

TE OGH 1984/12/11 50b26/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.12.1984

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Ina M*****, vertreten durch Dr. Johann Poulakos, Rechtsanwalt in Linz, wider die Antragsgegner 1. Dr. Hanns H*****, 2. Dr. Hannelies H*****, beide vertreten durch Dr. Hans Maxwald, Rechtsanwalt in Linz, wegen Angemessenheit des Hauptmietzinses (§ 37 Abs 1 Z 8 MRG), infolge Revisionsrekurses beider Parteien gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 22. Dezember 1983, GZ 13 R 878/83-19, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Linz vom 30. August 1983, GZ 1 Msch 4/83-12, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Ina M*****, vertreten durch Dr. Johann Poulakos, Rechtsanwalt in Linz, wider die Antragsgegner 1. Dr. Hanns H*****, 2. Dr. Hannelies H*****, beide vertreten durch Dr. Hans Maxwald, Rechtsanwalt in Linz, wegen Angemessenheit des Hauptmietzinses (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG), infolge Revisionsrekurses beider Parteien gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 22. Dezember 1983, GZ 13 R 878/83-19, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Linz vom 30. August 1983, GZ 1 Msch 4/83-12, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Beiden Revisionsrekursen wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsgegner sind die Eigentümer des in der Altstadt von ***** gelegenen Hauses *****. Sie vermieteten am 5. 5. 1978 die im zweiten Stockwerk dieses Hauses gelegene aus zwei Vorräumen, einem Sanitärraum und einem Wohnschlafzimmer mit Kochnische bestehende Wohnung an Kurt G*****, der mit der Antragstellerin diese Wohnung bezog und mit ihr bis zur Beendigung des Mietverhältnisses mit 15. 10. 1979 dort eine Lebensgemeinschaft führte. Der Lebensgefährte der Antragstellerin ließ mit Hilfe eines vom Land Oberösterreich geförderten Wohnungsverbesserungsdarlehens in die Wohnung ein Bad und eine Etagenheizung einbauen, die mittels einer Therme zugleich mit der Warmwasseraufbereitung gespeist wird. Boden und Wände des Baderraums mit Badewanne und Waschbecken wurden verflies. In der Kochnische ist ein Kunststoffbelag, in den übrigen Räumen ein Holzschiffboden verlegt.

Nach dem Auszug des Mieters Kurt G***** unterfertigte die am 3. 8. 1960 geborene Antragstellerin am 23. 10. 1979

den schriftlichen Mietvertrag, wonach ihr die Antragsgegner die Wohnung ab 15. 10. 1979 auf unbestimmte Zeit vermieten, der Hauptmietzins monatlich 1.500 S wertgesichert auf der Basis des Verbraucherpreisindex mit Vergleichsmonat Mai 1978 beträgt und die Mieterin berechtigt ist, in die Wohnung Bad oder Brause (Dusche), eine Gasetagenheizung und eine Küche von befugten Gewerbsleuten einbauen zu lassen.

Die Antragstellerin übernahm mit Einverständnis des Landes Oberösterreich durch Schuldübernahme die Rückzahlung des ihrem Lebensgefährten zur Errichtung der Beheizungsanlage, Einbaus des Bades, eines Klosetts und der Küche gewährten Darlehens von 107.000 S. Sie leistet seither die Rückzahlungen.

Bei Übergabe der Wohnung an den Hauptmieter Kurt G***** im Mai 1978 waren die Kosten der Vermieter in der Wohnung die Anschlüsse für das Klosett und das Waschbecken hergestellt und es standen ein Waschbecken und eine WC-Schale zur Montage bereit. Die von den Antragsgegnern beabsichtigte Anbringung im Mai 1978 unterblieb auf Verlangen des Hauptmieters Kurt G*****, der diese Vervollständigung im Zuge der Wohnungsverbesserung selbst ausführen wollte.

Das Haus ***** in ***** hatte durch die Kriegseignisse Schaden genommen. Die Hauseigentümerin hatte nach dem 8. 5. 1945 zur Wiederherstellung des Hauses einen Betrag von rund 10.800 S aufgewendet. Die nunmehrigen Eigentümer wendeten keine erheblichen Eigenmittel zur Erhaltung des Hauses auf, an der aus Gründen des Denkmalschutzes, der Stadt- und Ortsbildpflege oder aus sonst vergleichbarem Interesse öffentliches Interesse nicht besteht.

Am 26. 4. 1982 verlangte die Antragstellerin von den Vermietern die Ermäßigung des Hauptmietzinses für die Wohnung mit 47,27 m² Nutzfläche, weil der verlangte Zins den nach § 16 Abs 2 Z 4 MRG errechneten Mietzins um mehr als die Hälfte überschreite. Am 26. 4. 1982 verlangte die Antragstellerin von den Vermietern die Ermäßigung des Hauptmietzinses für die Wohnung mit 47,27 m² Nutzfläche, weil der verlangte Zins den nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 4, MRG errechneten Mietzins um mehr als die Hälfte überschreite.

Mit ihrem Antrag auf Entscheidung, dass der von ihr für die Wohnung zu entrichtende Hauptmietzins ab dem 1. 5. 1982 356,40 S (330 S zuzüglich 8 % Umsatzsteuer) betrage, befasste die Antragstellerin am 14. 7. 1982 die Gemeinde. Die Vermieter hätten ihr Verlangen auf Ermäßigung des mit 1.936,86 S vorgeschriebenen Hauptmietzinses abgelehnt.

Die Entscheidung der Gemeinde, der angemessene Mietzins betrage für die 47,27 m² große Wohnung der Ausstattungskategorie D ab 1. 5. 1982 monatlich 389,98 S zuzüglich der Umsatzsteuer, trat durch die Anrufung des Gerichts, dessen Entscheidung die Vermieter rechtzeitig begehrten, außer Kraft.

