

TE OGH 1984/11/6 5Ob59/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.11.1984

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 Mieterin Elisabeth L*****, vertreten durch Wilhelm Riha und Hedwig Vetchy Funktionäre der Mietervereinigung Österreichs, Kirchstetterngasse 22, 1160 Wien, wider die Vermieterin Dkfm. Wilhelmine H*****, vertreten durch Dr. Wilfried Lefford, Rechtsanwalt in Wien, wegen Ermäßigung des Hauptmietzinses, infolge Revisionsrekurses der Vermieterin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. März 1984, GZ 41 R 184/84-23, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Hernals vom 17. November 1983, GZ 5 Msch 30/82-16, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Mit dem Schreiben vom 27. 1. 1982 verlangte die Mieterin der Wohnung *****, von der Vermieterin die Ermäßigung des am 23. 10. 1972 vereinbarten Hauptmietzinses von monatlich 1.317,45 S auf monatlich 759 S, weil der wertgesichert vereinbarte Hauptmietzins den Betrag um mehr als die Hälfte übersteige, der sich für die Wohnung nach ihrer Größe und Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags nach § 16 Abs 2 MRG als Hauptmietzins errechne. Mit dem Schreiben vom 27. 1. 1982 verlangte die Mieterin der Wohnung *****, von der Vermieterin die Ermäßigung des am 23. 10. 1972 vereinbarten Hauptmietzinses von monatlich 1.317,45 S auf monatlich 759 S, weil der wertgesichert vereinbarte Hauptmietzins den Betrag um mehr als die Hälfte übersteige, der sich für die Wohnung nach ihrer Größe und Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags nach Paragraph 16, Absatz 2, MRG als Hauptmietzins errechne.

Die Mieterin beantragte am 4. 2. 1982 bei der Gemeinde die Entscheidung, um welchen Betrag durch die Einhebung eines überhöhten Hauptmietzinses für die Zeit ab dem 1. 2. 1982 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten wurde.

Die Mieterin rief nach § 40 Abs 2 MRG das Gericht an. Die Mieterin rief nach Paragraph 40, Absatz 2, MRG das Gericht an.

Die Vermieterin berief sich darauf, dass die Wohnung nach dem 31. 12. 1967 unter Aufwendung erheblicher Mittel eine Standardanhebung auf die Ausstattungskategorie C erfahren habe und daher nach § 16 Absb 1 Z 6 MRG von den

Zinsbildungsvorschriften des § 16 Abs 2 MRG und nach § 44 Abs 2 Z 1 MRG von der Ermäßigungsmöglichkeit ausgenommen sei. Es sei nämlich vom Vermieter im Juni 1972 mit Kosten von 8.000 S das Gangklosett in die Wohnung einbezogen und eine Mauer versetzt worden. Die Vermieterin berief sich darauf, dass die Wohnung nach dem 31. 12. 1967 unter Aufwendung erheblicher Mittel eine Standardanhebung auf die Ausstattungskategorie C erfahren habe und daher nach Paragraph 16, Abs 1 Ziffer 6, MRG von den Zinsbildungsvorschriften des Paragraph 16, Absatz 2, MRG und nach Paragraph 44, Absatz 2, Ziffer eins, MRG von der Ermäßigungsmöglichkeit ausgenommen sei. Es sei nämlich vom Vermieter im Juni 1972 mit Kosten von 8.000 S das Gangklosett in die Wohnung einbezogen und eine Mauer versetzt worden.

Das Erstgericht sprach mit Sachbeschluss aus, dass die Wohnung zur Zeit der Anmietung durch die Antragstellerin in die Ausstattungskategorie C einzureihen war, die Vereinbarung vom 23. 10. 1972 über die Höhe des Hauptmietzinses ab dem 1. 3. 1982 in Ansehung des monatlichen Betrags von 558,45 S rechtsunwirksam wurde und der gesetzliche Hauptmietzins der Wohnung 759 S betrage.

