jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/5/11 5Ob112/99b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.05.1999

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 Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Hermine S***** und 2.) Rudolf S*****, beide *****, vertreten durch Dr. Georg Röhsner, Rechtsanwalt in 1010 Wien, gegen die Antragsgegnerin Dr. Elfriede B*****, vertreten durch Dr. Markus Ch. Weinl, Rechtsanwalt in 1010 Wien, wegen Überprüfung des Hauptmietzinses gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 1. Dezember 1998, GZ 41 R 470/98f-22, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 1. April 1998, GZ 4 Msch 151/96m-16, in der Hauptsache bestätigt wurde, folgendenDer 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 Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Hermine S***** und 2.) Rudolf S*****, beide *****, vertreten durch Dr. Georg Röhsner, Rechtsanwalt in 1010 Wien, gegen die Antragsgegnerin Dr. Elfriede B*****, vertreten durch Dr. Markus Ch. Weinl, Rechtsanwalt in 1010 Wien, wegen Überprüfung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 1. Dezember 1998, GZ 41 R 470/98f-22, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 1. April 1998, GZ 4 Msch 151/96m-16, in der Hauptsache bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

und

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird, soweit mit ihm die rekursgerichtliche Entscheidung im Kostenpunkt angefochten wird, zurückgewiesen.

Im übrigen wird dem Revisionsrekurs nicht Folge gegeben.

Die Antragsteller haben die Kosten ihrer Revisionsbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind auf Grund seines am 2. 1. 1981 abgeschlossenen Mietvertrages seit 1. 1. 1981 Hauptmieter der aus fünf Zimmern, Küche, Vorzimmer, Bad und WC bestehenden Wohnung top 4 im Haus P***** in 1080 Wien, das im

Eigentum der Antragsgegnerin steht. Dieses Haus wurde mit Hilfe des WW-Fonds errichtet, was dazu führte, daß auf das Mietverhältnis § 15 Abs 9 WWG idF der WWGN 1954 anzuwenden ist.Die Antragsteller sind auf Grund seines am 2. 1. 1981 abgeschlossenen Mietvertrages seit 1. 1. 1981 Hauptmieter der aus fünf Zimmern, Küche, Vorzimmer, Bad und WC bestehenden Wohnung top 4 im Haus P***** in 1080 Wien, das im Eigentum der Antragsgegnerin steht. Dieses Haus wurde mit Hilfe des WW-Fonds errichtet, was dazu führte, daß auf das Mietverhältnis Paragraph 15, Absatz 9, WWG in der Fassung der WWGN 1954 anzuwenden ist.

In § 3 Z 2 der Vertragsurkunde, die seitens der Mieter allerdings nur vom Zweitantragsteller unterfertigt wurde, ist festgehalten, daß der vereinbarte Hauptmietzins monatlich S 785,59 beträgt. Daran schließt sich in Z 3 folgende Klausel:In Paragraph 3, Ziffer 2, der Vertragsurkunde, die seitens der Mieter allerdings nur vom Zweitantragsteller unterfertigt wurde, ist festgehalten, daß der vereinbarte Hauptmietzins monatlich S 785,59 beträgt. Daran schließt sich in Ziffer 3, folgende Klausel:

"Wird der Hauptmietzins ... durch gesetzliche Vorschriften erhöht oder findet im Hause eine Erhöhung zwecks Bestreitung der Kosten ordnungsgemäßer oder unbedingt notwendiger Erhaltungsarbeiten statt, die den vereinbarten Mietzins übersteigt, so verpflichtet sich der Mieter, die diesen Erhöhungen entsprechenden Mehrbeträge zu entrichten."

Im April 1996 hat die Antragsgegnerin den damals noch aushaftenden Rest des WWF-Darlehens zurückgezahlt und unter Berufung auf diesen Umstand den Hauptmietzins für die verfahrensgegenständliche Wohnung ab 1. 5. 1996 auf monatlich S 15.000,-- angehoben. Begründet wurde dieser Schritt damit, daß die Wohnung auf Grund der Zurückzahlung des WWF-Darlehens gemäß § 1 Abs 4 Z 1 MRG keiner Mietzinsbeschränkung mehr unterliege. Gleichzeitig drohte die Antragsgegnerin den Antragstellern die Kündigung des Mietverhältnisses an, sollte sie den erhöhten Hauptmietzins nicht bezahlen.Im April 1996 hat die Antragsgegnerin den damals noch aushaftenden Rest des WWF-Darlehens zurückgezahlt und unter Berufung auf diesen Umstand den Hauptmietzins für die verfahrensgegenständliche Wohnung ab 1. 5. 1996 auf monatlich S 15.000,-- angehoben. Begründet wurde dieser Schritt damit, daß die Wohnung auf Grund der Zurückzahlung des WWF-Darlehens gemäß Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG keiner Mietzinsbeschränkung mehr unterliege. Gleichzeitig drohte die Antragsgegnerin den Antragstellern die Kündigung des Mietverhältnisses an, sollte sie den erhöhten Hauptmietzins nicht bezahlen.

Die Antragsteller haben deshalb zunächst bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien für den 1. und 8. Bezirk, dann gemäß § 40 Abs 2 MRG bei Gericht den Antrag gestellt, den ihr vorgeschriebenen Hauptmietzins auf seine Zulässigkeit zu überprüfen. Die Antragsgegnerin wendete aus Gründen, die, soweit sie für die Erledigung des Revisionsrekurses von Bedeutung sind, noch zu erörtern sein werden, die Unzulässigkeit, hilfsweise die mangelnde Berechtigung dieses Überprüfungsbegehrens ein.Die Antragsteller haben deshalb zunächst bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien für den 1. und 8. Bezirk, dann gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG bei Gericht den Antrag gestellt, den ihr vorgeschriebenen Hauptmietzins auf seine Zulässigkeit zu überprüfen. Die Antragsgegnerin wendete aus Gründen, die, soweit sie für die Erledigung des Revisionsrekurses von Bedeutung sind, noch zu erörtern sein werden, die Unzulässigkeit, hilfsweise die mangelnde Berechtigung dieses Überprüfungsbegehrens ein.

