jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/5/28 6Ob72/99b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.05.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Mag. Engelmaier als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schiemer, Dr. Huber, Dr. Prückner und Dr. Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Elfriede B*****, vertreten durch Dr. Markus Weinl, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Gertrude P*****, vertreten durch Dr. Georg Röhsner, Rechtsanwalt in Wien, wegen 149.408,06 S (Revisionsinteresse 130.342,64 S), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 23. September 1998, GZ 41 R 361/98m-22, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Teilurteil des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 3. April 1998, GZ 4 C 776/97y-9, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei hat der beklagten Partei die mit 8.112 S (darin 1.352 S Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft 1080 Wien, P*****. Der Ehegatte der Beklagten war seit Abschluß des Mietvertrages im Jahr 1965 bis zu seinem Tod 1995 Hauptmieter der Wohnung top Nr 5 auf Stiege 1. Die Beklagte ist eingeantwortete Alleinerbin nach ihrem Gatten. Das Gebäude Stiege 1 war aufgrund einer Baubewilligung nach dem 30. 6. 1953 unter Zuhilfenahme eines Darlehens aus dem Wohnhauswiederaufbaufonds neu errichtet worden. Die Klägerin hat dieses Förderungsdarlehen im April 1996 zurückgezahlt.

Zwischen den Parteien ist zu 4 C 258/95v des Bezirksgerichtes Josefstadt ein auf die Kündigungsgründe nach § 30 Abs 2 Z 1 und Z 5 MRG gestütztes Aufkündigungsverfahren anhängig. Der Oberste Gerichtshof bejahte dort die Eintrittsberechtigung der nunmehrigen Beklagten und verwies das Verfahren zur Prüfung des Aufkündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 1 MRG an die erste Instanz zurück. Das Verfahren ist nach§ 41 MRG unterbrochen.Zwischen den Parteien ist zu 4 C 258/95v des Bezirksgerichtes Josefstadt ein auf die Kündigungsgründe nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins und Ziffer 5, MRG gestütztes Aufkündigungsverfahren anhängig. Der Oberste Gerichtshof bejahte dort die Eintrittsberechtigung der nunmehrigen Beklagten und verwies das Verfahren zur Prüfung des Aufkündigungsgrundes nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins, MRG an die erste Instanz zurück. Das Verfahren ist nach Paragraph 41, MRG unterbrochen.

Im vorliegenden Verfahren begehrt die Klägerin für die Benützung der Wohnung top Nr 5 und eines Garagenabstellplatzes insgesamt 149.408,06

S, wobei sie ihr Begehren wie folgt aufschlüsselte:

Wohnung:

Benützungsentgelt auf der Basis des Mietzinses für Kategorie A für Jänner bis einschließlich April 1996 (bis zur Rückzahlung des WWF-Darlehens) 4 x 4.834,72 S, das sind gesamt

19.338,88 S

anteilige Tilgungsrate des WWF-Darlehens

für vier Monate 6.019,72 S

10 % Umsatzsteuer 2.535,86 S

angemessenes Benützungsentgelt von

Mai bis Dezember 1996 (8 x 16.500 S

inklusive Umsatzsteuer) 132.000,-- S

abzüglich geleisteter Zahlungen 23.350,40 S

daraus ergebe sich ein Rückstand von 136.544,06 S

Garagenabstellplatz:

Benützungsentgelt Jänner bis April 1996

4 x 1.660 S 6.640,-- S

Mai bis Dezember 1996 8 x 3.000 S 24.000,-- S

20 % Umsatzsteuer 6.128,-- S

abzüglich der von der Beklagten geleisteten

Zahlungen 23.904,-- S

Rückstand 12.864,-- S.

Seit Rückzahlung des WWF-Darlehens im April 1996 seien die für das Objekt davor anzuwendenden Mietzinsbeschränkungen weggefallen (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG), weshalb die Klägerin zur Anhebung des für die Benützung zu zahlenden Entgelts auf den Mietwert für frei vermietbare Luxuswohnungen berechtigt sei.Seit Rückzahlung des WWF-Darlehens im April 1996 seien die für das Objekt davor anzuwendenden Mietzinsbeschränkungen weggefallen (Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG), weshalb die Klägerin zur Anhebung des für die Benützung zu zahlenden Entgelts auf den Mietwert für frei vermietbare Luxuswohnungen berechtigt sei.

Die Beklagte beantragte Klageabweisung. Die einseitige Anhebung des Mietzinses für Wohnung und Garagenplatz sei genausowenig zulässig wie die Überwälzung der Tilgungsrate über den von der Klägerin verrechneten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag hinaus. Im übrigen habe die Klägerin seit 1994 einen falschen Betriebskostenschlüssel verwendet, woraus sich im Zusammenhang mit der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses für den Zeitraum 1. 1. 1990 bis 31. 12. 1996 eine Gegenforderung von zumindest 100.000 S ergebe, welche der Klageforderung kompensando entgegengehalten werde.

