

# TE OGH 1999/3/9 5Ob40/99i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.03.1999

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Dr. Renate D\*\*\*\*\*, wider die Antragsgegnerin Bausparkasse W\*\*\*\*\* AG, \*\*\*\*\* vertreten durch Raits, Ebner & Partner, Rechtsanwälte in Salzburg, wegen Überprüfung des Hauptmietzinses nach § 37 Abs 1 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgericht vom 15. November 1998, GZ 15 R 98/98g-10, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Freistadt vom 10. April 1998, GZ 3 Nc 7/98d-3, aufgehoben wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Dr. Renate D\*\*\*\*\*, wider die Antragsgegnerin Bausparkasse W\*\*\*\*\* AG, \*\*\*\*\* vertreten durch Raits, Ebner & Partner, Rechtsanwälte in Salzburg, wegen Überprüfung des Hauptmietzinses nach Paragraph 37, Absatz eins, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgericht vom 15. November 1998, GZ 15 R 98/98g-10, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Freistadt vom 10. April 1998, GZ 3 Nc 7/98d-3, aufgehoben wurde, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Mieterin der Wohnung top Nr \*\*\*\*\* im Haus N\*\*\*\*\*straße \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* F\*\*\*\*\*. Diese Wohnung steht im Wohnungseigentum der Antragsgegnerin. Diese ist Rechtsnachfolgerin der B\*\*\*\*\*, Gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, die wiederum das Mietobjekt im Zuge einer Zwangsversteigerung von der W\*\*\*\*\*, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH erworben hat. Errichtet wurde das Haus N\*\*\*\*\*straße \*\*\*\*\* von der W\*\*\*\*\*bau Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, \*\*\*\*\*aufgrund der Baubewilligung des Stadtmtes F\*\*\*\*\* vom 19. 4. 1988.

Die Antragsgegnerin verlangt von der Antragstellerin seit Dezember 1996 zusätzlich zum vereinbarten Mietzins Wertsicherungsbeträge.

Die Antragstellerin begehrt mit dem am 3. 3. 1998 beim Bezirksgericht F\*\*\*\*\* eingebrachten Antrag die Zulässigkeit

des von ihr begehrten Hauptmietzinses zu überprüfen. Sie stützt diesen Antrag auf § 37 Abs 1 MRG. Sie habe mit der Errichterin der Baulichkeit, der W\*\*\*\*\*bau, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH \*\*\*\*\*am 29. 11. 1989/12. 12. 1989 einen Mietvertrag abgeschlossen. Der Mietzins betrage monatlich S 5.234 zuzüglich 10 % Umsatzsteuer, somit S 5.867 monatlich. Diesen Betrag habe sie gleichbleibend nicht nur ihrer ursprünglichen Vertragspartnerin, sondern auch deren Rechtsnachfolgerin bezahlt. Erstmals verlange die Antragsgegnerin nun seit Dezember 1996 zuzüglich zum Mietzins Wertsicherungsbeträge. Dazu sei die Antragsgegnerin nicht berechtigt. Durch den Eigentumsübergang an die Antragsgegnerin trete keine Änderung der rechtlichen Position der Antragstellerin ein. Die Antragstellerin begehrt mit dem am 3. 3. 1998 beim Bezirksgericht F\*\*\*\*\* eingebrachten Antrag die Zulässigkeit des von ihr begehrten Hauptmietzinses zu überprüfen. Sie stützt diesen Antrag auf Paragraph 37, Absatz eins, MRG. Sie habe mit der Errichterin der Baulichkeit, der W\*\*\*\*\*bau, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH \*\*\*\*\*am 29. 11. 1989/12. 12. 1989 einen Mietvertrag abgeschlossen. Der Mietzins betrage monatlich S 5.234 zuzüglich 10 % Umsatzsteuer, somit S 5.867 monatlich. Diesen Betrag habe sie gleichbleibend nicht nur ihrer ursprünglichen Vertragspartnerin, sondern auch deren Rechtsnachfolgerin bezahlt. Erstmals verlange die Antragsgegnerin nun seit Dezember 1996 zuzüglich zum Mietzins Wertsicherungsbeträge. Dazu sei die Antragsgegnerin nicht berechtigt. Durch den Eigentumsübergang an die Antragsgegnerin trete keine Änderung der rechtlichen Position der Antragstellerin ein.

Darüber hinaus brachte die Antragstellerin noch vor, ihr gegenüber sei auf die Einhebung von Wertsicherung verzichtet worden, sie wendete Verjährung ein und brachte weiters vor, die Wohnung weise auch nicht jenen Standard auf, der ihr von der Errichterin zugesagt worden sei.

