

TE OGH 1972/1/4 5Ob343/71

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.01.1972

Norm

ABGB §431

ABGB §1120

Außerstreitgesetz §1

Niederösterreichische Gemeindeordnung §8 Abs4

JN §1

Mietengesetz §19 Abs2 Z15

Mietengesetz §24

Kopf

SZ 45/1

Spruch

Nach § 8 Abs 4 nÖGdO LGBl 1965/360 wird im Fall der Vereinigung zweier Gemeinden die neue Gemeinde kraft Gesetzes auch ohne Verbücherung Eigentümerin aller der früheren, jetzt nicht mehr fortbestehenden Gemeinde gehörenden Grundstücke; die sich aus den von der früheren Gemeinde abgeschlossenen Mietverträgen ergebenden Ansprüche stehen daher jetzt der neuen Gemeinde zu

Unzuständigkeit des Außerstreitrichters zur Festsetzung des Jahresmietzinses 1914 und zur Ermittlung des gesetzlich zulässigen Vielfachen nach § 19 Abs 2 Z 15 MG. Die Frage des nach dem Mietengesetz zulässigen Mietzinses ist vielmehr als Vorfrage im Kündigungsstreit zu lösen

OGH 4. 1. 1972, 5 Ob 343/71 (KG Wr Neustadt R 386/71; BG Aspang Msch 3/71)

Text

Grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ X, bestehend aus den Grundstücken Nr 39/6 und 39/23 mit dem Haus Nr 48, ist die Gemeinde H. Das Haus H Nr 48 wurde am 10. 9. 1966 fertiggestellt und noch im Lauf des Monats September 1966 von den Mietern, darunter den Antragsgegnern, bezogen. Auf Grund einer vom Architekten Hans Z erstellten Lastenrechnung wurde nachstehende jährliche Rückzahlungsquote für die Liegenschaft ermittelt:

a) Darlehen des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds S 1.170.000.-, 1%

Zinsen, 1% Tilgung = 2% S 23.400.--, b) Darlehen des

Wohnbauförderungsfonds des Landes NÖ S 390.000.-, davon 2.5%

..... S 9.750.--, c) Instandhaltungskosten

jährlich S 12.- je m2 Nutzfläche, für 512.71 m2

..... S 6.152.52, ----- zusammen

.... S 39.302.52.

Der jährliche Betrag von S 39.302.52 ergibt eine monatliche Quote von S 3275.21. Als aliquoter auf ihn entfallender Anteil wurde dem Erstantragsgegner ein monatlicher Betrag von S 323.74 und dem Zweitantragsgegner ein solcher von S 299.09 als Mietzins vorgeschrieben. Diese Beträge wurden von den Antragsgegnern auch bezahlt.

Am 1. 1. 1968 wurde die Gemeinde H in die Gemeinde G eingemeindet. Seither verwaltet die Gemeinde G (Antragstellerin) auch das Wohnhaus H Nr 48.

Mit dem vorliegenden Antrag begehrt die Antragstellerin

1. festzustellen, daß für die vom Erstantragsgegner gemietete Wohnung Nr 3 ein Hauptmietzins von monatlich S 500.- zuzüglich 9.3646% Betriebskosten und ein Verwaltungskostenbeitrag von S 202.80 jährlich und für die vom Zweitantragsgegner in Bestand genommene Wohnung Nr 6 ein Hauptmietzins von monatlich S 450.- zuzüglich 8.5811% Betriebskosten und ein Verwaltungskostenbeitrag von S 187.20 jährlich zulässig sei,

2. in eventu den im Rahmen des § 19 Abs 2 Z 15 MG gemäß §§ 2 bis 7 MG zulässigen Mietzins festzustellen. Der Antrag wird darauf gestützt, daß in der letzten Zeit größere Aufwendungen für die Sanierung des Wohnhauses getätigt worden seien. Zwar sei das Haus neu erbaut worden, doch seien aufgetretene Baumängel sanierungsbedürftig gewesen. Die Aufwendungen für die Erbauung des Hauses betrügen daher:

1. Baukosten S

1.943.095.79, 2. Diverse Kosten

S 10.821.05, 3. Kosten der Eternitverkleidung wegen nachträglich

auf tretender Witterungsschäden S

14.390.52, 4. Einfriedung S

8.800.--, 5. Errichtung einer Abschlußmauer S

8.542.60, 6. Anteilige Grundkosten für 854 m² a S 60.- S

51.240.--, 7. Baukosten für die Errichtung eines Geschäftslokales

(Trafik R) S

32.894.45. ----- zusammen S 2.069.784.41.

Es ergeben sich auf Grund der Aufwendungen und der aufgenommenen

Darlehen jährlich nachstehende Tilgungsquoten:

a) Darlehen des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds S 1.170.000.--, davon

1% Zinsen, 1% Tilgung S 23.400.--, b) Darlehen des

Landes NÖ S 390.000.- davon 5% Tilgung

..... S 19.500.--, c)

Instandhaltungskosten jährlich S 12.- je m² der Nutzfläche von 541.4

m² S 6.496.80, d) Eigenkapital, 4%

Zinsen von S 124.607.41 S 4.984.28. -----

jährliche Gesamtbelastung S 54.381.08.

Daraus folge eine monatliche Belastung für das gesamte Haus von S 4531.75. Unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße des Erstantragsgegners betrage dessen aliquote Belastung S 424.38. Die aliquote Belastung des Zweitantragsgegners mache S 391.73 aus. Bei einer angemessenen Rückzahlung des aufgewendeten Kapitals oder einem Ersatz dieses Kapitals durch Fremdgelder trete eine Steigerung von mindestens 10% der Eigenkosten ein, sodaß der kostendeckende Grundzins beim Erstantragsgegner S 466.81 und beim Zweitantragsgegner S 430.90 betrage. Der Betriebskostenschlüssel und die Verwaltungskosten ergeben sich auf Grund der Flächenausmaße des Wohnungen des Hauses. Die Mieter des Hauses, mit Ausnahme der beiden Antragsgegner, hätten mit der Antragstellerin schriftliche

Mietverträge mit einem entsprechend den getätigten Aufwendungen erhöhten Mietzins abgeschlossen. Da die Antragsgegner sich weigerten, Mietverträge mit einem höheren Mietzins abzuschließen, werde gemäß § 19 Abs 2 Z 15 MG die Neufestsetzung des Mietzinses der Antragsgegner begehrt. Die angeführte Gesetzesstelle berechnete den Vermieter, bei Mietobjekten, die nicht der Zinsbildung des Mietengesetzes unterliegen, einen Mietzins in der Höhe zu verlangen, wie er sich bei Anwendung der Bestimmungen des Mietengesetzes ergeben würde.

Die Antragsgegner wendeten ein:

- a) Das zwischen ihnen und der Antragstellerin durch Vorschreibung und Zahlung des Mietzinses entstandene Mietverhältnis unterliege weder den Bestimmungen des Mietengesetzes noch dem ZinsstoppG. Für eine Mietzinserhöhung nach § 19 Abs 2 Z 15 MG sei das außerstreitige Verfahren nach § 24 MG nicht zulässig;
- b) eine Mietzinserhöhung könne nur von allen Mietern des Hauses begehrt werden;
- c) eine Vorschreibung von Verwaltungskosten sei nicht zulässig.

