

TE OGH 1984/11/13 5Ob81/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.11.1984

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 Mieter 1. Gertrude S*****, 2. Anton S*****, und 3. Rosa A*****, alle vertreten durch Gerhard Matzl und Franz Schönbacher, Funktionäre der Mietervereinigung Österreich, Landesorganisation Steiermark, Südtirolerplatz 13, 8020 Graz, wider die Vermieterin Liselotte K*****, vertreten durch Dr. Gerald Kleinschuster, Rechtsanwalt in Graz, wegen Angemessenheit des eingehobenen Erhaltungsbeitrags nach § 37 Abs 1 Z 13 MRG, infolge Revisionsrekurses der Vermieterin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 21. August 1984, GZ 3 R 218/84-21, womit der Beschluss des Bezirksgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 30. April 1984, GZ 24 Msch 19/82-18, bestätigt wurde, folgenden 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 Mieter 1. Gertrude S*****, 2. Anton S*****, und 3. Rosa A*****, alle vertreten durch Gerhard Matzl und Franz Schönbacher, Funktionäre der Mietervereinigung Österreich, Landesorganisation Steiermark, Südtirolerplatz 13, 8020 Graz, wider die Vermieterin Liselotte K*****, vertreten durch Dr. Gerald Kleinschuster, Rechtsanwalt in Graz, wegen Angemessenheit des eingehobenen Erhaltungsbeitrags nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 13, MRG, infolge Revisionsrekurses der Vermieterin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 21. August 1984, GZ 3 R 218/84-21, womit der Beschluss des Bezirksgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 30. April 1984, GZ 24 Msch 19/82-18, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Rechtsmittelwerberin hat die Kosten ihres Revisionsrekurses selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Vermieterin hob von den Mitmietern einer Wohnung im Erdgeschoss ihres Hauses Anton und Gertrude S***** und von der Mieterin einer Wohnung im dritten Stockwerk Rosa A***** ab dem 1. 3. 1982 den Erhaltungsbeitrag zu dem für die Wohnungen als Hauptmietzins entrichteten Betrag ein und legte der Errechnung die Ausstattungskategorie A nach § 16 Abs 2 Z 1 MRG zugrunde. Die Vermieterin hob von den Mitmietern einer Wohnung im Erdgeschoss ihres Hauses Anton und Gertrude S***** und von der Mieterin einer Wohnung im dritten Stockwerk

Rosa A***** ab dem 1. 3. 1982 den Erhaltungsbeitrag zu dem für die Wohnungen als Hauptmietzins entrichteten Betrag ein und legte der Errechnung die Ausstattungskategorie A nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, MRG zugrunde.

Die Mieter bezahlten die ihnen vorgeschriebenen Erhaltungsbeiträge, beantragten aber am 4. 5. 1982 bei der Gemeinde die Entscheidung, dass die von ihnen gemieteten Wohnungen in die Ausstattungskategorie B einzuordnen sind und das gesetzliche Ausmaß des Erhaltungsbeitrags durch die Vorschreibung überschritten wurde. Die Entscheidung der Gemeinde, die den Anträgen stattgab und die Vermieterin zur Rückzahlung der unzulässig eingehobenen Beträge verpflichtete, trat außer Kraft, als die Vermieterin das Gericht anrief (§ 40 Abs 1 MRG). Die Mieter bezahlten die ihnen vorgeschriebenen Erhaltungsbeiträge, beantragten aber am 4. 5. 1982 bei der Gemeinde die Entscheidung, dass die von ihnen gemieteten Wohnungen in die Ausstattungskategorie B einzuordnen sind und das gesetzliche Ausmaß des Erhaltungsbeitrags durch die Vorschreibung überschritten wurde. Die Entscheidung der Gemeinde, die den Anträgen stattgab und die Vermieterin zur Rückzahlung der unzulässig eingehobenen Beträge verpflichtete, trat außer Kraft, als die Vermieterin das Gericht anrief (Paragraph 40, Absatz eins, MRG).

Das Gericht entschied im zweiten Rechtsgang nach der Verständigung der anderen Hauptmieter im Hause, die von der ihnen damit gebotenen Gelegenheit zu einem Sachvorbringen nicht Gebrauch machten, neuerlich, dass die Einhebung des Erhaltungsbeitrags ab dem 1. 3. 1982 insoweit unzulässig sei, als vom Erstantragsteller und der Zweitantragstellerin mehr als 345,90 S und von der Drittantragstellerin mehr als 312,80 S im Monat verlangt wurden. Das Erstgericht verhielt die Vermieterin zur Rückzahlung der Beträge von 2.819,10 S und 2.870,40 S an die Berechtigten.