Die Antragsgegnerin bestritt das Begehren der Antragstellerin und beantragte, ihren Antrag zurück- bzw abzuweisen. Sie berief sich auf den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 und 3 MRG. Das Haus sei ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet worden, an der von der Antragstellerin gemieteten Wohnung bestehe Wohnungseigentum. Es seien daher die zinsrechtlichen Bestimmungen des MRG auf das Bestandverhältnis nicht anzuwenden. Demnach sei auch § 37 Abs 1 MRG nicht anzuwenden, weshalb der Antragstellerin die Beschreitung des außerstreitigen Rechtswegs zur Überprüfung des Mietzinses verwehrt sei. Die Antragsgegnerin bestritt das Begehren der Antragstellerin und beantragte, ihren Antrag zurück- bzw abzuweisen. Sie berief sich auf den Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins und 3 MRG. Das Haus sei ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet worden, an der von der Antragstellerin gemieteten Wohnung bestehe Wohnungseigentum. Es seien daher die zinsrechtlichen Bestimmungen des MRG auf das Bestandverhältnis nicht anzuwenden. Demnach sei auch Paragraph 37, Absatz eins, MRG nicht anzuwenden, weshalb der Antragstellerin die Beschreitung des außerstreitigen Rechtswegs zur Überprüfung des Mietzinses verwehrt sei.

Das Erstgericht wies den auf Überprüfung des Hauptmietzinses nach § 37 Abs 1 MRG gerichteten Antrag zurück. Es traf die eingangs wiedergegebenen Feststellungen und beurteilte den Sachverhalt in rechtlicher Hinsicht dahin, daß § 1 Abs 3 MRG nicht zur Anwendung komme. Zwar sei die Wohnung von einer Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft errichtet worden, in der Folge jedoch an einen nicht gemeinnützigen Rechtsträger veräußert worden. Nach § 1 Abs 4 Z 1 und 3 MRG seien daher auf das Bestandverhältnis nur die Bestimmungen über den Kündigungsschutz, nicht jedoch die zinsrechtlichen Bestimmungen des MRG und auch nicht dessen § 37 MRG anzuwenden. Der Antrag erweise sich demnach als unzulässig. Das Erstgericht wies den auf Überprüfung des Hauptmietzinses nach Paragraph 37, Absatz eins, MRG gerichteten Antrag zurück. Es traf die eingangs wiedergegebenen Feststellungen und beurteilte den Sachverhalt in rechtlicher Hinsicht dahin, daß Paragraph eins, Absatz 3, MRG nicht zur Anwendung komme. Zwar sei die Wohnung von einer Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft errichtet worden, in der Folge jedoch an einen nicht gemeinnützigen Rechtsträger veräußert worden. Nach Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins und 3 MRG seien daher auf das Bestandverhältnis nur die Bestimmungen über den Kündigungsschutz, nicht jedoch die zinsrechtlichen Bestimmungen des MRG und auch nicht dessen Paragraph 37, MRG anzuwenden. Der Antrag erweise sich demnach als unzulässig.

Einem dagegen von der Antragstellerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge, hob den angefochtenen Beschluß auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurück. Es sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 52.000, nicht aber S 260.000 übersteige und der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei.

Für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden seien, gälten die Bestimmungen des MRG nach Maßgabe des § 20 WGG. Auf das gegenständliche Bestandverhältnis sei