Das Erstgericht stellte fest, daß die Antragsgegnerin den zulässigen monatlichen Hauptmietzins für die verfahrensgegenständliche Wohnung durch die Vorschreibung von S 15.000,-- ab 1. 5. 1996 um S 14.214,41 überschritten habe. Auf seine über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinausgehenden Feststellungen ist hier mangels Entscheidungsrelevanz nicht einzugehen. Rechtlich meinte das Erstgericht, daß die Ausnahmeregelung des § 1 Abs 4 Z 1 MRG für das verfahrensgegenständliche Mietobjekt nicht greife, weil für die Errichtung des Gebäudes ein WWF-Darlehen verwendet wurde. Daran ändere auch die Zurückzahlung des Darlehens nichts. An der Aktivlegitimation der Erstantragstellerin sei trotz ihrer fehlenden Unterschrift auf der Vertragsurkunde nicht zu zweifeln, da von Anfang an klar gewesen sei, daß sie Mitmieterin der Wohnung werden sollte. Als solche sei sie in der Vertragsurkunde ausdrücklich genannt und von der Antragsgegnerin auch immer behandelt worden. Von einem der Mietzinsvereinbarung anhaftenden Dissens, könne, auch wenn bei den Vertragsverhandlungen nur die Gesamtbelastung der Mieter (unter Einschluß der Betriebskosten) und nicht auch der auf den Hauptmietzins entfallende Betrag erwähnt wurde, keine Rede sein. Der vereinbarte Hauptmietzins sei nach Wegfall der in § 15 WGG normierten Mietzinsbeschränkungen durch die Rückzahlung des WWF-Darlehens gemäß § 43 MRG wieder zum Tragen gekommen. Eine einseitige, in den bestehenden Mietvertrag eingreifende Mietzinsanhebung sei unwirksam. Ein dem RBG 1971 unterstellbarer Fall, der die Vereinbarung eines freien Mietzinses ermögliche, liege nicht vor. Von

geänderten Verhältnissen iSd § 901 ABGB könne schon im Hinblick auf eine von Anfang an abzusehende Tilgung des WWF-Darlehens nicht gesprochen werden. Eine Vertragsanpassung unter der Annahme, die Mieter hätten von Anfang einer Erhöhung des Mietzinses um das 19-fache zugestimmt, scheide aus.Das Erstgericht stellte fest, daß die Antragsgegnerin den zulässigen monatlichen Hauptmietzins für die verfahrensgegenständliche Wohnung durch die Vorschreibung von S 15.000,-- ab 1. 5. 1996 um S 14.214,41 überschritten habe. Auf seine über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinausgehenden Feststellungen ist hier mangels Entscheidungsrelevanz nicht einzugehen. Rechtlich meinte das Erstgericht, daß die Ausnahmeregelung des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG für das verfahrensgegenständliche Mietobjekt nicht greife, weil für die Errichtung des Gebäudes ein WWF-Darlehen verwendet wurde. Daran ändere auch die Zurückzahlung des Darlehens nichts. An der Aktivlegitimation der Erstantragstellerin sei trotz ihrer fehlenden Unterschrift auf der Vertragsurkunde nicht zu zweifeln, da von Anfang an klar gewesen sei, daß sie Mitmieterin der Wohnung werden sollte. Als solche sei sie in der Vertragsurkunde ausdrücklich genannt und von der Antragsgegnerin auch immer behandelt worden. Von einem der Mietzinsvereinbarung anhaftenden Dissens, könne, auch wenn bei den Vertragsverhandlungen nur die Gesamtbelastung der Mieter (unter Einschluß der Betriebskosten) und nicht auch der auf den Hauptmietzins entfallende Betrag erwähnt wurde, keine Rede sein. Der vereinbarte Hauptmietzins sei nach Wegfall der in Paragraph 15, WGG normierten Mietzinsbeschränkungen durch die Rückzahlung des WWF-Darlehens gemäß Paragraph 43, MRG wieder zum Tragen gekommen. Eine einseitige, in den bestehenden Mietvertrag eingreifende Mietzinsanhebung sei unwirksam. Ein dem RBG 1971 unterstellbarer Fall, der die Vereinbarung eines freien Mietzinses ermögliche, liege nicht vor. Von geänderten Verhältnissen iSd Paragraph 901, ABGB könne schon im Hinblick auf eine von Anfang an abzusehende Tilgung des WWF-Darlehens nicht gesprochen werden. Eine Vertragsanpassung unter der Annahme, die Mieter hätten von Anfang einer Erhöhung des Mietzinses um das 19-fache zugestimmt, scheide aus.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Es übernahm mit unbedeutenden Ausnahmen die erstrichterlichen Feststellungen als unbedenklich und führte in rechtlicher Hinsicht aus:

Der verfahrensgegenständliche Mietvertrag sei auch mit der Erstantragsgegnerin abgeschlossen worden.

Bei Gesprächen zum Mietvertrag habe Einigkeit darüber bestanden, daß beide Antragsteller Mieter werden sollten. Im Mietvertragsformular seien auch beide Antragsteller als Mieter eingetragen. Wenn dann der Zweitantragsteller allein - sei es in Anwesenheit oder Abwesenheit der Erstantragstellerin - den Mietvertrag unterschrieb, habe dies die Erklärungsempfängerin auf Grund der vorangegangenen Gespräche nur so verstehen dürfen, daß der Zweitantragsteller den Mietvertrag auch für seine Ehefrau (welche damit einverstanden war) unterfertigt.

Tatsächlich hätten die Vermieter dies auch so verstanden, weil sie beide Antragsteller als Mieter behandelten. Die Ansicht der Antragsgegnerin, der Zweitantragsteller sei allein Mieter geworden, lasse die Begleitumstände zum Mietvertragsabschluß und auch die Mietvertragsurkunde außer Betracht.

Die Erstantragstellerin sei daher als Mitmieterin aktiv legitimiert.

Zu Unrecht behaupte die Antragsgegnerin ferner, der Ausnahmetatbestand des§ 1 Abs 4 Z 1 MRG liege vor. Sie ignoriere hiebei, daß die Rückzahlung des WWF-Darlehens nichts daran ändert, daß das Haus P***** seinerzeit unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu errichtet wurde. Eine analoge Anwendung des § 1 Abs 4 Z 1 MRG scheide schon mangels einer Gesetzeslücke aus.Zu Unrecht behaupte die Antragsgegnerin ferner, der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG liege vor. Sie ignoriere hiebei, daß die Rückzahlung des WWF-Darlehens nichts daran ändert, daß das Haus P***** seinerzeit unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu errichtet wurde. Eine analoge Anwendung des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG scheide schon mangels einer Gesetzeslücke aus.

Daher sei eine Überprüfung des Mietzinses im Außerstreitverfahren gemäß § 37 MRG zulässig.Daher sei eine Überprüfung des Mietzinses im Außerstreitverfahren gemäß Paragraph 37, MRG zulässig.

Im vorliegenden Fall sei der zulässige Hauptmietzins in einem "Altmietvertrag" nach Rückzahlung des WWF-Darlehens zu ermitteln, nachdem die Antragsgegnerin einseitig den Hauptmietzins ab Mai 1996 auf S 15.000,-- pro Monat anhob und den Antragstellern vorschrieb.