Mit Rücksicht auf die zur Frage der zulässigen Überwälzung der Tilgungsraten und der Höhe des Betriebskostenschlüssels anhängigen Msch-Verfahren stellte die Beklagte einen Unterbrechungsantrag.

Das Erstgericht fällte ein Teilurteil und wies das Klagebegehren auf Zahlung von 130.342,64 S samt Zinsen ab. Die Beklagte sei als eingeantwortete Alleinerbin Mieterin der Wohnung geworden; ihre Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis seien während des durch die Unterbrechung des anhängigen Aufkündigungsverfahrens bewirkten Schwebezustandes aufrecht. Die einseitige Anhebung des Mietzinses verstoße gegen diesen Vertrag und sei unzulässig. Der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 MRG liege trotz Rückzahlung des WWF-Darlehens nicht vor. Aus dem Verfahren 4 Msch 35/97d sei bekannt, daß die Klägerin einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) auf Basis der Ausstattungskategorie A vorgeschrieben habe. Dieser habe 1996 38.559,84 S betragen (das sind 21,80 x 147,4 m2 x 12). Der Mietzins könne daher nicht über diesen Betrag hinausgehen. Unter Abzug der von der Beklagten

geleisteten Zahlungen von insgesamt 21.227,64 S und unter Berücksichtigung der Umsatzsteuer ergebe sich für die Wohnung ein maximaler Rückstand von 19.065,42 S. Die einseitige Anhebung des für die Garage begehrten Benützungsentgeltes sei unwirksam, der daraus errechnete Rückstand unberechtigt.Das Erstgericht fällte ein Teilurteil und wies das Klagebegehren auf Zahlung von 130.342,64 S samt Zinsen ab. Die Beklagte sei als eingeantwortete Alleinerbin Mieterin der Wohnung geworden; ihre Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis seien während des durch die Unterbrechung des anhängigen Aufkündigungsverfahrens bewirkten Schwebezustandes aufrecht. Die einseitige Anhebung des Mietzinses verstoße gegen diesen Vertrag und sei unzulässig. Der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG liege trotz Rückzahlung des WWF-Darlehens nicht vor. Aus dem Verfahren 4 Msch 35/97d sei bekannt, daß die Klägerin einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) auf Basis der Ausstattungskategorie A vorgeschrieben habe. Dieser habe 1996 38.559,84 S betragen (das sind 21,80 x 147,4 m2 x 12). Der Mietzins könne daher nicht über diesen Betrag hinausgehen. Unter Abzug der von der Beklagten geleisteten Zahlungen von insgesamt 21.227,64 S und unter Berücksichtigung der Umsatzsteuer ergebe sich für die Wohnung ein maximaler Rückstand von 19.065,42 S. Die einseitige Anhebung des für die Garage begehrten Benützungsentgeltes sei unwirksam, der daraus errechnete Rückstand unberechtigt.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin nicht Folge und sprach aus, daß die Revision zulässig sei, weil zur Frage, ob Tilgungsraten nach dem WWG oder erhöhte Tilgungsraten nach § 33 Abs 3 oder Abs 4 Stadterneuerungsgesetz idF des 1. WÄG bei der Berechnung des EVB zu berücksichtigen seien, Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehle.Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin nicht Folge und sprach aus, daß die Revision zulässig sei, weil zur Frage, ob Tilgungsraten nach dem WWG oder erhöhte Tilgungsraten nach Paragraph 33, Absatz 3, oder Absatz 4, Stadterneuerungsgesetz in der Fassung des 1. WÄG bei der Berechnung des EVB zu berücksichtigen seien, Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehle.

Der Mietvertrag sei auf die Beklagte als eingeantwortete Alleinerbin nach dem verstorbenen Mieter übergegangen und könne nur aus einem wichtigen Kündigungsgrund aufgelöst werden. Im Falle eines Rechtsstreites über eine Aufkündigung werde gemäß § 34 Abs 2 MRG das Fortbestehen des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Leistungsfrist fingiert; erst danach falle die Begrenzung des Entgelts für die Überlassung des Mietobjekts zum Gebrauch durch den vereinbarten Mietzins weg. Da das Mietverhältnis bisher nicht wirksam aufgelöst sei, scheide ein Begehren auf Benützungsentgelt wegen titelloser Benützung aus. Die Beklagte schulde damit Mietzins, wobei die Behauptung der Klägerin zu prüfen sei, ob sie Anspruch auf Zahlung eines höheren als des vereinbarten Mietzinses habe. Es sei gerichtsbekannt, daß das Haus der Klägerin mit Mitteln des WWF wiederaufgebaut worden und das WWG idF Novelle 1954 anzuwenden sei; weiters, daß die Klägerin das Darlehen vollständig zurückgezahlt habe.Der Mietvertrag sei auf die Beklagte als eingeantwortete Alleinerbin nach dem verstorbenen Mieter übergegangen und könne nur aus einem wichtigen Kündigungsgrund aufgelöst werden. Im Falle eines Rechtsstreites über eine Aufkündigung werde gemäß Paragraph 34, Absatz 2, MRG das Fortbestehen des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Leistungsfrist fingiert; erst danach falle die Begrenzung des Entgelts für die Überlassung des Mietobjekts zum Gebrauch durch den vereinbarten Mietzins weg. Da das Mietverhältnis bisher nicht wirksam aufgelöst sei, scheide ein Begehren auf Benützungsentgelt wegen titelloser Benützung aus. Die Beklagte schulde damit Mietzins, wobei die Behauptung der Klägerin zu prüfen sei, ob sie Anspruch auf Zahlung eines höheren als des vereinbarten Mietzinses habe. Es sei gerichtsbekannt, daß das Haus der Klägerin mit Mitteln des WWF wiederaufgebaut worden und das WWG in der Fassung Novelle 1954 anzuwenden sei; weiters, daß die Klägerin das Darlehen vollständig zurückgezahlt habe.