diese durch das 2. WÄG eingeführte Bestimmung des § 1 Abs 3 MRG anzuwenden. Wenn auch der W\*\*\*\*\*bau Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH durch Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung am 25. 7. 1991 die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen entzogen worden sei, sei diese doch im Zeitpunkt der Errichtung (1989, Fertigstellung 1990) noch eine gemeinnützige Bauvereinigung im Sinn des WGG gewesen. Unter der noch zu prüfenden Voraussetzung, ob die Baulichkeit von der genannten gemeinnützigen Bauvereinigung tatsächlich im eigenen Namen errichtet worden sei, sei auf das gegenständliche Bestandverhältnis über § 1 Abs 3 MRG § 20 WGG anwendbar. Aus § 20 WGG sei zu gewinnen, ob Bestimmungen des MRG oder aber des WGG, sowie jeweils welche der Bestimmungen, Anwendung zu finden hätten. § 20 Abs 1 Z 1 WGG komme dabei nicht in Betracht, weil das "Alleineigentum" der gemeinnützigen Bauvereinigung an der gesamten Baulichkeit erforderlich sei. Diese Voraussetzungen lägen hier nicht vor, weil an der Liegenschaft nunmehr kein Alleineigentum bestehe und die Antragsgegnerin als Wohnungseigentümerin auch keine gemeinnützige Bauvereinigung sei. Für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden seien, gälten die Bestimmungen des MRG nach Maßgabe des Paragraph 20, WGG. Auf das gegenständliche Bestandverhältnis sei diese durch das 2. WÄG eingeführte Bestimmung des Paragraph eins, Absatz 3, MRG anzuwenden. Wenn auch der W\*\*\*\*\*bau Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH durch Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung am 25. 7. 1991 die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen entzogen worden sei, sei diese doch im Zeitpunkt der Errichtung (1989, Fertigstellung 1990) noch eine gemeinnützige Bauvereinigung im Sinn des WGG gewesen. Unter der noch zu prüfenden Voraussetzung, ob die Baulichkeit von der genannten gemeinnützigen Bauvereinigung tatsächlich im eigenen Namen errichtet worden sei, sei auf das gegenständliche Bestandverhältnis über Paragraph eins, Absatz 3, MRG Paragraph 20, WGG anwendbar. Aus Paragraph 20, WGG sei zu gewinnen, ob Bestimmungen des MRG oder aber des WGG, sowie jeweils welche der Bestimmungen, Anwendung zu finden hätten. Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, WGG komme dabei nicht in Betracht, weil das "Alleineigentum" der gemeinnützigen Bauvereinigung an der gesamten Baulichkeit erforderlich sei. Diese Voraussetzungen lägen hier nicht vor, weil an der Liegenschaft nunmehr kein Alleineigentum bestehe und die Antragsgegnerin als Wohnungseigentümerin auch keine gemeinnützige Bauvereinigung sei.

Auch § 20 Abs 1 Z 3 WGG komme nicht zur Anwendung, weil diesfalls erforderlich sei, daß nach Errichtung der Baulichkeit das Eigentum (Baurecht) an einen Erwerber übergehe, der keine gemeinnützige Bauvereinigung sei. Auch hier sei unter Übergang des "Eigentums" nur der Übergang des Alleineigentums an der gesamten Baulichkeit von einer gemeinnützigen Bauvereinigung auf einen nicht gemeinnützigen Erwerber gemeint. Die Antragsgegnerin habe aber nicht Alleineigentum an der Baulichkeit erworben, sondern im Zuge der Zwangsversteigerung lediglich einzelne Wohnungseigentumeinheiten erworben, so auch jene, die von der Antragstellerin gemietet sei. Auch Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 3, WGG komme nicht zur Anwendung, weil diesfalls erforderlich sei, daß nach Errichtung der Baulichkeit das Eigentum (Baurecht) an einen Erwerber übergehe, der keine gemeinnützige Bauvereinigung sei. Auch hier sei unter Übergang des "Eigentums" nur der Übergang des Alleineigentums an der gesamten Baulichkeit von einer gemeinnützigen Bauvereinigung auf einen nicht gemeinnützigen Erwerber gemeint. Die Antragsgegnerin habe aber nicht Alleineigentum an der Baulichkeit erworben, sondern im Zuge der Zwangsversteigerung lediglich einzelne Wohnungseigentumeinheiten erworben, so auch jene, die von der Antragstellerin gemietet sei.

In § 20 Abs 1 Z 2 WGG idF des 2. WÄG werde der Fall der Wohnungseigentumsbegründung aus Anlaß der Errichtung der Baulichkeit sowie der Fall der späteren Errichtung von Wohnungseigentum für einen Mieter oder Nutzungsberechtigten bedacht. Damit solle zunächst klargestellt werden, daß auch bei gemischten Rechtsverhältnissen auf die Rechtsverhältnisse zwischen der gemeinnützigen Bauvereinigung und ihren Mietern (Nutzungsberechtigten) das WGG und MRG im Sinn des § 20 Abs 1 Z 1 WGG anwendbar sei. Dazu sei anzumerken, daß im vorliegenden Fall das Wohnungseigentum von einer gemeinnützigen Bauvereinigung auf die nunmehrige Antragsgegnerin übergegangen sei. Auch dieser Fall sei nach Ansicht des Rekursgerichtes von § 20 Abs 1 Z 2 WGG erfaßt. Es komme nicht darauf an, ob später ein Dritter in die Rechtsposition der gemeinnützigen Bauvereinigung eintrete. Auch diesfalls seien die Bestimmungen des § 20 Abs 1 Z 1 WGG (über die Bestimmung des § 20 Abs 1 Z 2 erster Fall WGG) zur Anwendung zu bringen. Eine solche Auslegung entspräche auch der durch das 2. WÄG verfolgten ratio, die dahin gehe, daß einmal dem WGG unterstellte Rechtsverhältnisse immer dem WGG unterstellt bleiben sollten. In Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, WGG in der Fassung des 2. WÄG werde der Fall der Wohnungseigentumsbegründung aus Anlaß der Errichtung der Baulichkeit sowie der Fall der späteren Errichtung von Wohnungseigentum für einen Mieter oder Nutzungsberechtigten bedacht. Damit solle zunächst klargestellt werden,