Der Mietvertrag sei am 2. 1. 1981 geschlossen und darin ein monatlicher Hauptmietzins von S 785,59 vereinbart worden.

Es sei unstrittig, daß das WWG idF Nov 1954 anzuwenden ist.Es sei unstrittig, daß das WWG in der Fassung Nov 1954 anzuwenden ist.

§ 15 Abs 9 WWG idF Nov 1954 lautet:Paragraph 15, Absatz 9, WWG in der Fassung Nov 1954 lautet:

"Die mittels Fondshilfe nach Abs 1 lit a wiederhergestellten Mietobjekte (Wohnungen, Geschäftsräume) unterliegen den Bestimmungen des MG, und zwar bis zur Rückzahlung des Fondsdarlehens mit den in den folgenden Abs 10 bis 15 getroffenen Abänderungen." (Hvhg Rekursgericht)."Die mittels Fondshilfe nach Absatz eins, Litera a, wiederhergestellten Mietobjekte (Wohnungen, Geschäftsräume) unterliegen den Bestimmungen des MG, und zwar bis zur Rückzahlung des Fondsdarlehens mit den in den folgenden Absatz 10 bis 15 getroffenen Abänderungen." (Hvhg Rekursgericht).

Die Absätze 10 bis 15 enthielten vor allem Spezialbestimmungen zur Bildung des Hauptmietzinses. Nach Darlehensrückzahlung fielen zwar die Mietzinsbeschränkungen des § 15 Abs 10-15 WWG idF Nov 1954 weg. Hingegen blieben die Mietzinsbeschränkungen nach dem MG aufrecht.Die Absätze 10 bis 15 enthielten vor allem Spezialbestimmungen zur Bildung des Hauptmietzinses. Nach Darlehensrückzahlung fielen zwar die Mietzinsbeschränkungen des Paragraph 15, Absatz 10 -, 15, WWG in der Fassung Nov 1954 weg. Hingegen blieben die Mietzinsbeschränkungen nach dem MG aufrecht.

Da der vorliegende Hauptmietvertrag vor Inkrafttreten des MRG geschlossen wurde, sei § 43 MRG zu beachten.Da der vorliegende Hauptmietvertrag vor Inkrafttreten des MRG geschlossen wurde, sei Paragraph 43, MRG zu beachten.

Zwar gelte auch für diese Mietverträge grundsätzlich das MRG. Aus § 43 Abs 2 MRG ergebe sich jedoch, daß sich die Mietzinsbildung für Altverträge ohne jegliche zeitliche Begrenzung weiterhin nach altem Recht richtet, allerdings mit 1. 1. 1982 "versteinert". Der bis dahin gesetzmäßig vorgeschriebene Hauptmietzins erstarre (Würth/Zingher, Miet- und WohnR20 Rz 2 zu § 43 MRG mwN).Zwar gelte auch für diese Mietverträge grundsätzlich das MRG. Aus Paragraph 43, Absatz 2, MRG ergebe sich jedoch, daß sich die Mietzinsbildung für Altverträge ohne jegliche zeitliche Begrenzung weiterhin nach altem Recht richtet, allerdings mit 1. 1. 1982 "versteinert". Der bis dahin gesetzmäßig vorgeschriebene Hauptmietzins erstarre (Würth/Zingher, Miet- und WohnR20 Rz 2 zu Paragraph 43, MRG mwN).

Im vorliegenden Fall sei zum Stichtag 31. 12. 1981 der vereinbarte Hauptmietzins, der aller Wahrscheinlichkeit nach der anteiligen Tilgungsrate entspricht, vorgeschrieben worden.

Da nun nach Rückzahlung des WWF-Darlehens die Spezialbestimmungen zur Hauptmietzinsbildung nach § 15 Abs 10 bis 15 WWG idF Nov 1954 nicht mehr anzuwenden seien, lebten die für die Zulässigkeit des Hauptmietzinses zum 31. 12. 1981 maßgebenden Bestimmungen wieder auf. Daher sei der Hauptmietzins zu ermitteln, der zum Stichtag 31. 12. 1981 zulässigerweise hätte vorgeschrieben werden dürfen (wären nicht die Spezialbestimmungen des WWG über den Mietzins anzuwenden gewesen).Da nun nach Rückzahlung des WWF-Darlehens die Spezialbestimmungen zur Hauptmietzinsbildung nach Paragraph 15, Absatz 10 bis 15 WWG in der Fassung Nov 1954 nicht mehr anzuwenden seien, lebten die für die Zulässigkeit des Hauptmietzinses zum 31. 12. 1981 maßgebenden Bestimmungen wieder auf. Daher sei der Hauptmietzins zu ermitteln, der zum Stichtag 31. 12. 1981 zulässigerweise hätte vorgeschrieben werden dürfen (wären nicht die Spezialbestimmungen des WWG über den Mietzins anzuwenden gewesen).

Wurde ein Mietvertrag (nach Bewilligung, aber) vor Rückzahlung eines WWF-Darlehens errichtet, so sei die Vereinbarung eines höheren als des nach § 15 Abs 9 ff WWG (hier idF Nov 1954) zulässigen Mietzinses unwirksam (MietSlg 36.663; 33.521).Wurde ein Mietvertrag (nach Bewilligung, aber) vor Rückzahlung eines WWF-Darlehens errichtet, so sei die Vereinbarung eines höheren als des nach Paragraph 15, Absatz 9, ff WWG (hier in der Fassung Nov 1954) zulässigen Mietzinses unwirksam (MietSlg 36.663; 33.521).

Im vorliegenden Fall gingen selbst die Antragsteller davon aus, daß mit S 785,59 kein unzulässig hoher Hauptmietzins vereinbart wurde. Sie begehrten nämlich nur insoweit die Feststellung, daß der zulässige Hauptmietzins überschritten worden sei, als ein höherer Hauptmietzins als S 785,59 vorgeschrieben wurde.

Daher sei in diesem Verfahren (nach Rückzahlung des Darlehens) von einem zulässigen Hauptmietzins (zum Stichtag 31. 12. 1981) von S 785,59 auszugehen.

