzgeber nichts ausdrücklich anderes verfüge oder der besondere Charakter einer zwingenden Norm deren rückwirkende Anordnung verlange, nicht anzuwenden, wenn der zu beurteilende Sachverhalt vor Inkrafttreten der neuen Bestimmung endgültig abgeschlossen worden sei (5 Ob 12/96). Die Regelung des Art römisch fünf Absatz 3, Ziffer 3, des 2. WÄG enthalte jedoch die Anordnung der Rückwirkung. Der Oberste Gerichtshof habe in seiner Entscheidung 5 Ob 117/92 ausgesprochen, dass mit der Übergangsregel des Art römisch fünf Absatz 3, Ziffer 3, des 2. WÄG der Gesetzgeber habe sicherstellen wollen, dass sowohl die neuen materiell-rechtlichen Vorschriften als auch die Verfahrensvorschriften auf die am 1. 3. 1991 bereits anhängigen Verfahren nicht zurückwirkten. Damit werde jedoch implizit davon ausgegangen, dass bei nach dem 1. 3. 1991 anhängigen Verfahren eine Rückwirkung sowohl der materiell-rechtlichen wie auch der verfahrensrechtlichen Vorschriften eintrete.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluss dahin abzuändern, dass dem Sachantrag stattgegeben werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegnerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig und im Sinne des Aufhebungsantrages auch berechtigt.

Die Rechtsmittelwerberin macht im Wesentlichen geltend, das Übergangsrecht des 2. WÄG sei so zu verstehen, dass bis zum Inkrafttreten des 2. WÄG mit 1. 3. 1991 die alte Rechtslage gelte, wonach bei der Berechnung des Entgelts Werte nach der Schillingeröffnungsbilanz nicht zugrundegelegt werden dürfen (5 Ob 96/88); erst ab dem 1. 3. 1991 sei der Berechnung die neue Rechtslage des § 39 Abs 18 Z 1 WGG zugrundegelegt. Bei einem nach dem 1. 3. 1991

eingebrauchten Antrag, der ein Begehren für die Zeit vor dem Stichtag enthalte (hier 1. 5. 1988 bis 28. 2. 1991), sei die neue Rechtslage nicht anzuwenden. Die Rechtsmittelwerberin macht im Wesentlichen geltend, das Übergangsrecht des 2. WÄG sei so zu verstehen, dass bis zum Inkrafttreten des 2. WÄG mit 1. 3. 1991 die alte Rechtslage gelte, wonach bei der Berechnung des Entgelts Werte nach der Schillingeröffnungsbilanz nicht zugrundegelegt werden dürfen (5 Ob 96/88); erst ab dem 1. 3. 1991 sei der Berechnung die neue Rechtslage des Paragraph 39, Absatz 18, Ziffer eins, WGG zugrunde zu legen. Bei einem nach dem 1. 3. 1991 eingebrauchten Antrag, der ein Begehren für die Zeit vor dem Stichtag enthalte (hier 1. 5. 1988 bis 28. 2. 1991), sei die neue Rechtslage nicht anzuwenden.

Dem ist aus folgenden Erwägungen zuzustimmen:

Die Rechtsprechung zur Rechtslage vor dem 2. WÄG ließ eine Entgeltserhöhung im Wege der Berücksichtigung der Schillingeröffnungsbilanz nicht zu (5 Ob 96/88 = WoBI 1990/12 [Würth] = MietSlg 41/32; vgl 5 Ob 71, 72/94 = MietSlg 46/18). Das 2. WÄG sah in § 39 Abs 18 Z 1 WGG eine Berechnung des Entgelts nach Schillingeröffnungsbilanzansätzen vor. Es führte eine weitere Änderungskündigung (§ 20 Abs 2 Z 2 WGG) zur Erzielung eines nach § 14 Abs 1 WGG zulässigen Entgelts unter Anwendung des SEBG (§ 39 Abs 18 Z 1 WGG) ein. Der Gesetzgeber hat hierbei nicht etwa den Standpunkt der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zur Heranziehung der Schillingeröffnungsbilanzwerte übernommen, sondern mit der Neueinführung einer weiteren Änderungskündigung zur Durchsetzung einer Aufwertung nach dem SEBG einen "Kompromiss" zwischen diesem Standpunkt und der in WoBI 1990/12 zum Ausdruck gebrachten Auffassung gesucht (5 Ob 71, 72/94 = MietSlg 46/18; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 § 20 WGG Rz 16). Die Rechtsprechung zur Rechtslage vor dem 2. WÄG ließ eine Entgeltserhöhung im Wege der Berücksichtigung der Schillingeröffnungsbilanz nicht zu (5 Ob 96/88 = WoBI 1990/12 [Würth] = MietSlg 41/32; vergleiche 5 Ob 71, 72/94 = MietSlg 46/18). Das 2. WÄG sah in Paragraph 39, Absatz 18, Ziffer eins, WGG eine Berechnung des Entgelts nach Schillingeröffnungsbilanzansätzen vor. Es führte eine weitere Änderungskündigung (Paragraph 20, Absatz 2, Ziffer 2, WGG) zur Erzielung eines nach Paragraph 14, Absatz eins, WGG zulässigen Entgelts unter Anwendung des SEBG (Paragraph 39, Absatz 18, Ziffer eins, WGG) ein. Der Gesetzgeber hat hierbei nicht etwa den Standpunkt der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zur Heranziehung der Schillingeröffnungsbilanzwerte übernommen, sondern mit der Neueinführung einer weiteren Änderungskündigung zur Durchsetzung einer Aufwertung nach dem SEBG einen "Kompromiss" zwischen diesem Standpunkt und der in WoBI 1990/12 zum Ausdruck gebrachten Auffassung gesucht (5 Ob 71, 72/94 = MietSlg 46/18; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 Paragraph 20, WGG Rz 16).

Zur vom Rekursgericht für ausschlaggebend gehaltenen Übergangsbestimmung des Art V Abs 3 Z 3 des 2. WÄG wurde bereits ausgesprochen, der Gesetzgeber habe damit sicherstellen wollen, dass die neuen Rechtsvorschriften auf die am 1. 3. 1991 bereits anhängigen Verfahren nicht zurückwirken (5 Ob 117/92 = MietSlg 44/53). Entgegen der Ansicht des Rekursgerichts wurde damit aber keine Rückwirkung der materiell-rechtlichen Bestimmungen des 2. WÄG für den Fall einer Antragstellung nach Inkrafttreten des 2. WÄG angeordnet. Zuzufolge Art V Abs 2 des 2. WÄG gelten die Rechtsänderungen zwar auch für Miet- und sonstige Nutzungsverträge, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes beschlossen worden sind. Dies drückt aber - wie § 43 Abs 1 MRG und ähnliche Bestimmungen in MRG-Novellen - nichts anderes als den allgemeinen Grundsatz aus, dass bei Dauerrechtsverhältnissen im Fall einer Gesetzesänderung mangels abweichender Übergangsregelung der in den zeitlichen Geltungsbereich reichende Teil des Dauertatbestandes nach dem neuen Gesetz zu beurteilen ist; eine Rückwirkung auf Sachverhalte, die sich abschließend vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung verwirklicht haben, ist im Zweifel nicht anzunehmen (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 § 43 MRG Rz 1 mwN; Würth/Zingher, Wohnrecht 94, Art II Abschnitt II 3. WÄG Anm 1 S 356; RIS-Justiz RS0008695, vgl RS0008694; vgl zu Art V Abs 2 und 3 des 2. WÄG auch 5 Ob 67/93 = WoBI 1995/48; 5 Ob 40/99i). Die hier vom Sachantrag betroffenen Entgeltperioden liegen vor dem Inkrafttreten des 2. WÄG, weshalb die Beurteilung nach der alten Rechtslage zu erfolgen hat. Zur vom Rekursgericht für ausschlaggebend gehaltenen Übergangsbestimmung des Art römisch fünf Absatz 3, Ziffer 3, des 2. WÄG wurde bereits ausgesprochen, der Gesetzgeber habe damit sicherstellen wollen, dass die neuen Rechtsvorschriften auf die am 1. 3. 1991 bereits anhängigen Verfahren nicht zurückwirken (5 Ob 117/92 = MietSlg 44/53). Entgegen der Ansicht des Rekursgerichts wurde damit aber keine Rückwirkung der materiell-rechtlichen Bestimmungen des 2. WÄG für den Fall einer Antragstellung nach Inkrafttreten des 2. WÄG angeordnet. Zuzufolge Art römisch fünf Absatz 2, des 2. WÄG gelten die Rechtsänderungen zwar auch für Miet- und sonstige Nutzungsverträge, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes beschlossen worden sind. Dies drückt aber - wie Paragraph 43, Absatz eins, MRG und ähnliche

