

TE OGH 1984/10/23 50b47/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.10.1984

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 antragstellenden Parteien 1. Dr. Hubert O*****, und 2. Christine O*****, beide vertreten durch Dr. Horst Hoskovec, Rechtsanwalt in Wien, wider den Gegner Bruno D*****, vertreten durch Dr. Gerhard Schütz, Rechtsanwalt in Wien, wegen der Angemessenheit des Erhaltungsbeitrags, infolge Revisionsrekurses des Vermieters Bruno D***** gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichts vom 17. April 1984, GZ 41 R 777/83-15, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 23. August 1983, GZ 43 Msch 57/82-8, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Die Sachentscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass der Sachbeschluss zu lauten hat:

Der Antragsgegner hat durch die Einhebung des Beitrags von monatlich 3.879,52 S als Erhaltungsbeitrag für die den Antragstellern vermietete Wohnung Nr. 2 in seinem Haus *****, zu den Zinsterminen 1. März 1982 bis 1. November 1982 das gesetzlich zulässige Ausmaß um monatlich 16,82 S überschritten und ist schuldig, den Antragstellern den Unterschiedsbetrag von 151,38 S samt 4 % Zinsen seit dem 1. Dezember 1982 binnen vierzehn Tagen bei Exekution zurückzuzahlen.

Der weitergehende Feststellungsantrag, der Antragsgegner habe durch die Vorschreibung von monatlich 3.879,52 S an Erhaltungsbeitrag zu den Zinsterminen 1. März 1982 bis 1. November 1982 das gesetzlich zulässige Ausmaß um einen weiteren Betrag von 1.063,33 S monatlich überschritten, wird abgewiesen.

Die Antragsteller haben dem Antragsgegner die mit 160 S bestimmten Verfahrenskosten binnen vierzehn Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Die Kosten ihrer rechtsfreundlichen Vertretung hat jede Partei selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Wohnung in der ***** im ***** mit einer Nutzfläche von 290 m² wurde der Mutter der nunmehrigen Mitmieterin nach einer Zuweisung durch das Wohnungsreferat im Jahr 1938 vermietet. Der Friedenskronenjahresmietzins betrug 4.534. Die Wohnung verfügte bei Abschluss des Mietvertrags nicht über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage oder

eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung. Sie wurde mit drei Kachelöfen und mehreren Koksöfen beheizt. Im Jahre 1960 bezog auch der Erstantragsteller die Wohnung und lebte dort mit seiner Ehefrau (der Zweitantragstellerin) und deren Mutter im gemeinsamen Haushalt. Die Mutter starb im Jahr 1975. Die Antragsteller errichteten auf ihre Kosten nach 1960 zur Beheizung der Wohnung eine Gasetagenheizung. Im Jahr 1976 schloss die damalige Hauseigentümerin, eine Tante der Zweitantragstellerin, mit dieser und ihrem Ehemann einen Vertrag, mit dem das bestehende Mietverhältnis mit Notariatsakt schriftlich niedergelegt und den beiden Mitmiern Sonderbegünstigungen eingeräumt werden sollten. Danach dürfen die Mieter den Mietgegenstand nicht nur zu Wohnzwecken sondern auch zu Geschäftszwecken verwenden und den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen untervermieten oder anderen Personen überlassen. Die Vermieterin verzichtete auf die Geltendmachung der Kündigungsgründe wegen Eigenbedarfs und wegen nicht regelmäßiger Verwendung der Wohnung zur Befriedigung der dringenden Wohnbedürfnisse der Mieter. Der schriftliche Vertrag sollte nicht der Begründung eines neuen Mietverhältnisses sondern der Beurkundung des bestehenden Bestandvertrags zur Sicher- und Besserstellung der beiden Mieter dienen. Die Antragsteller verwenden den Bestandgegenstand ausschließlich zu Wohnzwecken.