Dieser Sachbeschluss stützt sich auf die Tatsachenfeststellungen, dass jede der beiden Wohnungen mit 76,2 m² und 77,6 m² Nutzfläche aus Vorraum, zwei Zimmern, einem Kabinett, einer Küche, Speisekammer, Bad, Balkon und Keller- wie Dachbodenabteil besteht und bei Abschluss der Mietverträge über in den beiden Zimmern eingebaute Kachelöfen und im Bad über Elektroheizung verfügten. Der Erstantragsteller und die Zweitantragsteller entrichteten 1982 aufgrund des Mietvertrags vom 1. 8. 1946 mit Nachtrag vom 25. 2. 1970 492,33 S Hauptmietzins, die Drittantragstellerin aufgrund des Mietvertrags vom 1. 9. 1938 mit Nachtrag vom 28. 2. 1970 540,88 S Hauptmietzins. Die Mieter entrichteten die von der Vermieterin einschließlich des Erhaltungsbeitrags mit 1.120,14 S und 1.140,72 S eingehobenen Monatsbeträge vom 1. 3. 1982 bis 31. 12. 1982.

Das Erstgericht lehnte die Ansicht der Vermieterin, die Ausstattung der Wohnungen mit Einzelkachelöfen bedeute, dass sie im Zeitpunkt des Abschlusses der Mietverträge über eine der zentralen Wärmeversorgungsanlage oder Etagenheizung gleichwertige stationäre Heizung verfügten und daher in die Kategorie A fallen, jedenfalls sei aber das Fehlen dieses Merkmals durch andere Ausstattungsmerkmale der höheren Kategorie aufgewogen (§ 16 Abs 3 Satz 2 MRG), ab, weil schon der Bedienungskomfort die Gleichstellung der Einzelkachelofenheizung mit der im § 16 Abs 1 Z 1 MRG geforderten zentralen Wärmeversorgungsanlage hindere und zum Aufwiegen des Fehlens eines Ausstattungsmerkmals der Kategorie A geeignete Merkmale einer höheren Kategorie nicht vorliegen. Das Überschreiten der Mindestnutzfläche von 30 m² sei Kategoriemerkmal nach § 16 Abs 1 Z 1 MRG, ebenso eine Warmwasseraufbereitung. Wegen des Fehlens der einer zentralen Wärmeversorgungsanlage gleichwertigen stationären Heizung sei bei beiden Wohnungen für die Errechnung des Erhaltungsbeitrags nur von der Ausstattungskategorie B auszugehen. Daraus ergebe sich der Erhaltungsbeitrag für die Wohnung des Erstantragstellers und der Zweitantragstellerin mit 345,90 S (76,2 m² Nutzfläche x 16,50 S x 2/3 abzüglich 492,33 S Hauptmietzins und Aufrundung nach § 45 Abs 1 Z 3 MRG) und für die Wohnung der Drittantragstellerin mit 312,80 S (77,6 m² Nutzfläche x 16,50 S x 2/3 abzüglich 540,88 S und Aufrundung). Die Vermieterin habe durch die Einhebung höherer Erhaltungsbeiträge deren gesetzlich zulässiges Ausmaß überschritten und die vom 1. 3. 1982 bis 31. 12. 1982 zu Unrecht vereinnahmten Überschreibungsbeträge zurückzuerstatten. Dazu sei die Vermieterin nach § 37 Abs 4 MRG zu verhalten. Das Erstgericht lehnte die Ansicht der Vermieterin, die Ausstattung der Wohnungen mit Einzelkachelöfen bedeute, dass sie im Zeitpunkt des Abschlusses der Mietverträge über eine der zentralen Wärmeversorgungsanlage oder Etagenheizung gleichwertige stationäre Heizung verfügten und daher in die Kategorie A fallen, jedenfalls sei aber das Fehlen dieses Merkmals durch andere Ausstattungsmerkmale der höheren Kategorie aufgewogen (Paragraph 16, Absatz 3, Satz 2 MRG), ab, weil schon der Bedienungskomfort die Gleichstellung der Einzelkachelofenheizung mit der im Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG geforderten zentralen Wärmeversorgungsanlage hindere und zum Aufwiegen des Fehlens eines Ausstattungsmerkmals der Kategorie A geeignete Merkmale einer höheren Kategorie

nicht vorliegen. Das Überschreiten der Mindestnutzfläche von 30 m² sei Kategoriemerkmal nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG, ebenso eine Warmwasseraufbereitung. Wegen des Fehlens der einer zentralen Wärmeversorgungsanlage gleichwertigen stationären Heizung sei bei beiden Wohnungen für die Errechnung des Erhaltungsbeitrags nur von der Ausstattungskategorie B auszugehen. Daraus ergebe sich der Erhaltungsbeitrag für die Wohnung des Erstantragstellers und der Zweitantragstellerin mit 345,90 S (76,2 m² Nutzfläche x 16,50 S x 2/3 abzüglich 492,33 S Hauptmietzins und Aufrundung nach Paragraph 45, Absatz eins, Ziffer 3, MRG) und für die Wohnung der Drittantragstellerin mit 312,80 S (77,6 m² Nutzfläche x 16,50 S x 2/3 abzüglich 540,88 S und Aufrundung). Die Vermieterin habe durch die Einhebung höherer Erhaltungsbeiträge deren gesetzlich zulässiges Ausmaß überschritten und die vom 1. 3. 1982 bis 31. 12. 1982 zu Unrecht vereinnahmten Überschreibungsbeträge zurückzuerstatten. Dazu sei die Vermieterin nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG zu verhalten.