Die Vermieter wandten auch vor Gericht ein, eine Ermäßigung komme nicht in Betracht, weil die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses nach § 16 Abs 1 Z 3 MRG vorlagen. Das Haus sei bei einem Bombenangriff erheblich beschädigt worden. Zur Behebung des Kriegsschadens und Erneuerung der Straßenfassade sowie für weitere Erhaltungsarbeiten habe die Hauseigentümerin aus Eigenmitteln im Jahr 1946 mehr als 10.000 S aufgewendet. An der Erhaltung des Hauses bestehe aus Gründen des Denkmalschutzes sowie der Stadt- und Ortsbildpflege ein öffentliches Interesse. Zur Zeit der Vermietung der Wohnung an die Antragstellerin sei die vom Vormieter vorgenommene Renovierung abgeschlossen gewesen und der zur Einordnung in die Ausstattungskategorie A ausreichende Zustand vorgelegen. Selbst zur Zeit der Vermietung der Wohnung an den Vormieter habe diese über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt, weil die bereits angeordnete Montage der WC-Schale und des Waschbeckens nur auf Verlangen des Hauptmieters wegen seiner Änderungswünsche unterblieben sei. Die Vermieter wandten auch vor Gericht ein, eine Ermäßigung komme nicht in Betracht, weil die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 3, MRG vorlagen. Das Haus sei bei einem Bombenangriff erheblich beschädigt worden. Zur Behebung des Kriegsschadens und Erneuerung der Straßenfassade sowie für weitere Erhaltungsarbeiten habe die Hauseigentümerin aus Eigenmitteln im Jahr 1946 mehr als 10.000 S aufgewendet. An der Erhaltung des Hauses bestehe aus Gründen des Denkmalschutzes sowie der Stadt- und Ortsbildpflege ein öffentliches Interesse. Zur Zeit der Vermietung der Wohnung an die Antragstellerin sei die vom Vormieter vorgenommene Renovierung abgeschlossen gewesen und der zur Einordnung in die Ausstattungskategorie A ausreichende Zustand vorgelegen.

Selbst zur Zeit der Vermietung der Wohnung an den Vormieter habe diese über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt, weil die bereits angeordnete Montage der WC-Schale und des Waschbeckens nur auf Verlangen des Hauptmieters wegen seiner Änderungswünsche unterblieben sei.

Das Erstgericht entschied zunächst, dass der angemessene Hauptmietzins für die 47,27 m² große Wohnung der Ausstattungskategorie A ab 1. 5. 1982 monatlich 1.559,91 S zuzüglich 8 % Umsatzsteuer betrage, weil es nicht als erwiesen annahm, dass die Vermieter erhebliche Eigenmittel zur Erhaltung des Hauses aufgewendet haben, und eine freie Mietzinsvereinbarung bei der am 23. 10. 1979 innerhalb von sechs Monaten nach Räumung neu der Antragstellerin vermieteten Wohnung der dann schon dem Ausstattungszustand der Kategorie A entsprechenden Wohnung für zulässig ansah.

Das Rekursgericht hob diesen Sachbeschluss infolge Rekurses beider Teile auf und trug dem Erstgericht die neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf, ohne einen Rechtskraftvorbehalt zu setzen.

Das Erstgericht entschied nun - gebunden an die im Aufhebungsbeschluss geäußerten Rechtsmeinungen -, dass der angemessene Hauptmietzins für die der Antragstellerin vermietete 47,27 m² große Wohnung ab 1. 5. 1982 779,95 S zuzüglich 8 % Umsatzsteuer betrage. In dieser Entscheidung, der die eingangs wiedergegebenen Sachverhaltsfeststellungen zugrunde liegen, kam das Erstgericht zu der Ansicht, die Schutzzone sei bisher erst vorgeschlagen aber noch nicht festgesetzt und sonst hätten sich auch beim Lokalausweis keine der im § 16 Abs 1 Z 3 MRG genannten Gründe für eine im öffentlichen Interesse gelegene Erhaltungswürdigkeit des Hauses ergeben. Das Ermäßigungsverlangen sei daher nicht schon unberechtigt, weil im Zeitpunkt der Vereinbarung mit der Antragstellerin über die Höhe des Hauptmietzins eine der Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 2 bis 6 MRG vorgelegen habe. Es habe sich auch nicht um eine Substandardwohnung iSd § 3 Z 10 Stadterneuerungsgesetz gehandelt. Die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzins sei am 23. 10. 1979 nach § 16 Abs 1 Z 2 MG zulässig gewesen. Da sich die Kategorie aber nur nach den nicht von der Antragstellerin finanzierten Verbesserungen richte, sei der Hauptmietzins nach § 44 Abs 2 Z 2 MRG und § 16 Abs 2 Z 3 MRG unter Zugrundelegung der Ausstattungskategorie C mit 47,27 x 11 S x 1,5 zu errechnen. Die Vereinbarung sei daher mit dem 1. 5. 1982 insoweit unwirksam geworden, als der Hauptmietzins 779,95 S übersteige (§ 44 Abs 3 MRG). Das Erstgericht entschied nun - gebunden an die im Aufhebungsbeschluss geäußerten Rechtsmeinungen -, dass der angemessene Hauptmietzins für die der Antragstellerin vermietete 47,27 m² große Wohnung ab 1. 5. 1982 779,95 S zuzüglich 8 % Umsatzsteuer betrage. In dieser Entscheidung, der die eingangs wiedergegebenen Sachverhaltsfeststellungen zugrunde liegen, kam das Erstgericht zu der Ansicht, die Schutzzone sei bisher erst vorgeschlagen aber noch nicht festgesetzt und sonst hätten sich auch beim Lokalausweis keine der im Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 3, MRG genannten Gründe für eine im öffentlichen Interesse gelegene Erhaltungswürdigkeit des Hauses ergeben. Das Ermäßigungsverlangen sei daher nicht schon unberechtigt, weil im Zeitpunkt der Vereinbarung mit der Antragstellerin über die Höhe des Hauptmietzins eine der Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 2 bis 6 MRG vorgelegen habe. Es habe sich auch nicht um eine Substandardwohnung iSd Paragraph 3, Ziffer 10, Stadterneuerungsgesetz gehandelt. Die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzins sei am 23. 10. 1979 nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 2, MG zulässig gewesen. Da sich die Kategorie aber nur nach den nicht von der Antragstellerin finanzierten Verbesserungen richte, sei der Hauptmietzins nach Paragraph 44, Absatz 2, Ziffer 11, MRG und Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 3, MRG unter Zugrundelegung der Ausstattungskategorie C mit 47,27 x 11 S x 1,5 zu errechnen. Die Vereinbarung sei daher mit dem 1. 5. 1982 insoweit unwirksam geworden, als der Hauptmietzins 779,95 S übersteige (Paragraph 44, Absatz 3, MRG).