§ 15 Abs 14 WWG idFBGBl 1954/154 räume dem Vermieter das Wahlrecht ein, statt des nach § 15 Abs 11 bis 13 WWG 1954 errechneten Hauptmietzinses den höheren, nach § 2 Abs 1 lit a MG zulässigen Hauptmietzins zu begehren. Der für die vom Rechtsvorgänger der Beklagten gemietete Wohnung zulässige gesetzliche Mietzins habe sich jedoch nicht mit Inkrafttreten des MRG erhöht, weil die Bestimmungen des § 16 Abs 2 MRG idF vor dem 3. WÄG erst auf Mietvertragsabschlüsse und Vereinbarungen nach dem 1. 1. 1982 anzuwenden seien. Für davor geschlossene Mietverträge - zu denen der vorliegende gehöre - sei der Mietzins gemäß § 43 MRG erstarrt.Paragraph 15, Absatz 14, WWG in der Fassung BGBl 1954/154 räume dem Vermieter das Wahlrecht ein, statt des nach Paragraph 15, Absatz 11 bis 13 WWG 1954 errechneten Hauptmietzinses den höheren, nach Paragraph 2, Absatz eins, Litera a, MG zulässigen Hauptmietzins zu begehren. Der für die vom Rechtsvorgänger der Beklagten gemietete Wohnung zulässige gesetzliche Mietzins habe sich jedoch nicht mit Inkrafttreten des MRG erhöht, weil die Bestimmungen des Paragraph 16, Absatz 2,

MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG erst auf Mietvertragsabschlüsse und Vereinbarungen nach dem 1. 1. 1982 anzuwenden seien. Für davor geschlossene Mietverträge - zu denen der vorliegende gehöre - sei der Mietzins gemäß Paragraph 43, MRG erstarrt.

Auch die Rückzahlung des WWF-Darlehens berechtige die Klägerin nicht zur einseitigen Erhöhung des Hauptmietzinses bei bestehenden Mietverträgen. Selbst eine vor Rückzahlung eines WWF-Darlehens getroffene unwirksame Mietzinsvereinbarung lebe nach Darlehensrückzahlung nicht auf, sondern bleibe unwirksam. Auch der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 MRG liege nicht vor, ändere sich doch durch die Rückzahlung des Darlehens nichts daran, daß das Gebäude seinerzeit unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu errichtet worden sei. Auch die Berufung auf § 53 MRG sei verfehlt. § 12 Abs 3 Rückzahlungsbegünstigungsgesetz (RBG) 1971 idF§ 53 MRG könne nur unter den Voraussetzungen des RBG 1971 idF BGBl 1980/481 und nur dann angewendet werden, wenn das Darlehen bis zum 31. 12. 1992 zurückgezahlt wurde. Überdies erlaube auch diese Bestimmung keine einseitige Erhöhung des Mietzinses in einem bestehenden Mietvertrag, sondern stelle auf Mietvertragsabschlüsse nach Darlehensrückzahlung ab. Eine analoge Anwendung des § 12 Abs 3 RBG idF § 53 MRG scheide schon mangels Vorliegens einer ungewollten Gesetzeslücke aus. Die Klägerin könne sich auch nicht auf eine Änderung der Geschäftsgrundlage nach § 901 ABGB stützen.Auch die Rückzahlung des WWF-Darlehens berechtige die Klägerin nicht zur einseitigen Erhöhung des Hauptmietzinses bei bestehenden Mietverträgen. Selbst eine vor Rückzahlung eines WWF-Darlehens getroffene unwirksame Mietzinsvereinbarung lebe nach Darlehensrückzahlung nicht auf, sondern bleibe unwirksam. Auch der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG liege nicht vor, ändere sich doch durch die Rückzahlung des Darlehens nichts daran, daß das Gebäude seinerzeit unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu errichtet worden sei. Auch die Berufung auf Paragraph 53, MRG sei verfehlt. Paragraph 12, Absatz 3, Rückzahlungsbegünstigungsgesetz (RBG) 1971 in der Fassung Paragraph 53, MRG könne nur unter den Voraussetzungen des RBG 1971 in der Fassung BGBl 1980/481 und nur dann angewendet werden, wenn das Darlehen bis zum 31. 12. 1992 zurückgezahlt wurde. Überdies erlaube auch diese Bestimmung keine einseitige Erhöhung des Mietzinses in einem bestehenden Mietvertrag, sondern stelle auf Mietvertragsabschlüsse nach Darlehensrückzahlung ab. Eine analoge Anwendung des Paragraph 12, Absatz 3, RBG in der Fassung Paragraph 53, MRG scheide schon mangels Vorliegens einer ungewollten Gesetzeslücke aus. Die Klägerin könne sich auch nicht auf eine Änderung der Geschäftsgrundlage nach Paragraph 901, ABGB stützen.