Der Antragsgegner verlangte von den Antragstellern an den Zinsterminen vom 1. 3. 1982 bis 1. 11. 1982 zu dem Hauptmietzins von 390,63 S monatlich den Erhaltungsbeitrag von monatlich 3.879,52 S.

Die beiden Mitmieter beantragten bei der Gemeinde die Überprüfung des Erhaltungsbeitrags, der zu Unrecht nach der Ausstattungskategorie A ermittelt sei, obwohl die Wohnung nur in einem der Ausstattungskategorie B entsprechenden Zustand gemietet wurde.

Der Vermieter gab zu, dass eine zentrale Wärmeversorgungsanlage zur Zeit der Vermietung im Jahre 1938 nicht vorhanden war, wies aber darauf hin, dass die Wohnung 290 m² groß sei und zwei Badezimmer aufweise. Er gab sich mit der Entscheidung der Gemeinde, dass durch die Einhebung eines Erhaltungsbeitrags von monatlich 3.879,52 S das gesetzliche Ausmaß um monatlich 1.080,35 S überschritten wurde und er den Mietern 9.723,15 S zu erstatten habe, nicht zufrieden und rief das Gericht an.

Er machte geltend, die Wohnung sei besonders groß, weil sie zwei früher bestandene Wohnungen umfasse, weise eine sehr gute Lage nahe der Karlskirche und der Parkanlage auf, enthalte Räume, von denen aus man in einen stillen Garten sehe und könne nach Änderung des Vertrags auch zur geschäftlichen Betätigung verwendet werden. Es handle sich um ein gemischtes Objekt. Auch sei bei Abschluss des neuen Vertrags die Etagenheizung schon vorhanden gewesen. Dieses ursprünglich fehlende Ausstattungsmerkmal der Kategorie A werde durch die besondere Wohnqualität ersetzt.

Das Erstgericht entschied mit Sachbeschluss, dass der Vermieter das gesetzlich zulässige Ausmaß bei der Vorschreibung des Erhaltungsbeitrags zu den Zinsterminen vom 1. 3. 1982 bis 1. 11. 1982 von 3.879,52 S um monatlich 1.080,50 S zusammen 9.721,35 S überschritten habe und verhielt ihn zur Rückzahlung dieses Betrags samt 4 % Zinsen seit dem 1. 12. 1982.

Das Erstgericht ging von den eingangs dargestellten Sachverhaltsfeststellungen aus und meinte, für die Einordnung der Wohnung in eine der Ausstattungskategorien des § 16 Abs 2 MRG sei nach § 16 Abs 3 MRG ihr Zustand bei Abschluss des ursprünglichen Mietvertrags im Jahr 1938 maßgebend, weil nach dem Tod der damaligen Mieterin die Zweitantragstellerin in den Bestandvertrag eingetreten sei. Der notarielle Abschluss des Bestandvertrags vom 1. 12. 1976 sollte nach dem Willen aller Vertragsteile kein neues Bestandverhältnis begründen sondern das bestehende Mietverhältnis beurkunden. Der Eintritt des Erstantragstellers in dieses Bestandverhältnis ändere daran nichts. Da die Wohnung im Jahr 1938 nicht über eine zentrale Wärmeversorgungseinrichtung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügte, sei der Erhaltungsbeitrag unter Zugrundelegung der Ausstattungskategorie B zu berechnen. Dies ergebe eine Auffüllung des Hauptmietzinses von 390,63 S durch den Erhaltungsbeitrag auf den monatlichen Betrag von 3.190 S (290 m² x 16,50 x 2/3). Solange die Wohnung nicht zu Geschäftszwecken benützt werde, sei nicht bedeutsam, dass auch eine geschäftliche Betätigung gestattet wurde. Bei der Einordnung in eine der Kategorie des § 16 Abs 2 MRG sei Orts-, Verkehrs-, Wohn-, Markt- und Umweltlage ebensowenig zu beachten wie der Zustand des Hauses und die Verwendbarkeit der Wohnung. Das Erstgericht ging von den eingangs dargestellten Sachverhaltsfeststellungen aus und meinte, für die Einordnung der Wohnung in eine der Ausstattungskategorien des Paragraph 16, Absatz 2, MRG sei nach Paragraph 16, Absatz 3, MRG ihr Zustand bei Abschluss des ursprünglichen