Das Erstgericht wies das Begehren der antragstellenden Partei ab. Es ging davon aus, daß durch die Einführung des § 19 Abs 2 Z 15 MG die Erzielung eines kostendeckenden Zinses erreicht werden sollte. Es bestehe daher auch der grundsätzliche Anspruch des Vermieters auf Zahlung eines kostendeckenden Mietzinses zur unbedingt notwendigen Erhaltung eines Gebäudes bei Mietverhältnissen, bei denen weder das Mietengesetz Anwendung finde noch eine preisbehördliche Zinsfestsetzung möglich sei. Sei jedoch schon bei Vertragsabschluß weniger vereinbart worden, so müsse es dabei sein Bewenden haben, ohne Rücksicht auf einen allfälligen Irrtum des Vermieters. Doch könnten später auftretende Erhaltungskosten einen Grund zur Erhöhung des Mietzinses bilden. Im vorliegenden Fall wolle aber die Antragstellerin auf dem Umweg über die Bestimmung des § 19 Abs 2 Z 15 MG für zwei Mieter des Hauses, abweichend von den anderen Mietern, eine Mietzinserhöhung erreichen. Eine Mietzinserhöhung nur hinsichtlich einzelner Mieter erscheine jedoch durch das Gesetz nicht gedeckt. Außerdem sei die Notwendigkeit der Mietzinserhöhung nicht hinreichend dargelegt worden. Es bestünden auch Bedenken dagegen, daß einerseits den Mietern die Kosten eines Grundanteiles angerechnet würden und andererseits für die Instandhaltung des Gebäudes bestimmte Beträge in den monatlichen Zahlungen der Mieter enthalten seien.

Das Rekursgericht erklärte aus Anlaß des Rekurses der Antragstellerin das Verfahren für nichtig und wies das Begehren der Antragstellerin zurück, es sprach aus, daß eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zu entscheiden ist (§ 32 Abs 2 MG). Das Gericht zweiter Instanz vertrat die Auffassung, daß die Einleitung des außerstreitigen Verfahrens nach den §§ 24 f MG nur zulässig sei, wenn für den einschlägigen Antrag eine Zuständigkeitsvorschrift bestehe. Die Bestimmungen des § 24 MG, auf die sich die Antragstellerin berufe, gelten nur, soweit die zinsrechtlichen Vorschriften des Mietengesetzes unmittelbar Anwendung finden. Im Tatbestand des § 19 Abs 2 Z 15 MG seien die zinsrechtlichen Vorschriften des Mietengesetzes (§§ 2 bis 7 MG) nur als Maß für jenen Betrag genannt, den der Mieter eines diesen Vorschriften des Mietengesetzes nicht unterliegenden Objektes als Mietzins akzeptieren müsse, widrigenfalls er gekündigt werden könne. Damit werde aber ein solches Mietverhältnis nicht den zinsrechtlichen Vorschriften des Mietengesetzes unterstellt, und es bestehe daher in einem solchen Fall keine Möglichkeit, ein Verfahren nach § 24 MG einzuleiten. Da keine Sache vorliege, die den Gegenstand der freiwilligen Gerichtsbarkeit bilde, sei nach § 42 Abs 2 und 4 JN die Nichtigkeit des vorangegangenen Verfahrens auszusprechen und der Antrag zurückzuweisen.

Der Oberste Gerichtshof gab dem Rekurs der Antragstellerin gegen diesen Zurückweisungsbeschluß nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Was die Frage der Legitimation der Antragstellerin anlangt, so wurde die nach § 8 Abs 1 nöGdO LGBI 1965/369 erfolgte Vereinigung der Gemeinden G und H in P 47 der K der nöLRg 20. 12. 1967 LGBI 468 über die Vereinigung von Gemeinden genehmigt. Nach § 8 Abs 4 nöGdO hat die Vereinigung den vollständigen Übergang der Rechte und Pflichten auf die neue Gemeinde zur Folge. Unbeschadet der fortbestehenden Einverleibung des Eigentumsrechtes der seinerzeitigen Gemeinde H im

Grundbuch stehen der antragstellenden Partei somit kraft Gesetzes auch ohne Verbücherung das Eigentumsrecht und die aus dem Mietvertrag sich ergebenden Ansprüche des Vermieters zu (vgl hiezu MGA ABGB[28], 1432 E zu Art 22 StVG; MGA GBG[2], 252 Anm 2 und 4).