Die Antragsgegnerin behauptet zu Unrecht, daß sie nach Rückzahlung des WWF-Darlehens zur einseitigen Erhöhung des Hauptmietzinses berechtigt sei. Sie bemühe § 53 MRG, übersehe aber, daß diese Bestimmung nicht auf jede Darlehensrückzahlung anwendbar ist. Vielmehr habe § 53 MRG lediglich § 12 Abs 3 RBG, BGBl 1971/336, novelliert. Das

heißt: Nur unter den Voraussetzungen des RBG 1971 idF BGBl 1980/481, ua wenn das Darlehen bis zum 31. 12. 1982 zurückgezahlt wurde, könnte § 12 Abs 3 RBG 1971 idF § 53 angewendet werden. Außerdem sei darauf hinzuweisen, daß selbst diese Bestimmung keine einseitige Erhöhung des Mietzinses in einem bestehenden Mietvertrag erlaubt; sie stelle vielmehr auf Mietzinsvereinbarungen nach Darlehensrückzahlung ab (Würth/Zingher, aaO Rz 1 f zu § 53 MRG).Die Antragsgegnerin behauptet zu Unrecht, daß sie nach Rückzahlung des WWF-Darlehens zur einseitigen Erhöhung des Hauptmietzinses berechtigt sei. Sie bemühe Paragraph 53, MRG, übersehe aber, daß diese Bestimmung nicht auf jede Darlehensrückzahlung anwendbar ist. Vielmehr habe Paragraph 53, MRG lediglich Paragraph 12, Absatz 3, RBG, BGBl 1971/336, novelliert. Das heißt: Nur unter den Voraussetzungen des RBG 1971 in der Fassung BGBl 1980/481, ua wenn das Darlehen bis zum 31. 12. 1982 zurückgezahlt wurde, könnte Paragraph 12, Absatz 3, RBG 1971 in der Fassung Paragraph 53, angewendet werden. Außerdem sei darauf hinzuweisen, daß selbst diese Bestimmung keine einseitige Erhöhung des Mietzinses in einem bestehenden Mietvertrag erlaubt; sie stelle vielmehr auf Mietzinsvereinbarungen nach Darlehensrückzahlung ab (Würth/Zingher, aaO Rz 1 f zu Paragraph 53, MRG).

Eine analoge Anwendung des § 53 MRG (gemeint: § 12 Abs 3 RBG idF§ 53 MRG) scheide aus, weil diese Bestimmung die Einhaltung ganz bestimmter Tatbestände und Fristen voraussetze, sodaß nicht erkennbar sei, weshalb eine ungewollte Gesetzeslücke vorliegen soll. Dies werde von der Antragsgegnerin auch nicht ansatzweise dargestellt.Eine analoge Anwendung des Paragraph 53, MRG (gemeint: Paragraph 12, Absatz 3, RBG in der Fassung Paragraph 53, MRG) scheide aus, weil diese Bestimmung die Einhaltung ganz bestimmter Tatbestände und Fristen voraussetze, sodaß nicht erkennbar sei, weshalb eine ungewollte Gesetzeslücke vorliegen soll. Dies werde von der Antragsgegnerin auch nicht ansatzweise dargestellt.

Die Antragsgegnerin bringe unter Berufung auf Würth/Zingher, aaO Rz 4 zu§ 43 MRG, vor, daß freie Mietzinsvereinbarungen nach § 15 WWG und § 32 WFG 1968 nur bis zur Rückzahlung des Darlehens ausgeschlossen seien.Die Antragsgegnerin bringe unter Berufung auf Würth/Zingher, aaO Rz 4 zu Paragraph 43, MRG, vor, daß freie Mietzinsvereinbarungen nach Paragraph 15, WWG und Paragraph 32, WFG 1968 nur bis zur Rückzahlung des Darlehens ausgeschlossen seien.

Daraus lasse sich jedoch nicht ableiten, daß bei bestehenden Mietverträgen nach Darlehensrückzahlung eine einseitige Mietzinserhöhung zulässig wäre.

Die im § 3 Z 3 des Mietvertrages getroffene bedingte Zinsanpassungsklausel stelle (abgesehen von dem hier nicht vorliegenden Fall von Mietzinserhöhungen zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten) auf eine gesetzliche Änderung der Mietzinsvorschriften ab. Sie sei daher gemäß § 16a MRG rückwirkend unwirksam.Die im Paragraph 3, Ziffer 3, des Mietvertrages getroffene bedingte Zinsanpassungsklausel stelle (abgesehen von dem hier nicht vorliegenden Fall von Mietzinserhöhungen zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten) auf eine gesetzliche Änderung der Mietzinsvorschriften ab. Sie sei daher gemäß Paragraph 16 a, MRG rückwirkend unwirksam.

Die Antragsgegnerin bringt auch vor, daß bereits bei Mietvertragsabschluß eine (zumindest konkludente) Vereinbarung getroffen worden sei, wonach der Mietzins nach Rückzahlung des Darlehens auf den Marktpreis für frei vermietbare Wohnungen angehoben werden dürfe.

Diese Ausführungen zeigten eher eine Wunschvorstellung der Rekurswerberin, legten aber nicht dar, aus welchem Verhalten der Vermieter und der Mieter zweifelsfrei (§ 863 ABGB) auf eine derartige Vereinbarung geschlossen werden dürfte.Diese Ausführungen zeigten eher eine Wunschvorstellung der Rekurswerberin, legten aber nicht dar, aus welchem Verhalten der Vermieter und der Mieter zweifelsfrei (Paragraph 863, ABGB) auf eine derartige Vereinbarung geschlossen werden dürfte.

Es sei auch nicht erkennbar, welche konkreten Tatsachen das Erstgericht hätte feststellen sollen, aus denen die gewünschte konkludente Vereinbarung hätte abgeleitet werden können.

Die Antragsgegnerin berufe sich für ihr angebliches Recht zur einseitigen Erhöhung des Hauptmietzinses nach Darlehensrückzahlung auf eine ergänzende Vertragsauslegung. Dies scheide aus, weil der Mietvertrag ohnehin klare Regelungen enthalte, welche außerdem durch zwingende Bestimmungen des MRG und, soweit sie die Mietzinsbildung betreffen, das MG ergänzt würden. Zu dem in diesem Zusammenhang erwähnten Grundsatz von Treu und Glauben sei nur angemerkt, daß es diesem Grundsatz widerspreche, in einem bestehenden Vertrag vertragliche Rechte und Pflichten einseitig zu ändern.

Die Berufung auf eine Änderung der Geschäftsgrundlage gehe ins Leere, weil die Rückzahlung des WWF-Darlehens vorhersehbar gewesen sei und dies der Sphäre der Antragsgegnerin zuzurechnen sei.