Das Gericht zweiter Instanz gab den Rekursen beider Teile nicht Folge und bestätigte den erstrichterlichen Sachbeschluss. Es übernahm die Tatsachenfeststellung, dass an der Erhaltung des Hauses aus Gründen des Denkmalschutzes, der Stadt- oder Ortsbildpflege oder aus sonst vergleichbaren Gründen kein öffentliches Interesse bestehe und führte zu den Einwänden der Vermieter aus: Daraus sei nichts zu gewinnen, dass das Bundesdenkmalamt beabsichtige, eine Schutzzone I zu schaffen, in der auch das Gebäude mit der an die Antragstellerin vermieteten Wohnung liege. Nicht jedes Haus in einer vorgeschlagenen oder rechtswirksam geschaffenen - ein oberösterreichisches Altstadterhaltungsgesetz bestehe noch nicht - Schutzzone sei schon allein wegen seiner Lage in der Zone erhaltungswürdig. Es sei vielmehr im Einzelfall zu prüfen, ob das Gebäude für das traditionelle Gepräge des Erscheinungsbildes der Stadt von Bedeutung sei und ob dem Haus sonst kulturelle oder historische Bedeutung zukomme. Die Antragsgegner hätten aber solche Umstände nicht dargetan. Die Äußerung des Magistrats der Stadt ***** binde das Gericht nicht. Das Rekursgericht teile die dort geäußerte Meinung nicht. Das Gericht zweiter Instanz

gab den Rekursen beider Teile nicht Folge und bestätigte den erstrichterlichen Sachbeschluss. Es übernahm die Tatsachenfeststellung, dass an der Erhaltung des Hauses aus Gründen des Denkmalschutzes, der Stadt- oder Ortsbildpflege oder aus sonst vergleichbaren Gründen kein öffentliches Interesse bestehe und führte zu den Einwänden der Vermieter aus: Daraus sei nichts zu gewinnen, dass das Bundesdenkmalamt beabsichtige, eine Schutzzone römisch eins zu schaffen, in der auch das Gebäude mit der an die Antragstellerin vermieteten Wohnung liege. Nicht jedes Haus in einer vorgeschlagenen oder rechtswirksam geschaffenen - ein oberösterreichisches Altstadterhaltungsgesetz bestehe noch nicht - Schutzzone sei schon allein wegen seiner Lage in der Zone erhaltungswürdig. Es sei vielmehr im Einzelfall zu prüfen, ob das Gebäude für das traditionelle Gepräge des Erscheinungsbildes der Stadt von Bedeutung sei und ob dem Haus sonst kulturelle oder historische Bedeutung zukomme. Die Antragsgegner hätten aber solche Umstände nicht dargetan. Die Äußerung des Magistrats der Stadt ***** binde das Gericht nicht. Das Rekursgericht teile die dort geäußerte Meinung nicht.

Auch sonst übernahm das Rekursgericht die Tatsachenfeststellungen des Erstgerichts, soweit sie für die Sachentscheidung bedeutsam sind, und wiederholte seine schon geäußerte Rechtsmeinung, dass die auf Kosten des Vermieters in Aussicht genommenen Verbesserungen der Wohnung im Zuge ihrer Übergabe an den Mieter noch zu berücksichtigen seien. Die Vermieter hätten vor der Vermietung an Kurt G***** das Klosett und die Wasserentnahmestelle in brauchbaren Zustand versetzen wollen und es sei nur auf Wunsch dieses Hauptmieters die Montage des schon vom Vermieter bereitgestellten Waschbeckens und der WC-Schale unterblieben, weil dieser das Bad nach seinen eigenen Vorstellungen ausstatten wollte.

Gegen den bestätigenden Beschluss des Gerichts zweiter Instanz richten sich die nach § 37 Abs 3 Z 18 letzter Halbsatz MRG zulässigen Revisionsrekurse beider Parteien, die in ihren Rekursbeantwortungen auch jeweils zu den Ausführungen der Gegenpartei Stellung genommen haben. Gegen den bestätigenden Beschluss des Gerichts zweiter Instanz richten sich die nach Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 18, letzter Halbsatz MRG zulässigen Revisionsrekurse beider Parteien, die in ihren Rekursbeantwortungen auch jeweils zu den Ausführungen der Gegenpartei Stellung genommen haben.

Rechtliche Beurteilung

Die Rechtsmittel sind nicht berechtigt.