daß auch bei gemischten Rechtsverhältnissen auf die Rechtsverhältnisse zwischen der gemeinnützigen Bauvereinigung und ihren Mietern (Nutzungsberechtigten) das WGG und MRG im Sinn des Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, WGG anwendbar sei. Dazu sei anzumerken, daß im vorliegenden Fall das Wohnungseigentum von einer gemeinnützigen Bauvereinigung auf die nunmehrige Antragsgegnerin übergegangen sei. Auch dieser Fall sei nach Ansicht des Rekursgerichtes von Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, WGG erfaßt. Es komme nicht darauf an, ob später ein Dritter in die Rechtsposition der gemeinnützigen Bauvereinigung eintrete. Auch diesfalls seien die Bestimmungen des Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, WGG (über die Bestimmung des Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, erster Fall WGG) zur Anwendung zu bringen. Eine solche Auslegung entspräche auch der durch das 2. WÄG verfolgten ratio, die dahin gehe, daß einmal dem WGG unterstellte Rechtsverhältnisse immer dem WGG unterstellt bleiben sollten.

Das Rekursgericht trug daher dem Erstgericht auf, im oben dargestellten Sinn zunächst die Errichtung der Baulichkeit durch eine gemeinnützige Bauvereinigung "im eigenen Namen" zu klären, weil andernfalls § 1 Abs 4 MRG zur Anwendung komme. Danach seien die Voraussetzungen des § 20 Abs 1 Z 2 WGG zu klären. Sollte sich danach ergeben, daß tatsächlich die Antragsgegnerin Wohnungseigentum von einer gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft erworben habe, die zuvor mit der Antragstellerin ein Mietverhältnis begründet habe, dann gelte § 20 Abs 1 Z 1 lit a und b WGG und insofern auch § 37 MRG "nach Maßgabe des § 22 WGG". § 22 Abs 1 Z 6 WGG sehe - vergleichbar mit § 37 Abs 1 Z 8 MRG - die Überprüfung der Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Entgelts vor. Dann wäre der Antrag auf Überprüfung der Angemessenheit des Mietzinses zulässig, wobei sich die Vorschriften der Mietzinsbildung nicht nach den §§ 16 ff MRG, sondern nach den §§ 14 ff WGG richteten. Im übrigen werde der Zinsüberprüfungsantrag auch noch einem Verbesserungsverfahren dahin zu unterziehen sein, daß die Antragstellerin ihr Begehren sowohl bestimmte Zeiträume betreffend konkretisiere als auch angebe, aus welchen Gründen die Mietzinshöhe für unzulässig erachtet werde. Das Rekursgericht trug daher dem Erstgericht auf, im oben dargestellten Sinn zunächst die Errichtung der Baulichkeit durch eine gemeinnützige Bauvereinigung "im eigenen Namen" zu klären, weil andernfalls Paragraph eins, Absatz 4, MRG zur Anwendung komme. Danach seien die Voraussetzungen des Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, WGG zu klären. Sollte sich danach ergeben, daß tatsächlich die Antragsgegnerin Wohnungseigentum von einer gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft erworben habe, die zuvor mit der Antragstellerin ein Mietverhältnis begründet habe, dann gelte Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a und b WGG und insofern auch Paragraph 37, MRG "nach Maßgabe des Paragraph 22, WGG". Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG sehe - vergleichbar mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG - die Überprüfung der Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Entgelts vor. Dann wäre der Antrag auf Überprüfung der Angemessenheit des Mietzinses zulässig, wobei sich die Vorschriften der Mietzinsbildung nicht nach den Paragraphen 16, ff MRG, sondern nach den Paragraphen 14, ff WGG richteten. Im übrigen werde der Zinsüberprüfungsantrag auch noch einem Verbesserungsverfahren dahin zu unterziehen sein, daß die Antragstellerin ihr Begehren sowohl bestimmte Zeiträume betreffend konkretisiere als auch angebe, aus welchen Gründen die Mietzinshöhe für unzulässig erachtet werde.