Mietvertrags im Jahr 1938 maßgebend, weil nach dem Tod der damaligen Mieterin die Zweitantragstellerin in den Bestandvertrag eingetreten sei. Der notarielle Abschluss des Bestandvertrags vom 1. 12. 1976 sollte nach dem Willen aller Vertragsteile kein neues Bestandverhältnis begründen sondern das bestehende Mietverhältnis beurkunden. Der Eintritt des Erstantragstellers in dieses Bestandverhältnis ändere daran nichts. Da die Wohnung im Jahr 1938 nicht über eine zentrale Wärmeversorgungseinrichtung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügte, sei der Erhaltungsbeitrag unter Zugrundelegung der Ausstattungskategorie B zu berechnen. Dies ergebe eine Auffüllung des Hauptmietzinses von 390,63 S durch den Erhaltungsbeitrag auf den monatlichen Betrag von 3.190 S (290 m² x 16,50 x 2/3). Solange die Wohnung nicht zu Geschäftszwecken benützt werde, sei nicht bedeutsam, dass auch eine geschäftliche Betätigung gestattet wurde. Bei der Einordnung in eine der Kategorie des Paragraph 16, Absatz 2, MRG sei Orts-, Verkehrs-, Wohn-, Markt- und Umweltlage ebensowenig zu beachten wie der Zustand des Hauses und die Verwendbarkeit der Wohnung.

Rechtliche Beurteilung

Das Gericht zweiter Instanz bestätigte und ließ den Rekurs an den Obersten Gerichtshof zu.

Das Rekursgericht teilte die Rechtsansichten des Erstgerichts. Auch wenn im schriftlichen Mietvertrag vom Jahre 1976 zusätzliche Vereinbarungen über die Zulässigkeit der Verwendung des Bestandobjekts zu geschäftlichen Zwecken, Kündigungsverzicht und Ersatz der Investitionen der Mieter getroffen wurden, handle es sich dabei um Nebenumstände, so dass ein Neuerungsvertrag nicht vorliege. Die Vertragsteile hätten auch gar nicht einen neuen Vertrag schließen wollen. Nach dem Ausstattungszustand der Wohnung bei Abschluss des Mietvertrags im Jahre 1938 sei sie in die Kategorie B einzuordnen, weil eine „Überkategorie“ nicht vorgesehen sei und schon begrifflich ein fehlendes Ausstattungsmerkmal der Kategorie A nicht durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen werden können. Die Berechnung des Erhaltungsbeitrags nach § 45 Abs 1 Z 2 MRG komme nicht in Frage, solange das Bestandobjekt tatsächlich als Wohnung Verwendung finde. Das Rekursgericht teilte die Rechtsansichten des Erstgerichts. Auch wenn im schriftlichen Mietvertrag vom Jahre 1976 zusätzliche Vereinbarungen über die Zulässigkeit der Verwendung des Bestandobjekts zu geschäftlichen Zwecken, Kündigungsverzicht und Ersatz der Investitionen der Mieter getroffen wurden, handle es sich dabei um Nebenumstände, so dass ein Neuerungsvertrag nicht vorliege. Die Vertragsteile hätten auch gar nicht einen neuen Vertrag schließen wollen. Nach dem Ausstattungszustand der Wohnung bei Abschluss des Mietvertrags im Jahre 1938 sei sie in die Kategorie B einzuordnen, weil eine „Überkategorie“ nicht vorgesehen sei und schon begrifflich ein fehlendes Ausstattungsmerkmal der Kategorie A nicht durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen werden können. Die Berechnung des Erhaltungsbeitrags nach Paragraph 45, Absatz eins, Ziffer 2, MRG komme nicht in Frage, solange das Bestandobjekt tatsächlich als Wohnung Verwendung finde.