Das Gericht zweiter Instanz bestätigte diesen Sachbeschluss und ließ den Revisionsrekurs wegen Fehlens einer Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs und der grundsätzlichen Bedeutung der zu lösenden Rechtsfragen zu. Das Rekursgericht billigte die vom Erstrichter geäußerte Rechtsansicht, dass weder das Vorhandensein von Einzelkachelöfen noch einer Warmwasseraufbereitung noch Größe der Wohnung und Anzahl der Räume die Einstufung in die Ausstattungskategorie A rechtfertigten und dass bei unzulässiger Einhebung von Erhaltungsbeiträgen nach § 37 Abs 4 MRG auch von Amts wegen vorgegangen werden dürfe. Das Gericht zweiter Instanz bestätigte diesen Sachbeschluss und ließ den Revisionsrekurs wegen Fehlens einer Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs und der grundsätzlichen Bedeutung der zu lösenden Rechtsfragen zu. Das Rekursgericht billigte die vom Erstrichter geäußerte Rechtsansicht, dass weder das Vorhandensein von Einzelkachelöfen noch einer Warmwasseraufbereitung noch Größe der Wohnung und Anzahl der Räume die Einstufung in die Ausstattungskategorie A rechtfertigten und dass bei unzulässiger Einhebung von Erhaltungsbeiträgen nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG auch von Amts wegen vorgegangen werden dürfe.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Vermieterin ist nicht berechtigt.

Die trägt die folgenden Rechtsfragen an den Obersten Gerichtshof heran und meint, die Vorinstanzen hätten nicht die richtige Lösung gefunden:

1. Die Vermieterin beharrt auf ihrer Meinung, eine gleichwertige stationäre Heizung der Wohnung könne auch darin bestehen, dass in zwei Zimmern je ein Einzelkachelofen aufgebaut und das Bad mit einer Elektroheizung ausgestattet sei, weil der Bedienungskomfort keine Auslegungshilfe biete. Auch bei einer Etagenheizung, die mit festem Brennstoff oder Heizöl betrieben werde, müsse eine Bedienung wie bei einem Kachelofen erfolgen. Dass hier zwei gemauerte, also stationäre Heizquellen zu bedienen seien, mache keinen Unterschied, weil eine nur mit einem Zimmer ausgestattete Wohnung mit einem Kachelofen beheizt werden könne. Unter der einer zentralen Wärmeversorgungsanlage oder einer Etagenheizung gleichwertigen stationären Heizung im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 MRG sei jede fest eingebaute Heizquelle zu verstehen, wenn sie eine Wärmemenge erzeuge und abgebe, die unter Bedachtnahme auf die örtlichen, zeitlichen und klimatischen Verhältnisse für die Beheizung des Mietobjekts ausreichend sei. Der Gesetzgeber habe durch die Beifügung des Ausdrucks der „gleichwertigen Heizung“ eine Vielzahl von Wohnungen in Altbauten, die nicht über eine Zentralheizung oder über Etagenheizungen verfügten, in die Ausstattungskategorie A einbeziehen wollen. Umweltschutz und Energieeinsparung ließen sich durch eine Kachelofenheizung besonders gut verwirklichen. Eine Kachelofenheizung gewähre höchstwertige Wohnungsqualität.

1. Die Vermieterin beharrt auf ihrer Meinung, eine gleichwertige stationäre Heizung der Wohnung könne auch darin bestehen, dass in zwei Zimmern je ein Einzelkachelofen aufgebaut und das Bad mit einer Elektroheizung ausgestattet sei, weil der Bedienungskomfort keine Auslegungshilfe biete. Auch bei einer Etagenheizung, die mit festem Brennstoff oder Heizöl betrieben werde, müsse eine Bedienung wie bei einem Kachelofen erfolgen. Dass hier zwei gemauerte, also stationäre Heizquellen zu bedienen seien, mache keinen Unterschied, weil eine nur mit einem Zimmer ausgestattete Wohnung mit einem Kachelofen beheizt werden könne. Unter der einer zentralen Wärmeversorgungsanlage oder einer Etagenheizung gleichwertigen stationären Heizung im Sinne des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, MRG sei jede fest eingebaute Heizquelle zu verstehen, wenn sie eine Wärmemenge erzeuge und abgebe, die unter Bedachtnahme auf die örtlichen, zeitlichen und klimatischen Verhältnisse für die Beheizung des Mietobjekts ausreichend sei. Der Gesetzgeber habe durch die Beifügung des Ausdrucks der „gleichwertigen Heizung“ eine Vielzahl von Wohnungen in Altbauten, die nicht über eine Zentralheizung

oder über Etagenheizungen verfügten, in die Ausstattungskategorie A einbeziehen wollen. Umweltschutz und Energieeinsparung ließen sich durch eine Kachelofenheizung besonders gut verwirklichen. Eine Kachelofenheizung gewähre höchstwertige Wohnungsqualität.