Zum Rekurs der Antragsgegner:

Träfe es zu, dass die im § 16 Abs 1 Z 3 MRG bezeichneten Voraussetzungen vorlagen, wäre eine Ermäßigung des vor Inkrafttreten des MRG vereinbarten Hauptmietzinses nach § 44 Abs 2 Z 1 MRG ausgeschlossen. Das Ermäßigungsbegehren der Antragstellerin hätte dann nicht die Wirkung haben können, dass ab dem auf den Zugang des Begehrens an die Vermieter folgenden Zinstermin die am 23. 10. 1979 über die Höhe des Hauptmietzinses getroffene Vereinbarung insoweit rechtsunwirksam wurde, als der Hauptmietzins das Eineinhalbfache des Betrags übersteigt, der sich für die Wohnung nach ihrer Größe und Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags nach § 16 Abs 2 MRG als Hauptmietzins (Obergrenze) errechnet. Träfe es zu, dass die im Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 3, MRG bezeichneten Voraussetzungen vorlagen, wäre eine Ermäßigung des vor Inkrafttreten des MRG vereinbarten Hauptmietzinses nach Paragraph 44, Absatz 2, Ziffer eins, MRG ausgeschlossen. Das Ermäßigungsbegehren der Antragstellerin hätte dann nicht die Wirkung haben können, dass ab dem auf den Zugang des Begehrens an die Vermieter folgenden Zinstermin die am 23. 10. 1979 über die Höhe des Hauptmietzinses getroffene Vereinbarung insoweit rechtsunwirksam wurde, als der Hauptmietzins das Eineinhalbfache des Betrags übersteigt, der sich für die Wohnung nach ihrer Größe und Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags nach Paragraph 16, Absatz 2, MRG als Hauptmietzins (Obergrenze) errechnet.

Die Vermieter halten an ihrer Ansicht fest, eine Ermäßigung nach § 44 Abs 2 und Abs 3 MRG komme schon deshalb nicht in Betracht, weil eine frühere Hauseigentümerin für das Gebäude zur Behebung des Bombenschadens und Erhaltungsarbeiten erhebliche Eigenmittel aufgewendet habe und das Gebäude in einer vom Bundesdenkmalamt vorgesehenen Schutzzone I liege. Dass für Oberösterreich und für die Landeshauptstadt ein Ortsbild- oder Altstadterhaltungsgesetz fehle, ändere nichts daran, dass die gesetzlich noch nicht verankerte Schutzzone beachtlich sei und eine weitere Prüfung des Vorhandenseins eines öffentlichen Interesses an der Erhaltung nicht stattfinde. Die Vermieter halten an ihrer Ansicht fest, eine Ermäßigung nach Paragraph 44, Absatz 2 und Absatz 3, MRG komme schon deshalb nicht in Betracht, weil eine frühere Hauseigentümerin für das Gebäude zur Behebung des

Bombenschadens und Erhaltungsarbeiten erhebliche Eigenmittel aufgewendet habe und das Gebäude in einer vom Bundesdenkmalamt vorgesehenen Schutzzone römisch eins liege. Dass für Oberösterreich und für die Landeshauptstadt ein Ortsbild- oder Altstadterhaltungsgesetz fehle, ändere nichts daran, dass die gesetzlich noch nicht verankerte Schutzzone beachtlich sei und eine weitere Prüfung des Vorhandenseins eines öffentlichen Interesses an der Erhaltung nicht stattfinde.