Mit seinem Revisionsrekurs strebt der Vermieter die Abänderung der Entscheidung der Vorinstanzen an, dass der Antrag der Mieter abgewiesen werde und der Rückzahlungsauftrag entfalle. Es gehe nicht an, diese Wohnung bei der Ermittlung des Erhaltungsbeitrags nur in die Ausstattungskategorie B einzureihen, weil bei Fehlen des Merkmals der Zentralheizung dennoch die Zuordnung zur Kategorie A berechtigt sei, wenn andere Qualitätsmerkmale iSd § 16 Abs 1 MRG vorhanden seien, die das Fehlen der Zentralheizung bei weitem aufwiegen. Gerade bei den zur Erhaltung des Hauses dienenden Erhaltungsbeiträgen müsse die Öffnung der starren Mietzinsgrenzen nach oben zum Tragen kommen, wie sie im § 16 Abs 1 MRG zum Ausdruck komme. Das als fehlend angenommene Ausstattungsmerkmal der Kategorie A sei zur maßgebenden Zeit des Zustandekommens des neuen Mietvertrags vorhanden gewesen, weil im Jahr 1976 die Etagenheizung schon eingebaut war. Auf den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses im Jahr 1938 sei nicht zurückzugreifen, wenn die Rechtsstellung der früheren Mieterin nicht nur durch die bedeutsamen Abreden sondern auch den Hinzutritt eines Mitmieters entscheidend verändert werde. Mit seinem Revisionsrekurs strebt der Vermieter die Abänderung der Entscheidung der Vorinstanzen an, dass der Antrag der Mieter abgewiesen werde und der Rückzahlungsauftrag entfalle. Es gehe nicht an, diese Wohnung bei der Ermittlung des Erhaltungsbeitrags nur in die Ausstattungskategorie B einzureihen, weil bei Fehlen des Merkmals der Zentralheizung dennoch die Zuordnung zur Kategorie A berechtigt sei, wenn andere Qualitätsmerkmale iSd Paragraph 16, Absatz eins, MRG vorhanden seien, die das Fehlen der Zentralheizung bei weitem aufwiegen. Gerade bei den zur Erhaltung des Hauses dienenden Erhaltungsbeiträgen müsse die Öffnung der starren Mietzinsgrenzen nach oben zum Tragen kommen, wie sie im Paragraph 16, Absatz eins, MRG zum Ausdruck komme. Das als fehlend angenommene Ausstattungsmerkmal der

Kategorie A sei zur maßgebenden Zeit des Zustandekommens des neuen Mietvertrags vorhanden gewesen, weil im Jahr 1976 die Etagenheizung schon eingebaut war. Auf den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses im Jahr 1938 sei nicht zurückzugreifen, wenn die Rechtsstellung der früheren Mieterin nicht nur durch die bedeutsamen Abreden sondern auch den Hinzutritt eines Mitmieters entscheidend verändert werde.

Der Revisionsrekurs ist teilweise berechtigt.