Dieser Entscheidung lag zugrunde, dass die Wohnung mit 46 m² Nutzfläche über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügte, als der Mietvertrag am 23. 10. 1972 zustande kam, weil nach der Räumung der Wohnung nach dem Ableben der Vormieterin im Juni 1972 von der Hauseigentümerin im August 1972 mit einem Gesamtaufwand von 4.000 S das auf dem Gang befindliche Klosett in den Wohnungsverband dadurch einbezogen wurde, dass die Wohnungsausßenwand und die Wohnungstüre versetzt, der Estrich im WC ausgebessert sowie Ausmalen des Klosetts und Ersetzung des Klosettdeckels durchgeführt wurden. Eine Baubewilligung war damals nicht eingeholt worden.

Der im Mietvertrag vom 23. 10. 1972 vereinbarte Hauptmietzins von 950 S wurde von der Antragstellerin mit dem ab 1. 1. 1981 infolge der Wertsicherung auf 1.317,45 S gestiegenen Betrag entrichtet.

Das Erstgericht meinte, dass es an der Voraussetzung des § 16 Abs 1 Z 6 MRG fehle, wonach die Standardanhebung unter Aufwendung erheblicher Mittel erfolgt sein müsste. Das Erstgericht meinte, dass es an der Voraussetzung des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG fehle, wonach die Standardanhebung unter Aufwendung erheblicher Mittel erfolgt sein müsste.

Das Rekursgericht bestätigte den Beschluss im Ausspruch, dass das gesetzliche Zinsausmaß durch die Vorschreibung eines Hauptmietzinses von monatlich 1.317,45 S zum 1. 3. 1982 um 558,45 S überschritten wurde, behob aber im Übrigen den Spruch des Erstgerichts. Es treffe zu, dass im Aufstemmen einer Türöffnung und Versetzen einer Mauer allein eine bautechnische Umgestaltung größeren Ausmaßes nicht erblickt werden könne und dass der Standard der Wohnung auch dann nicht unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben wurde, wenn die Hauseigentümerin nicht nur den vom Erstgericht festgestellten, sondern den von der Antragsgegnerin behaupteten Aufwand von 8.000 S getragen habe. Auf die Einkommensverhältnisse des Hauseigentümers komme es dabei nicht an. Die Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 6 MRG seien nicht erfüllt. Das Ermäßigungsbegehren der Antragstellerin sei berechtigt und von einer Ausstattungskategorie C auszugehen, dies aber nicht im Spruche festzustellen, weil kein darauf gerichteter Antrag vorliege. Es sei vielmehr nur die Überschreitung des gesetzlichen Ausmaßes des Hauptmietzinses zum 1. 3. 1982 festzustellen. Das Neuerungsverbot hindere ein Eingehen auf die erstmals im Rekurs der Antragsgegnerin geltend gemachten Schadenersatzansprüche. Das Rekursgericht bestätigte den Beschluss im Ausspruch, dass das gesetzliche Zinsausmaß durch die Vorschreibung eines Hauptmietzinses von monatlich 1.317,45 S zum 1. 3. 1982 um 558,45 S überschritten wurde, behob aber im Übrigen den Spruch des Erstgerichts. Es treffe zu, dass im Aufstemmen einer Türöffnung und Versetzen einer Mauer allein eine bautechnische Umgestaltung größeren Ausmaßes nicht erblickt werden könne und dass der Standard der Wohnung auch dann nicht unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben wurde, wenn die Hauseigentümerin nicht nur den vom Erstgericht festgestellten, sondern den von der Antragsgegnerin behaupteten Aufwand von 8.000 S getragen habe. Auf die Einkommensverhältnisse des Hauseigentümers komme es dabei nicht an. Die Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG seien nicht erfüllt. Das Ermäßigungsbegehren der Antragstellerin sei berechtigt und von einer Ausstattungskategorie C auszugehen, dies aber nicht im Spruche festzustellen, weil kein darauf gerichteter Antrag vorliege. Es sei vielmehr nur die Überschreitung des gesetzlichen Ausmaßes des Hauptmietzinses zum 1. 3. 1982 festzustellen. Das Neuerungsverbot hindere ein Eingehen auf die erstmals im Rekurs der Antragsgegnerin geltend gemachten Schadenersatzansprüche.

