

TE OGH 1986/6/10 50b120/86

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.06.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz, Dr. Vogel, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Elisabeth L***, Angestellte, Weilgunystraße 6 a, 4020 Linz, vertreten durch Wolfgang Wolf, Sekretär des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesleitung Oberösterreich, Museumstraße 5, 4020 Linz, wider den Antragsgegner Verein "Servitas-Dienst am Nächsten", 4020 Linz, Figulystraße 32, 4020 Linz, vertreten durch den Obmann Wilhelm Nausner, dieser vertreten durch Dr. Hans Oberndorfer, Rechtsanwalt in Linz, wegen Zulässigkeit des Hauptmietzinses gemäß § 37 Abs 1 Z 8 und Abs 4 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgerichtes vom 12. März 1986, GZ 13 R 177/86-10, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 27. Jänner 1986, GZ Msch 130/85-6, bestätigt wurde, folgenden Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsgegner hat die Kosten seiner Revisionsrekursbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Der Antragsgegner ist aufgrund des Kaufvertrages vom 28. Juli 1983 Eigentümer des Hauses Linz, Stifterstraße 12, für das Mittel aus dem Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und Stadterneuerungsfonds gewährt wurden. Dem Rückzahlungsplan der Fondsverwaltung vom 27. Juni 1979, Zl. 0888/50-V-5/79 entsprechend wurde am 29. Juni 1979 (vom Voreigentümer) ein Betrag von 62.327,30 S an den Wohnhaus-Wiederaufbaufonds überwiesen; dadurch wurde das aushaftende Restdarlehen des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds von 124.654,60 S mit 50 %iger Schuldtermäßigung nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz vom 16. Juli 1971, BGBl. Nr. 336, zur Gänze getilgt. Die Antragstellerin war vom 1. August 1983 bis 31. Dezember 1984 Mieterin einer Wohnung in dem Haus Linz, Stifterstraße 12. Im März 1985 stellte Elisabeth L*** bei der Schlichtungsstelle des Magistrates der Landeshauptstadt Linz den Antrag auf Feststellung, daß 1.) es sich bei dem antragsgegenständlichen Mietobjekt um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D handle, wofür der höchstzulässige Hauptmietzins 234,75 S inklusive Umsatzsteuer betrage, 2.) von August 1983 bis einschließlich 30. April 1984 das höchstzulässige Zinsausmaß um insgesamt 13.252,14 S und von Mai 1984 bis einschließlich Dezember 1984 um insgesamt 11.574,80 S überschritten worden sei, und die Antragsgegnerin zur Zahlung des Gesamtüberschreitungsbetrages von 24.826,94 S zuzüglich 4 % Zinsen, vorbehaltlich weiterer Überschreitungsbeträge zu Händen des Antragstellervertreeters verpflichtet sei. Weiters stellte sie den Eventualantrag auf Feststellung, daß (im Falle der Unanwendbarkeit des § 16 Abs 2 MRG) der angemessene Hauptmietzins für die