Bei der Errechnung des Erhaltungsbeitrags für eine Wohnung ist der Betrag zu ermitteln, der bei (fiktiver) Zugrundelegung der Berechnungsvorschriften des § 16 Abs 2 bis 4 MRG zulässigerweise (also höchstens) als Hauptmietzins vereinbart werden könnte (§ 45 Abs 1 Z 1 MRG). Hier kommt, anders als nach § 44 Abs 2 Z 1 MRG dem Umstand keine Bedeutung zu, dass für die Wohnung im Zeitpunkt der Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses die im § 16 Abs 1 Z 2 bis 6 MRG genannten Voraussetzungen vorgelegen haben. Es sind also nach der Übergangsregelung des § 45 MRG für bestehende Mietverträge alle Wohnungen in eine der Ausstattungskategorien einzuordnen, auch wenn im Geltungsbereich des MRG ohne Begrenzung mit bestimmten Sätzen je Quadratmeter der Nutzfläche ein (höherer) angemessener Hauptmietzins vereinbart werden könnte. Selbst für einen sonstigen Mietgegenstand, der nicht zu Wohnzwecken dient (§ 16 Abs 1 Z 1 MRG), ist, wenn sich nicht herausstellt, dass für den Mietgegenstand nach Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand ein niedrigerer Betrag angemessen ist, der Hauptmietzins der Kategorie A bei der Berechnung des Erhaltungsbeitrags zugrunde zu legen. Das Mietrechtsgesetz hat bei seiner Regelung der Zulässigkeit von Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses bei Mietgegenständen, bei denen die Voraussetzungen des § 16 Abs 1 MRG nicht vorliegen, kasuistisch nur einzelne (relativ) konkret umschriebene Ausstattungsmerkmale herausgegriffen, die bloß eine grob schematische Beurteilung unter Außerachtlassung aller sonstigen wertbestimmenden Faktoren gestatten. Die flexiblere Gestaltung dieser Regelung durch § 16 Abs 3 Satz 2 MRG hält sich in engen Grenzen: Nur ein nach der Aufzählung des § 16 Abs 2 Z 1 bis 3 MRG zu den jeweiligen Mindestanforderungen gehörendes, im Einzelfall aber fehlendes Ausstattungsmerkmal - nicht jedoch eine Badegelegenheit - kann durch das Vorhandensein eines oder mehrerer Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen werden. Fehlende Ausstattungsmerkmale können aber nicht durch Merkmale ersetzt werden, die zwar mietwertbestimmende Faktoren iSd § 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). Der Auffassung, das Fehlen eines Ausstattungsmerkmals einer höheren Kategorie könne durch andere Vorzüge wie etwa die bevorzugte Grünlage der Wohnung aufgewogen werden (Schuppich, Die Neuordnung des Mietrechts, 27), kann bei dieser eindeutigen gesetzlichen Regelung nicht gefolgt werden (so schon OGH 2. 10. 1984 5 Ob 40/84). Das zur Einordnung der Wohnung, die sonst schon wegen Vorliegens der Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 4 MRG vom Anwendungsbereich des § 16 Abs 2 MRG ausgenommen sein könnte, in die Ausstattungskategorie A fehlende Ausstattungsmerkmal, dass die Wohnung über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügte, als der Mietvertrag geschlossen wurde, kann schon deshalb nicht durch ein Ausstattungsmerkmal einer höheren Kategorie (als der nach § 16 Abs 2 Z 1 MRG) aufgewogen werden, weil im Bereich der Anwendbarkeit des § 16 Abs 2 MRG und damit, weil fiktiv diese Obergrenze der Ermittlung des Erhaltungsbeitrags zugrunde zu legen sind, auch im Geltungsbereich des § 45 MRG keine höhere als die Ausstattungskategorie A vorgesehen ist. Bei der Errechnung des Erhaltungsbeitrags für eine Wohnung ist der Betrag zu ermitteln, der bei (fiktiver) Zugrundelegung der Berechnungsvorschriften des Paragraph 16, Absatz 2 bis 4 MRG zulässigerweise (also höchstens) als Hauptmietzins vereinbart werden könnte (Paragraph 45, Absatz eins, Ziffer eins, MRG). Hier kommt, anders als nach Paragraph 44, Absatz 2, Ziffer eins, MRG dem Umstand keine Bedeutung zu, dass für die Wohnung im Zeitpunkt der Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses die im Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 2 bis 6 MRG genannten Voraussetzungen vorgelegen haben. Es sind also nach der Übergangsregelung des Paragraph 45, MRG für bestehende Mietverträge alle Wohnungen in eine der Ausstattungskategorien einzuordnen, auch wenn im Geltungsbereich des MRG ohne Begrenzung mit bestimmten Sätzen je Quadratmeter der Nutzfläche ein (höherer) angemessener Hauptmietzins vereinbart werden könnte. Selbst für einen sonstigen Mietgegenstand, der nicht zu Wohnzwecken dient (Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG), ist, wenn sich nicht herausstellt, dass für den Mietgegenstand nach Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand ein niedrigerer Betrag angemessen ist, der Hauptmietzins der Kategorie A bei der Berechnung des Erhaltungsbeitrags zugrunde zu legen. Das Mietrechtsgesetz hat bei seiner Regelung der Zulässigkeit von Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses bei Mietgegenständen, bei denen die Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz eins, MRG nicht vorliegen, kasuistisch nur einzelne (relativ) konkret umschriebene Ausstattungsmerkmale herausgegriffen, die bloß eine grob schematische Beurteilung unter