Das Rekursgericht ließ den Revisionsrekurs gegen den bestätigenden Teil seiner Sachentscheidung zu, weil zur Frage

der im § 16 Abs 1 Z 6 MRG erwähnten bautechnischen Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes der Wohnung und der Aufwendung erheblicher Mittel eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs fehle. Das Rekursgericht ließ den Revisionsrekurs gegen den bestätigenden Teil seiner Sachentscheidung zu, weil zur Frage der im Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG erwähnten bautechnischen Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes der Wohnung und der Aufwendung erheblicher Mittel eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs fehle.

Die Antragsgegnerin bekämpft die Sachentscheidung der zweiten Instanz mit ihrem Revisionsrekurs, der darauf abzielt, in Abänderung der Beschlüsse der Vorinstanzen den Antrag der Mieterin abzuweisen. Hilfsweise liegt auch ein Aufhebungsantrag vor.

Die Antragstellerin hat sich am Verfahren über den Revisionsrekurs nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Das Rechtsmittel der Vermieterin ist unberechtigt.

Es ist nur mehr strittig, ob § 44 Abs 2 und Abs 3 MRG auf das zwischen den Parteien bestandene Mietverhältnis anwendbar war oder ob es sich beim Mietgegenstand um eine Wohnung der Ausstattungskategorie C in ordnungsgemäßigem Zustand handelte, deren Standard vom Vermieter nach dem 31. 12. 1967 durch die Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie D oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben worden ist (§ 16 Abs 1 Z 6 MRG). Die weiters geforderte Einhaltung der Frist von sechs Monaten (einem Jahr) nach der Räumung der Wohnung durch den Vormieter bis zur Neuvermietung ist nach den Tatsachenfeststellungen gewahrt. Haben im Zeitpunkt der Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses für die Wohnung die im § 16 Abs 1 Z 6 MRG genannten Voraussetzungen vorgelegen, kann eine Ermäßigung des Hauptmietzinses nämlich nicht verlangt werden (§ 44 Abs 2 Z 1 MRG). Das Verlangen der Antragstellerin hätte dann nicht die im § 44 Abs 3 MRG angeordnete Wirkung, dass die getroffene Vereinbarung insoweit unwirksam geworden wäre, als der Hauptmietzins das Eineinhalbfache des Betrags übersteigt, der für die Wohnung nach ihrer Größe und Ausstattungskategorie als Hauptmietzins zu errechnen ist ($11 \text{ S} \times 46 \text{ m}^2 \times 1,5 = 759 \text{ S}$ monatlich). Es ist nur mehr strittig, ob Paragraph 44, Absatz 2 und Absatz 3, MRG auf das zwischen den Parteien bestandene Mietverhältnis anwendbar war oder ob es sich beim Mietgegenstand um eine Wohnung der Ausstattungskategorie C in ordnungsgemäßigem Zustand handelte, deren Standard vom Vermieter nach dem 31. 12. 1967 durch die Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie D oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben worden ist (Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG). Die weiters geforderte Einhaltung der Frist von sechs Monaten (einem Jahr) nach der Räumung der Wohnung durch den Vormieter bis zur Neuvermietung ist nach den Tatsachenfeststellungen gewahrt. Haben im Zeitpunkt der Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses für die Wohnung die im Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG genannten Voraussetzungen vorgelegen, kann eine Ermäßigung des Hauptmietzinses nämlich nicht verlangt werden (Paragraph 44, Absatz 2, Ziffer eins, MRG). Das Verlangen der Antragstellerin hätte dann nicht die im Paragraph 44, Absatz 3, MRG angeordnete Wirkung, dass die getroffene Vereinbarung insoweit unwirksam geworden wäre, als der Hauptmietzins das Eineinhalbfache des Betrags übersteigt, der für die Wohnung nach ihrer Größe und Ausstattungskategorie als Hauptmietzins zu errechnen ist ($11 \text{ S} \times 46 \text{ m}^2 \times 1,5 = 759 \text{ S}$ monatlich).