2. Die Rechtsmittelwerberin meint weiters, es sei jedenfalls zu Unrecht § 16 Abs 3 Satz 2 MRG nicht angewendet worden, Das Vorhandensein der Kachelofenheizung, die 30 m² weit übersteigende Nutzfläche der Wohnungen und das Vorhandensein der Warmwasseraufbereitung und von Räumen, die über das Erfordernis der Kategorie B hinausgehen, rechtfertige die Einordnung in die Ausstattungskategorie A und daher die von der Vermieterin vorgenommene Errechnung des Erhaltungsbeitrags. 2. Die Rechtsmittelwerberin meint weiters, es sei jedenfalls zu Unrecht Paragraph 16, Absatz 3, Satz 2 MRG nicht angewendet worden, Das Vorhandensein der Kachelofenheizung, die 30 m² weit übersteigende Nutzfläche der Wohnungen und das Vorhandensein der Warmwasseraufbereitung und von Räumen, die über das Erfordernis der Kategorie B hinausgehen, rechtfertige die Einordnung in die Ausstattungskategorie A und daher die von der Vermieterin vorgenommene Errechnung des Erhaltungsbeitrags.

3. Der Ausspruch über die Rückzahlungsverpflichtung sei unzulässig, weil bei der Anrufung der Gemeinde kein darauf gerichteter Antrag der Mieter vorlag. Dieser Antrag könne nicht erst vor Gericht nachgeholt werden. Es fehle auch an der Festlegung eines Endtermins für die festgestellte Überschreitung des zulässigen Ausmaßes durch die Einhebung der Erhaltungsbeiträge und es dürfe der Feststellungsspruch nicht für einen Zeitraum vor der Antragstellung bei der Gemeinde erfolgen. Es sei durch den Antrag der Mieter nicht gedeckt, das Überschreiten ab dem 1. 3. 1982 festzustellen. Feststellungsspruch - allenfalls Rückzahlungsverpflichtung - hätten sich nur auf die Zinsperioden nach der Antragstellung und bis zum „Schluss der Verhandlung“ vor der Gemeinde zu erstrecken, also nur auf die Zeit vom 1. 5. 1982 bis 30. 6. 1982.

In keinem dieser Punkte kann der Ansicht der Vermieterin beigetreten werden. Die Vorinstanzen haben auf der Grundlage der unbekämpft gebliebenen und vom Obersten Gerichtshof nicht zu untersuchenden Tatsachenfeststellungen die entscheidenden Rechtsfragen zutreffend gelöst.

Zu 1. Dass nach der anwendbaren Übergangsregelung des § 45 Abs 2 MRG das Verlangen der Vermieterin berechtigt ist, dass die Mieter neben dem bisherigen Hauptmietzins einen Erhaltungsbeitrag leisten, ist nicht strittig. Die nach § 45 Abs 1 Z 1 MRG vorzunehmende Errechnung des Erhaltungsbeitrags als Unterschiedsbetrag zwischen dem bisherigen Hauptmietzins und zwei Drittel des Betrags, der sich für die Wohnung bei Zugrundelegung der Berechnungsvorschriften des § 16 Abs 2 bis 4 MRG als zulässigerweise zu vereinbarenden Hauptmietzins errechnet, erfordert die Lösung der Vorfrage, in welche der Ausstattungskategorien des § 16 Abs 2 Z 1 bis 4 MRG die vermietete Wohnung einzureihen ist. Die Kategorie richtet sich dabei nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags (§ 16 Abs 3 Satz 1 MRG). Die Wohnung ist in eine Ausstattungskategorie auch bei Fehlen eines Ausstattungsmerkmals einzuordnen, wenn das fehlende Ausstattungsmerkmal, nicht jedoch eine Badegelegenheit, durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen wird (§ 16 Abs 3 Satz 2 MRG). Zu 1. Dass nach der anwendbaren Übergangsregelung des Paragraph 45, Absatz 2, MRG das Verlangen der Vermieterin berechtigt ist, dass die Mieter neben dem bisherigen Hauptmietzins einen Erhaltungsbeitrag leisten, ist nicht strittig. Die nach Paragraph 45, Absatz eins, Ziffer eins, MRG vorzunehmende Errechnung des Erhaltungsbeitrags als Unterschiedsbetrag zwischen dem bisherigen Hauptmietzins und zwei Drittel des Betrags, der sich für die Wohnung bei Zugrundelegung der Berechnungsvorschriften des Paragraph 16, Absatz 2 bis 4 MRG als zulässigerweise zu vereinbarenden Hauptmietzins errechnet, erfordert die Lösung der Vorfrage, in welche der Ausstattungskategorien des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins bis 4 MRG die vermietete Wohnung einzureihen ist. Die Kategorie richtet sich dabei nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags (Paragraph 16, Absatz 3, Satz 1 MRG). Die Wohnung ist in eine Ausstattungskategorie auch bei Fehlen eines Ausstattungsmerkmals einzuordnen, wenn das fehlende Ausstattungsmerkmal, nicht jedoch eine Badegelegenheit, durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen wird (Paragraph 16, Absatz 3, Satz 2 MRG).