Es trifft zu, daß die Mietgegenstände der Antragsgegner nicht der

Zinsbildung des Mietengesetzes unterliegen. Das Wohnhaus H Nr 48 wurde in den Jahren 1965 und 1966 erbaut. Gemäß § 1 Abs 2 Z 1 und 2 MG gelangen daher die Bestimmungen des Mietengesetzes betreffend die Zinsbildung nicht zur Anwendung. Dem steht auch nicht entgegen, daß Förderungsmittel aus dem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds gewährt wurden. § 15 BWSG wurde zwar durch § 36 Abs 1 lit b P 3 WBFG 1968 BGBl 1967/280 nicht aufgehoben, sondern von der Außerkraftsetzung ausdrücklich ausgenommen. Nach § 15 Abs 2 BWSG finden aber die Bestimmungen über den Schutz der Mieter auf Bauten, die mit Kredithilfe des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds errichtet werden, keine Anwendung (so auch Swoboda, Komm z MG[1], 112 letzter Abs). Die Bestandsobjekte der Antragsgegner unterliegen aber auch nicht dem ZinsstoppG. Nach § 1 leg cit greift das ZinsstoppG nur bei Räumen Platz, die im Juni 1954 bezüglich der Mietzinsbildung dem Preisregelungsgesetz und den dazu ergangenen Verordnungen unterlagen. Das Haus H Nr 48 wurde aber erst im September 1966 fertiggestellt, sodaß die Wohnungen der Antragsgegner nicht dem Preisregelungsgesetz unterlagen.

Wohl hat die durch das Mietrechtsänderungsgesetz neu eingeführte

Vorschrift des § 19 Abs 2 Z 15 MG einen weiteren

Kündigungstatbestand geschaffen. Danach ist es als Kündigungsgrund

anzusehen, wenn sich der Mieter eines nicht der Zinsbildung des

Mietengesetzes unterliegenden Mietgegenstandes weigert, der Erhöhung

des Mietzinses auf den Betrag zuzustimmen, der für den

Mietgegenstand bei Anwendung der zinsrechtlichen Vorschriften des

Mietengesetzes (§§ 2 bis 7 MG) zu entrichten wäre. Daraus sowie aus

der Novellierung des § 21 Abs 2 MG ergibt sich zwar, wie der OGH

ausgesprochen hat (MietSlg Bd XX/32), die Zuständigkeit des

Streitrichters zur Entscheidung über die Aufkündigung und die damit

zusammenhängende Vorfrage des nach dem Mietengesetz zulässigen

Mietzinses. Die Zuständigkeit des Außerstreitrichters hingegen ist

in § 24 MG und in verschiedenen Einzelbestimmungen, so zB in § 2

WEG, § 14 Abs 4 WWG, § 15 Abs 14 WWG geregelt. Keine der in Betracht

kommenden Bestimmungen enthält jedoch eine Regelung über die

Zuständigkeit des Außerstreitrichters zur Festsetzung des

Jahresmietzinses 1914 und zur Ermittlung des gesetzlich zulässigen

Vielfachen nach § 19 Abs 2 Z 15 MG. Auch bei der Einführung des

Kündigungsgrundes des Z 15 des § 19 Abs 2 MG wurde die Zuständigkeit

des Außerstreitrichters nicht erweitert. Eine solche Regelung wäre

aber erforderlich gewesen, um die Zuständigkeit des

Außerstreitrichters zu begründen. Für eine Erweiterung dieser

Zuständigkeit im Wege der Analogie bietet der Gesetzestext aber

keine Handhabe. Diese Auffassung wird auch im Schrifttum (Limbek-

Ruttar, Das Mietengesetz II 53; Czech-Michlmayr, Das neue
Wohnungsrecht II 54; Zum Geltungsbereich des Kündigungsgrundes nach
§ 19 Abs 2 Z 15 MG in ImmZ 1970, 24; Derbolav, Mietenrecht 97) und
in der vom OGH gebilligten E des LGZ Wien MietSlg 20.648 vertreten.

