jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/2/10 5Ob348/97f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.02.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Kornelia T***** Wien, vertreten durch Mag.Renate Schmoll, Mieterschutzverband Österreichs, Döblergasse 2, 1070 Wien, wider den Antragsgegner Dr.Roger K***** Wien, vertreten durch Dr.Anton Paul Schaffer, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 32 Abs 8 WFG 1968, infolge ordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25.März 1997, GZ 40 R 201/97y-9, womit infolge Rekurses der Antragstellerin der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Hietzing vom 27.November 1996, GZ 29 Msch 20/96h-6, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Kornelia T***** Wien, vertreten durch Mag.Renate Schmoll, Mieterschutzverband Österreichs, Döblergasse 2, 1070 Wien, wider den Antragsgegner Dr.Roger K***** Wien, vertreten durch Dr.Anton Paul Schaffer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 32, Absatz 8, WFG 1968, infolge ordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25.März 1997, GZ 40 R 201/97y-9, womit infolge Rekurses der Antragstellerin der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Hietzing vom 27.November 1996, GZ 29 Msch 20/96h-6, bestätigt wurde, den

S a c h b e s c h l u ß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin begehrte für den Zeitraum vom 1.12.1991 bis 1.3.1996 die Feststellung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes mit S 1.279,36 netto monatlich und die Verpflichtung des Antragsgegners zur Rückzahlung der im Zeitraum vom 1.10.1995 bis 1.3.1996 zuviel bezahlten Beträge von S 670,13 monatlich (insgesamt S 4.020,78 netto sA). Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses sei die Vereinbarung eines angemessenen Zinses nicht möglich gewesen, gemäß § 32 Abs 8 WFG 1968 sei - wie schon im vorangegangenen Verfahren 9 Msch 147/91 des Bezirksgerichtes Hietzung festgestellt - nur ein monatlicher Hauptmietzins von S 1.279,36 netto zulässig gewesen.Die Antragstellerin begehrte für den Zeitraum vom 1.12.1991 bis 1.3.1996 die Feststellung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes mit S 1.279,36 netto monatlich und die Verpflichtung des Antragsgegners zur Rückzahlung der im Zeitraum vom 1.10.1995

bis 1.3.1996 zuviel bezahlten Beträge von S 670,13 monatlich (insgesamt S 4.020,78 netto sA). Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses sei die Vereinbarung eines angemessenen Zinses nicht möglich gewesen, gemäß Paragraph 32, Absatz 8, WFG 1968 sei - wie schon im vorangegangenen Verfahren 9 Msch 147/91 des Bezirksgerichtes Hietzung festgestellt - nur ein monatlicher Hauptmietzins von S 1.279,36 netto zulässig gewesen.

Auch wenn das Wohnbauförderungsdarlehen mittlerweile vollständig zurückbezahlt sei, bleibe die Vorschreibung eines darüber hinausgehenden angemessenen Mietzinses unzulässig, weil ein solcher nicht wirksam vereinbart werden konnte.

Der Antragsgegner bestritt dies und wendete ein, daß eine Vereinbarung über die Höhe des monatlichen Hauptmietzinses nur bis zur gänzlichen Rückzahlung der Förderungsmittel eingeschränkt wirksam sei, danach aber wieder voll zum Tragen komme. Davon sei auch das Rekursgericht im vorangegangenen Verfahren ausgegangen.

Das Erstgericht wies mit seinem Sachbeschluß den Feststellungs- und Leistungsantrag der Antragstellerin ab und verpflichtete diese zum Kostenersatz an den Antragsgegner. Es traf folgende entscheidungswesentlichen Feststellungen:

Die Wohnung top Nr.15 im Haus ***** Wien, M*****straße *****, war bis Februar 1983 an Johann F***** vermietet. Die Wohnung hatte damals eine Nutzfläche von 30 m2, bestand aus einer Küche und einem einzigen Zimmer und wies weder einen Wasseranschluß noch ein WC im Wohnungsinneren auf. Im März 1983 begann der damalige Hauseigentümer und Rechtsvorgänger des verbliebenen Antragsgegners, die Wohnung umzubauen. Die Wohnung wurde durch Eingliederung eines halben Raumes der Nachbarwohnung um rund 6 m2 vergrößert, wozu ein Mauerdurchbruch und die Errichtung einer neuen Zwischenwand notwendig waren. In diesem Zubau wurde ein bis zu einer Höhe von rund 1,7 m verfliestes Badezimmer, bestehend aus Badewanne, Handwaschbecken und WC-Muschel eingebaut. Darin wurde ein schwimmender Estrichboden verlegt, weiters wurde eine bauordnungsgemäße Naßraumisolierung aufgebracht. Sowohl in das Bad als auch in die vorhandene Küche wurde Fließwasser eingeleitet. Zur Warmwasseraufbereitung für Bad und Küche wurde im Bad ein Elektroboiler installiert. Die Gaszuleitung in der Küche wurde erneuert, ein neuer Gasherd aufgestellt. Weiters erhielt die Küche eine neue Abwasch. In sämtlichen Räumen wurden die Stromleitungen ausgetauscht und unter Putz neuverlegt. Sämtliche Stromauslässe und -schalter wurden erneuert. Im Wohnzimmer wurde ein Gaskonvektor-Heizgerät installiert. Der schadhafte Holzunterboden im Wohnzimmer wurde zur Gänze erneuert, teilweise wurde die Beschüttung ergänzt. Darauf wurden Holzspannplatten und ein Spannteppich verlegt. Der Küchenfußboden wurde ausgebessert und mit einem Linoleum-Belag versehen. In sämtlichen Räumen wurden die Wände neu verputzt und ausgemalt. Der Mietgegenstand wies nach der Sanierung eine Nutzfläche von 36,09 m2 auf. Die Umbauarbeiten kosteten S 195.630,88. Für die Sanierung dieser Wohnung und der Wohnungen Nr.13 und 14 nahm der damalige Hauseigentümer Mittel der Wohnbauförderung 1968 in Anspruch. Ihm wurden ein gefördertes Darlehen des Landes Wien von S 65.700,-

und ein Hypothekardarlehen Ersten österreichischen Sparkasse über S 65.700,- mit einer Förderungszusage für Annuitätenzuschußleistungen gewährt. Beide Darlehen wurden am 6.11.1991 zur Gänze vorzeitig zurückbezahlt.