Bestimmungen in MRG-Novellen - nichts anderes als den allgemeinen Grundsatz aus, dass bei Dauerrechtsverhältnissen im Fall einer Gesetzesänderung mangels abweichender Übergangsregelung der in den zeitlichen Geltungsbereich reichende Teil des Dauertatbestandes nach dem neuen Gesetz zu beurteilen ist; eine Rückwirkung auf Sachverhalte, die sich abschließend vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung verwirklicht haben, ist im Zweifel nicht anzunehmen (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht<sup>20</sup> Paragraph 43, MRG Rz 1 mwN; Würth/Zingher, Wohnrecht 94, Art römisch II Abschnitt römisch II 3. WÄG Anmerkung 1 S 356; RIS-Justiz RS0008695, vergleiche RS0008694; vergleiche zu Art römisch fünf Absatz 2 und 3 des 2. WÄG auch 5 Ob 67/93 = WoBI 1995/48; 5 Ob 40/99i). Die hier vom Sachantrag betroffenen Entgeltperioden liegen vor dem Inkrafttreten des 2. WÄG, weshalb die Beurteilung nach der alten Rechtslage zu erfolgen hat.

Dass damit eine "Leerformel" angewendet oder gar eine "manipulative" Festlegung erfolgen würde (so die Ausdrucksweise von Vonkilch, Das Intertemporale Privatrecht 184), trifft nicht zu. Vielmehr sprechen für die vom erkennenden Senat vertretene Auffassung auch die Gesetzmaterien zu Art V des 2. WÄG (abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht 91, 178), wonach die Übergangsbestimmungen bewirken, dass allfällige noch offene Rückforderungsansprüche aus Entgelt- bzw Zinsperioden bis zum Wirksamwerden dieses Gesetzes im Zusammenhang mit dem SEBG durch die Rechtsänderungen unberührt bleiben sollen. Dass damit eine "Leerformel" angewendet oder gar eine "manipulative" Festlegung erfolgen würde (so die Ausdrucksweise von Vonkilch, Das Intertemporale Privatrecht 184), trifft nicht zu. Vielmehr sprechen für die vom erkennenden Senat vertretene Auffassung auch die Gesetzmaterien zu Art römisch fünf des 2. WÄG (abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht 91, 178), wonach die Übergangsbestimmungen bewirken, dass allfällige noch offene Rückforderungsansprüche aus Entgelt- bzw Zinsperioden bis zum Wirksamwerden dieses Gesetzes im Zusammenhang mit dem SEBG durch die Rechtsänderungen unberührt bleiben sollen.

Für den WGG-Bereich ist von der Anwendbarkeit der in § 27 Abs 3 MRG enthaltenen dreijährigen Verjährungsfrist auszugehen (5 Ob 71, 72/94 = MietSlg 46/18; 5 Ob 2355/96a = WoBI 1998/55). Zur Frage der gehörigen Fortsetzung des Verfahrens hat das Erstgericht aber - von einem anderen Verständnis des Übergangsrechts ausgehend - keine Feststellungen getroffen, weshalb die Rechtssache unter Aufhebung der vorinstanzlichen Sachbeschlüsse an das Erstgericht zurückzuverweisen war. Für den WGG-Bereich ist von der Anwendbarkeit der in Paragraph 27, Absatz 3, MRG enthaltenen dreijährigen Verjährungsfrist auszugehen (5 Ob 71, 72/94 = MietSlg 46/18; 5 Ob 2355/96a = WoBI 1998/55). Zur Frage der gehörigen Fortsetzung des Verfahrens hat das Erstgericht aber - von einem anderen Verständnis des Übergangsrechts ausgehend - keine Feststellungen getroffen, weshalb die Rechtssache unter Aufhebung der vorinstanzlichen Sachbeschlüsse an das Erstgericht zurückzuverweisen war.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 22 Abs 4 WGG, § 37 Abs 3 Z 19 MRG, § 52 ZPO. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 22, Absatz 4, WGG, Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG, Paragraph 52, ZPO.

#### **Anmerkung**

E57471 05A00780

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00078.00G.0328.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20000328\_OGH0002\_0050OB00078\_00G0000\_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)