gegenständliche Wohnung aufgrund deren Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustandes, höchstens 234,75 S inklusive Umsatzsteuer betrage und die Antragsgegnerin den darüber hinausgehenden Betrag zuzüglich 4 % Zinsen zu Handen des Antragstellervertreeters zu bezahlen habe. Aufgrund der Ausstattung des von ihr gemieteten Objektes zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages habe es sich gemäß § 16 Abs 2 Z 4 MRG um eine Kategorie D-Wohnung mit einer Nutzfläche von 38,80 m² gehandelt. Nach Außerkrafttreten der Entscheidung der Schlichtungsstelle wies das vom Antragsgegner angerufene Erstgericht den Antrag sowie den Eventualantrag der Mieterin ab. Bei der rechtlichen Beurteilung des vorliegenden Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß gemäß § 53 MRG Mietzinsvereinbarungen, die nach vorzeitiger begünstigter Rückzahlung des Förderungsdarlehens geschlossen worden seien, keinen gesetzlichen Beschränkungen, insbesondere nicht der Kategorie- oder Angemessenheitsgrenze des § 16 MRG unterlägen und auch nicht nach § 44 Abs 2 MRG herabgesetzt werden könnten (ImmZ 1984, 136). Für die Mietzinsfreiheit sei nur maßgeblich, daß das WWF-Darlehen innerhalb der gemäß § 2 Abs 1 RBG gesetzten Frist und vor Abschluß des Mietvertrages zur Gänze getilgt worden sei. Die Überweisung des bekanntgegebenen Teilbetrages des den Fondsberechtigten treffenden Anteiles am noch aushaftenden Fondsdarlehen sei im konkreten Fall am 29. Juni 1979, somit vor Abschluß des Mietvertrages der Streitteile und innerhalb der gesetzlichen Frist vorgenommen worden. Für die Mietzinsfreiheit spiele es keine Rolle, daß das Darlehen vom Voreigentümer getilgt worden sei.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem von der Antragstellerin gegen diese Entscheidung erhobenen Rekurs nicht Folge und erklärte den Revisionsrekurs für zulässig (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG). Zur Begründung seiner Entscheidung führte das Rekursgericht folgendes aus:

Nach § 12 Abs 3 RBG in der Fassung des § 53 MRG gelte im Falle der Weitervermietung eines Mietgegenstandes nach gänzlicher Tilgung des Darlehens aufgrund einer vorzeitigen begünstigten Rückzahlung § 16 MRG nicht. Diese Bestimmung normiere damit nicht nur eine Ausnahme von den Kategoriemietzinsen, sondern von jeglicher Beschränkung freier Mietzinsbildung (auch von der Angemessenheitsgrenze im § 16 Abs 1 MRG) einschließlich der Wertsicherung. Der Gesetzgeber habe durch diese Bestimmung zum Ausdruck bringen wollen, daß die Mietzinsvereinbarungen nach der vorzeitigen begünstigten Rückzahlung des Wohnbaudarlehens der öffentlichen Hand keinen gesetzlichen Beschränkungen unterlägen, soweit nicht das bürgerliche Recht der Vertragsfreiheit Grenzen setze (etwa § 879 Abs 1 und Abs 2 Z 4 ABGB - vgl. Würth-Zingher, MRG 2, Anm. 3 zu § 53 MRG, MietSlg. 35.489/25 = ImmZ 1984, 136; MietSlg. 36.576; Derbolav, MRG, Anm. 1 zu § 53 MRG). Für die freie Vereinbarkeit des Mietzinses ohne jegliche Beschränkung sei dabei nur maßgebend, daß das (WWF-)Darlehen innerhalb der gemäß § 2 Abs 1 RBG gesetzten Frist und vor Abschluß des Mietvertrages zur Gänze getilgt worden sei (MietSlg. 36.576). Gemäß § 2 Abs 1 RBG in der Fassung BGBl. 481/1980 sei die begünstigte Rückzahlung in der Zeit zwischen dem 1. Jänner 1972 und dem 1. Jänner 1983 zu den Fälligkeiten der vorgeschriebenen Halbjahresannuitäten zulässig (gewesen). Das Erstgericht habe daher zutreffend erkannt, daß nach dem klaren Wortlaut des RBG im vorliegenden Fall, weil die Vermietung erst am 1. August 1983 und damit nach der am 29. Juni 1979 erfolgten vorzeitigen begünstigten Rückzahlung des WWF-Darlehens stattgefunden habe, die Vorschrift des Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses regelnden § 16 MRG - wie übrigens nach § 1 Abs 4 Z 1 MRG auch für Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen seien, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden seien - nicht gelten könne