Im Mai 1983 waren die Umbau- und Verbesserungsarbeiten in der Wohnung top Nr.15 abgeschlossen. Im Anschluß daran vermietete der damalige Hauseigentümer die Wohnung mit Mietvertrag vom 18.6.1983 auf unbestimmte Zeit an Sonja H*****. Auf Grund eines im Mietvertrag eingeräumten Weitergaberechtes (offenbar gemeint: Vorschlagsrechtes) gelangte die Wohnung mit 1.3.1988 an die nunmehrige Antragstellerin. Das Mietverhältnis zwischen dem Rechtsvorgänger des Antragsgegners und der Antragstellerin wurde auf unbestimmte Zeit eingegangen. Es wurde ein Mietzins von S 1.600,- netto monatlich vereinbart und dieser anhand des Verbraucherpreisindex 1986, Stand Jänner 1988, wertgesichert. Dieser Mietzins war nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage und Ausstattung- und Erhaltungszustand im Zeitpunkt der Anmietung der Höhe nach angemessen.

Mit Kaufvertrag vom 27.9.1991 verkaufte der damalige Eigentümer Dr.Heinz ***** S***** die Liegenschaft an den nunmehrigen Antragsgegner, der seit Juni 1992 auch grundbücherlicher Eigentümer ist. Die Übergabe der Liegenschaft in Besitz und Verwaltung des neuen Eigentümers erfolgte bereits im Oktober 1991, wobei der neue Eigentümer, vertreten durch seinen Verwalter, die Mieter der Liegenschaft vom Eigentümerwechsel verständigte und aufforderte, ab November 1991 die Mietzinse an den neuen Verwalter zu bezahlen. Dieser Aufforderung leistete die Antragstellerin auch Folge. Von Dezember 1991 bis Jänner 1994 wurden der Antragstellerin monatlich S 1.769,16 netto an Hauptmietzins vorgeschrieben, ab Februar 1994 bis einschließlich März 1996 S 1.949,40. Die Antragstellerin bezahlte

im Zeitraum Dezember 1991 bis September 1995 monatlich nur S 1.279,36 netto, ab Oktober 1995 bezahlt sie den vorgeschriebenen Hauptmietzins von monatlich S 1.949,40 netto. Im vorangegangenem Verfahren 9 Msch 147/91 des Bezirksgerichtes Hietzung begehrte die Antragstellerin die Überprüfung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes für die Zinsperioden März 1988 bis einschließlich November 1989. Dabei stellte das Erstgericht fest, daß der Antragsgegner das gesetzlich zulässige Hauptzinsausmaß in Höhe von S 1.279,36 netto um monatlich S 440,34 überschritten hatte und verpflichtete ihn zur Rückzahlung des Überschreitungsbetrages an die Antragstellerin. Der nach § 32 Abs 8 WFG 1968 zulässige Hauptmietzins, bestehend aus dem zur Deckung der Kosten der Verbesserung erforderlichen Betrag und einem Betrag von S 4,- je Quadratmeter Nutzfläche, wurde mit S 1.279,36 netto monatlich ermittelt.Mit Kaufvertrag vom 27.9.1991 verkaufte der damalige Eigentümer Dr.Heinz ***** S***** die Liegenschaft an den nunmehrigen Antragsgegner, der seit Juni 1992 auch grundbücherlicher Eigentümer ist. Die Übergabe der Liegenschaft in Besitz und Verwaltung des neuen Eigentümers erfolgte bereits im Oktober 1991, wobei der neue Eigentümer, vertreten durch seinen Verwalter, die Mieter der Liegenschaft vom Eigentümerwechsel verständigte und aufforderte, ab November 1991 die Mietzinse an den neuen Verwalter zu bezahlen. Dieser Aufforderung leistete die Antragstellerin auch Folge. Von Dezember 1991 bis Jänner 1994 wurden der Antragstellerin monatlich S 1.769,16 netto an Hauptmietzins vorgeschrieben, ab Februar 1994 bis einschließlich März 1996 S 1.949,40. Die Antragstellerin bezahlte im Zeitraum Dezember 1991 bis September 1995 monatlich nur S 1.279,36 netto, ab Oktober 1995 bezahlt sie den vorgeschriebenen Hauptmietzins von monatlich S 1.949,40 netto. Im vorangegangenem Verfahren 9 Msch 147/91 des Bezirksgerichtes Hietzung begehrte die Antragstellerin die Überprüfung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes für die Zinsperioden März 1988 bis einschließlich November 1989. Dabei stellte das Erstgericht fest, daß der Antragsgegner das gesetzlich zulässige Hauptzinsausmaß in Höhe von S 1.279,36 netto um monatlich S 440,34 überschritten hatte und verpflichtete ihn zur Rückzahlung des Überschreitungsbetrages an die Antragstellerin. Der nach Paragraph 32, Absatz 8, WFG 1968 zulässige Hauptmietzins, bestehend aus dem zur Deckung der Kosten der Verbesserung erforderlichen Betrag und einem Betrag von S 4,- je Quadratmeter Nutzfläche, wurde mit S 1.279,36 netto monatlich ermittelt.