In die Ausstattungskategorie A ist nach § 16 Abs 2 Z 1 MRG eine Wohnung nur einzuordnen, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, mindestens 30 m² Nutzfläche aufweist, zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und weiters nicht nur über eine Warmwasseraufbereitung, sondern auch über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt. Fehlt es an einem oder mehreren dieser im Gesetz

bezeichneten Ausstattungsmerkmal, kann es sich, wenn die im § 16 Abs 2 Z 2 MRG genannten Mindestvoraussetzungen erfüllt sind, nur mehr um eine Wohnung der Ausstattungskategorie B handeln. In die Ausstattungskategorie A ist nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, MRG eine Wohnung nur einzuordnen, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, mindestens 30 m² Nutzfläche aufweist, zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und weiters nicht nur über eine Warmwasseraufbereitung, sondern auch über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt. Fehlt es an einem oder mehreren dieser im Gesetz bezeichneten Ausstattungsmerkmal, kann es sich, wenn die im Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, MRG genannten Mindestvoraussetzungen erfüllt sind, nur mehr um eine Wohnung der Ausstattungskategorie B handeln.

Das Fehlen einer zentralen Wärmeversorgungsanlage oder Etagenheizung stellt die Vermieterin nicht in Abrede.

Es geht nur darum, ob die festgestellte Ausstattung der Wohnung mit je einem gemauerten Kachelofen in den Zimmern eine diesen Anlagen gleichwertige Heizung darstellt.

Nach dem Text des Entwurfs zum Mietrechtsgesetz in der Fassung der Regierungsvorlage sollte eine Wohnung nur dann eine solche der Ausstattungskategorie A sein, wenn sie ordnungsgemäß ausgestattet ist, ihre Nutzfläche mindesten 30 m² beträgt, sie zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, und über eine Zentral- oder Etagenheizung und über eine Warmwasseraufbereitung (zentrale Versorgung oder Durchlauferhitzer) verfügt und ihre sonstige Ausstattung den im Wohnbauförderungsgesetz 1968 an eine Neubauwohnung gestellten Anforderungen voll entspricht (§ 13 Abs 2 Z 1 RV 425 BlgNR 15. GP). Erst in der Beratung im Justizausschuss erhielt das Gesetz die nunmehrige Wortfolge des § 16 Abs 2 Z 1 MRG, weil man sich mit einem brauchbaren Zustand der Wohnung begnügte und das Erfordernis der Messung ihrer Ausstattung an den Anforderungen der Wohnbauförderung ausschied, neben die Zentralheizung (zentrale Wärmeversorgungsanlage) und die Etagenheizung aber die „gleichwertige stationäre Heizung“ einfügte. Darunter sollte eindeutig nur eine fest eingebaute Heizung verstanden werden, bei der die Energielieferung automatisch erfolgt, ohne dass es einer ständigen Bedienung bedarf. Überdies müssen die Wärmequellen in einer solchen Anzahl vorhanden sein, dass alle „Haupträume“ der Wohnung beheizt werden können (AB 880 BlgNR 15. GP zum § 16 MRG). Damit brachte der Gesetzgeber zum Ausdruck, dass er vom Erfordernis der Zentral- oder Etagenheizung als notwendiges Ausstattungsmerkmal der Kategorie A nicht abgehen, sondern nur berücksichtigen wollte, dass nach dem zeitgemäßen Stand der Heizungstechnik stationäre Anlagen ebenfalls eine automatische Energielieferung und einen höchsten Bedienungskomfort bieten, die nicht gerade als Zentral- oder Etagenheizung zu bezeichnen sind, wie beispielsweise mit elektrischer Energie betriebene Fußbodenheizungen oder Speicheröfen. Wenn in Altbauten seltener Zentralheizungen oder Etagenheizungen oder sonst stationäre Heizungen mit gleichem Bedienungskomfort vorhanden waren und bei der Errechnung des Erhaltungsbeitrags oft auf den lange zurückliegenden Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses abzustellen ist, nimmt das Gesetz in Kauf, dass solche Wohnungen eben nicht in die höchste der im § 16 Abs 2 MRG bezeichneten Ausstattungskategorien fallen. Nach dem Text des Entwurfs zum Mietrechtsgesetz in der Fassung der Regierungsvorlage sollte eine Wohnung nur dann eine solche der Ausstattungskategorie A sein, wenn sie ordnungsgemäß ausgestattet ist, ihre Nutzfläche mindesten 30 m² beträgt, sie zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, und über eine Zentral- oder Etagenheizung und über eine Warmwasseraufbereitung (zentrale Versorgung oder Durchlauferhitzer) verfügt und ihre sonstige Ausstattung den im Wohnbauförderungsgesetz 1968 an eine Neubauwohnung gestellten Anforderungen voll entspricht (Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer eins, Regierungsvorlage 425, BlgNR 15. Gesetzgebungsperiode). Erst in der Beratung im Justizausschuss erhielt das Gesetz die nunmehrige Wortfolge des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, MRG, weil man sich mit einem brauchbaren Zustand der Wohnung begnügte und das Erfordernis der Messung ihrer Ausstattung an den Anforderungen der Wohnbauförderung ausschied, neben die Zentralheizung (zentrale Wärmeversorgungsanlage) und die Etagenheizung aber die „gleichwertige stationäre Heizung“ einfügte. Darunter sollte eindeutig nur eine fest eingebaute Heizung verstanden werden, bei der die Energielieferung automatisch erfolgt, ohne dass es einer ständigen Bedienung bedarf. Überdies müssen die Wärmequellen in einer solchen Anzahl vorhanden sein, dass alle „Haupträume“ der Wohnung beheizt werden können (Ausschussbericht 880, BlgNR 15. Gesetzgebungsperiode, zum Paragraph 16, MRG). Damit brachte der Gesetzgeber zum Ausdruck, dass er vom Erfordernis der Zentral- oder