(vgl. MietSlg. 35.489/25 = EvBl 1984/5). Abgesehen davon, daß der Wortlaut des § 53 MRG keinerlei Anhaltspunkte dafür biete, daß es etwa Absicht des Gesetzgebers gewesen wäre, die Begünstigung der freien Vereinbarkeit des Mietzinses nur dem rückzahlenden (und nicht auch einem späteren) Eigentümer des Mietgegenstandes zugutekommen zu lassen, zeige schon der in der OGH-Entscheidung MietSlg. 35.489/25 angeführte Vergleich des Mietzinsbeschränkungen ausschließenden § 12 Abs 3 RBG mit der Bestimmung des § 1 Abs 4 Z 1 MRG, welche die freie Vereinbarkeit von Mietzinsen allein an die Voraussetzungen der freien Finanzierung des Mietgegenstandes und der nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung - zweifelsohne aber nicht an die Voraussetzung der Eigentümeridentität im Zeitpunkt der Vereinbarung - knüpfe, daß die freie Vereinbarkeit des Mietzinses im Sinne des § 12 Abs 3 RBG ganz allgemein auf der Tilgung des Darlehens aufgrund einer vorzeitigen begünstigten Rückzahlung basiere und diese von einem Eigentümerwechsel in keiner Weise berührt werde. Der Einwand der Rekurswerberin, eine etwaige Absicht des Gesetzgebers, diese Begünstigung an die Liegenschaft zu binden, müßte in einer Verbücherung dieser Begünstigung Ausdruck finden, gehe ins Leere, weil Mietzinsbeschränkungen bzw. die Freiheit

von solchen nicht Gegenstand grundbücherlicher Eintragung sein könnten. Da trotz des nach begünstigter Darlehensrückzahlung eingetretenen Eigentümerwechsels die Mietzinsvereinbarung keinen gesetzlichen Beschränkungen unterlegen sei, habe das Erstgericht den Antrag der Antragstellerin auf Prüfung der Angemessenheit des vereinbarten Hauptmietzinses und Rückersatz der behaupteten Überschreibungsbeträge nach § 37 Abs 1 Z 8 und Abs 4 MRG ohne Rechtsirrtum abgewiesen.

Gegen diesen Beschluß des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der auf den Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützte Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung im Sinne der Stattgebung des von ihr gestellten Antrages abzuändern.

Der Antragsgegner beantragt in seiner Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG), er ist aber nicht berechtigt.

Die Revisionsrekurswerberin räumt zwar ein, dem Wortlaut des § 12 Abs 3 RBG sei nicht zu entnehmen, daß die Anwendbarkeit des § 16 MRG nur dann ausgeschlossen sein solle, wenn der Rückzahlende mit dem vertragschließenden Vermieter ident sei, sie vertritt aber die Ansicht, daß zur Auslegung dieser Norm deren Zweck heranzuziehen sei. Dieser Zweck liege darin, den Rückfluß der Darlehen zu beschleunigen. Anreiz hiefür sei der Wegfall der Anwendbarkeit des § 16 MRG. Dieser sei Mittel und nicht Zweck. Es würde aber diesem zuwiderlaufen, wenn hievon derjenige Nutzen ziehen sollte, der gar nicht (vorzeitig) das Darlehen zurückgezahlt und damit zum (beschleunigten) Rückfluß der Gelder beigetragen habe. Aufgrund der Verschiedenheit der der jeweiligen Norm zugrunde liegenden Zwecke sei daher auch der Hinweis auf § 1 Abs 4 Z 1 MRG verfehlt. Da § 16 Abs 2 MRG sehr wohl Anwendung finde und die übrigen Voraussetzungen für eine stattgebende Beurteilung des Antrages vorgelegen wären, hätte ihrem Antrag voll stattgegeben werden müssen. Dem kann nicht gefolgt werden.