Außerachtlassung aller sonstigen wertbestimmenden Faktoren gestatten. Die flexiblere Gestaltung dieser Regelung durch Paragraph 16, Absatz 3, Satz 2 MRG hält sich in engen Grenzen: Nur ein nach der Aufzählung des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins bis 3 MRG zu den jeweiligen Mindestanforderungen gehörendes, im Einzelfall aber fehlendes Ausstattungsmerkmal - nicht jedoch eine Badegelegenheit - kann durch das Vorhandensein eines oder mehrerer Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen werden. Fehlende Ausstattungsmerkmale können aber nicht durch Merkmale ersetzt werden, die zwar mietwertbestimmende Faktoren iSd 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.). Der Auffassung, das Fehlen eines Ausstattungsmerkmals einer höheren Kategorie könne durch andere Vorzüge wie etwa die bevorzugte Grünlage der Wohnung aufgewogen werden (Schuppich, Die Neuordnung des Mietrechts, 27), kann bei dieser eindeutigen gesetzlichen Regelung nicht gefolgt werden (so schon OGH 2. 10. 1984 5 Ob 40/84). Das zur Einordnung der Wohnung, die sonst schon wegen Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 4, MRG vom Anwendungsbereich des Paragraph 16, Absatz 2, MRG ausgenommen sein könnte, in die Ausstattungskategorie A fehlende Ausstattungsmerkmal, dass die Wohnung über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügte, als der Mietvertrag geschlossen wurde, kann schon deshalb nicht durch ein Ausstattungsmerkmal einer höheren Kategorie (als der nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, MRG) aufgewogen werden, weil im Bereich der Anwendbarkeit des Paragraph 16, Absatz 2, MRG und damit, weil fiktiv diese Obergrenze der Ermittlung des Erhaltungsbeitrags zugrunde zu legen sind, auch im Geltungsbereich des Paragraph 45, MRG keine höhere als die Ausstattungskategorie A vorgesehen ist.