Etagenheizung als notwendiges Ausstattungsmerkmal der Kategorie A nicht abgehen, sondern nur berücksichtigen wollte, dass nach dem zeitgemäßen Stand der Heizungstechnik stationäre Anlagen ebenfalls eine automatische Energielieferung und einen höchsten Bedienungskomfort bieten, die nicht gerade als Zentral- oder Etagenheizung zu bezeichnen sind, wie beispielsweise mit elektrischer Energie betriebene Fußbodenheizungen oder Speicheröfen. Wenn in Altbauten seltener Zentralheizungen oder Etagenheizungen oder sonst stationäre Heizungen mit gleichem Bedienungskomfort vorhanden waren und bei der Errechnung des Erhaltungsbeitrags oft auf den lange zurückliegenden Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses abzustellen ist, nimmt das Gesetz in Kauf, dass solche Wohnungen eben nicht in die höchste der im Paragraph 16, Absatz 2, MRG bezeichneten Ausstattungskategorien fallen.

Eine Einzelofenheizung in den Haupträumen kann einer fest eingebauten Einrichtung mit automatischer Energielieferung ohne Notwendigkeit einer ständigen Bedienung auch dann nicht gleichgesetzt werden, wenn es sich um gemauerte Kachelöfen handelt, bei denen das Befüllen mit Brennstoff oder die Entleerung von Verbrennungsrückständen in mehr oder weniger langen Zeitabständen erfolgen kann. Dass Menschen in der Meinung, Energie sparen zu können und mitzuhelfen, die Belastung der Umwelt mit Schadstoffen einzudämmen, eine Kachelofenheizung vorziehen, kann bei der Prüfung der Wohnungsausstattung am Maßstab der Kategorieerfordernisse nicht von Bedeutung sein. Zur Zeit der Vermietung der beiden Wohnungen verfügten diese daher nicht über eine solche Heizungsanlage, wie sie nach § 16 Abs 2 Z 1 MRG notwendiges Ausstattungsmerkmal ist. Eine Einzelofenheizung in den Haupträumen kann einer fest eingebauten Einrichtung mit automatischer Energielieferung ohne Notwendigkeit einer ständigen Bedienung auch dann nicht gleichgesetzt werden, wenn es sich um gemauerte Kachelöfen handelt, bei denen das Befüllen mit Brennstoff oder die Entleerung von Verbrennungsrückständen in mehr oder weniger langen Zeitabständen erfolgen kann. Dass Menschen in der Meinung, Energie sparen zu können und mitzuhelfen, die Belastung der Umwelt mit Schadstoffen einzudämmen, eine Kachelofenheizung vorziehen, kann bei der Prüfung der Wohnungsausstattung am Maßstab der Kategorieerfordernisse nicht von Bedeutung sein. Zur Zeit der Vermietung der beiden Wohnungen verfügten diese daher nicht über eine solche Heizungsanlage, wie sie nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, MRG notwendiges Ausstattungsmerkmal ist.