Damit erweise sich der erstinstanzliche Sachbeschluß in der Hauptsache (es war auch noch ein Kostenrekurs zu erledigen) als richtig.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes zwar S 130.000,-- nicht übersteigt, der Revisionsrekurs jedoch zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß zur Berechnung des zulässigen Hauptmietzinses in einem vor dem 1. 1. 1982 abgeschlossenen Mietvertrag - soweit überblickbar - keine oberstgerichtliche Rechtsprechung bestehe.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs hält die Antragsgegnerin an den bereits der zweiten Instanz vorgetragenen Argumenten fest. Sie beharrt vor allem auf dem Rechtsstandpunkt, daß mit der Rückzahlung des WWF-Darlehens jegliche Mietzinsbeschränkung weggefallen sei und sie daher - gestützt auf vielerlei rechtliche Ansätze - den Hauptmietzins zulässigerweise erhöht habe. Auch die Rechtsfragen der Aktivlegitimation der Erstantragstellerin sowie des Dissenses habe das Rekursgericht unrichtig gelöst. Dazu hat die Rechtsmittelwerberin noch (vorwiegend sekundäre) Verfahrensmängel geltend gemacht. Ihr Revisionsrekursantrag geht dahin, in Abänderung des zweitinstanzlichen Sachbeschlusses den Sachantrag der Antragstellerin entweder zurück- oder abzuweisen; in eventu soll die Rekursentscheidung aufgehoben und die Rechtssache zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückverwiesen werden. Letztlich enthält der Revisionsrekurs noch den Antrag, zumindest dem Kostenrekurs der Antragsgegnerin Folge zu geben und den Antragstellern nur die Barauslagen von S 120,-- zuzusprechen, sowie ein die Vertretungskosten in dritter Instanz betreffendes Kostenersatzbegehren.

Die Antragsteller haben dazu fristgerecht eine Revisionsrekursbeantwortung erstattet und beantragt, das Rechtsmittel der Antragsgegnerin als unzulässig zurückzuweisen, es hilfsweise abzuweisen, jedenfalls aber die Antragsgegnerin zum Ersatz der mit S 23.631,30 verzeichneten Kosten der Rechtsmittelbeantwortung zu verpflichten.

1.) Ein Revisionsrekurs im Kostenpunkt ist auch im Msch-Verfahren jedenfalls unzulässig (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 528 Abs 2 Z 3 ZPO). Insoweit war daher das Rechtsmittel der Antragsgegnerin zurückzuweisen.1.) Ein Revisionsrekurs im Kostenpunkt ist auch im Msch-Verfahren jedenfalls unzulässig (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 3, ZPO). Insoweit war daher das Rechtsmittel der Antragsgegnerin zurückzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

2.) In der Hauptsache ist der Revisionsrekurs aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Vorauszuschicken ist, daß die Rechtsmittelwerberin den Bewertungsausspruch des Rekursgerichtes zu Unrecht beanstandet (vgl 5 Ob 197/98a). Nähere Ausführungen dazu erübrigen sich, weil die Rechtsmittelbeschränkung des § 528 Abs 2 Z 1 ZPO im Msch-Verfahren ohnehin nicht gilt (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG).Vorauszuschicken ist, daß die Rechtsmittelwerberin den Bewertungsausspruch des Rekursgerichtes zu Unrecht beanstandet vergleiche 5 Ob 197/98a). Nähere Ausführungen dazu erübrigen sich, weil die Rechtsmittelbeschränkung des Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer eins, ZPO im Msch-Verfahren ohnehin nicht gilt (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 18, MRG).

Die gerügten Mängel des rekursgerichtlichen Verfahrens liegen nicht vor (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 528a und § 510 Abs 3 Satz 3 ZPO). Auch Feststellungsmängel haften den vorinstanzlichen Entscheidungen, wie sich aus den Rechtsausführungen ergeben wird, nicht an.Die gerügten Mängel des rekursgerichtlichen Verfahrens liegen nicht vor (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 528 a und Paragraph 510, Absatz 3, Satz 3 ZPO). Auch Feststellungsmängel haften den vorinstanzlichen Entscheidungen, wie sich aus den Rechtsausführungen ergeben wird, nicht an.

Bei der Auseinandersetzung mit der Rechtsrüge der Antragsgegnerin kann auf die Begründungserleichterung des § 510 Abs 3 Satz 2 ZPO (iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 528a ZPO) zurückgegriffen werden. Die rekursgerichtlichen Entscheidungsgründe erweisen sich nämlich als zutreffend. Sie werden von den (zum Großteil nur wiederholten) Argumenten der Rechtsmittelwerberin nicht widerlegt, sodaß mit kurzen Zusatzbemerkungen das Auslangen gefunden werden kann. Außerdem war der Oberste Gerichtshof mit einem Teil der angesprochenen Rechtsfragen (andere Mieter im Haus der Antragsgegnerin betreffend) bereits in anderen Verfahren befaßt (vgl etwa 5 Ob 37/99y).Bei der

Auseinandersetzung mit der Rechtsrüge der Antragsgegnerin kann auf die Begründungserleichterung des Paragraph 510, Absatz 3, Satz 2 ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG und Paragraph 528 a, ZPO) zurückgegriffen werden. Die rekursgerichtlichen Entscheidungsgründe erweisen sich nämlich als zutreffend. Sie werden von den (zum Großteil nur wiederholten) Argumenten der Rechtsmittelwerberin nicht widerlegt, sodaß mit kurzen Zusatzbemerkungen das Auslangen gefunden werden kann. Außerdem war der Oberste Gerichtshof mit einem Teil der angesprochenen Rechtsfragen (andere Mieter im Haus der Antragsgegnerin betreffend) bereits in anderen Verfahren befaßt vergleiche etwa 5 Ob 37/99y).

Die Aktivlegitimation der Erstantragstellerin wird, auch wenn dies die Rechtsmittelwerberin anders darzustellen versucht, vorwiegend mit Argumenten in Frage gestellt, die einer in dritter Instanz unzulässigen Bekämpfung der Beweiswürdigung zuzuordnen sind. Die in diesem Zusammenhang angeschnittenen Rechtsfragen wurden vom Rekursgericht richtig gelöst. Aus der schlichten Nichtunterfertigung der Mietvertragsurkunde durch die Erstantragsgegnerin läßt sich nicht ableiten, daß nur ihr Ehemann, der Zweitantragsteller, Mieter geworden ist. Die an diese Behauptung anknüpfende Schlußfolgerung der Antragsgegnerin, die Erstantragstellerin befinde sich titellos in der Wohnung und habe den strittigen Mietzins als Benützungsentgelt zu zahlen, ist schlicht unhaltbar, weil sie die Möglichkeit abgeleiteter Benützungsrechte außer Acht läßt.