Dass auf den Ausstattungszustand der Wohnung zur Zeit der Vermietung im Jahr 1938 abzustellen ist (§ 16 Abs 3 Satz 1 MRG), als nicht alle für die Einreihung in die Kategorie A geforderten Ausstattungsmerkmale vorhanden waren, wäre aber nur dann richtig, wenn die antragstellenden Mitmieter das Bestandsobjekt auch im Jahr 1982 noch aufgrund des ursprünglichen Vertrags benützten. Ein gesetzliches Eintrittsrecht stand nur der Zweitantragstellerin als Tochter der Hauptmieterin zu (§ 19 Abs 2 Z 11 MG). Nur sie konnte nach dem Tod der Mutter im Jahr 1975 in deren 1938 geschlossenen Hauptmietvertrag eingetreten sein, nicht aber der Erstantragsteller, der erst durch eine neue vertragliche Übereinkunft mit der Liegenschaftseigentümerin mit Einwilligung seiner Ehefrau Mitmieter geworden sein konnte. Der Beitritt des weiteren Mieters zum mit seiner Ehefrau bestehenden Mietvertrag bewirkt, dass die Rechtsstellung der Mieterin eine so entscheidende Veränderung erfährt, dass schon deshalb dadurch ein neues Vertragsverhältnis beginnt. Die Absicht der vertragschließenden Teile, am Altvertrag nichts zu ändern und nur Bestehendes zu beurkunden, kann nicht dazu führen, dass sich der Erstantragsteller auf den Hauptmietvertrag mit der Mutter seiner Ehefrau im Jahre 1938 berufen kann, wenn er erst durch einen neuen Vertrag nach 1975 Mithauptmieter der Wohnung wurde. Mit Abschluss des neuen Vertrags wurde nicht nur der Erstantragsteller Mitmieter sondern auch die Rechtsposition der Zweitantragstellerin entscheidend verändert, weil sie nun selbst nur Mithauptmieterin ist, beiden Mitmieters aber erhebliche Zugeständnisse wie Gestattung geschäftlicher Verwendung des Bestandsobjekts und der Überlassung an Dritte gemacht wurden. Dass auf den Ausstattungszustand der Wohnung zur Zeit der Vermietung im Jahr 1938 abzustellen ist (Paragraph 16, Absatz 3, Satz 1 MRG), als nicht alle für die Einreihung in die Kategorie A geforderten Ausstattungsmerkmale vorhanden waren, wäre aber nur dann richtig, wenn die antragstellenden Mitmieter das Bestandsobjekt auch im Jahr 1982 noch aufgrund des ursprünglichen Vertrags benützten. Ein gesetzliches Eintrittsrecht stand nur der Zweitantragstellerin als Tochter der Hauptmieterin zu (Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 11, MG). Nur sie konnte nach dem Tod der Mutter im Jahr 1975 in deren 1938 geschlossenen Hauptmietvertrag eingetreten sein, nicht aber der Erstantragsteller, der erst durch eine neue vertragliche Übereinkunft mit der Liegenschaftseigentümerin mit Einwilligung seiner Ehefrau Mitmieter geworden sein konnte. Der Beitritt des weiteren Mieters zum mit seiner Ehefrau bestehenden Mietvertrag bewirkt, dass die Rechtsstellung der Mieterin eine so entscheidende Veränderung erfährt, dass schon deshalb dadurch ein neues Vertragsverhältnis beginnt. Die Absicht der vertragschließenden Teile, am Altvertrag nichts zu ändern und nur Bestehendes zu beurkunden, kann nicht dazu führen, dass sich der Erstantragsteller auf den Hauptmietvertrag mit der Mutter seiner Ehefrau im Jahre 1938 berufen kann, wenn er erst durch einen neuen Vertrag nach 1975 Mithauptmieter der Wohnung wurde. Mit Abschluss des neuen Vertrags wurde nicht nur der Erstantragsteller Mitmieter sondern auch die Rechtsposition der Zweitantragstellerin entscheidend verändert, weil sie nun selbst nur Mithauptmieterin ist, beiden Mitmieters aber erhebliche Zugeständnisse wie Gestattung geschäftlicher Verwendung des Bestandsobjekts und der Überlassung an Dritte gemacht wurden.

Der Bestandvertrag, der bei Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes mit den Antragstellern bestanden hat, wurde erst zu einem Zeitpunkt geschlossen, als die Etagenheizung in der Wohnung bereits vorhanden war. Das die Antragsteller vor Abschluss dieses Mietvertrag die Kosten der Errichtung der Etagenheizung für die Wohnung der früheren Hauptmieterin getragen haben, ändert daran nichts.