Das Erstgericht vertrat die Rechtsauffassung, daß sich schon aus dem Wortlaut des§ 32 Abs 8 WFG 1968 ".....bis zur gänzlichenDas Erstgericht vertrat die Rechtsauffassung, daß sich schon aus dem Wortlaut des Paragraph 32, Absatz 8, WFG 1968 ".....bis zur gänzlichen

Rückzahlung der Förderungsmittel ..... nur insoweit

rechtsunwirksam" ergebe, daß eine während der Anwendbarkeit dieser Bestimmung geschlossene Vereinbarung über die Höhe des monatlichen Hauptmietzinses nicht gänzlich unwirksam sei und daher nach Rückzahlung der Förderungsmittel Rechtswirkungen entfalten könne. Die vorerst eingeschränkte Wirksamkeit lebe nach Rückzahlung der Förderungsmittel wieder auf, sodaß dann wieder der vereinbarte angemessene Hauptmietzins gefordert werden könne. Die Angemessenheit des geforderten Hauptmietzinses sei nicht bestritten worden, im Vorverfahren sei dieser sogar als angemessen außer Streit gestellt worden. Der Antrag, den zulässigen Hauptmietzins auch für den Zeitraum nach Rückzahlung der Förderungsmittel mit S 1.279,36 festzustellen, sei daher genauso abzuweisen wie das Leistungsbegehren.

Das Rekursgericht bestätigte diesen Sachbeschluß und erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig. Die Teilunwirksamkeit von Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses im Sinne des § 32 Abs 8 WFG 1968 sei der Bestimmung des § 15 WWG und der hiezu ergangenen Rechtsprechung nicht vergleichbar. Der bis zur vollständigen Rückzahlung der Förderungsmittel zulässige Hauptmietzins setze sich aus zwei Komponenten zusammen, nämlich einerseits dem zur Deckung der Kosten der Verbesserung erforderlichen Betrag sowie weiteren maximal S 4,- pro Quadratmeter. Nach gänzlicher Rückzahlung der Förderungsmittel sei zur Deckung der Kosten der Verbesserung kein weiterer Betrag mehr erforderlich, sodaß die erste Komponente wegfiele. Die Annahme, daß dann nur mehr S 4,- pro Quadratmeter verlangt werden dürften, wäre ebenso falsch wie die Fiktion des Weiterlaufens der Annuitäten. § 32 Abs 8 WFG 1968 sei im Sinne des Wiederauflebens der ursprünglichen Vereinbarung nach vollständiger Rückzahlung der Förderungsmittel zu verstehen. Die gegenteilige Ansicht von Würth (MSA Nr.20a MRG2 Anm 10 zu § 32 WFG 1968) sei von ihm später nicht mehr wiederholt worden, das WFG 1984 hingegen ermögliche eine angemessene Zinsvereinbarung für die Zeit nach der Darlehenstilgung (Würth/Zingher Miet- und Wohnrecht19 § 46 WFG 1984/4). Die Zulassung des ordentlichen Rekurses begründete das Rekursgericht damit, daß zur Frage der Sanierung nach § 32 Abs 8 WFG 1968 teilunwirksamer Mietzinsvereinbarungen keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes bestehe.Das

Rekursgericht bestätigte diesen Sachbeschluß und erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig. Die Teilunwirksamkeit von Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses im Sinne des Paragraph 32, Absatz 8, WFG 1968 sei der Bestimmung des Paragraph 15, WWG und der hiezu ergangenen Rechtsprechung nicht vergleichbar. Der bis zur vollständigen Rückzahlung der Förderungsmittel zulässige Hauptmietzins setze sich aus zwei Komponenten zusammen, nämlich einerseits dem zur Deckung der Kosten der Verbesserung erforderlichen Betrag sowie weiteren maximal S 4,- pro Quadratmeter. Nach gänzlicher Rückzahlung der Förderungsmittel sei zur Deckung der Kosten der Verbesserung kein weiterer Betrag mehr erforderlich, sodaß die erste Komponente wegfiele. Die Annahme, daß dann nur mehr S 4,- pro Quadratmeter verlangt werden dürften, wäre ebenso falsch wie die Fiktion des Weiterlaufens der Annuitäten. Paragraph 32, Absatz 8, WFG 1968 sei im Sinne des Wiederauflebens der ursprünglichen Vereinbarung nach vollständiger Rückzahlung der Förderungsmittel zu verstehen. Die gegenteilige Ansicht von Würth (MSA Nr.20a MRG2 Anmerkung 10 zu Paragraph 32, WFG 1968) sei von ihm später nicht mehr wiederholt worden, das WFG 1984 hingegen ermögliche eine angemessene Zinsvereinbarung für die Zeit nach der Darlehenstilgung (Würth/Zingher Miet- und Wohnrecht19 Paragraph 46, WFG 1984/4). Die Zulassung des ordentlichen Rekurses begründete das Rekursgericht damit, daß zur Frage der Sanierung nach Paragraph 32, Absatz 8, WFG 1968 teilunwirksamer Mietzinsvereinbarungen keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes bestehe.