Auch in der Frage des behaupteten Dissenses hat das Rekursgericht auf der Basis des festgestellten Sachverhalts (der in dritter Instanz keiner Nachprüfung unterliegt) rechtlich richtig entschieden. Für einen versteckten Dissens, den das Rekursgericht nicht erkannt oder in Abweichung von der höchstgerichtlichen Judikatur negiert haben soll, gibt der festgestellte Sachverhalt nichts her. Daß die Antragsteller nicht gewußt hätten, wie sich der Hauptmietzins errechnet, und daß die Antragsgegnerin hiefür - dem § 15 WGG entsprechend - S 6,30 pro m2 Nutzfläche ansetzte oder ansetzen wollte, bedeutet nicht, daß die rechtsgeschäftlichen Erklärungen der Parteien zu dem im Mietvertrag aufscheinenden Hauptmietzins von S 785,59 auseinandergegangen wären.Auch in der Frage des behaupteten Dissenses hat das Rekursgericht auf der Basis des festgestellten Sachverhalts (der in dritter Instanz keiner Nachprüfung unterliegt) rechtlich richtig entschieden. Für einen versteckten Dissens, den das Rekursgericht nicht erkannt oder in Abweichung von der höchstgerichtlichen Judikatur negiert haben soll, gibt der festgestellte Sachverhalt nichts her. Daß die Antragsteller nicht gewußt hätten, wie sich der Hauptmietzins errechnet, und daß die Antragsgegnerin hiefür - dem Paragraph 15, WGG entsprechend - S 6,30 pro m2 Nutzfläche ansetzte oder ansetzen wollte, bedeutet nicht, daß die rechtsgeschäftlichen Erklärungen der Parteien zu dem im Mietvertrag aufscheinenden Hauptmietzins von S 785,59 auseinandergegangen wären.

Nach wie vor vertritt die Antragsgegnerin den Standpunkt, daß eine Überprüfung des von den Antragstellern zu zahlenden Hauptmietzinses im außerstreitigen Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG wegen der Erfüllung des Ausnahmetatbestandes des § 1 Abs 4 Z 1 MRG gar nicht möglich sei. Die Rückzahlung der Förderungsmittel, die in die Errichtung des Gebäudes geflossen sind, etwa wie hier des WWF-Darlehens, führt jedoch, wie der Oberste Gerichtshof erst jüngst wieder in einem das Haus der Antragsgegnerin betreffenden Verfahren bekräftigt hat, nicht in die von der Antragsgegnerin reklamierte Teilausnahme vom Geltungsbereich des MRG (5 Ob 37/99y). An der Legitimation der Antragsteller, gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG die Überprüfung des ihr vorgeschriebenen Hauptmietzinses zu verlangen, ist daher nicht zu zweifeln.Nach wie vor vertritt die Antragsgegnerin den Standpunkt, daß eine Überprüfung des von den Antragstellern zu zahlenden Hauptmietzinses im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG wegen der Erfüllung des Ausnahmetatbestandes des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG gar nicht möglich sei. Die Rückzahlung der Förderungsmittel, die in die Errichtung des Gebäudes geflossen sind, etwa wie hier des WWF-Darlehens, führt jedoch, wie der Oberste Gerichtshof erst jüngst wieder in einem das Haus der Antragsgegnerin betreffenden Verfahren bekräftigt hat, nicht in die von der Antragsgegnerin reklamierte Teilausnahme vom Geltungsbereich des MRG (5 Ob 37/99y). An der Legitimation der Antragsteller, gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG die Überprüfung des ihr vorgeschriebenen Hauptmietzinses zu verlangen, ist daher nicht zu zweifeln.

Ein weiteres immer wieder in verschiedenen Abwandlungen vorgetragenes Argument der Antragsgegnerin besteht darin, daß die gebotene analoge Anwendung des § 53 MRG bzw des § 12 Abs 3 RBG dazu führen müsse, ihr das Recht der Mietzinsanhebung losgelöst von den Voraussetzungen des § 16 (aF) MRG oder zumindest bis zur Höhe des angemessenen Mietzinses zuzugestehen. Für die analoge Anwendung der genannten Bestimmungen, die ua aus Gründen des verfassungsrechtlichen Gleichheitssatzes gefordert wird, fehlt es jedoch im konkreten Fall schon am Tatbestand der "Weitervermietung". Dazu bedarf es zwar keines Mieterwechsels, aber doch einer neuen - zumindest

schlüssigen - Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Höhe des Mietzinses (MietSlg 33/21). Eine solche wird von der Antragsgegnerin nicht einmal behauptet. Sie versucht vielmehr, den Mietvertrag vom 2. 1. 1981 so zu deuten, daß in ihm oder in Form einer schlüssigen Nebenabrede bereits die - aufschiebend bedingte - Erhöhungsvereinbarung für den Fall der Zurückzahlung des WWF-Darlehens vorweggenommen worden sei, was jedoch eine nach dem richtigen Verständnis der "Weitervermietung" neu abschließende Mietzinsvereinbarung nicht zu ersetzen vermag. Die von der Antragsgegnerin für ihren abweichenden Rechtsstandpunkt reklamierte Entscheidung 5 Ob 348/97f (immolex 1998, 236/154 = EWr I/16/149) besagt für den hier zu beurteilenden Fall, bei dem es nicht um die Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauförderung sondern des WW-Fonds geht, nichts Gegenteiliges, sondern bekräftigt sogar die hier vertretene Rechtsansicht. Auch insoweit kann auf die bereits zitierte Entscheidung 5 Ob 37/99y (mwN) verwiesen werden, wonach unzulässige Mietzinsvereinbarungen nach der Zurückzahlung des WWF-Darlehens rechtsunwirksam bleiben. Zu bemerken bleibt, daß der von den Parteien am 2. 1. 1981 abgeschlossene Mietvertrag die Deutung einer in ihm vorweggenommenen Erhöhungsvereinbarung für den Fall der Tilgung des WWF-Darlehens in Wahrheit gar nicht zuläßt. Es wurde lediglich eine der damals typischen Zinsanpassungsklauseln für den Fall der einer gesetzlichen Erhöhung des Hauptmietzinses vereinbart, die, wie die Vorinstanzen richtig bemerkten, durch § 16a MRG rückwirkend außer Kraft gesetzt wurden (MietSlg 38.368 ua)Ein weiteres immer wieder in verschiedenen Abwandlungen vorgetragenes Argument der Antragsgegnerin besteht darin, daß die gebotene analoge Anwendung des Paragraph 53, MRG bzw des Paragraph 12, Absatz 3, RBG dazu führen müsse, ihr das Recht der Mietzinsanhebung losgelöst von den Voraussetzungen des Paragraph 16, (aF) MRG oder zumindest bis zur Höhe des angemessenen Mietzinses zuzugestehen. Für die analoge Anwendung der genannten Bestimmungen, die ua aus Gründen des verfassungsrechtlichen Gleichheitssatzes gefordert wird, fehlt es jedoch im konkreten Fall schon am Tatbestand der "Weitervermietung". Dazu bedarf es zwar keines Mieterwechsels, aber doch einer neuen - zumindest schlüssigen - Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Höhe des Mietzinses (MietSlg 33/21). Eine solche wird von der Antragsgegnerin nicht einmal behauptet. Sie versucht vielmehr, den Mietvertrag vom 2. 1. 1981 so zu deuten, daß in ihm oder in Form einer schlüssigen Nebenabrede bereits die - aufschiebend bedingte - Erhöhungsvereinbarung für den Fall der Zurückzahlung des WWF-Darlehens vorweggenommen worden sei, was jedoch eine nach dem richtigen Verständnis der "Weitervermietung" neu abschließende Mietzinsvereinbarung nicht zu ersetzen vermag. Die von der Antragsgegnerin für ihren abweichenden Rechtsstandpunkt reklamierte Entscheidung 5 Ob 348/97f (immolex 1998, 236/154 = EWr I/16/149) besagt für den hier zu beurteilenden Fall, bei dem es nicht um die Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauförderung sondern des WW-Fonds geht, nichts Gegenteiliges, sondern bekräftigt sogar die hier vertretene Rechtsansicht. Auch insoweit kann auf die bereits zitierte Entscheidung 5 Ob 37/99y (mwN) verwiesen werden, wonach unzulässige Mietzinsvereinbarungen nach der Zurückzahlung des WWF-Darlehens rechtsunwirksam bleiben. Zu bemerken bleibt, daß der von den Parteien am 2. 1. 1981 abgeschlossene Mietvertrag die Deutung einer in ihm vorweggenommenen Erhöhungsvereinbarung für den Fall der Tilgung des WWF-Darlehens in Wahrheit gar nicht zuläßt. Es wurde lediglich eine der damals typischen Zinsanpassungsklauseln für den Fall der einer gesetzlichen Erhöhung des Hauptmietzinses vereinbart, die, wie die Vorinstanzen richtig bemerkten, durch Paragraph 16 a, MRG rückwirkend außer Kraft gesetzt wurden (MietSlg 38.368 ua).