Der Vermieter konnte daher bei der Vorschreibung des Erhaltungsbeitrag ab dem 1. 3. 1982 der Berechnung die Ausstattungskategorie A zugrunde legen, weil im maßgebenden Zeitpunkt alle dafür im § 16 Abs 2 Z 1 MRG geforderten Ausstattungsmerkmale vorhanden waren. Daraus ergibt sich für den vom Erstrichter unbekämpft auf die Zinstermine bis 1. 11. 1982 beschränkten Zeitraum je Monat zu dem mit 390,63 S außer Streit gestellten Hauptmietzins eine Auffüllung auf den Betrag nach § 45 Abs 1 Z 1 erster Satzteil MRG von 4.253,33 S ($22 \text{ S} \times 290 \text{ m}^2 \text{ Nutzfläche} \times 2/3$) um den Erhaltungsbeitrag von 3.862,70 S. Durch Einhebung von 3.879,52 S Erhaltungsbeitrag für die Monate März bis November 1982 hat der Vermieter um monatlich 16,82 S und insgesamt 151,38 S zu viel Erhaltungsbeitrag gefordert und erhalten. Der Vermieter konnte daher bei der Vorschreibung des Erhaltungsbeitrag ab dem 1. 3. 1982 der Berechnung die Ausstattungskategorie A zugrunde legen, weil im maßgebenden Zeitpunkt alle dafür im Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, MRG geforderten Ausstattungsmerkmale vorhanden waren. Daraus ergibt sich für den vom Erstrichter unbekämpft auf die Zinstermine bis 1. 11. 1982 beschränkten Zeitraum je Monat zu dem mit 390,63 S außer Streit gestellten Hauptmietzins eine Auffüllung auf den Betrag nach Paragraph 45, Absatz eins, Ziffer eins, erster Satzteil MRG von 4.253,33 S ($22 \text{ S} \times 290 \text{ m}^2 \text{ Nutzfläche} \times 2/3$) um den Erhaltungsbeitrag von 3.862,70 S. Durch Einhebung von 3.879,52 S Erhaltungsbeitrag für die Monate März bis November 1982 hat der Vermieter um monatlich 16,82 S und insgesamt 151,38 S zu viel Erhaltungsbeitrag gefordert und erhalten.

Der Rückzahlungsauftrag ergeht nach § 37 Abs 4 MRG. Der Rückzahlungsauftrag ergeht nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG.

Im Übrigen ist aber der Antrag der Mieter, die auf den Ausstattungszustand vor Herstellung der Etagenheizung zurückgreifen wollten, nicht berechtigt.

Die Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung hat nach § 37 Abs 3 Z 19 Satz 1 MRG jede Partei selbst zu tragen. Dieser Grundsatz gilt auch für das Rechtsmittelverfahren. Dass solche Kosten dem Antragsgegner durch die (geradezu mutwillige) Stellung nicht gerechtfertigter Anträge verursacht wurden, kann nicht gesagt werden. Ihm steht daher nur der Ersatz der Barauslagen in sinngemäßer Anwendung der Kostenersatzbestimmungen der §§ 41 ff ZPO, hier der Vorschrift des § 43 Abs 2 Fall 1 ZPO, zu (§ 37 Abs 3 Z 19 Satz 2 MRG). Die Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung hat nach Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, Satz 1 MRG jede Partei selbst zu tragen. Dieser Grundsatz gilt auch für das Rechtsmittelverfahren. Dass solche Kosten dem Antragsgegner durch die (geradezu mutwillige) Stellung nicht gerechtfertigter Anträge verursacht wurden, kann nicht gesagt werden. Ihm steht daher nur der Ersatz der Barauslagen in sinngemäßer Anwendung der Kostenersatzbestimmungen der Paragraphen 41, ff ZPO, hier der Vorschrift des Paragraph 43, Absatz 2, Fall 1 ZPO, zu (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, Satz 2 MRG).

Textnummer

E113827

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00047.840.1023.000

Im RIS seit

15.03.2016

Zuletzt aktualisiert am

15.03.2016

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