Gegen die von Zingher, Das Mietengesetz[15], 91 vertretene
Auffassung, die die Zuständigkeit des Außerstreitrichters bejaht,
spricht auch der Umstand, daß nur dort, wo das Gesetz die Einhebung

eines bestimmten höheren Mietzinses, ungeachtet des bestehenden Mietvertrages, zuläßt, der Vermieter einseitig einen höheren Mietzins vorschreiben und einheben kann, denn die am Mietvertrag beteiligten Personen wären sonst an die im Bestandvertrag getroffenen Vereinbarungen gebunden. Wenn aber, wie im Falle des § 19 Abs 2 Z 15 MG, nur ein Kündigungstatbestand geschaffen wurde, kann einseitig weder mit einem Antrag im Außerstreitverfahren noch mittels Klage eine Vertragsänderung im Wege einer Mietzinserhöhung begehrt werden. Es muß vielmehr, falls der Mieter sich weigert, in eine einverständliche Änderung (Erhöhung) des vereinbarten Mietzinses einzuwilligen, im Wege der Aufkündigung der bestehende Mietvertrag nach § 19 Abs 2 Z 15 MG gelöst und spätestens mit der Aufkündigung das Anbot zum Abschluß eines neuen Mietvertrages gestellt werden (ImmZ 1970, 8; MietSlg 2206/61).

Der Rechtsstandpunkt, daß die Zuständigkeit des Außerstreitrichters nicht gegeben sei, entspricht auch der erklärten Absicht des Gesetzgebers bei der Statuierung des neuen Kündigungsgrundes nach § 19 Abs 2 Z 15 MG (500 BlgNR 11. GP 19). Danach soll der neu geschaffene Kündigungsgrund die von der Rechtsprechung entwickelte Änderungskündigung ablösen, uzv bei gleichzeitiger Ausdehnung des Anwendungsbereiches auch auf Mietverhältnisse, bei denen eine Änderungskündigung bisher ausgeschlossen war. In den Fällen der Änderungskündigung konnte, wie der OGH ausgesprochen hat (MietSlg Bd XX/32), die Feststellung des angemessenen Mietzinses aber, da mangels Anwendbarkeit des Mietengesetzes und des ZinsstoppG ein Außerstreitverfahren nicht in Frage kam, nur im Kündigungsstreit erfolgen.

Sofern sich der Rekurswerber zur Stützung seiner Auffassung auf eben diese Entscheidung beruft, entgeht ihm, daß nach dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt der Oberste Gerichtshof sich nur mit der Frage zu befassen hatte, ob die Höhe des nach § 19 Abs 2 Z 15 MG zulässigen Mietzinses im Kündigungsstreit als Vorfrage ermittelt werden kann. Die Frage der Zulässigkeit eines Verfahrens nach §§ 24 f MG wurde dort nicht erörtert.

Da das Gericht zweiter Instanz zutreffend die Zuständigkeit des Außerstreitrichters verneint hat und damit der geltend gemachte Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung nicht gegeben ist, war dem Rekurs der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

Z45001

Schlagworte

Außerstreitverfahren, Feststellung des Jahresmietzinses 1914, Eigentumserwerb, Vereinigung von Gemeinden, Gemeinde, Vereinigung, Grundbuch, Gemeindevereinigung, Grundbuch, Vereinigung von Gemeinden, Jahresmietzins 1914, Außerstreitverfahren, Jahresmietzins 1914, Feststellung, Jahresmietzins 1914, streitiges Verfahren, Jahresmietzins 1914, Vorfrage, Mietvertrag, Vereinigung von Gemeinden, Rechtsnachfolge, Vereinigung von Gemeinden, Streitiges Verfahren, Feststellung des Jahresmietzinses 1914, Verbücherung, Vereinigung von Gemeinden, Vorfrage, Feststellung des Jahresmietzinses 1914, Vorfrage, Jahresmietzins 1914, Zuständigkeit, Feststellung des Jahresmietzinses 1914

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1972:0050OB00343.71.0104.000

Dokumentnummer

JJT_19720104_OGH0002_0050OB00343_7100000_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