Verfassungsrechtliche Bedenken gegen Mietzinsbeschränkungen bestünden aus dem Blickwinkel des Eigentumsschutzes (Art 5 StGG; Art 1 des 1. ZPMRK) nicht, weil Mietzinsbeschränkungen wohl Eigentumsbeschränkungen, aber keine Enteignung darstellten. Die Klägerin sei daher weder berechtigt, den vereinbarten Hauptmietzins einseitig auf den Kategoriemietzins der Ausstattungskategorie A noch auch auf 15.000 S monatlich anzuheben. Auch der Hinweis der Klägerin auf die über den vorgeschriebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag hinausgehenden (gleichfalls vorgeschriebenen) Tilgungsraten schlügen fehl. Die Klägerin könne maximal den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag abzüglich der von der Beklagten geleisteten Zahlungen begehren. Tilgungsraten seien nach § 33 Abs 3 oder Abs 4 Stadterneuerungsgesetz in der Fassung des 1. WÄG wie Hauptmietzins bei der Berechnung des EVB zu berücksichtigen und dürften damit auch nicht zusätzlich zum EVB vorgeschrieben werden.Verfassungsrechtliche Bedenken gegen Mietzinsbeschränkungen bestünden aus dem Blickwinkel des Eigentumsschutzes (Artikel 5, StGG; Artikel eins, des 1. ZPMRK) nicht, weil Mietzinsbeschränkungen wohl Eigentumsbeschränkungen, aber keine Enteignung darstellten. Die Klägerin sei daher weder berechtigt, den vereinbarten Hauptmietzins einseitig auf den Kategoriemietzins der Ausstattungskategorie A noch auch auf 15.000 S monatlich anzuheben. Auch der Hinweis der Klägerin auf die über den vorgeschriebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag hinausgehenden (gleichfalls vorgeschriebenen) Tilgungsraten schlügen fehl. Die Klägerin könne maximal den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag abzüglich der von der Beklagten geleisteten Zahlungen begehren. Tilgungsraten seien nach Paragraph 33, Absatz 3, oder Absatz 4, Stadterneuerungsgesetz in der Fassung des 1. WÄG wie Hauptmietzins bei der Berechnung des EVB zu berücksichtigen und dürften damit auch nicht zusätzlich zum EVB vorgeschrieben werden.

Rechtliche Beurteilung

Die gegen das Teilurteil gerichtete Revision der Klägerin ist aus den vom Berufungsgericht angeführten Gründen zulässig, aber nicht berechtigt.

Das Revisionsverfahren dient einerseits der Klärung einer allfälligen Überwälzbarkeit von Tilgungsraten nach dem

WWG bzw seinen Nachfolgebestimmungen zusätzlich zum Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag und andererseits der Frage der Mietzinsbildung nach Rückzahlung des WWF-Darlehens für davor abgeschlossene Mietverträge.

Eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens ist nicht hervorgekommen.

Die Eintrittsberechtigung der nunmehrigen Beklagten in das mit ihrem verstorbenen Ehegatten abgeschlossene Mietverhältnis wurde vom Obersten Gerichtshof bereits im Verfahren 4 C 258/95v des Bezirksgerichtes Josefstadt bejaht. Dieses Aufkündigungsverfahren ist zur Klärung eines allfälligen Mietzinsrückstandes unterbrochen, wodurch sich das Mietverhältnis in einem Schwebezustand unter Aufrechterhaltung der bisherigen Rechte und Pflichten der Vertragspartner befindet (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 2 zu § 34; MietSlg 46.081; Immolex 1997, 72).Die Eintrittsberechtigung der nunmehrigen Beklagten in das mit ihrem verstorbenen Ehegatten abgeschlossene Mietverhältnis wurde vom Obersten Gerichtshof bereits im Verfahren 4 C 258/95v des Bezirksgerichtes Josefstadt bejaht. Dieses Aufkündigungsverfahren ist zur Klärung eines allfälligen Mietzinsrückstandes unterbrochen, wodurch sich das Mietverhältnis in einem Schwebezustand unter Aufrechterhaltung der bisherigen Rechte und Pflichten der Vertragspartner befindet (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 2 zu Paragraph 34 ;, MietSlg 46.081; Immolex 1997, 72).

Die Revisionswerberin meint, sie sei berechtigt gewesen, die Tilgungsraten des WWF-Darlehens neben dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zu überwälzen.