Dagegen richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, den angefochtenen Sachbeschluß dahin abzuändern, daß für die Zeit vom 1.12.1991 bis 31.3.1996 der gesetzlich zulässige Hauptmietzins mit monatlich S 1.279,39 (gemeint: S 1.279,36) sowie eine Überschreitung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses in der Zeit vom 1.10.1995 bis 31.3.1996 um S 4.020,80 festgestellt und der Antragsgegner zur Rückzahlung dieses Betrages verhalten werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsgegner beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Der ordentliche Revisionsrekurs ist aus den vom Rekursgericht genannten Gründen zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Werden gemäß § 32 Abs 8 WFG 1968 Verbesserungen größeren Umfanges (§ 1 Abs 1 lit d) gefördert, finden die Absätze 1 bis 6 dieser Bestimmung keine Anwendung. In diesen Fällen sind Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter über eine Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der auf seinen Mietgegenstand entfallenden anteiligen Kosten der Verbesserung (§ 2 Abs 1 Z 10a) zulässig. Im Falle der Neuvermietung einer Klein- oder Mittelwohnung, deren mangelhafte Ausstattung im Sinne des § 3 Z 10 des Stadterneuerungsgesetzes durch eine nach diesem Bundesgesetz geförderte Verbesserung beseitigt wurde, ist bis zur gänzlichen Rückzahlung der Förderungsmittel eine Vereinbarung über die Höhe des monatlichen Hauptmietzinses nur insoweit rechtswirksam, als sie neben dem zur Deckung der Kosten der Verbesserung erforderlichen Betrag den Betrag von höchstens S 4,- je Quadratmeter der Nutzfläche der Wohnung zuzüglich einer allfälligen darüber hinausgehenden Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß § 7 des Mietengesetzes nicht überschreitet (§ 32 Abs 8 dritter Satz WFG 1968). Die §§ 24 bis 37 des Mietengesetzes finden sinngemäß Anwendung.Werden gemäß Paragraph 32, Absatz 8, WFG 1968 Verbesserungen größeren Umfanges (Paragraph eins, Absatz eins, Litera d,) gefördert, finden die Absätze 1 bis 6 dieser Bestimmung keine Anwendung. In diesen Fällen sind Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter über eine Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der auf seinen Mietgegenstand entfallenden anteiligen Kosten der Verbesserung (Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 10 a,) zulässig. Im Falle der Neuvermietung einer Klein- oder Mittelwohnung, deren mangelhafte Ausstattung im Sinne des Paragraph 3, Ziffer 10, des Stadterneuerungsgesetzes durch eine nach diesem Bundesgesetz geförderte Verbesserung beseitigt wurde, ist bis zur gänzlichen Rückzahlung der Förderungsmittel eine Vereinbarung über die Höhe des monatlichen Hauptmietzinses nur insoweit rechtswirksam, als sie neben dem zur Deckung der Kosten der Verbesserung erforderlichen Betrag den Betrag von höchstens S 4,- je Quadratmeter der Nutzfläche der Wohnung zuzüglich einer allfälligen darüber hinausgehenden Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 7, des Mietengesetzes nicht überschreitet (Paragraph 32, Absatz 8, dritter Satz WFG 1968). Die Paragraphen 24 bis 37 des Mietengesetzes finden sinngemäß Anwendung.

Die Antragstellerin leitet entgegen der Interpretation durch die Vorinstanzen aus dieser Bestimmung in Anlehnung an die zu § 15 WWG ergangene Judikatur ab, daß über den nach § 32 Abs 8 WFG 1968 ermittelten Hauptmietzins hinausgehende Vereinbarungen nicht nur für die Dauer offener Darlehensrückzahlungen, sondern auch darüber

hinaus unwirksam seien und während der Laufzeit des Darlehens weitergehende Mietzinsvereinbarungen für die Zeit danach nicht wirksam getroffen werden könnten. Der Antragstellerin ist dahin beizupflichten, daß der Betrag von S 4,- pro Quadratmeter Nutzfläche mit jenem überstimmt, der mit der Mietrechtsnovelle 1974, BGBl 1974/409, in die Bestimmung des § 16 Abs 3 Mietengesetz Eingang fand und den für Substandardwohnungen (§ 3 Z 10 des Stadterneuerungsgesetzes) höchstzulässigen Hauptmietzins je Quadratmeter Nutzfläche darstellte, wenn ab dem 1.8.1974 - zulässigerweise - geschlossene Vereinbarungen gemäß § 16 Abs 1 Z 2 und 3 Mietengesetz eine solche Wohnung betrafen. Die Bestimmung des § 32 Abs 8 WFG 1968 hat in der Folge eine Anpassung an § 16 Abs 2 Z 4 (iVm § 16 Abs 4) MRG aF bzw § 16 Abs 5 und 6 MRG nF nicht erfahren, die Regelung wurde auch durch § 60 Abs 8 WFG 1984 nicht berührt (Würth/Zingher Miet- und Wohnrecht20 Rz 8 § 32 Abs 8 WFG 1968). Es wurde daher die Regelung beibehalten, daß bei Verbesserung eigentlicher Substandardwohnungen zu Standardwohnungen neben der Kostenüberwälzung höchstens ein Hauptmietzins von S 4,- pro Quadratmeter begehrt werden darf.Die Antragstellerin leitet entgegen der Interpretation durch die Vorinstanzen aus dieser Bestimmung in Anlehnung an die zu Paragraph 15, WWG ergangene Judikatur ab, daß über den nach Paragraph 32, Absatz 8, WFG 1968 ermittelten Hauptmietzins hinausgehende Vereinbarungen nicht nur für die Dauer offener Darlehensrückzahlungen, sondern auch darüber hinaus unwirksam seien und während der Laufzeit des Darlehens weitergehende Mietzinsvereinbarungen für die Zeit danach nicht wirksam getroffen werden könnten. Der Antragstellerin ist dahin beizupflichten, daß der Betrag von S 4,- pro Quadratmeter Nutzfläche mit jenem überstimmt, der mit der Mietrechtsnovelle 1974, BGBl 1974/409, in die Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 3, Mietengesetz Eingang fand und den für Substandardwohnungen (Paragraph 3, Ziffer 10, des Stadterneuerungsgesetzes) höchstzulässigen Hauptmietzins je Quadratmeter Nutzfläche darstellte, wenn ab dem 1.8.1974 - zulässigerweise - geschlossene Vereinbarungen gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 2 und 3 Mietengesetz eine solche Wohnung betrafen. Die Bestimmung des Paragraph 32, Absatz 8, WFG 1968 hat in der Folge eine Anpassung an Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 4, in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 4,) MRG aF bzw Paragraph 16, Absatz 5 und 6 MRG nF nicht erfahren, die Regelung wurde auch durch Paragraph 60, Absatz 8, WFG 1984 nicht berührt (Würth/Zingher Miet- und Wohnrecht20 Rz 8 Paragraph 32, Absatz 8, WFG 1968). Es wurde daher die Regelung beibehalten, daß bei Verbesserung eigentlicher Substandardwohnungen zu Standardwohnungen neben der Kostenüberwälzung höchstens ein Hauptmietzins von S 4,- pro Quadratmeter begehrt werden darf.