Mit besonderer Vehemenz bekämpft die Antragstellerin die Rechtsansicht der Vorinstanzen, § 15 Abs 9 WWG idF der WWGN 1954 schreibe für immer fest, daß Mietobjekte, die mit Fondshilfe wiederhergestellt wurden, den Bestimmungen des MG (bzw des MRG zufolge dessen § 58 Abs 4) unterliegen, und daß der letzte Halbsatz dieser Gesetzesbestimmung lediglich die Mietzinsregeln des MG (durch Bestimmungen der Abs 10 bis 15 des § 15 WWG) bis zur Zurückzahlung des Darlehens überlagere. Nach Ansicht der Antragsgegnerin habe § 15 Abs 9 WWG dem MG für immer derogiert, sodaß mit der Rückzahlung des Fondsdarlehens jegliche Bindung an Mietzinsvorschriften des MG (oder auch des MRG) weggefallen sei. Das in diesem Zusammenhang wiederkehrende Argument, sei der Zurückzahlung des WWF-Darlehens liege der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 MRG vor, wurde bereits widerlegt. Im übrigen ergibt sich die von den Vorinstanzen angenommene Bindung der Vertragsparteien an den nach Maßgabe des MG in der am 2. 1. 1981 geltenden Fassung zulässig vereinbarten Mietzins zwingend aus der Übergangsregelung des § 43 Abs 2 MRG, mit der ausgedrückt werden sollte, daß sich die Zulässigkeit eines derartigen "Altmietzinses" nach dem im Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung geltenden Recht zu richten hat (vgl Würth in Rummel2, Rz 3 ff zu § 43 MRG; derselbe in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 2 ff zu§ 43 MRG; vgl RIS-Justiz RS0070432, RS0070767; WoBl 1993, 139/103 ua). Der demnach gesetzmäßig einhebbare Mietzins ist mit Inkrafttreten des MRG erstarrt (Würth aaO). Im hier maßgeblichen Zeitpunkt (2. 1. 1981) galt für die Mietzinsbildung § 2 Abs 1 lit a MG mit der an die

Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 2 MG (jeweils idF des MRÄG 1967) gebundenen Möglichkeit der freien Mietzinsvereinbarung, wobei die Antragsteller nicht behaupten, daß die konkret getroffene Mietzinsvereinbarung unzulässig gewesen wäre. Dazu bestand noch die bloß temporäre, bis zur Zurückzahlung des WWF-Darlehens andauernden Ausnahme, daß ein Mietzins nach Maßgabe des § 15 Abs 10 bis 15 WWG idF der WWGNov 1954 begehrt werden durfte. Diese befristete Ausnahme ist (falls sie überhaupt genutzt wurde: siehe dazu die Wahlmöglichkeit des Vermieters nach § 15 Abs 14 WWG idF der WWGNov 1954), mit der Zurückzahlung des WWF-Darlehens weggefallen, sodaß der zulässige Hauptmietzins mangels eines Ereignisses, die den erstarrten Mietzins hätte beseitigen können (siehe dazu Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 3 zu § 43 MRG), wieder an der Mietzinsvorschrift des § 2 Abs 1 lit a MG bzw an der gemäß § 16 Abs 1 Z 2 MG getroffenen Vereinbarung zu messen ist.Mit besonderer Vehemenz bekämpft die Antragstellerin die Rechtsansicht der Vorinstanzen, Paragraph 15, Absatz 9, WWG in der Fassung der WWGN 1954 schreibe für immer fest, daß Mietobjekte, die mit Fondshilfe wiederhergestellt wurden, den Bestimmungen des MG (bzw des MRG zufolge dessen Paragraph 58, Absatz 4,) unterliegen, und daß der letzte Halbsatz dieser Gesetzesbestimmung lediglich die Mietzinsregeln des MG (durch Bestimmungen der Absatz 10 bis 15 des Paragraph 15, WWG) bis zur Zurückzahlung des Darlehens überlagere. Nach Ansicht der Antragsgegnerin habe Paragraph 15, Absatz 9, WWG dem MG für immer derogiert, sodaß mit der Rückzahlung des Fondsdarlehens jegliche Bindung an Mietzinsvorschriften des MG (oder auch des MRG) weggefallen sei. Das in diesem Zusammenhang wiederkehrende Argument, sei der Zurückzahlung des WWF-Darlehens liege der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG vor, wurde bereits widerlegt. Im übrigen ergibt sich die von den Vorinstanzen angenommene Bindung der Vertragsparteien an den nach Maßgabe des MG in der am 2. 1. 1981 geltenden Fassung zulässig vereinbarten Mietzins zwingend aus der Übergangsregelung des Paragraph 43, Absatz 2, MRG, mit der ausgedrückt werden sollte, daß sich die Zulässigkeit eines derartigen "Altmietzinses" nach dem im Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung geltenden Recht zu richten hat vergleiche Würth in Rummel2, Rz 3 ff zu Paragraph 43, MRG; derselbe in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 2 ff zu Paragraph 43, MRG; vergleiche RIS-Justiz RS0070432, RS0070767; WoBl 1993, 139/103 ua). Der demnach gesetzmäßig einhebbare Mietzins ist mit Inkrafttreten des MRG erstarrt (Würth aaO). Im hier maßgeblichen Zeitpunkt (2. 1. 1981) galt für die Mietzinsbildung Paragraph 2, Absatz eins, Litera a, MG mit der an die Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 2, MG (jeweils in der Fassung des MRÄG 1967) gebundenen Möglichkeit der freien Mietzinsvereinbarung, wobei die Antragsteller nicht behaupten, daß die konkret getroffene Mietzinsvereinbarung unzulässig gewesen wäre. Dazu bestand noch die bloß temporäre, bis zur Zurückzahlung des WWF-Darlehens andauernden Ausnahme, daß ein Mietzins nach Maßgabe des Paragraph 15, Absatz 10 bis 15 WWG in der Fassung der WWGNov 1954 begehrt werden durfte. Diese befristete Ausnahme ist (falls sie überhaupt genutzt wurde: siehe dazu die Wahlmöglichkeit des Vermieters nach Paragraph 15, Absatz 14, WWG in der Fassung der WWGNov 1954), mit der Zurückzahlung des WWF-Darlehens weggefallen, sodaß der zulässige Hauptmietzins mangels eines Ereignisses, die den erstarrten Mietzins hätte beseitigen können (siehe dazu Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 3 zu Paragraph 43, MRG), wieder an der Mietzinsvorschrift des Paragraph 2, Absatz eins, Litera a, MG bzw an der gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 2, MG getroffenen Vereinbarung zu messen ist.