In seiner Entscheidung vom 11. 5. 1999,5 Ob 19/99a, hat der Oberste Gerichtshof diese Frage in einem gleichgelagerten Fall beurteilt und ist dabei zum Ergebnis gekommen, daß die Erhöhung des Hauptmietzinses durch Überwälzung von Tilgungsraten aus einem Wohnhauswiederaufbaudarlehen in Fällen der Einhebung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu keiner Mehrbelastung des Mieters führt, weil sich der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag als jeweilige Differenz zwischen 2/3 des Kategoriemietzinses und dem Hauptmietzins im selben Ausmaß vermindert. Er ist dabei von nachstehenden, zusammengefaßt wiedergegebenen Erwägungen ausgegangen:

Nach § 15 Abs 4 WWG idF der Novelle 1967 BGBl 54 war das vom Fonds gewährte Darlehen je nach dem Zeitpunkt der Entscheidung über das Ansuchen in 100, 75 oder 50 Jahren zurückzuzahlen, woraus sich entsprechend der Laufzeit eine jährliche Rückzahlungsrate von 1, 1 1/3 oder 2 % der Darlehenssumme ergab. Allen Fassungen des WWG war die Unverzinsbarkeit des Darlehens gemeinsam wie auch, daß die auf den Mieter überwälzbaren Zuschläge zum Hauptmietzinse bzw die von den Mietern nach § 15 WWG zu entrichtenden Beiträge Mietzins darstellten. Ferner, daß das WWG Mietzinsbildungsbestimmungen bis zur Rückzahlung des Fondsdarlehens regelt (Würth in Rummel, ABGB2 Rz 2 bis 6 zu § 16 MRG; Würth in WoBl 1988, 2 f).Nach Paragraph 15, Absatz 4, WWG in der Fassung der Novelle 1967 BGBl 54 war das vom Fonds gewährte Darlehen je nach dem Zeitpunkt der Entscheidung über das Ansuchen in 100, 75 oder 50 Jahren zurückzuzahlen, woraus sich entsprechend der Laufzeit eine jährliche Rückzahlungsrate von 1, 1 1/3 oder 2 % der Darlehenssumme ergab. Allen Fassungen des WWG war die Unverzinsbarkeit des Darlehens gemeinsam wie auch, daß die auf den Mieter überwälzbaren Zuschläge zum Hauptmietzinse bzw die von den Mietern nach Paragraph 15, WWG zu entrichtenden Beiträge Mietzins darstellten. Ferner, daß das WWG Mietzinsbildungsbestimmungen bis zur Rückzahlung des Fondsdarlehens regelt (Würth in Rummel, ABGB2 Rz 2 bis 6 zu Paragraph 16, MRG; Würth in WoBl 1988, 2 f).

§ 36 Abs 2 WFG 1968 und § 60 Abs 5 WFG 1984 erhöhten unter bestimmten Voraussetzungen die Tilgungsraten für den Vermieter, brachten aber keine Veränderungen für den Mietzins, so daß diese erhöhten Tilgungsraten als solche nicht auf den Mieter überwälzt werden konnten (Würth in WoBl 1988, 2 f [4]). Die in der Folge vom Verfassungsgerichtshof aufgehobene Bestimmung des § 33 Abs 3 Stadterneuerungsgesetz idF des § 43 WSG ordnete an, daß die aus der neu geregelten Verzinsung des Darlehens ergebende Erhöhung der Darlehensrückzahlung den Mietern angerechnet werden durfte. Damit wurde eine Überwälzung der Beträge, die nur die Leistungen des Vermieters nach dem WGG erhöhten (Zinsen des Darlehens, dessen Darlehensnehmer der Bestandgeber war), auf die Mieter angeordnet. Ein eigener Rechtsgrund für den Mieter, an den Wohnhauswiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds Leistungen nach dem WWG zu erbringen, bestand somit nicht, die angeordnete Überwälzbarkeit stellte daher für den Mieter eine Gegenleistung für die Überlassung des Bestandgegenstandes (also Bestandzins nach § 1090 ABGB) dar.Paragraph 36, Absatz 2, WFG 1968 und Paragraph 60, Absatz 5, WFG 1984 erhöhten unter bestimmten Voraussetzungen die Tilgungsraten für den Vermieter, brachten aber keine Veränderungen für den Mietzins, so daß diese erhöhten Tilgungsraten als solche nicht auf den Mieter überwälzt werden konnten (Würth in WoBl 1988, 2 f [4]). Die in der Folge

vom Verfassungsgerichtshof aufgehobene Bestimmung des Paragraph 33, Absatz 3, Stadterneuerungsgesetz in der Fassung des Paragraph 43, WSG ordnete an, daß die aus der neu geregelten Verzinsung des Darlehens ergebende Erhöhung der Darlehensrückzahlung den Mietern angerechnet werden durfte. Damit wurde eine Überwälzung der Beträge, die nur die Leistungen des Vermieters nach dem WGG erhöhten (Zinsen des Darlehens, dessen Darlehensnehmer der Bestandgeber war), auf die Mieter angeordnet. Ein eigener Rechtsgrund für den Mieter, an den Wohnhauswiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds Leistungen nach dem WWG zu erbringen, bestand somit nicht, die angeordnete Überwälzbarkeit stellte daher für den Mieter eine Gegenleistung für die Überlassung des Bestandgegenstandes (also Bestandzins nach Paragraph 1090, ABGB) dar.