Die Bestimmung des § 16 Abs 1 Z 3 MRG, die in der im Entwurf vorgesehenen Fassung des § 13 Abs 1 Z 3 MRG enger gefasst war, weil sie die Aufwendung von Eigenmitteln nach dem 30. 6. 1953 verlangte, die die für die Erhaltung eines sonst erhaltungswürdigen Miethauses üblichen Kosten erheblich überstiegen haben (RV 425 BlgNR 15. GP), sollte auf die Anliegen des Denkmalschutzes und vergleichbarer öffentlicher Interessen Bedacht nehmen und in diesen die vom Vermieter getätigten Aufwendungen und das von ihm eingegangene Risiko durch die Erfassung und Berücksichtigung der (allenfalls diffizilen) Qualitätsunterschiede belohnen (RV 425 BlgNR 15. GP Erläuterungen A II 3). Sie sollte die Unterschiede in der Interessensituation der Vermieter berücksichtigen, die bereit sind (waren), aus Gründen des Denkmalschutzes, der Stadterneuerung oder Ortsbildpflege erhebliche Eigenmittel aufzuwenden und das damit verbundene Risiko zu tragen, gegenüber Vermietern, die hiezu nicht bereit sind oder bereit waren und sich bloß auf die im Wesentlichen unveränderte Weitervermietung frei gewordener Mietgegenstände beschränken oder beschränkt haben (RV 425 BlgNR 15. GP Erläuterungen A IV 3 b). Die Ausnahme von den Gebäuden, zu deren aus Gründen des Denkmalschutzes, der Stadt- oder Ortsbildpflege oder aus sonst vergleichbaren Gründen im öffentlichen Interesse liegenden Erhaltung der Vermieter erhebliche Eigenmittel, also nur solche aus dem Vermögen des Vermieters stammende Mittel, die ihm frei und nicht etwa nach § 6 Abs 1 MG oder § 3 Abs 3 Satz 1 und § 20 MRG verrechnungspflichtig zur Verfügung stehen (Würth-Zingher, MRG2 Anm 14 und Anm 19 zu § 16 MRG; OGH 9. 10. 1984 5 Ob 50/84, 6. 11. 1984 5 Ob 35/84) aufgewendet hat, gelegenen Wohnungen von den Mietzinsobergrenzen des § 16 Abs 2 MRG und die Zulassung der Vereinbarung des allen Qualitätsunterschieden Rechnung tragenden „angemessenen“ Mietzinses ist vom Normzweck her nur damit zu rechtfertigen, jene Vermieter zu belohnen, die im öffentlichen Interesse Aufwendungen vornehmen oder bereits vorgenommen haben. Die Bestimmung des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 3, MRG, die in der im Entwurf vorgesehenen Fassung des Paragraph 13, Absatz eins, Ziffer 3, MRG enger gefasst war, weil sie die Aufwendung von Eigenmitteln nach dem 30. 6. 1953 verlangte, die die für die Erhaltung eines sonst erhaltungswürdigen Miethauses üblichen Kosten erheblich überstiegen haben (Regierungsvorlage 425, BlgNR 15. GP), sollte auf die Anliegen des Denkmalschutzes und vergleichbarer öffentlicher Interessen Bedacht nehmen und in diesen die vom Vermieter getätigten Aufwendungen und das von ihm eingegangene Risiko durch die Erfassung und Berücksichtigung der (allenfalls diffizilen) Qualitätsunterschiede belohnen (Regierungsvorlage 425 BlgNR 15. Gesetzgebungsperiode Erläuterungen A römisch zwei 3). Sie sollte die Unterschiede in der Interessensituation der Vermieter berücksichtigen, die bereit sind (waren), aus Gründen des Denkmalschutzes, der Stadterneuerung oder Ortsbildpflege erhebliche Eigenmittel aufzuwenden und das damit verbundene Risiko zu tragen, gegenüber Vermietern, die hiezu nicht bereit sind oder bereit waren und sich bloß auf die im Wesentlichen unveränderte Weitervermietung frei gewordener Mietgegenstände beschränken oder beschränkt haben (Regierungsvorlage 425 BlgNR 15. Gesetzgebungsperiode Erläuterungen A römisch vier 3 b). Die Ausnahme von den Gebäuden, zu deren aus Gründen des Denkmalschutzes, der Stadt- oder Ortsbildpflege oder aus sonst vergleichbaren Gründen im öffentlichen Interesse liegenden Erhaltung der Vermieter erhebliche Eigenmittel, also nur solche aus dem Vermögen des Vermieters stammende Mittel, die ihm frei und nicht etwa nach Paragraph 6, Absatz eins, MG oder Paragraph 3, Absatz 3, Satz 1 und Paragraph 20, MRG verrechnungspflichtig zur Verfügung stehen (Würth-Zingher, MRG2 Anmerkung 14, und Anmerkung 19, zu Paragraph 16, MRG; OGH 9. 10. 1984 5 Ob 50/84, 6. 11. 1984 5 Ob 35/84) aufgewendet hat, gelegenen Wohnungen von den Mietzinsobergrenzen des Paragraph 16, Absatz 2, MRG und die Zulassung der Vereinbarung des allen Qualitätsunterschieden Rechnung tragenden „angemessenen“ Mietzinses ist vom Normzweck her nur damit zu rechtfertigen, jene Vermieter zu belohnen, die im öffentlichen Interesse Aufwendungen vornehmen oder bereits vorgenommen haben.

Soweit das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht oder wenigstens (als Indiz) in einer Schutzzone liegt, hat der Vermieter nicht nur darzutun, dass erhebliche Eigenmittel aufgewendet wurden, um das Gebäude zu erhalten, sondern auch, dass aus Gründen des Denkmalschutzes oder der Stadt- oder Ortsbildpflege oder aus gleich wichtigen Gründen ein öffentliches Interesse an der Erhaltung konkret besteht. Es genügt nicht, dass eine Erhaltung der Bausubstanz im Sinne der Altstadterhaltung nachgewiesen wird (Würth-Zingher, MRG2 Anm 13 zu § 16 MRG). Zutreffend hat das Rekursgericht erkannt, dass selbst die Lage eines Gebäudes in der Schutzzone nicht mehr als ein

Indiz für das Bestehen des öffentlichen Interesses an der Erhaltung zur Wahrung des Stadt- oder Ortsbildes darstellt, darüber hinaus aber Gründe vorliegen müssen, dass gerade auch das in der Schutzzone gelegene Haus im öffentlichen Interesse erhalten bleiben soll. Es kann auch in der Schutzzone Gebäude geben, auf die das Erfordernis der Erhaltung im öffentlichen Interesse zur Wahrung des Gesamteindrucks nicht zutrifft. Die Ansicht, das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses an der Gebäudeerhaltung bedürfe keiner weiteren Prüfung, wenn das Gebäude in einem Gebiet liegt, das zum Zwecke der Altstadterhaltung zu einer Schutzzone erklärt wurde (Schuppich, Die Neuordnung des Mietrechts, 32), trägt diesem Umstand nicht Rechnung. Es bedarf daher das Bestehen des öffentlichen Interesses an der Erhaltung dieses Gebäudes aus Gründen der Altstadterhaltung der Feststellung im konkreten Einzelfall. Die Rechtsansicht der Vorinstanzen ist daher zutreffend und es kann keinesfalls schon daraus, dass Vorhaben bestehen, das Gebiet, in welchem das Gebäude mit der an die Antragstellerin vermieteten Wohnung steht, zu einer Schutzzone zu erklären, der Schluss gezogen werden, es bestehe ein öffentliches Interesse an der Erhaltung. Soweit das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht oder wenigstens (als Indiz) in einer Schutzzone liegt, hat der Vermieter nicht nur darzutun, dass erhebliche Eigenmittel aufgewendet wurden, um das Gebäude zu erhalten, sondern auch, dass aus Gründen des Denkmalschutzes oder der Stadt- oder Ortsbildpflege oder aus gleich wichtigen Gründen ein öffentliches Interesse an der Erhaltung konkret besteht. Es genügt nicht, dass eine Erhaltung der Bausubstanz im Sinne der Altstadterhaltung nachgewiesen wird (Würth-Zingher, MRG2 Anmerkung 13, zu Paragraph 16, MRG). Zutreffend hat das Rekursgericht erkannt, dass selbst die Lage eines Gebäudes in der Schutzzone nicht mehr als ein Indiz für das Bestehen des öffentlichen Interesses an der Erhaltung zur Wahrung des Stadt- oder Ortsbildes darstellt, darüber hinaus aber Gründe vorliegen müssen, dass gerade auch das in der Schutzzone gelegene Haus im öffentlichen Interesse erhalten bleiben soll. Es kann auch in der Schutzzone Gebäude geben, auf die das Erfordernis der Erhaltung im öffentlichen Interesse zur Wahrung des Gesamteindrucks nicht zutrifft. Die Ansicht, das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses an der Gebäudeerhaltung bedürfe keiner weiteren Prüfung, wenn das Gebäude in einem Gebiet liegt, das zum Zwecke der Altstadterhaltung zu einer Schutzzone erklärt wurde (Schuppich, Die Neuordnung des Mietrechts, 32), trägt diesem Umstand nicht Rechnung. Es bedarf daher das Bestehen des öffentlichen Interesses an der Erhaltung dieses Gebäudes aus Gründen der Altstadterhaltung der Feststellung im konkreten Einzelfall. Die Rechtsansicht der Vorinstanzen ist daher zutreffend und es kann keinesfalls schon daraus, dass Vorhaben bestehen, das Gebiet, in welchem das Gebäude mit der an die Antragstellerin vermieteten Wohnung steht, zu einer Schutzzone zu erklären, der Schluss gezogen werden, es bestehe ein öffentliches Interesse an der Erhaltung.