Den Ausspruch über die Zulässigkeit des Revisionsrekurses gründete das Rekursgericht auf § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 527 Abs 2 ZPO, wobei zur Anwendung des § 20 Abs 1 Z 2 WGG für den Fall des Eintritts eines nicht gemeinnützigen Rechtssubjekts in die Rechtsposition einer gemeinnützigen Bauvereinigung durch Erwerb von Wohnungseigentum und die sich daraus ergebende Anwendung zinsrechtlicher Bestimmungen des WGG bzw MRG keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege. Den Ausspruch über die Zulässigkeit des Revisionsrekurses gründete das Rekursgericht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 527, Absatz 2, ZPO, wobei zur Anwendung des Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, WGG für den Fall des Eintritts eines nicht gemeinnützigen Rechtssubjekts in die Rechtsposition einer gemeinnützigen Bauvereinigung durch Erwerb von Wohnungseigentum und die sich daraus ergebende Anwendung zinsrechtlicher Bestimmungen des WGG bzw MRG keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Gegen diesen Beschluß richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag auf Abänderung des bekämpften Beschlusses im Sinn einer Bestätigung der erstinstanzlichen Entscheidung.

Die Antragstellerin beantragt, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Rekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden

sind, stellt § 1 Abs 3 MRG idF des 2. WÄG eine Verweisungsnorm auf die zwingenden Bestimmungen (§ 21 WGG) des § 20 WGG dar. Auf den jeweiligen Eigentümer kommt es im Regelfall im Gegensatz zur früheren Fassung des § 1 Abs 3 MRG nicht mehr an. Auf alle Fragen, die im zeitlichen Geltungsbereich der Neuregelung des 2. WÄG, also nach dem 1. 3. 1991 verwirklicht wurden, ist zufolge der in Art V Abs 2 und 3 des 2. WÄG enthaltenen Übergangsbestimmungen für die Frage der Anwendung mietrechtlicher Bestimmungen des MRG oder des WGG § 20 Abs 1 WGG maßgeblich. Während für vor dem 1. 3. 1991 verwirklichte Sachverhalte noch altes Recht heranzuziehen ist, ist für alle nach dem 28. 2. 1991 verwirklichten Sachverhalte ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (WoBl 1995/48), so auch auf eine nach diesem Zeitpunkt geltend gemachte Wertsicherung, das neue Recht des § 20 WGG maßgeblich (vgl Würth in Miet- und Wohnrecht<sup>20</sup> Rz 51 zu § 1 MRG; Rz 2 zu § 20 WGG; vgl die Rsp zu § 16 MRG: Miet 35.311/19, 36.297; WoBl 1989/44; WoBl 1995/48). Für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind, stellt Paragraph eins, Absatz 3, MRG in der Fassung des 2. WÄG eine Verweisungsnorm auf die zwingenden Bestimmungen (Paragraph 21, WGG) des Paragraph 20, WGG dar. Auf den jeweiligen Eigentümer kommt es im Regelfall im Gegensatz zur früheren Fassung des Paragraph eins, Absatz 3, MRG nicht mehr an. Auf alle Fragen, die im zeitlichen Geltungsbereich der Neuregelung des 2. WÄG, also nach dem 1. 3. 1991 verwirklicht wurden, ist zufolge der in Art römisch fünf Absatz 2 und 3 des 2. WÄG enthaltenen Übergangsbestimmungen für die Frage der Anwendung mietrechtlicher Bestimmungen des MRG oder des WGG Paragraph 20, Absatz eins, WGG maßgeblich. Während für vor dem 1. 3. 1991 verwirklichte Sachverhalte noch altes Recht heranzuziehen ist, ist für alle nach dem 28. 2. 1991 verwirklichten Sachverhalte ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (WoBl 1995/48), so auch auf eine nach diesem Zeitpunkt geltend gemachte Wertsicherung, das neue Recht des Paragraph 20, WGG maßgeblich vergleiche Würth in Miet- und Wohnrecht<sup>20</sup> Rz 51 zu Paragraph eins, MRG; Rz 2 zu Paragraph 20, WGG; vergleiche die Rsp zu Paragraph 16, MRG: Miet 35.311/19, 36.297; WoBl 1989/44; WoBl 1995/48).