Auch die durch das 1. WÄG geschaffene Bestimmung des § 33 Abs 3 Stadterneuerungsgesetz ordnet unter bestimmten Voraussetzungen die Überwälzung erhöhter Rückzahlungsraten als Hauptmietzins auf den Mieter an (vgl Würth aaO [5]). Diese erhöhten Tilgungsraten stellten damit ihrer rechtlichen Qualität nach Hauptmietzins dar.Auch die durch das 1. WÄG geschaffene Bestimmung des Paragraph 33, Absatz 3, Stadterneuerungsgesetz ordnet unter bestimmten Voraussetzungen die Überwälzung erhöhter Rückzahlungsraten als Hauptmietzins auf den Mieter an vergleiche Würth aaO [5]). Diese erhöhten Tilgungsraten stellten damit ihrer rechtlichen Qualität nach Hauptmietzins dar.

Der in § 45 MRG geregelte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ist seiner Definition nach ein Unterschiedsbetrag, der sich zwischen dem bisherigen Hauptmietzins und bestimmten, im Gesetz festgelegten, zu valorisierenden Beträgen pro m2 errechnet. Erhöhungen des Hauptmietzinses führen daher zu einer Verringerung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages, Verringerungen des Hauptmietzinses zu seiner Erhöhung. Daraus ergibt sich, daß das wirtschaftliche Ergebnis solange nicht berührt wird, als der Hauptmietzins nicht die Sätze für den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag übersteigt. Dieser durch den Gesetzgeber des MRG 1981 mit Wirksamkeit ab 1. 1. 1982 geschaffene Erhaltungsbeitrag stellt somit eine Art "Ergänzungszulage" zum Mietzins (Würth in Würth/Zingher20 Rz 1 und 3 zu § 45 MRG) dar, der anstelle einer allgemeinen Anhebung der Mietzinse geschaffen wurde.Der in Paragraph 45, MRG geregelte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ist seiner Definition nach ein Unterschiedsbetrag, der sich zwischen dem bisherigen Hauptmietzins und bestimmten, im Gesetz festgelegten, zu valorisierenden Beträgen pro m2 errechnet. Erhöhungen des Hauptmietzinses führen daher zu einer Verringerung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages, Verringerungen des Hauptmietzinses zu seiner Erhöhung. Daraus ergibt sich, daß das wirtschaftliche Ergebnis solange nicht berührt wird, als der Hauptmietzins nicht die Sätze für den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag übersteigt. Dieser durch den Gesetzgeber des MRG 1981 mit Wirksamkeit ab 1. 1. 1982 geschaffene Erhaltungsbeitrag stellt somit eine Art "Ergänzungszulage" zum Mietzins (Würth in Würth/Zingher20 Rz 1 und 3 zu Paragraph 45, MRG) dar, der anstelle einer allgemeinen Anhebung der Mietzinse geschaffen wurde.

Bei der Berechnung sind dem eigentlichen Hauptmietzins alle Mietzinsbestandteile zuzuschlagen, die dieselbe Funktion haben wie der Zuschlag nach Art XIII Z 1 EGUStG, wenn er eingehoben wird oder die nach § 33 Abs 3 Stadterneuerungsgesetz idF des § 43 WSG bzw § 33 Abs 2 Stadterneuerungsgesetz idF des 1. WÄG überwälzten Mehrleistungen.Bei der Berechnung sind dem eigentlichen Hauptmietzins alle Mietzinsbestandteile zuzuschlagen, die dieselbe Funktion haben wie der Zuschlag nach Art römisch XIII Ziffer eins, EGUStG, wenn er eingehoben wird oder die nach Paragraph 33, Absatz 3, Stadterneuerungsgesetz in der Fassung des Paragraph 43, WSG bzw Paragraph 33, Absatz 2, Stadterneuerungsgesetz in der Fassung des 1. WÄG überwälzten Mehrleistungen.

Aus diesen Erwägungen ergibt sich auch nach Auffassung des erkennenden Senates zweifelsfrei, daß die Überwälzung von Tilgungsraten oder erhöhten Tilgungsraten aus einem Wohnhauswiederaufbaudarlehen als Bestandteil des (erhöhten) Hauptmietzinses in Fällen der Einhebung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu keiner Mehrbelastung des Mieters führt. Als jeweilige Differenz zwischen zwei Dritteln des Kategoriemietzinses und dem jeweils errechneten Hauptmietzins vermindert sich der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag im selben Ausmaß, in dem sich der Hauptmietzins durch Überwälzung (Hinzurechnung) der Tilgungsraten erhöht. Eine Mehrbelastung des Mieters findet dadurch nicht statt.