Zu 2: Dieses fehlende Ausstattungsmerkmal der Kategorie A kann durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer „höheren“ Kategorie auch nicht aufgewogen werden (§ 16 Abs 3 Satz 2 MRG), weil die höchste Kategorie nur erreicht wird, wenn alle ihrer Mindestanforderungen an Ausstattung vorliegen. Das Vorhandensein der Kachelöfen, der Elektroheizung im Baderaum, das Überschreiten der Mindestnutzfläche und der Mindestanzahl von Räumen ist weder Ausstattungsmerkmal noch ein solches einer „höheren“ als der höchsten Ausstattungskategorie A. Im Rahmen des § 45 MRG sind nämlich auch Großwohnungen oder Wohnungen, die sonst nach § 16 Abs 1 MRG den Obergrenzen für die zulässige Mietzinshöhe nicht unterworfen sind, nicht anders zu behandeln. Fehlende Ausstattungsmerkmale einer Ausstattungskategorie können nicht durch Merkmale ersetzt werden, die zwar mietwertbestimmende Faktoren im Sinne des § 16 Abs 1 MRG bilden, aber im § 16 Abs 2 Z 1 bis 3 MRG nicht genannt sind (Würth-Zingher, MRG2, 79 Anm 38 zu § 16 MRG; OGH 2. 10. 1984 5 Ob 40/84; 23. 10. 1984 5 Ob 47/84). Zu 2: Dieses fehlende Ausstattungsmerkmal der Kategorie A kann durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer „höheren“ Kategorie auch nicht aufgewogen werden (Paragraph 16, Absatz 3, Satz 2 MRG), weil die höchste Kategorie nur erreicht wird, wenn alle ihrer Mindestanforderungen an Ausstattung vorliegen. Das Vorhandensein der Kachelöfen, der Elektroheizung im Baderaum, das Überschreiten der Mindestnutzfläche und der Mindestanzahl von Räumen ist weder Ausstattungsmerkmal noch ein solches einer „höheren“ als der höchsten Ausstattungskategorie A. Im Rahmen des Paragraph 45, MRG sind nämlich auch Großwohnungen oder Wohnungen, die sonst nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG den Obergrenzen für die zulässige Mietzinshöhe nicht unterworfen sind, nicht anders zu behandeln. Fehlende Ausstattungsmerkmale einer Ausstattungskategorie können nicht durch Merkmale ersetzt werden, die zwar mietwertbestimmende Faktoren im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, MRG bilden, aber im Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins bis 3 MRG nicht genannt sind (Würth-Zingher, MRG2, 79 Anmerkung 38, zu Paragraph 16, MRG; OGH 2. 10. 1984 5 Ob 40/84; 23. 10. 1984 5 Ob 47/84).

Zu 3: Die Verpflichtung der Vermieterin, den Mietern die zu Unrecht empfangenen Beträge zu erstatten, begegnet keinen Bedenken. § 37 Abs 1 Z 13 MRG verweist nur die Entscheidung über das Begehren des Mieters auf Rückerstattung der entrichteten und innerhalb von fünf Jahren nicht zur Finanzierung einer Erhaltungsarbeit

verwendeten Erhaltungsbeiträge nach § 45 Abs 5 MRG in das besondere Verfahren nach § 37 MRG (Würth-Zingher, MRG2, 173, Anm 25 zu § 37 MRG). Der Mieter, der dem Vermieter einen Erhaltungsbeitrag entrichtet hat, der nach dem Gesetz nicht oder nicht in dieser Höhe eingehoben werden durfte, hat hingegen seinen Rückforderungsanspruch im Rechtsweg geltend zu machen. Für solche Rückforderungsansprüche hat nun § 37 Abs 4 MRG die Prozesskosten ersparende und Aufwand an Zeit und Mühe abwendende Möglichkeit geschaffen, den Vermieter zur Rückzahlung auch ohne ausdrücklichen Antrag oder ein vorliegendes Begehren des Mieters zu verhalten, wenn sich in einem besonderen Verfahren nach § 37 MRG ein Anspruch des Mieters auf Rückforderung oder Ersatz ergibt. Die Revisionsrekurswerberin verkennt, dass der hier nach den Tatsachenfeststellungen hervorgekommene Rückforderungsanspruch der Mieter, der von ihr auch gar nicht angezweifelt wird, sonst mit Klage verfolgt werden müsste und sie zusätzlich mit den Kosten des Rechtsstreits belasten müsste. Der im Verfahren nach § 37 MRG angerufene Richter soll dann, wenn die Entscheidungsgrundlagen vorhanden sind, den Titel für den Rückforderungsanspruch schaffen und sich nur dann auf die Feststellung der Unzulässigkeit der Einhebung von Beträgen durch den Vermieter beschränken, wenn der Leistungsauftrag ohne weiteren Verfahrensaufwand nicht ergehen kann. Der Leistungsbefehl kann zwar dem Mieter nicht aufgedrängt werden, setzt aber weder einen der Klage entsprechenden Antrag noch ein bestimmt gehaltenes Begehren voraus. Es war daher richtig, die Vermieterin auch gleich zur Rückzahlung zu verhalten, weil sich der Anspruch der Mieter im Verfahren über die Zulässigkeit der Einhebung des Erhaltungsbeitrags ab dem 1. 3. 1982 ergeben hatte (§ 37 Abs 4 MRG). Der Einwand, die Mieter hätten bei der Gemeinde keinen darauf gerichteten Antrag eingebracht, versagt (Würth-Zingher, MRG2, 183, Anm 70 ff zu § 37 MRG). Für eine Beschränkung der Feststellung unzulässiger Überschreitung des gesetzlichen Ausmaßes des Erhaltungsbeitrags und des Leistungsbefehls auf einen Zeitraum nach der Antragstellung und bis zur Beendigung des Verfahrens vor der Gemeinde besteht kein Anlass, weil § 37 MRG eine bedeutende Erweiterung des Wirkungsbereichs des Außerstreitrichters in diesem besonderen Verfahren gebracht hat und daher die Angemessenheits(=Zulässigkeits-)prüfung auch auf vergangene Zinsperioden wie für die Zukunft möglich ist und zum Gegenstand eines Feststellungsbegehrens gemacht werden kann (vgl Würth-Zingher, MRG2, 169 Anm 6 zu § 37 MRG, und 171, Anm 16 zu § 37 MRG).