Die Verweisungsnorm des § 1 Abs 3 MRG verhindert damit zunächst als Spezialnorm für die Mieter von Mietgegenständen in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind, die Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs 4 MRG. Die Verweisungsnorm des Paragraph eins, Absatz 3, MRG verhindert damit zunächst als Spezialnorm für die Mieter von Mietgegenständen in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind, die Anwendung der Bestimmungen des Paragraph eins, Absatz 4, MRG.

Dem Rekursgericht ist also zunächst darin zuzustimmen, daß die Frage der Errichtung des Gebäudes durch eine gemeinnützige Bauvereinigung im eigenen Namen, also nicht als Verwalter und nicht für einen nicht gemeinnützigen Eigentümer, vorweg klarzustellen ist, um sodann bejahendenfalls nach der Bestimmung des § 20 Abs 1 WGG die Anwendbarkeit von Bestimmungen des MRG oder des WGG im Bereich der Mietzins- bzw Entgeltsbestimmungen zu klären. Dem Rekursgericht ist also zunächst darin zuzustimmen, daß die Frage der Errichtung des Gebäudes durch eine gemeinnützige Bauvereinigung im eigenen Namen, also nicht als Verwalter und nicht für einen nicht gemeinnützigen Eigentümer, vorweg klarzustellen ist, um sodann bejahendenfalls nach der Bestimmung des Paragraph 20, Absatz eins, WGG die Anwendbarkeit von Bestimmungen des MRG oder des WGG im Bereich der Mietzins- bzw Entgeltsbestimmungen zu klären.

§ 20 Abs 1 WGG bezweckt im wesentlichen die Klarstellung, welche Normen des WGG welche Bestimmungen des MRG verdrängen. Aus den in § 20 Abs 1 Z 1 lit a und b WGG zu entnehmenden negativen und positiven Auflistungen wird klar, um welche Regelungsbereiche es sich dabei handelt und worin die "Unverträglichkeit" von WGG und MRG liegt. Es sind dies im wesentlichen die Bestimmungen der (kostendeckenden) Mietzinsbildung und die damit untrennbar verknüpften Fragen der Erhaltung und Verbesserung, die im WGG gesondert geregelt sind. Paragraph 20, Absatz eins, WGG bezweckt im wesentlichen die Klarstellung, welche Normen des WGG welche Bestimmungen des MRG verdrängen. Aus den in Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a und b WGG zu entnehmenden negativen und positiven Auflistungen wird klar, um welche Regelungsbereiche es sich dabei handelt und worin die "Unverträglichkeit" von WGG und MRG liegt. Es sind dies im wesentlichen die Bestimmungen der (kostendeckenden) Mietzinsbildung und die damit untrennbar verknüpften Fragen der Erhaltung und Verbesserung, die im WGG gesondert geregelt sind.

Für die hier interessierende Frage der Anwendbarkeit von Kostenmietenregeln kommt es also entscheidend darauf an, daß die Baulichkeit durch eine gemeinnützige Bauvereinigung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung nach gemeinnützigkeitsrechtlichen Prinzipien errichtet wurde. Dann geht das WGG dem MRG vor und soll auch später trotz