Die Klägerin vermeint, für Jänner bis April 1996 Mietzins bzw Benützungsentgelt in Höhe des Kategoriemietzinses A begehren zu dürfen. Wie schon das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, erhöhten sich für bestehende Mietverträge vereinbarte Hauptmietzinse nicht automatisch durch Inkrafttreten des MRG. § 16 Abs 2 MRG idF vor dem 3. WÄG war erst auf Mietvertragsabschlüsse und Vereinbarungen ab dem 1.1. 1982 anzuwenden. Für Mietverträge, die - wie im vorliegenden Fall - vor dem 1. 1. 1982 geschlossen wurden, ist der Mietzins gemäß § 43 MRG erstarrt (Würth in Rummel, ABGB2 Rz 5 f zu § 16 MRG; Würth/Zingher aaO Rz 2 zu§ 43 MRG).Die Klägerin vermeint, für Jänner bis April

1996 Mietzins bzw Benützungsentgelt in Höhe des Kategoriemietzinses A begehren zu dürfen. Wie schon das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, erhöhten sich für bestehende Mietverträge vereinbarte Hauptmietzinse nicht automatisch durch Inkrafttreten des MRG. Paragraph 16, Absatz 2, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG war erst auf Mietvertragsabschlüsse und Vereinbarungen ab dem 1.1. 1982 anzuwenden. Für Mietverträge, die - wie im vorliegenden Fall - vor dem 1. 1. 1982 geschlossen wurden, ist der Mietzins gemäß Paragraph 43, MRG erstarrt (Würth in Rummel, ABGB2 Rz 5 f zu Paragraph 16, MRG; Würth/Zingher aaO Rz 2 zu Paragraph 43, MRG).

Zur Mietzinsbildung nach Rückzahlung des WWF-Darlehens vertritt die Revisionswerberin die Auffassung, sie sei zur einseitigen Erhöhung des Mietzinses ab Darlehensrückzahlung berechtigt.

Mietgegenstände, für die nicht das WGG gilt, unterliegen im Fall einer begünstigten Rückzahlung nach dem RBG 1991 bei einer Vermietung nach Rückzahlung nicht den Vorschriften des § 16 MRG, sofern der Mietgegenstand von der Verweisung des § 15 WWG in der jeweiligen Fassung auf das MG/MRG erfaßt war. Voraussetzung dabei ist aber, daß die Rückzahlungen bis 31. 12. 1982 vorgenommen wurden und bis spätestens 30. 9. 1982 darum angesucht war (Würth in Rummel, ABGB2 Rz 1 und 2 zu § 53 MRG; WoBl 1990/65). Diese Voraussetzungen liegen hier ebensowenig vor wie jene des RBG 1987, nach dem im Falle von Neuvermietungen nach begünstigter Rückzahlung des Fondsdarlehens der angemessene Mietzins nach § 16 Abs 1 MRG auch dann vereinbart werden kann, wenn das betreffende Objekt nach 1945 nicht neu geschaffen worden ist. Andernfalls ergebe sich der angemessene Mietzins bereits ohne Rücksicht auf die Art der Tilgung schon nach § 16 Abs 1 Z 2 zweiter Fall MRG (vgl Würth in WoBl 1988, 2 [5]). Die Anwendung auf bestehende Mietverhältnisse ist durch die ausdrückliche gesetzliche Beschränkung auf Neuvermietungen ausgeschlossen. Für die von der Revision gewünschte analoge Anwendung des § 53 MRG bzw § 12 Abs 3 RBG, die von der Klägerin unter anderem aus Gründen des verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatzes gefordert wird, fehlt es im konkreten Fall schon am Tatbestand einer "Weitervermietung", die eine neue Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Höhe des Mietzinses voraussetzt (MietSlg 33/21; 5 Ob 19/99a; 5 Ob 109/99m; 5 Ob 112/99b). Eine derartige Vereinbarung wurde von der Klägerin nicht einmal behauptet. Selbst eine vor Rückzahlung des WWF-Darlehens getroffene unwirksame Mietzinsvereinbarung lebt nach Darlehensrückzahlung nicht auf, sondern bleibt unwirksam (Würth/Zingher aaO Rz 13 zu WWG; Immolex 1998, 236; 5 Ob 37/99y).Mietgegenstände, für die nicht das WGG gilt, unterliegen im Fall einer begünstigten Rückzahlung nach dem RBG 1991 bei einer Vermietung nach Rückzahlung nicht den Vorschriften des Paragraph 16, MRG, sofern der Mietgegenstand von der Verweisung des Paragraph 15, WWG in der jeweiligen Fassung auf das MG/MRG erfaßt war. Voraussetzung dabei ist aber, daß die Rückzahlungen bis 31. 12. 1982 vorgenommen wurden und bis spätestens 30. 9. 1982 darum angesucht war (Würth in Rummel, ABGB2 Rz 1 und 2 zu Paragraph 53, MRG; WoBl 1990/65). Diese Voraussetzungen liegen hier ebensowenig vor wie jene des RBG 1987, nach dem im Falle von Neuvermietungen nach begünstigter Rückzahlung des Fondsdarlehens der angemessene Mietzins nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG auch dann vereinbart werden kann, wenn das betreffende Objekt nach 1945 nicht neu geschaffen worden ist. Andernfalls ergebe sich der angemessene Mietzins bereits ohne Rücksicht auf die Art der Tilgung schon nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 2, zweiter Fall MRG vergleiche Würth in WoBl 1988, 2 [5]). Die Anwendung auf bestehende Mietverhältnisse ist durch die ausdrückliche gesetzliche Beschränkung auf Neuvermietungen ausgeschlossen. Für die von der Revision gewünschte analoge Anwendung des Paragraph 53, MRG bzw Paragraph 12, Absatz 3, RBG, die von der Klägerin unter anderem aus Gründen des verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatzes gefordert wird, fehlt es im konkreten Fall schon am Tatbestand einer "Weitervermietung", die eine neue Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Höhe des Mietzinses voraussetzt (MietSlg 33/21; 5 Ob 19/99a; 5 Ob 109/99m; 5 Ob 112/99b). Eine derartige Vereinbarung wurde von der Klägerin nicht einmal behauptet. Selbst eine vor Rückzahlung des WWF-Darlehens getroffene unwirksame Mietzinsvereinbarung lebt nach Darlehensrückzahlung nicht auf, sondern bleibt unwirksam (Würth/Zingher aaO Rz 13 zu WWG; Immolex 1998, 236; 5 Ob 37/99y).