Die demnach richtigen rechtlichen Erwägungen der Vorinstanzen zur Ermittlung des zulässigen Hauptmietzinses werden von der Rechtsmittelwerberin mit untauglichen Gegenargumenten in Frage gestellt. Für die von ihr verfochtene rechtliche Möglichkeit einer Anhebung des Mietzinses kraft eines durch Auslegung des Mietvertrages erzielbaren, allenfalls konkludent erklärten Einverständnisses der Antragsteller ist oder wegen einer Änderung der Geschäftsgrundlage ist, soweit ihnen nicht ohnehin zwingende Gesetzesbestimmungen entgegenstehen, schon aus den vom Rekursgericht angestellten Erwägungen kein Raum. Der Einwand der "Unerschwinglichkeit" einer Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses bei einem Mietzins von nur S 6,30 pro m2, der nicht ausreiche, um die notwendigen Reparaturen durchzuführen, erledigt sich mit dem Hinweis auf die Möglichkeit einer Mietzinserhöhung nach §§ 18 ff MRG bzw der Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags nach § 45 MRG. Schließlich ist auch nicht zu erkennen, warum durch die Aufrechterhaltung der in § 15 Abs 9 WWG angeordneten Unterschutzstellung des verfahrensgegenständlichen Mietobjektes unter die Bestimmungen des MG trotz Rückzahlung des WWF-Darlehens die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie verletzt sein sollte. Immerhin hat die Antragsgegnerin zu ihr im voraus bekannten Bedingungen das WWF-Darlehen in Anspruch genommen und erhebliche Vorteile aus dieser günstigen Finanzierung des Wiederaufbaus ihres Hauses gezogen.Die demnach richtigen rechtlichen Erwägungen der Vorinstanzen zur Ermittlung des zulässigen Hauptmietzinses werden von der

Rechtsmittelwerberin mit untauglichen Gegenargumenten in Frage gestellt. Für die von ihr verfochtene rechtliche Möglichkeit einer Anhebung des Mietzinses kraft eines durch Auslegung des Mietvertrages erzielbaren, allenfalls konkludent erklärten Einverständnisses der Antragsteller ist oder wegen einer Änderung der Geschäftsgrundlage ist, soweit ihnen nicht ohnehin zwingende Gesetzesbestimmungen entgegenstehen, schon aus den vom Rekursgericht angestellten Erwägungen kein Raum. Der Einwand der "Unerschwinglichkeit" einer Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses bei einem Mietzins von nur S 6,30 pro m2, der nicht ausreiche, um die notwendigen Reparaturen durchzuführen, erledigt sich mit dem Hinweis auf die Möglichkeit einer Mietzinserhöhung nach Paragraphen 18, ff MRG bzw der Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags nach Paragraph 45, MRG. Schließlich ist auch nicht zu erkennen, warum durch die Aufrechterhaltung der in Paragraph 15, Absatz 9, WWG angeordneten Unterschutzstellung des verfahrensgegenständlichen Mietobjektes unter die Bestimmungen des MG trotz Rückzahlung des WWF-Darlehens die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie verletzt sein sollte. Immerhin hat die Antragsgegnerin zu ihr im voraus bekannten Bedingungen das WWF-Darlehen in Anspruch genommen und erhebliche Vorteile aus dieser günstigen Finanzierung des Wiederaufbaus ihres Hauses gezogen.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 37 Abs 3 Z 19 erster Halbsatz MRG. Von der Mutwilligkeit einer Anfechtung der rekursgerichtlichen Entscheidung ist schon deshalb nicht auszugehen, weil der ordentliche Revisionsrekurs für zulässig erklärt wurde. Daß das Rechtsmittel der Antragsgegnerin zum Teil auch von vornherein aussichtslose Ausführungen enthält (etwa die Anfechtung im Kostenpunkt), blieb ohne meßbare Auswirkungen auf die Höhe der Vertretungskosten der Antragsteller.Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, erster Halbsatz MRG. Von der Mutwilligkeit einer Anfechtung der rekursgerichtlichen Entscheidung ist schon deshalb nicht auszugehen, weil der ordentliche Revisionsrekurs für zulässig erklärt wurde. Daß das Rechtsmittel der Antragsgegnerin zum Teil auch von vornherein aussichtslose Ausführungen enthält (etwa die Anfechtung im Kostenpunkt), blieb ohne meßbare Auswirkungen auf die Höhe der Vertretungskosten der Antragsteller.

Anmerkung

E54259 05A01129

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00112.99B.0511.000

Dokumentnummer

JJT_19990511_OGH0002_0050OB00112_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