Es entspricht der Lehre und Rechtsprechung, daß Mietgegenstände, für die das WGG nicht gilt, im Falle einer begünstigten Rückzahlung nach dem RBG bei einer nach der auf diese Weise erfolgten gänzlichen Tilgung des Darlehens vorgenommenen Vermietung den Vorschriften des § 16 MRG nicht unterliegen. Dies hat zur Folge, daß der Liegenschaftseigentümer in einem solchen Fall bei Abschluß eines Mietvertrages über das von der begünstigten Rückzahlung betroffene Mietobjekt mit dem Mieter den Mietzins im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen des ABGB frei vereinbaren darf (Würth-Zingher, MRG 2, § 53 MRG Anm. 3; Würth in Rummel, ABGB, Rdz 2 zu § 53 MRG; MietSlg. 35.489/25). Daß diese das rechtliche Schicksal der Bestandsache betreffende Rechtsfolge der begünstigten Darlehensrückzahlung nach dem RBG allein auf den Liegenschaftseigentümer eingeschränkt sein sollte, der die begünstigte Rückzahlung vorgenommen hat, ist - wie die Vorinstanzen zutreffend erkannten - weder dem Gesetz noch den Gesetzesmaterialien zu entnehmen. Wird das Eigentum an einer Sache übertragen, so geht sie grundsätzlich wie sie liegt und steht mit all ihren Eigenschaften auf den Erwerber über. Der Erwerber erlangt auch die mit dem Eigentum an der Sache verbundenen Rechte (§ 442 ABGB). Ist somit weder dem Gesetzestext noch den Absichten des Gesetzgebers zu entnehmen, daß die vom Gesetz normierte Ausnahme des Bestandgegenstandes von den gesetzlichen Bestimmungen des MRG über die Beschränkung freier Mietzinsbildung nicht ausschließlich für jenen Liegenschaftseigentümer gelten soll, der die Rückzahlung selbst geleistet hat, so gilt die durch die vorzeitige Darlehenstilgung ausgelöste Rechtsfolge für jeden nach der begünstigten Rückzahlung geschlossenen Mietvertrag, somit ungeachtet des Umstandes, ob zwischenweilig ein Wechsel im Eigentum der Liegenschaft eingetreten ist. Die von der Antragstellerin in ihrem Revisionsrekurs angestellten Überlegungen, die in der Annahme gipfeln, aus der begünstigten Rückzahlung des Darlehens dürfe nur derjenige den Nutzen ziehen, der zum beschleunigten Rückfluß der Gelder beigetragen habe, überzeugen nicht. Die von der Revisionsrekurswerberin gewünschte Gesetzesauslegung hätte nämlich eine Verminderung des von ihr als notwendig erachteten "Anreizes" für den beschleunigten Rückfluß der Darlehensmittel zur Folge, weil sich der rechtlich nicht erforderliche Einsatz von Eigenkapital im Falle der Veräußerung der Liegenschaft als Fehlinvestition darstellen würde, was jedoch bei der von den Vorinstanzen vorgenommenen Auslegung des § 12 Abs 3 RBG nicht der Fall ist, weil sich die nach Freiwerden des betreffenden Mietgegenstandes ergebende rechtliche Möglichkeit einer freien Mietzinsvereinbarung nach den jeweiligen Umständen des Falles im Kaufpreis auswirken könnte. Der Oberste Gerichtshof billigt daher die von den Vorinstanzen vertretene Ansicht, daß der nach der begünstigten Rückzahlung des Darlehens im Sinne des RBG erfolgte Eigentümerwechsel der in § 12 Abs 3 RBG idF des § 53 MRG normierten Ausnahme des Mietgegenstandes von den Bestimmungen des § 16 MRG nicht

entgegensteht. Dem Revisionsrekurs konnte somit kein Erfolg beschieden sein. Barauslagen wurden von der Revisionsrekurswerberin nicht verzeichnet. Die Kostenentscheidung hinsichtlich des Antragsgegners beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG; von einer mutwilligen Erhebung des Revisionsrekurses kann schon im Hinblick auf seine Zulassung durch das Rekursgericht keine Rede sein. Barauslagen wurden nicht verzeichnet.

Anmerkung

E08425

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00120.86.0610.000

Dokumentnummer

JJT_19860610_OGH0002_0050OB00120_8600000_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