Die Antragstellerin vermeint nun, daß die zu § 15 WWG ergangene Rechtsprechung sinngemäß auch auf die Mietzinsbildung bei nach dem WFG 1968 geförderten Mietobjekten, und zwar auch im Falle der Standardverbesserung nach § 32 Abs 8 WFG 1968, Anwendung zu finden hätte. Nach dieser Rechtsprechung (MietSlg XX/36, MietSlg 25.447, MietSlg XXVII/12, MietSlg XXXIII/21, MietSlg 36.663 uva) bedingte der zwingende Charakter der Mietzinsbildungsvorschriften des § 15 Abs 9 ff WWG die Unwirksamkeit jedweder Mietzinsvereinbarung nach § 16 MG auch im Falle rechtzeitiger Neuvermietung. Vor dem Zeitpunkt der Rückzahlungsdarlehen getroffene, unwirksame Mietzinsvereinbarungen sollten dies auch nach völliger Rückzahlung des Fondsdarlehens bleiben (MietSlg XX/36, XXXIII/21). Dabei wurde mit der Absicht des Gesetzgebers argumentiert, Vereinbarungen nach § 16 Mietengesetz erst nach erfolgter Rückerstattung des Fondsdarlehens zuzulassen und die vor der Rückzahlung der öffentlichen Mittel getroffenen Vereinbarungen als unwirksam zu erklären (MietSlg XX/36). Als weitere ratio legis wurde angesehen, einen Handel mit wiederhergestellten, ehemals kriegsbeschädigten Wohnungen zu unterbinden. Würden nämlich bereits während der Rückzahlung des Fondsdarlehens Vereinbarungen nach § 16 Abs 2 Mietengesetz zulässig sein, so könnte ein Markt entstehen, bei dem als Wertmesser schon die Einnahme nach der Rückerstattung des Fondsdarlehens dienten (MietSlg XX/36). Aus dem zwingenden Charakter der Mietzinsbildungsvorschriften des § 15 Abs 9 folgende WWG wurde auch abgeleitet, daß eine vor Rückzahlung des Fondsdarlehens getroffene Vereinbarung auch für die Zeit nach der Rückzahlung unwirksam sei (MietSlg 25.447).Die Antragstellerin vermeint nun, daß die zu Paragraph 15, WWG ergangene Rechtsprechung sinngemäß auch auf die Mietzinsbildung bei nach dem WFG 1968 geförderten Mietobjekten, und zwar auch im Falle der Standardverbesserung nach Paragraph 32, Absatz 8, WFG 1968, Anwendung zu finden hätte. Nach dieser Rechtsprechung (MietSlg XX/36, MietSlg 25.447, MietSlg XXVII/12, MietSlg XXXIII/21, MietSlg 36.663 uva) bedingte der zwingende Charakter der Mietzinsbildungsvorschriften des Paragraph 15, Absatz 9, ff WWG die Unwirksamkeit jedweder Mietzinsvereinbarung nach Paragraph 16, MG auch im Falle rechtzeitiger Neuvermietung. Vor dem Zeitpunkt der Rückzahlungsdarlehen getroffene, unwirksame Mietzinsvereinbarungen sollten dies auch nach völliger Rückzahlung des Fondsdarlehens bleiben (MietSlg XX/36, XXXIII/21). Dabei wurde mit der Absicht des Gesetzgebers argumentiert, Vereinbarungen nach Paragraph 16, Mietengesetz erst nach erfolgter Rückerstattung des Fondsdarlehens zuzulassen und die vor der Rückzahlung der öffentlichen Mittel getroffenen Vereinbarungen als

unwirksam zu erklären (MietSlg XX/36). Als weitere ratio legis wurde angesehen, einen Handel mit wiederhergestellten, ehemals kriegsbeschädigten Wohnungen zu unterbinden. Würden nämlich bereits während der Rückzahlung des Fondsdarlehens Vereinbarungen nach Paragraph 16, Absatz 2, Mietengesetz zulässig sein, so könnte ein Markt entstehen, bei dem als Wertmesser schon die Einnahme nach der Rückerstattung des Fondsdarlehens dienten (MietSlg XX/36). Aus dem zwingenden Charakter der Mietzinsbildungsvorschriften des Paragraph 15, Absatz 9, folgende WWG wurde auch abgeleitet, daß eine vor Rückzahlung des Fondsdarlehens getroffene Vereinbarung auch für die Zeit nach der Rückzahlung unwirksam sei (MietSlg 25.447).