Zu 3: Die Verpflichtung der Vermieterin, den Mietern die zu Unrecht empfangenen Beträge zu erstatten, begegnet keinen Bedenken. Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 13, MRG verweist nur die Entscheidung über das Begehren des Mieters auf Rückerstattung der entrichteten und innerhalb von fünf Jahren nicht zur Finanzierung einer Erhaltungsarbeit verwendeten Erhaltungsbeiträge nach Paragraph 45, Absatz 5, MRG in das besondere Verfahren nach Paragraph 37, MRG (Würth-Zingher, MRG2, 173, Anmerkung 25, zu Paragraph 37, MRG). Der Mieter, der dem Vermieter einen Erhaltungsbeitrag entrichtet hat, der nach dem Gesetz nicht oder nicht in dieser Höhe eingehoben werden durfte, hat hingegen seinen Rückforderungsanspruch im Rechtsweg geltend zu machen. Für solche Rückforderungsansprüche hat nun Paragraph 37, Absatz 4, MRG die Prozesskosten ersparende und Aufwand an Zeit und Mühe abwendende Möglichkeit geschaffen, den Vermieter zur Rückzahlung auch ohne ausdrücklichen Antrag oder ein vorliegendes Begehren des Mieters zu verhalten, wenn sich in einem besonderen Verfahren nach Paragraph 37, MRG ein Anspruch des Mieters auf Rückforderung oder Ersatz ergibt. Die Revisionsrekurswerberin verkennt, dass der hier nach den Tatsachenfeststellungen hervorgekommene Rückforderungsanspruch der Mieter, der von ihr auch gar nicht angezweifelt wird, sonst mit Klage verfolgt werden müsste und sie zusätzlich mit den Kosten des Rechtsstreits belasten müsste. Der im Verfahren nach Paragraph 37, MRG angerufene Richter soll dann, wenn die Entscheidungsgrundlagen vorhanden sind, den Titel für den Rückforderungsanspruch schaffen und sich nur dann auf die Feststellung der Unzulässigkeit der Einhebung von Beträgen durch den Vermieter beschränken, wenn der Leistungsauftrag ohne weiteren Verfahrensaufwand nicht ergehen kann. Der Leistungsbefehl kann zwar dem Mieter nicht aufgedrängt werden, setzt aber weder einen der Klage entsprechenden Antrag noch ein bestimmt gehaltenes Begehren voraus. Es war daher richtig, die Vermieterin auch gleich zur Rückzahlung zu verhalten, weil sich der Anspruch der Mieter im Verfahren über die Zulässigkeit der Einhebung des Erhaltungsbeitrags ab dem 1. 3. 1982 ergeben hatte (Paragraph 37, Absatz 4, MRG). Der Einwand, die Mieter hätten bei der Gemeinde keinen darauf gerichteten Antrag eingebracht, versagt (Würth-Zingher, MRG2, 183, Anmerkung 70, ff zu Paragraph 37, MRG). Für eine Beschränkung der Feststellung unzulässiger Überschreitung des gesetzlichen Ausmaßes des Erhaltungsbeitrags und des Leistungsbefehls auf einen Zeitraum nach der Antragstellung und bis zur Beendigung des Verfahrens vor der Gemeinde besteht kein Anlass, weil Paragraph 37, MRG eine bedeutende Erweiterung des Wirkungsbereichs des Außerstreitrichters in diesem besonderen

Verfahren gebracht hat und daher die Angemessenheits(=Zulässigkeits-)prüfung auch auf vergangene Zinsperioden wie für die Zukunft möglich ist und zum Gegenstand eines Feststellungsbegehens gemacht werden kann vergleiche Würth-Zingher, MRG2, 169 Anmerkung 6, zu Paragraph 37, MRG, und 171, Anmerkung 16, zu Paragraph 37, MRG).

Die Entscheidung der Vorinstanzen ist daher insgesamt rechtsrichtig und zu bestätigen.

Die Kostenentscheidung erfolgt nach den zufolge § 37 Abs 3 Z 19 MRG sinngemäß anzuwendenden Vorschriften der §§ 40 und 50 ZPO. Die Kostenentscheidung erfolgt nach den zufolge Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG sinngemäß anzuwendenden Vorschriften der Paragraphen 40 und 50 ZPO.

Textnummer

E109015

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00081.840.1113.000

Im RIS seit

17.11.2014

Zuletzt aktualisiert am

17.11.2014

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