Die Vorinstanzen haben ohne Rechtsirrtum erkannt, dass die Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 6 MRG schon deshalb nicht vorlagen, weil die Standardanhebung weder durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D, noch durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie D noch sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel erfolgte. Ob die Wohnung bei der Übergabe an die Antragstellerin tatsächlich in ordnungsgemäßigem Zustand war, also in einem im Vergleich zur Brauchbarkeit besseren Erhaltungszustand (Würth-Zingher MRG² Anm 16 zu § 16 MRG) braucht nicht geprüft zu werden, weil es schon daran fehlt, dass das Versetzen der Wohnungseingangstüre zur Einbeziehung des an die Wohnung anschließenden Gangklosetts als bautechnische Umgestaltung größeren Ausmaßes und der Einsatz von 8.000 S im Jahr 1972 als Aufwendung erheblicher Mittel anzusehen ist. Die Vorinstanzen haben ohne Rechtsirrtum erkannt, dass die Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG schon deshalb nicht vorlagen, weil die Standardanhebung weder durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D, noch durch eine

andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie D noch sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel erfolgte. Ob die Wohnung bei der Übergabe an die Antragstellerin tatsächlich in ordnungsgemäßigem Zustand war, also in einem im Vergleich zur Brauchbarkeit besseren Erhaltungszustand (Würth-Zingher MRG² Anmerkung 16, zu Paragraph 16, MRG) braucht nicht geprüft zu werden, weil es schon daran fehlt, dass das Versetzen der Wohnungseingangstüre zur Einbeziehung des an die Wohnung anschließenden Gangklosetts als bautechnische Umgestaltung größeren Ausmaßes und der Einsatz von 8.000 S im Jahr 1972 als Aufwendung erheblicher Mittel anzusehen ist.