Bei Anwendung dieser Grundsätze auf Mietzinsvereinbarungen betreffend nach dem WFG 1968 geförderte Mietobjekte ist eine differenzierte Betrachtung angezeigt: § 32 Abs 6 WFG 1968 bestimmt, daß bis zur Rückzahlung der Förderungsmittel die Bestimmungen der §§ 16 und 16a des Mietengesetzes nicht anzuwenden sind. "Freie Vereinbarungen" des Hauptmietzinses im Sinne des § 16, § 16a MG, worunter gemäß § 58 Abs 4 MRG seit 1.1.1982 nur mehr die Vereinbarung des angemessenen Mietzinses nach § 16 Abs 1 MRG verstanden werden kann, sind demzufolge erst nach Rückzahlung des Förderungsdarlehens zulässig (Würth/Zingher Miet- und Wohnrecht20 Rz 6 zu § 32 WFG 1968). Von dieser Bestimmung, die die Vermietung einer mit Förderungsmitteln errichteten Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit betrifft, ist aber die Regelung des Abs 8 leg cit deutlich zu unterscheiden, wonach im Falle der Neuvermietung einer Klein- oder Mittelwohnung, deren mangelhafte Ausstattung im Sinne des § 3 Z 10 des Stadterneuerungsgesetzes durch eine nach diesem Bundesgesetz geförderte Verbesserung beseitigt wurde, bis zur gänzlichen Rückzahlung der Förderungsmittel eine Vereinbarung über die Höhe des monatlichen Hauptmietzinses nur insoweit rechtswirksam ist, als sie neben dem zur Deckung der Kosten der Verbesserung erforderlichen Betrag dem Betrag von höchstens S 4,-Bei Anwendung dieser Grundsätze auf Mietzinsvereinbarungen betreffend nach dem WFG 1968 geförderte Mietobjekte ist eine differenzierte Betrachtung angezeigt: Paragraph 32, Absatz 6, WFG 1968 bestimmt, daß bis zur Rückzahlung der Förderungsmittel die Bestimmungen der Paragraphen 16 und 16a des Mietengesetzes nicht anzuwenden sind. "Freie Vereinbarungen" des Hauptmietzinses im Sinne des Paragraph 16,, Paragraph 16 a, MG, worunter gemäß Paragraph 58, Absatz 4, MRG seit 1.1.1982 nur mehr die Vereinbarung des angemessenen Mietzinses nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG verstanden werden kann, sind demzufolge erst nach Rückzahlung des Förderungsdarlehens zulässig (Würth/Zingher Miet- und Wohnrecht20 Rz 6 zu Paragraph 32, WFG 1968). Von dieser Bestimmung, die die Vermietung einer mit Förderungsmitteln errichteten Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit betrifft, ist aber die Regelung des Absatz 8, leg cit deutlich zu unterscheiden, wonach im Falle der Neuvermietung einer Klein- oder Mittelwohnung, deren mangelhafte Ausstattung im Sinne des Paragraph 3, Ziffer 10, des Stadterneuerungsgesetzes durch eine nach diesem Bundesgesetz geförderte Verbesserung beseitigt wurde, bis zur gänzlichen Rückzahlung der Förderungsmittel eine Vereinbarung über die Höhe des monatlichen Hauptmietzinses nur insoweit rechtswirksam ist, als sie neben dem zur Deckung der Kosten der Verbesserung erforderlichen Betrag dem Betrag von höchstens S 4,-

je Quadratmeter Nutzfläche der Wohnung zuzüglich einer allfälligen darüber hinausgehenden Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß § 7 des Mietengesetzes nicht überschreitet. Während also sowohl im Falle einer Förderung nach dem WWG als auch in den von § 32 Abs 6 WFG 1968 umfaßten Fällen vor Darlehensrückzahlung eine freie Mietzinsvereinbarung grundsätzlich ausscheidet, beschreitet der Gesetzgeber bei der Darlehensaufnahme zur Standardverbesserung den Weg, Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses - die sonstigen Erfordernisse nach § 16 MRG vorausgesetzt - grundsätzlich zuzulassen, für die Dauer der Rückzahlung jedoch in ihrer Höhe zu beschränken. So sprechen auch die Materialien (Regierungsvorlage 1489 der Beilagen 13. GP) zu § 32 Abs 8 WFG 1968 davon, daß es sich bei mangelhaft ausgestatteten Klein- und Mittelwohnungen im Sinne des § 3 Z 10 Stadterneuerungsgesetz, die mit Hilfe von Mitteln der Wohnbauförderung verbessert wurden, als zweckmäßig erwiesen habe, bis zur Rückzahlung der öffentlichen Mittel eine Regelung der Mietzinsbildung im Falle der Neuvermietung aufzunehmen. Im Schrifttum (Krassnigg/Kohler WFG 19682 FN 17 zu § 32) wird diese Bestimmung dahin interpretiert, daß der Vermieter neben den Kosten der Verbesserung im nachgewiesenen Umfang - abgesehen von einer allfälligen Erhöhung nach § 7 MG - bis zur gänzlichen Rückzahlung des Förderungsdarlehens einen Hauptmietzins von höchstens S 4,- je Quadratmeter Nutzfläche in Rechnung stellen kann und daß diese Bestimmung als lex specialis zu § 16 Abs 3 MG in der Fassung des BGBl.NR.409/1974 anzusehen sei, der die freie Vereinbarung nur bei Substandardwohnungen einer Beschränkung unterwerfe.je Quadratmeter Nutzfläche der Wohnung zuzüglich einer allfälligen darüber hinausgehenden Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 7, des Mietengesetzes nicht überschreitet. Während also sowohl im Falle einer Förderung nach dem WWG als auch in den von Paragraph 32, Absatz 6, WFG 1968 umfaßten Fällen vor

Darlehensrückzahlung eine freie Mietzinsvereinbarung grundsätzlich ausscheidet, beschreitet der Gesetzgeber bei der Darlehensaufnahme zur Standardverbesserung den Weg, Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses - die sonstigen Erfordernisse nach Paragraph 16, MRG vorausgesetzt - grundsätzlich zuzulassen, für die Dauer der Rückzahlung jedoch in ihrer Höhe zu beschränken. So sprechen auch die Materialien (Regierungsvorlage 1489 der Beilagen 13. GP) zu Paragraph 32, Absatz 8, WFG 1968 davon, daß es sich bei mangelhaft ausgestatteten Klein- und Mittelwohnungen im Sinne des Paragraph 3, Ziffer 10, Stadterneuerungsgesetz, die mit Hilfe von Mitteln der Wohnbauförderung verbessert wurden, als zweckmäßig erwiesen habe, bis zur Rückzahlung der öffentlichen Mittel eine Regelung der Mietzinsbildung im Falle der Neuvermietung aufzunehmen. Im Schrifttum (Krassnigg/Kohler WFG 19682 FN 17 zu Paragraph 32,) wird diese Bestimmung dahin interpretiert, daß der Vermieter neben den Kosten der Verbesserung im nachgewiesenen Umfang - abgesehen von einer allfälligen Erhöhung nach Paragraph 7, MG - bis zur gänzlichen Rückzahlung des Förderungsdarlehens einen Hauptmietzins von höchstens S 4,- je Quadratmeter Nutzfläche in Rechnung stellen kann und daß diese Bestimmung als lex specialis zu Paragraph 16, Absatz 3, MG in der Fassung des BGBl.NR.409/1974 anzusehen sei, der die freie Vereinbarung nur bei Substandardwohnungen einer Beschränkung unterwerfe.