Die Vorinstanzen haben im Tatsachenbereich das Bestehen eines öffentlichen Interesses an der Erhaltung aus Gründen des Ensembleschutzes verneint. Der Oberste Gerichtshof ist auch im besonderen Verfahren nach § 37 Abs 3 Z 16 bis 18 MRG nur Rechts- und nicht Tatsacheninstanz. Es trifft auch hier zu, dass ein angeblicher Mangel des erstgerichtlichen Verfahrens, den das Rekursgericht als nicht vorliegend ansah, im Revisionsrekursverfahren nicht abermals geltend gemacht werden kann (MietSlg 35.438). Die Vorinstanzen haben im Tatsachenbereich das Bestehen eines öffentlichen Interesses an der Erhaltung aus Gründen des Ensembleschutzes verneint. Der Oberste Gerichtshof ist auch im besonderen Verfahren nach Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis 18 MRG nur Rechts- und nicht Tatsacheninstanz. Es trifft auch hier zu, dass ein angeblicher Mangel des erstgerichtlichen Verfahrens, den das Rekursgericht als nicht vorliegend ansah, im Revisionsrekursverfahren nicht abermals geltend gemacht werden kann (MietSlg 35.438).

Es spielt aber auch keine Rolle, ob der Magistrat im Bereich der Bauordnung aus Gründen der Ortsbildpflege im Altstadtbereich Maßnahmen setzt, die schon vor Einführung der Schutzzone eine bestimmte Färbelung oder Dacheindeckung dort gelegener Baulichkeiten sichern sollen.

Ob daher der Vermieter zur Erhaltung des Gebäudes erhebliche Eigenmittel in dem bereits beschriebenen Sinne nach dem 8. 5. 1945 aufgewendet hat, ist bedeutungslos, weil dies nicht im öffentlichen Interesse geschehen sein konnte, wenn ein solches konkretes öffentliches Erhaltungsinteresse nicht erwiesen ist.

Dass die Standardanhebung der Wohnung aus Mitteln der Antragstellerin erfolgte, gestehen die Antragsgegner in ihrer Revisionsrekursbeantwortung ausdrücklich zu, wenn sie darauf verweisen, dass jedenfalls die bestehende Ausstattungskategorie C bei Vermietung vorlag und dass nur die Anhebung auf die Kategorie A aus Mitteln der Mieterin erfolgte.

Sie halten damit im Revisionsrekursverfahren ihren Standpunkt nicht mehr aufrecht, der Errechnung des ermäßigten Hauptmietzinses sei die Ausstattungskategorie A der Wohnung zugrunde zu legen, weil die vom Vormieter Kurt

G***** finanzierte Ausstattung der Wohnung mit Bad und Etagenheizung bei der Vermietung an die Antragstellerin bereits vorhanden war. Dass sie auch bei der Vermietung am 23. 10. 1979 davon ausgingen, dass die in diesem Mietvertrag gestattete Verbesserung durch Einbau von Bad und Etagenheizung auf Kosten der Hauptmieterin erfolge, ergibt sich aus den Bestimmungen der Punkte X und XI der Urkunde, womit Regelungen über den Ersatz der Aufwendungen der Mieterin getroffen worden sind. Sie halten damit im Revisionsrekursverfahren ihren Standpunkt nicht mehr aufrecht, der Errechnung des ermäßigten Hauptmietzinses sei die Ausstattungskategorie A der Wohnung zugrunde zu legen, weil die vom Vormieter Kurt G***** finanzierte Ausstattung der Wohnung mit Bad und Etagenheizung bei der Vermietung an die Antragstellerin bereits vorhanden war. Dass sie auch bei der Vermietung am 23. 10. 1979 davon ausgingen, dass die in diesem Mietvertrag gestattete Verbesserung durch Einbau von Bad und Etagenheizung auf Kosten der Hauptmieterin erfolge, ergibt sich aus den Bestimmungen der Punkte römisch zehn und römisch elf der Urkunde, womit Regelungen über den Ersatz der Aufwendungen der Mieterin getroffen worden sind.