gänzlicher oder teilweiser Eigentumsübertragung an Dritte noch weiter vorgehen. Anknüpfend an die in § 2 Abs 1 MRG niedergelegten Regeln wird in § 20 Abs 1 Z 2 bis 4 WGG klargestellt, daß die Einzelrechtsnachfolge im Eigentum an der vermieteten Sache auf die Vermieterstellung grundsätzlich keinen Einfluß hat (vgl Meinhart-Österreicher, Die WGG-Novelle im 2. WÄG, WoBl 1991, 85 [94]). So ist auch dem Ausschlußbericht (zu Art I Z 1 zum 2. WÄG betreffend § 20 WGG) zu entnehmen, daß dann, wenn eine Baulichkeit nach dem für gemeinnützige Bauvereinigungen prägenden Kostendeckungsprinzip im eigenen Namen errichtet wurde, sich die weitere Bewirtschaftung und Nutzung der Baulichkeit grundsätzlich für den Rest ihres Bestandes nach den §§ 13 bis 22 WGG richtet. Die im Ausschlußbericht zu § 20 WGG dargestellten Fallkonstellationen nach den Möglichkeiten des § 20 Abs 1 Z 1, Z 2 erster Fall, Z 2 zweiter Fall und Z 3 WGG werden sodann in ihren Wirkungen für bereits bestehende Mietverhältnisse dahin zusammengefaßt, daß es heißt: "In all diesen Fällen bleiben für die aufrechten Miet- und sonstigen Nutzungsverhältnisse die §§ 14 bis 22 WGG aufrecht". Selbst wenn also aus Anlaß der Errichtung bereits Wohnungseigentum eingeräumt wurde (§ 20 Abs 1 Z 2 erster Fall WGG) oder nachträglich zugunsten eines bisherigen Mieters Wohnungseigentum begründet wird (§ 20 Abs 1 Z 2 zweiter Fall WGG) bleiben die in diesem Zeitpunkt bestehenden Mietverhältnisse den §§ 14 bis 22 WGG unterworfen. Der Wohnungseigentümer übernimmt nur als Miteigentümer die Stellung als Mitvermieter. Die Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten behalten ihr Rechtsstatut nach den §§ 14 ff WGG weiter (s AB zu Art I Z 1). Das entspricht auch der zu § 2 MRG bzw § 1120 ABGB bestehenden Rechtsprechung, daß Wohnungseigentümer in die bereits vor Begründung von Wohnungseigentum abgeschlossenen Mietverträge als Mitvermieter eintreten (RdW 1993, 109). Für die hier interessierende Frage der Anwendbarkeit von Kostenmietenregeln kommt es also entscheidend darauf an, daß die Baulichkeit durch eine gemeinnützige Bauvereinigung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung nach gemeinnützigkeitsrechtlichen Prinzipien errichtet wurde. Dann geht das WGG dem MRG vor und soll auch später trotz gänzlicher oder teilweiser Eigentumsübertragung an Dritte noch weiter vorgehen. Anknüpfend an die in Paragraph 2, Absatz eins, MRG niedergelegten Regeln wird in Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2 bis 4 WGG klargestellt, daß die Einzelrechtsnachfolge im Eigentum an der vermieteten Sache auf die Vermieterstellung grundsätzlich keinen Einfluß hat (vergleiche Meinhart-Österreicher, Die WGG-Novelle im 2. WÄG, WoBl 1991, 85 [94]). So ist auch dem Ausschlußbericht (zu Art römisch eins Ziffer eins, zum 2. WÄG betreffend Paragraph 20, WGG) zu entnehmen, daß dann, wenn eine Baulichkeit nach dem für gemeinnützige Bauvereinigungen prägenden Kostendeckungsprinzip im eigenen Namen errichtet wurde, sich die weitere Bewirtschaftung und Nutzung der Baulichkeit grundsätzlich für den Rest ihres Bestandes nach den Paragraphen 13 bis 22 WGG richtet. Die im Ausschlußbericht zu Paragraph 20, WGG dargestellten Fallkonstellationen nach den Möglichkeiten des Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins,, Ziffer 2, erster Fall, Ziffer 2, zweiter Fall und Ziffer 3, WGG werden sodann in ihren Wirkungen für bereits bestehende Mietverhältnisse dahin zusammengefaßt, daß es heißt: "In all diesen Fällen bleiben für die aufrechten Miet- und sonstigen Nutzungsverhältnisse die Paragraphen 14 bis 22 WGG aufrecht". Selbst wenn also aus Anlaß der Errichtung bereits Wohnungseigentum eingeräumt wurde (Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, erster Fall WGG) oder nachträglich zugunsten eines bisherigen Mieters Wohnungseigentum begründet wird (Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, zweiter Fall WGG) bleiben die in diesem Zeitpunkt bestehenden Mietverhältnisse den Paragraphen 14 bis 22 WGG unterworfen. Der Wohnungseigentümer übernimmt nur als Miteigentümer die Stellung als Mitvermieter. Die Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten behalten ihr Rechtsstatut nach den Paragraphen 14, ff WGG weiter (s AB zu Art römisch eins Ziffer eins,). Das entspricht auch der zu Paragraph 2, MRG bzw Paragraph 1120, ABGB bestehenden Rechtsprechung, daß Wohnungseigentümer in die bereits vor Begründung von Wohnungseigentum abgeschlossenen Mietverträge als Mitvermieter eintreten (RdW 1993, 109).

Nur für zwei spezifische Wohnungseigentumsfälle schafft § 20 Abs 1 Z 2 letzter Halbsatz WGG eine Sonderregelung: Für die Vermietung durch die neuen Wohnungseigentümer des § 20 Abs 1 Z 2 erster und zweiter Fall WGG ordnet der letzte Halbsatz dieser Bestimmung an, daß das MRG nach Maßgabe seines § 1 Abs 1, 2 und 4 anzuwenden sei. Nur für zwei spezifische Wohnungseigentumsfälle schafft Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, letzter Halbsatz WGG eine Sonderregelung: Für die Vermietung durch die neuen Wohnungseigentümer des Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, erster und zweiter Fall WGG ordnet der letzte Halbsatz dieser Bestimmung an, daß das MRG nach Maßgabe seines Paragraph eins, Absatz eins,, 2 und 4 anzuwenden sei.