Nach Ansicht des erkennenden Senates entspricht es den Intentionen des Gesetzgebers, bis zur Rückzahlung eines von der öffentlichen Hand geförderten, zur Standardverbesserung gewährten Darlehens Spekulationen Einhalt zu gebieten und Mietzinsvereinbarungen in dem Umfang für unwirksam, das heißt teilnichtig zu erklären, als Mietzinsvereinbarungen für die Dauer der Laufzeit der Darlehensrückzahlung die in § 32 Abs 8 WFG 1968 limitierte Höhe des Mietzinses überschreiten. Nicht kann es jedoch der Zweck dieser Bestimmung sein, ansonsten zulässige Mietzinsvereinbarungen für die nach der Zeit nach vollständiger Rückzahlung des Darlehens anfallenden Mietzinse hintanzuhalten, weil dadurch für einen Vermieter regelmäßig der Anreiz zu einer Standardverbesserung verloren ginge. -Darüber, ob die Nichtigkeit des Teiles das Ganze ergreift oder nicht, entscheidet nicht Natur und Zweck des Vertrages bzw der Parteiwillen, sondern Natur und Zweck des Verbotes. Dabei ist der von der Gesetzeslage gewählte Spielraum im Sinne einer Entscheidung für grundsätzliche Restgültigkeit zu nutzen (SZ 44/166, SZ 63/23, RIS-Justiz RS0016431). Die Frage, ob Gesamt- oder Teilnichtigkeit eines Vertrages oder auch nur eines Vertragspunktes vorliegt, hängt vom Normzweck ab. Entscheidend ist nicht, ob die Parteien auch ohne verbotene Klausel den Restvertrag geschlossen hätten, sondern welchen Schutzzweck die Verbotsnorm verfolgt (RIS-Justiz RS0016417). Der mit einer wörtlichen Interpretation des § 32 Abs 8 WFG 1968 in Einklang stehende Zweck der Norm, während der Dauer bis zur Rückzahlung eines Förderungsdarlehens Spekulationen hintanzuhalten, andererseits aber einen Anreiz für die Standardverbesserung aufrechtzuerhalten, gebietet es, eine Teilnichtigkeit der zwischen den Parteien getroffenen Mietzinsvereinbarung nur soweit anzunehmen, daß ab Mietvertragsabschluß bis zur tatsächlichen Rückzahlung des Darlehens die Vereinbarung nur in dem durch § 32 Abs 8 WFG 1968 vorgegebenen Rahmen Gültigkeit hat, danach aber zur Gänze, das heißt im Umfang der zulässigen angemessenen Mietzinshöhe, wieder auflebt. Wird daher ein mit Mitteln der Wohnbauförderung durch Standardanhebung verbessertes Mietobjekt noch während der Laufzeit des Darlehens neu vermietet, muß es für zulässig angesehen werden, schon vorher für die Zeit nach der vollständigen Rückzahlung einen anderen Mietzins (bei Anwendbarkeit des MRG den angemessenen Mietzins nach § 16) zu vereinbaren (vgl zur davon nicht wesentlich anderen Rechtslage nach § 46 WFG 1984:Nach Ansicht des erkennenden Senates entspricht es den Intentionen des Gesetzgebers, bis zur Rückzahlung eines von der öffentlichen Hand geförderten, zur Standardverbesserung gewährten Darlehens Spekulationen Einhalt zu gebieten und Mietzinsvereinbarungen in dem Umfang für unwirksam, das heißt teilnichtig zu erklären, als Mietzinsvereinbarungen für die Dauer der Laufzeit der Darlehensrückzahlung die in Paragraph 32, Absatz 8, WFG 1968 limitierte Höhe des Mietzinses überschreiten. Nicht kann es jedoch der Zweck dieser Bestimmung sein, ansonsten zulässige Mietzinsvereinbarungen für die nach der Zeit nach vollständiger Rückzahlung des Darlehens anfallenden Mietzinse hintanzuhalten, weil dadurch für einen Vermieter regelmäßig der Anreiz zu einer Standardverbesserung verloren ginge. -Darüber, ob die Nichtigkeit des Teiles das Ganze ergreift oder nicht, entscheidet nicht Natur und Zweck des Vertrages bzw der Parteiwillen, sondern Natur und Zweck des Verbotes. Dabei ist der von der Gesetzeslage gewählte Spielraum im Sinne einer Entscheidung für grundsätzliche Restgültigkeit zu nutzen (SZ 44/166, SZ 63/23, RIS-Justiz RS0016431). Die Frage, ob Gesamt- oder Teilnichtigkeit eines Vertrages oder auch nur eines Vertragspunktes vorliegt, hängt vom Normzweck ab. Entscheidend ist nicht, ob die Parteien auch ohne verbotene Klausel den Restvertrag geschlossen hätten, sondern welchen Schutzzweck die Verbotsnorm verfolgt (RIS-Justiz RS0016417). Der mit einer wörtlichen Interpretation des Paragraph 32, Absatz 8, WFG 1968 in Einklang stehende Zweck der Norm, während der