Zu Recht haben daher die Vorinstanzen nicht eine höhere Ausstattungskategorie als die nach § 16 Abs 2 Z 3 MRG der Berechnung zugrunde gelegt, weil die erst auf Kosten der Antragstellerin, die die Abstattung des Wohnungsverbesserungsdarlehens vornimmt, hergestellten Kategoriemerkmale wie Bad und Etagenheizung mit Warmwasseraufbereitung nicht zu berücksichtigen sind. Zu Recht haben daher die Vorinstanzen nicht eine höhere Ausstattungskategorie als die nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 3, MRG der Berechnung zugrunde gelegt, weil die erst auf Kosten der Antragstellerin, die die Abstattung des Wohnungsverbesserungsdarlehens vornimmt, hergestellten Kategoriemerkmale wie Bad und Etagenheizung mit Warmwasseraufbereitung nicht zu berücksichtigen sind.

Zum Rekurs der Antragstellerin:

Die Hauptmieterin wendet sich nicht nur gegen die Ansicht des Rekursgerichts, trotz Unterbleibens der Anbringung der WC-Schale und des Waschbeckens sei ihr eine Wohnung vermietet worden, die zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügte, sie stützt ihr Verlangen nach Zugrundelegung der Ausstattungskategorie D auch darauf, dass die Wohnung sich nicht in brauchbarem Zustand befunden habe und die Brauchbarkeit der Wohnung erst nach Einsatz von Mitteln des Mieters hergestellt war.

Zur Rüge der Mangelhaftigkeit des Verfahrens ist auf den bereits erwähnten Grundsatz hinzuweisen, dass jeder Verfahrensmangel immer nur einmal in der nächsthöheren Instanz wahrgenommen werden kann (MietSlg 35.438) im Übrigen verkennt die Antragstellerin, dass es bei der Beurteilung der Ausstattungskategorie der Wohnung zunächst auf den Zeitpunkt ankommt, als sie den Mietvertrag abgeschlossen hat (Oktober 1979). Denn sie war zuvor nur Mitbewohnerin in der von ihrem Lebensgefährten am 5. 5. 1978 gemieteten Wohnung und hatte - damals noch vor Vollendung ihres 19. Lebensjahres - selbst keine Mietrechte erworben. Das zu beurteilende Mietverhältnis wurde erst im Oktober 1979 begründet, weil weder ein vertragliches Weitergaberecht noch ein gesetzliches Eintrittsrecht bestand, das eine rückwirkende Betrachtung nach der Zeit der früheren Vermietung im Mai 1978 zuließe.

Die Antragstellerin hat sich zwar schon in ihrem Antrag an die Gemeinde auf die erst durch die Renovierung behobene Unbrauchbarkeit der Wohnung berufen. Da im Mai 1978 keine Schranken für die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses bestanden haben, weil es sich nicht um eine Wohnung handelte, die iSd § 3 Z 10 Stadterneuerungsgesetz mangelhaft ausgestattet war (§ 16 Abs 3 MG idF Nov 1974), konnte auch vereinbart werden, dass bestimmte Arbeiten im Inneren der Wohnung vom Hauptmieter übernommen werden. Wie der Oberste Gerichtshof schon in seiner Entscheidung vom 23. 10. 1984 5 Ob 75/84 erkannt hat, ist nämlich nicht eine iSd § 3 Z 10 Stadterneuerungsgesetz mangelhaft ausgestattete Wohnung (mit Wasserentnahme oder Abort außerhalb derselben) Gegenstand des Mietvertrags, wenn sie mit Wasserentnahme und WC innen vermietet/gemietet wurde und die Brauchbarmachung nur geringfügige Fertigstellungsarbeiten wie etwa die Anbringung von Hähnen und Ablaufeinrichtungen oder von Spülkasten und Klosettmuschel (so 5 Ob 63/84) erforderte. Die Antragstellerin hat sich zwar schon in ihrem Antrag an die Gemeinde auf die erst durch die Renovierung behobene Unbrauchbarkeit der Wohnung berufen. Da im Mai 1978 keine Schranken für die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses bestanden haben, weil es sich nicht um eine Wohnung handelte, die iSd Paragraph 3, Ziffer 10, Stadterneuerungsgesetz mangelhaft ausgestattet war (Paragraph 16, Absatz 3, MG in der Fassung Nov 1974), konnte auch vereinbart werden, dass bestimmte Arbeiten im Inneren der Wohnung vom Hauptmieter übernommen werden. Wie der Oberste Gerichtshof schon in seiner Entscheidung vom 23. 10. 1984 5 Ob 75/84 erkannt hat, ist nämlich nicht eine iSd Paragraph 3, Ziffer 10, Stadterneuerungsgesetz mangelhaft ausgestattete Wohnung (mit Wasserentnahme oder Abort außerhalb derselben) Gegenstand des Mietvertrags, wenn sie mit Wasserentnahme und WC innen

vermietet/gemietet wurde und die Brauchbarmachung nur geringfügige Fertigstellungsarbeiten wie etwa die Anbringung von Hähnen und Ablaufeinrichtungen oder von Spülkasten und Klosettmuschel (so 5 Ob 63/84) erforderte.