Auch das Argument der Revision, durch Rückzahlung des WWF-Darlehens werde der Ausnahmetatbestand des§ 1 Abs 4 Z 1 MRG verwirklicht, führt nicht zur Zulässigkeit der einseitig vorgenommenen Mietzinserhöhung, ändert doch die Rückzahlung des Darlehens nichts daran, daß das Objekt seinerzeit unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu errichtet wurde (Würth/Zingher Rz 13 zu WWG; WoBl 1998/16; 5 Ob 37/99y). Freie Vereinbarungen eines Hauptmietzinses, worunter gemäß § 58 Abs 4 MRG seit 1. 1. 1982 angemessene Mietzinsvereinbarungen nach§ 16 Abs 1 MRG zu verstehen sind, sind demnach nur bei Neuvermietungen nach Rückzahlung des WWF-Darlehens zulässig. Hingegen tritt bei bestehenden Mietverträgen, bei denen mit Inkrafttreten des MRG der nach den alten Vorschriften

zulässige Mietzins erstarrte (§ 43 Abs 1 MRG), durch die Rückzahlung des Fondsdarlehens keine Änderung ein (vgl Würth in WoBl 1988, 2 f [5]; 5 Ob 19/99a).Auch das Argument der Revision, durch Rückzahlung des WWF-Darlehens werde der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG verwirklicht, führt nicht zur Zulässigkeit der einseitig vorgenommenen Mietzinserhöhung, ändert doch die Rückzahlung des Darlehens nichts daran, daß das Objekt seinerzeit unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu errichtet wurde (Würth/Zingher Rz 13 zu WWG; WoBl 1998/16; 5 Ob 37/99y). Freie Vereinbarungen eines Hauptmietzinses, worunter gemäß Paragraph 58, Absatz 4, MRG seit 1. 1. 1982 angemessene Mietzinsvereinbarungen nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zu verstehen sind, sind demnach nur bei Neuvermietungen nach Rückzahlung des WWF-Darlehens zulässig. Hingegen tritt bei bestehenden Mietverträgen, bei denen mit Inkrafttreten des MRG der nach den alten Vorschriften zulässige Mietzins erstarrte (Paragraph 43, Absatz eins, MRG), durch die Rückzahlung des Fondsdarlehens keine Änderung ein vergleiche Würth in WoBl 1988, 2 f [5]; 5 Ob 19/99a).

Das weitere Argument der Revision, durch Rückzahlung des Fondsdarlehens habe sich die Geschäftsgrundlage geändert, ist schon wegen der hier anzuwendenden zwingenden Mietzinsbildungsvorschriften nicht zielführend. Im übrigen war der Umstand der Rückzahlung des Fondsdarlehens für den Mieter schon bei seiner Aufnahme absehbar. Auch die von der Revision geäußerten Bedenken hinsichtlich einer allfälligen Verletzung verfassungsrechtlicher Eigentumsgarantien vermögen nicht zu überzeugen, zumal - worauf schon das Berufungsgericht zu Recht hingewiesen hat - Mietzinsregelungen wohl Eigentumsbeschränkungen darstellen, einer Enteignung jedoch nicht gleichgehalten werden können.

Der unberechtigten Revision der Klägerin wird ein Erfolg versagt.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPODie Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E54147 06A00729

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0060OB00072.99B.0528.000

Dokumentnummer

JJT_19990528_OGH0002_0060OB00072_99B0000_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