Dauer bis zur Rückzahlung eines Förderungsdarlehens Spekulationen hintanzuhalten, andererseits aber einen Anreiz für die Standardverbesserung aufrechtzuerhalten, gebietet es, eine Teilnichtigkeit der zwischen den Parteien getroffenen Mietzinsvereinbarung nur soweit anzunehmen, daß ab Mietvertragsabschluß bis zur tatsächlichen Rückzahlung des Darlehens die Vereinbarung nur in dem durch Paragraph 32, Absatz 8, WFG 1968 vorgegebenen Rahmen Gültigkeit hat, danach aber zur Gänze, das heißt im Umfang der zulässigen angemessenen Mietzinshöhe, wieder auflebt. Wird daher ein mit Mitteln der Wohnbauförderung durch Standardanhebung verbessertes Mietobjekt noch während der Laufzeit des Darlehens neu vermietet, muß es für zulässig angesehen werden, schon vorher für die Zeit nach der vollständigen Rückzahlung einen anderen Mietzins (bei Anwendbarkeit des MRG den angemessenen Mietzins nach Paragraph 16,) zu vereinbaren vergleiche zur davon nicht wesentlich anderen Rechtslage nach Paragraph 46, WFG 1984:

Würth/Zingher Miet- und Wohnrecht20 Rz 5 zu § 46 WFG 1984)Würth/Zingher Miet- und Wohnrecht20 Rz 5 zu Paragraph 46, WFG 1984).

Entgegen der von der Rechtsmittelwerberin vertretenen Ansicht, eine vorzeitige Rückzahlung durch den Vermieter müsse zur Rechtsunsicherheit führen, - womit erkennbar mangelnde Bestimmtheit der Leistung gemeint ist -, kann nach herrschender Auffassung ungeachtet fehlender gesetzlicher Bestimmungen die Festlegung der Gegenleistung für eine Leistung nicht nur beim Kauf, sondern bei jedem Rechtsgeschäft im Sinne des § 1056 ABGB nicht nur einer dritten bestimmten Person, sondern auch einer der Parteien übertragen werden. Eine solche Entgeltsbestimmung durch eine Partei unterliegt insofern richterlicher Kontrolle, als eine Partei an eine grob unbillige Entgeltfestsetzung der anderen Vertragsparteien nicht gebunden ist (SZ 64/92 uva; Koziol/Welser I10 215). Im hier vorliegenden Fall geht die Befugnis des Vermieters gar nicht so weit: Die Höhe des Entgelts (Mietzinses) wurden zwischen den Parteien schon festgelegt, eingeräumt ist ihm lediglich die Möglichkeit, durch vorzeitige Rückzahlung den Beginn der Zahlung eines höheren (angemessenen) Mietzinses festzulegen. Zieht man nun in Betracht, daß die Antragstellerin sogar bereit gewesen wäre, gleich ab Neuvermietung den erhöhten Mietzins zu bezahlen, kann in der Festlegung des späteren Zeitpunktes durch den Vermieter eine grobe Benachteiligung der Antragstellerin nicht erkannt werden, die einer Korrektur bedürfte. Die Auffassung der Rechtsmittelwerberin, ein Mieter könne grundsätzlich mit der gesetzlichen Laufzeit der Rückzahlung eines Darlehens rechnen, scheitert daran, daß diese auch bei voller Ausschöpfung einem Mieter regelmäßig nicht bekannt ist und außerdem der Darlehensnehmer nicht nach Willkür vorgehen kann, sondern erst mit der völligen Darlehensrückzahlung, die ihn selbst belastet, und deren Bekanntgabe gegenüber dem Mieter die Voraussetzungen für den Beginn der Mietzinserhöhung zu schaffen hat.Entgegen der von der Rechtsmittelwerberin vertretenen Ansicht, eine vorzeitige Rückzahlung durch den Vermieter müsse zur Rechtsunsicherheit führen, - womit erkennbar mangelnde Bestimmtheit der Leistung gemeint ist -, kann nach herrschender Auffassung ungeachtet fehlender gesetzlicher Bestimmungen die Festlegung der Gegenleistung für eine Leistung nicht nur beim Kauf, sondern bei jedem Rechtsgeschäft im Sinne des Paragraph 1056, ABGB nicht nur einer dritten bestimmten Person, sondern auch einer der Parteien übertragen werden. Eine solche Entgeltsbestimmung durch eine Partei unterliegt insofern richterlicher Kontrolle, als eine Partei an eine grob unbillige Entgeltfestsetzung der anderen Vertragsparteien nicht gebunden ist (SZ 64/92 uva; Koziol/Welser I10 215). Im hier vorliegenden Fall geht die Befugnis des Vermieters gar nicht so weit: Die Höhe des Entgelts (Mietzinses) wurden zwischen den Parteien schon festgelegt, eingeräumt ist ihm lediglich die Möglichkeit, durch vorzeitige Rückzahlung den Beginn der Zahlung eines höheren (angemessenen) Mietzinses festzulegen. Zieht man nun in Betracht, daß die Antragstellerin sogar bereit gewesen wäre, gleich ab Neuvermietung den erhöhten Mietzins zu bezahlen, kann in der Festlegung des späteren Zeitpunktes durch den Vermieter eine grobe Benachteiligung der Antragstellerin nicht erkannt werden, die einer Korrektur bedürfte. Die Auffassung der Rechtsmittelwerberin, ein Mieter könne grundsätzlich mit der gesetzlichen Laufzeit der Rückzahlung eines Darlehens rechnen, scheitert daran, daß diese auch bei voller Ausschöpfung einem Mieter regelmäßig nicht bekannt ist und außerdem der Darlehensnehmer nicht nach Willkür vorgehen kann, sondern erst mit der völligen Darlehensrückzahlung, die ihn selbst belastet, und deren Bekanntgabe gegenüber dem Mieter die Voraussetzungen für den Beginn der Mietzinserhöhung zu schaffen hat.

Das den Zeitraum nach tatsächlicher Darlehensrückzahlung betreffende Feststellungs- und Leistungsbegehren der Antragstellerin erweist sich somit als unberechtigt.

Anmerkung

E49269 05A03487

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00348.97F.0210.000

Dokumentnummer

JJT_19980210_OGH0002_0050OB00348_97F0000_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