Die Rechtsfolge, dass Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses ohne die Beschränkungen des § 16 Abs 2 MRG bis zu dem für den Mietgegenstand nach Größe, Lage, Art, Beschaffenheit, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig sind und damit kein Anspruch auf Ermäßigung des für eine Wohnung vor dem Inkrafttreten des MRG vereinbarten Hauptmietzinses besteht (§ 44 Abs 2 Z 1 MRG) ist an strenge Voraussetzungen geknüpft. Eine Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D, die zu einer Vergrößerung der Wohnungsnutzfläche führt und wegen der Notwendigkeit der Ausstattung mit einem Klosett und einer Wasserentnahmestelle im Inneren der neugeschaffenen Wohnung der Ausstattungskategorie C in aller Regel bautechnische Maßnahmen größeren Ausmaßes und die Aufwendung erheblicher Mittel erfordert, fand nicht statt. Die Kategorieanhebung wurde dadurch bewirkt, dass durch Versetzen der Wohnungseingangstüre ein Gangteil in den Wohnungsverband einbezogen und damit das frühere Gangklosett ins Innere der Wohnung verlegt wurde, weil es nun von dem zur Wohnung gehörigen Gangteil aus betreten werden konnte. Auch wenn zugleich der Estrich im Klosett ausgebessert, die Klosettswände ausgemalt und der WC-Deckel ersetzt wurden, handelt es sich bei dieser bautechnischen Umgestaltung nicht um eine solche größeren Ausmaßes. Gleich ob der von der Hauseigentümerin getragene Aufwand 4.000 S oder 8.000 S betragen hat, sind dabei auch unter Berücksichtigung des seit August 1972 eingetretenen Geldwertverlustes um 50 % nicht erhebliche Mittel aufgewendet worden. Es ist hier die Erheblichkeit der Mittel objektiv zu sehen und nicht etwa - wie die Revisionsrekurswerberin meint - im Verhältnis zu den Vermögens- und Einkommensverhältnissen des Vermieters oder zu den jeweiligen Mieteinnahmen des Hauses. Es kann nicht auf die vom Zufall abhängigen Umstände abgestellt werden, wenn für alle Zukunft eine Ausnahme von den Kategoriemietzinsobergrenzen daran geknüpft ist, dass nur die Aufwendung erheblicher Mittel bei der Kategorieanhebung den Tatbestand des § 16 Abs 1 Z 6 MRG erfüllt. Es muss sich dabei also stets darum handeln, dass - wenn keine Wohnungszusammenlegung erfolgt - entweder bedeutende bautechnische Arbeiten oder der Einsatz ins Gewicht fallender Geldmittel notwendig ist, um die Wohnung der Ausstattungskategorie D in eine solche der Kategorie C zu verbessern. Zutreffend haben die Vorinstanzen dies bei der Einbeziehung eines Gangteils durch Versetzen der Wohnungstüre vermisst. Die Rechtsfolge, dass Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses ohne die Beschränkungen des Paragraph 16, Absatz 2, MRG bis zu dem für den Mietgegenstand nach Größe, Lage, Art, Beschaffenheit, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig sind und damit kein Anspruch auf Ermäßigung des für eine Wohnung vor dem Inkrafttreten des MRG vereinbarten Hauptmietzinses besteht (Paragraph 44, Absatz 2, Ziffer eins, MRG) ist an strenge Voraussetzungen geknüpft. Eine Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D, die zu einer Vergrößerung der Wohnungsnutzfläche führt und wegen der Notwendigkeit der Ausstattung mit einem Klosett und einer Wasserentnahmestelle im Inneren der neugeschaffenen Wohnung der Ausstattungskategorie C in aller Regel bautechnische Maßnahmen größeren Ausmaßes und die Aufwendung erheblicher Mittel erfordert, fand nicht statt. Die Kategorieanhebung wurde dadurch bewirkt, dass durch Versetzen der Wohnungseingangstüre ein Gangteil in den Wohnungsverband einbezogen und damit das frühere Gangklosett ins Innere der Wohnung verlegt wurde, weil es nun von dem zur Wohnung gehörigen Gangteil aus betreten werden konnte. Auch wenn zugleich der Estrich im Klosett ausgebessert, die Klosettswände ausgemalt und der WC-Deckel ersetzt wurden, handelt es sich bei dieser bautechnischen Umgestaltung nicht um eine solche größeren Ausmaßes. Gleich ob der von der Hauseigentümerin getragene Aufwand 4.000 S oder 8.000 S betragen hat, sind dabei auch unter Berücksichtigung des seit August 1972 eingetretenen Geldwertverlustes um 50 % nicht erhebliche Mittel aufgewendet worden. Es ist hier die Erheblichkeit der Mittel objektiv zu sehen und nicht etwa - wie die Revisionsrekurswerberin meint - im Verhältnis zu den Vermögens- und Einkommensverhältnissen des Vermieters oder zu den jeweiligen Mieteinnahmen des Hauses. Es kann nicht auf die vom Zufall abhängigen Umstände abgestellt werden, wenn für alle Zukunft eine Ausnahme von den Kategoriemietzinsobergrenzen daran geknüpft ist, dass nur die Aufwendung erheblicher Mittel bei der Kategorieanhebung den Tatbestand des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG erfüllt. Es muss sich dabei also stets darum handeln, dass - wenn keine Wohnungszusammenlegung

erfolgt - entweder bedeutende bautechnische Arbeiten oder der Einsatz ins Gewicht fallender Geldmittel notwendig ist, um die Wohnung der Ausstattungskategorie D in eine solche der Kategorie C zu verbessern. Zutreffend haben die Vorinstanzen dies bei der Einbeziehung eines Gangteils durch Versetzen der Wohnungstüre vermisst.