Für alle anderen Fälle, wie etwa den Verlust der Gemeinnützigkeit (vgl Würth in Miet- und Wohnrecht 20 Rz 12 zu § 20 WGG; Meinhart-Österreicher aaO) oder die Veräußerung der gesamten Baulichkeit an einen nicht gemeinnütziges Rechtssubjekt, ist die Weitergeltung der zivilrechtlichen Bestimmungen des WGG normiert. Für alle anderen Fälle, wie

etwa den Verlust der Gemeinnützigkeit vergleiche Würth in Miet- und Wohnrecht<sup>20</sup> Rz 12 zu Paragraph 20, WGG; Meinhart-Österreicher aaO) oder die Veräußerung der gesamten Baulichkeit an einen nicht gemeinnütziges Rechtssubjekt, ist die Weitergeltung der zivilrechtlichen Bestimmungen des WGG normiert.

Zusammengefaßt bedeutet dies: Nur dann, wenn die Antragstellerin den Mietvertrag mit jemanden abgeschlossen hätte, dem bereits aus Anlaß der Errichtung der Baulichkeit Wohnungseigentum eingeräumt worden war oder aber mit jemandem, dessen bestehendes Miet- oder Nutzungsverhältnis in Wohnungseigentum umgewandelt worden war, ist die Bestimmung des § 1 Abs 4 Z 1 oder 3 MRG und insofern der Ausschluß von zinsrechtlichen Bestimmungen des MRG und der Anwendung des § 37 MRG auf das Bestandverhältnis anwendbar. Leitet die Antragstellerin ihr Mietrecht aber von der gemeinnützigen Zusammengefaßt bedeutet dies: Nur dann, wenn die Antragstellerin den Mietvertrag mit jemanden abgeschlossen hätte, dem bereits aus Anlaß der Errichtung der Baulichkeit Wohnungseigentum eingeräumt worden war oder aber mit jemandem, dessen bestehendes Miet- oder Nutzungsverhältnis in Wohnungseigentum umgewandelt worden war, ist die Bestimmung des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, oder 3 MRG und insofern der Ausschluß von zinsrechtlichen Bestimmungen des MRG und der Anwendung des Paragraph 37, MRG auf das Bestandverhältnis anwendbar. Leitet die Antragstellerin ihr Mietrecht aber von der gemeinnützigen

Bauvereinigung, die das Objekt errichtet hat, ab, so gilt Folgendes:

War diese damals Alleineigentümerin der Liegenschaft, kommt § 20 Abs 1 Z 1 lit a und b WGG kraft der dort enthaltenen ausdrücklichen Anordnung zur Anwendung (vgl auch § 1 Abs 3 MRG in der Fassung vor dem 2. WÄG). Daran ändert sich auch nichts, wenn aus Anlaß der Errichtung Wohnungseigentum (auch für Dritte) begründet wurde, weil diesfalls § 20 Abs 2 erster Halbsatz die Geltung der Z 1 anordnet. War diese damals Alleineigentümerin der Liegenschaft, kommt Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a und b WGG kraft der dort enthaltenen ausdrücklichen Anordnung zur Anwendung vergleiche auch Paragraph eins, Absatz 3, MRG in der Fassung vor dem 2. WÄG). Daran ändert sich auch nichts, wenn aus Anlaß der Errichtung Wohnungseigentum (auch für Dritte) begründet wurde, weil diesfalls Paragraph 20, Absatz 2, erster Halbsatz die Geltung der Ziffer eins, anordnet.

Feststellungen, die die Prüfung dieser Voraussetzungen zulassen, werden im erneuerten Verfahren vom Erstgericht nachzutragen sein. Erst dann läßt sich abschließend beurteilen, ob eine Berufung der Antragsgegnerin auf den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 oder 3 MRG erfolgreich sein kann. Feststellungen, die die Prüfung dieser Voraussetzungen zulassen, werden im erneuerten Verfahren vom Erstgericht nachzutragen sein. Erst dann läßt sich abschließend beurteilen, ob eine Berufung der Antragsgegnerin auf den Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, oder 3 MRG erfolgreich sein kann.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

#### **Anmerkung**

E53417 05A00409

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

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00040.99I.0309.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19990309\_OGH0002\_0050OB00040\_99I0000\_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)