Hier war der Vermieter sogar bereit und bemüht, bei der Wasserentnahmestelle das Waschbecken und für das Klosett die WC-Schale in der Wohnung anbringen zu lassen, doch zog es der Mieter vor, diese Sanitärgegenstände selbst im Zuge der von ihm geplanten und mit Zustimmung des Vermieters ausgeführten Wohnungsverbesserung nach seiner Wahl zu beschaffen. Es bedarf daher gar nicht des Hinweises auf § 16 Abs 2 Z 4 letzter Satz MRG, wonach eine Kategorieabsenkung zur Voraussetzung hat, dass der Mieter dem Vermieter innerhalb angemessener Frist die Unbrauchbarkeit der Wasserentnahmestelle oder des Klosetts angezeigt und dennoch der Vermieter diese Einrichtungen nicht brauchbar gemacht hat. Hier war der Vermieter sogar bereit und bemüht, bei der Wasserentnahmestelle das Waschbecken und für das Klosett die WC-Schale in der Wohnung anbringen zu lassen, doch zog es der Mieter vor, diese Sanitärgegenstände selbst im Zuge der von ihm geplanten und mit Zustimmung des Vermieters ausgeführten Wohnungsverbesserung nach seiner Wahl zu beschaffen. Es bedarf daher gar nicht des Hinweises auf Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 4, letzter Satz MRG, wonach eine Kategorieabsenkung zur Voraussetzung hat, dass der Mieter dem Vermieter innerhalb angemessener Frist die Unbrauchbarkeit der Wasserentnahmestelle oder des Klosetts angezeigt und dennoch der Vermieter diese Einrichtungen nicht brauchbar gemacht hat.

Zutreffend haben die Vorinstanzen daher angenommen, dass das Unterbleiben der vom Vermieter im Zuge der Vermietung der Wohnung vorgesehenen Montage von Waschtisch und WC-Schale auf ausdrücklichen Wunsch des Hauptmieters weder die Annahme des Bestehens der Mietzinsvereinbarungsbeschränkung nach § 16 Abs 3 MG - ohne zu prüfen, ob überhaupt nach § 16 Abs 3 MG idF Art I Z 11 BGBl 1955/241 am 31. 12. 1967 eine freie Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses unzulässig gewesen wäre (Wohnung mit nicht mehr als einem Wohnraum samt Küche) - noch die Einordnung in die Ausstattungskategorie D nach § 16 Abs 2 Z 4 MRG nach sich zog. Zutreffend haben die Vorinstanzen daher angenommen, dass das Unterbleiben der vom Vermieter im Zuge der Vermietung der Wohnung vorgesehenen Montage von Waschtisch und WC-Schale auf ausdrücklichen Wunsch des Hauptmieters weder die Annahme des Bestehens der Mietzinsvereinbarungsbeschränkung nach Paragraph 16, Absatz 3, MG - ohne zu prüfen, ob überhaupt nach Paragraph 16, Absatz 3, MG in der Fassung Artikel römisch eins, Ziffer 11, BGBl 1955/241 am 31. 12. 1967 eine freie Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses unzulässig gewesen wäre (Wohnung mit nicht mehr als einem Wohnraum samt Küche) - noch die Einordnung in die Ausstattungskategorie D nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 4, MRG nach sich zog.

Ob sonst die Wohnung im Mai 1978 nicht in brauchbarem Zustand war, bedarf nicht der Feststellung, weil es nicht darauf ankommt, in welche Ausstattungskategorie die Wohnung einzuordnen wäre, wenn der Mietvertrag mit Kurt G***** zu betrachten ist, sondern allein der Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt der Vermietung an die Antragstellerin im Oktober 1979 maßgebend ist. Dass zu dieser Zeit eine vom Vermieter zu vertretende Unbrauchbarkeit vorlag, behauptet die Antragstellerin gar nicht.

Dass sie durch Schuldübernahme den Wohnungsverbesserungskredit abstattet und damit die Mittel für die Einrichtung eines Bades und der Etagenheizung mit Warmwasseraufbereitung selbst aufbringt und dies auch dem neuen Bestandvertrag zugrunde gelegt wurde, hat nur zur Folge, dass bei der Beurteilung des Ermäßigungsverlangens nicht die Berechnung der Hauptmietzinsobergrenze nach der Ausstattungskategorie B oder A erfolgt, sondern nur der dem Vermieter zuzurechnende Ausstattungszustand der Wohnung in brauchbarem Zustand mit einer Wasserentnahmestelle und einem Klosett im Inneren den Rechenansatz von 11 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat liefert (auf die mittlerweile eingetretene und nach § 44 Abs 3 Satz 2 MRG beachtliche Erhöhung auf 12,20 S ist bei der auf den Zeitpunkt der Entscheidung des Erstgerichts bezogenen Überprüfung im Rechtsmittelverfahren nicht Bedacht zu nehmen). Dass sie durch Schuldübernahme den Wohnungsverbesserungskredit abstattet und damit die Mittel für die Einrichtung eines Bades und der Etagenheizung mit Warmwasseraufbereitung selbst aufbringt und dies auch dem neuen Bestandvertrag zugrunde gelegt wurde, hat nur zur Folge, dass bei der Beurteilung des Ermäßigungsverlangens nicht die Berechnung der Hauptmietzinsobergrenze nach der Ausstattungskategorie B oder A erfolgt, sondern nur der dem Vermieter zuzurechnende Ausstattungszustand der Wohnung in brauchbarem Zustand mit einer Wasserentnahmestelle und einem Klosett im Inneren den Rechenansatz von 11 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat liefert (auf die mittlerweile eingetretene und nach Paragraph 44, Absatz 3, Satz 2 MRG beachtliche Erhöhung auf 12,20 S ist bei der auf den Zeitpunkt der Entscheidung des Erstgerichts bezogenen Überprüfung im Rechtsmittelverfahren nicht Bedacht zu nehmen).

Damit erweist sich die Entscheidung vom 30. 8. 1983 wie der diesen Sachbeschluss bestätigende Beschluss des Rekursgerichts als Ergebnis einer zu billigenden rechtlichen Beurteilung des festgestellten Sachverhalts.

Kosten haben die Parteien nicht verzeichnet.

Textnummer

E104917

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00026.84.1211.000

Im RIS seit

23.08.2013

Zuletzt aktualisiert am

23.08.2013

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