Wenn die Revisionsrekurswerberin schließlich meint, das Rekursgericht habe zu Unrecht unter Hinweis auf das Neuerungsverbot die Behandlung ihrer Einwendung einer Gegenforderung an Schadenersatzansprüchen abgelehnt, so verkennt sie, dass abgesehen von der Geltung des Neuerungsverbots im Rechtsmittelverfahren nach § 37 Abs 3 Z 16 MRG (Fasching, Lehr- und Handbuch, Rdz 1989) für die von ihr erhobene Einwendung der Gegenforderung auch dann kein Platz wäre, wenn sie in erster Instanz vorgetragen worden wäre. Die Vermieterin meint, sie könne dem Rückforderungsanspruch der Mieterin wegen Überschreitung des gesetzlichen Zinsausmaßes ihren Anspruch auf Schadenersatz entgegenstellen, weil der Bestandgegenstand nach der mit dem 30. 11. 1983 erfolgten Auflösung des Mietverhältnisses in schadhaften Zustand zurückgestellt wurde. Gegenstand dieses Verfahrens ist aber nur die Feststellung, ob und inwieweit die Einhebung des Hauptmietzinses ein gesetzliches Maß überschreitet, nicht hingegen der Rückforderungsanspruch der Mieterin. Es wurde auch nicht von der durch § 37 Abs 4 MRG eröffneten Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Vermieterin zur Zahlung eines Betrags zu verhalten, wenn sich ein Anspruch des antragstellenden Mieters auf Rückzahlung oder Ersatz in einem Verfahren nach § 37 Abs 1 MRG ergibt. Einer Gegenforderung des Vermieters kommt daher in diesem Verfahren keine sachentscheidende Bedeutung zu, weil die Mieterin ihren Rückforderungsanspruch ohnedies erst auf dem Rechtsweg verfolgen muss. Wenn die Revisionsrekurswerberin schließlich meint, das Rekursgericht habe zu Unrecht unter Hinweis auf das Neuerungsverbot die Behandlung ihrer Einwendung einer Gegenforderung an Schadenersatzansprüchen abgelehnt, so verkennt sie, dass abgesehen von der Geltung des Neuerungsverbots im Rechtsmittelverfahren nach Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG (Fasching, Lehr- und Handbuch, Rdz 1989) für die von ihr erhobene Einwendung der Gegenforderung auch dann kein Platz wäre, wenn sie in erster Instanz vorgetragen worden wäre. Die Vermieterin meint, sie könne dem Rückforderungsanspruch der Mieterin wegen Überschreitung des gesetzlichen Zinsausmaßes ihren Anspruch auf Schadenersatz entgegenstellen, weil der Bestandgegenstand nach der mit dem 30. 11. 1983 erfolgten Auflösung des Mietverhältnisses in schadhaften Zustand zurückgestellt wurde. Gegenstand dieses Verfahrens ist aber nur die Feststellung, ob und inwieweit die Einhebung des Hauptmietzinses ein gesetzliches Maß überschreitet, nicht hingegen der Rückforderungsanspruch der Mieterin. Es wurde auch nicht von der durch Paragraph 37, Absatz 4, MRG eröffneten Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Vermieterin zur Zahlung eines Betrags zu verhalten, wenn sich ein Anspruch des antragstellenden Mieters auf Rückzahlung oder Ersatz in einem Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, MRG ergibt. Einer Gegenforderung des Vermieters kommt daher in diesem Verfahren keine sachentscheidende Bedeutung zu, weil die Mieterin ihren Rückforderungsanspruch ohnedies erst auf dem Rechtsweg verfolgen muss.

Die angefochtene Sachentscheidung ist daher zu bestätigen.

Textnummer

E108294

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00059.84.1106.000

Im RIS seit

01.09.2014

Zuletzt aktualisiert am

01.09.2014

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