

TE OGH 1984/10/9 5Ob24/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.10.1984

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 Antragstellerin Hilde M*****, vertreten durch Dr. Heinrich Keller, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner August E*****, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 44 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. September 1983, GZ 41 R 618/83-9, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 31. Mai 1983, GZ 45 Msch 25/82-5, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden

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 Hilde M*****, vertreten durch Dr. Heinrich Keller, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner August E*****, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 44, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. September 1983, GZ 41 R 618/83-9, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 31. Mai 1983, GZ 45 Msch 25/82-5, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragstellerin hat die Barauslagen ihres erfolglosen Rechtsmittels selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Der Antragsgegner ist Eigentümer des Hauses *****. Mit Mietvertrag vom 26. 2. 1979 mietete die Antragstellerin in diesem Haus die Wohnung top Nr 15 im Ausmaß von 40 m2 um einen monatlichen wertgesicherten Hauptmietzins von 2.100 S zuzüglich Betriebskosten. Die Wohnung bestand bei Abschluss des Mietvertrags aus Zimmer, Küche, Bad und WC, wobei sich Bad (Dusche und Waschbecken) und WC in einem abgeteilten Teil der Küche befanden. Im Wohnzimmer war ein Gaskonvektor angebracht, während die Küche nicht beheizbar war. Die Küche war mit einem Gasherd und einer Abwäsche ausgestattet.

Am 5. 5. 1982 langte bei der Schlichtungsstelle der auf § 44 Abs 2 und 3 MRG gestützte Antrag der Antragstellerin vom 29. 4. 1982 ein, darüber zu entscheiden, um welchen Betrag der Antragsgegner ab dem 1. 5. 1982 durch Einhebung eines überhöhten Hauptmietzins das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten habe. Die Antragstellerin ging in

ihrem Antrag von einem zuletzt vorgeschriebenen monatlichen Hauptmietzins von 2.100 S und - unter Zugrundelegung der Wohnungskategorie A - von einem gesetzlich zulässigen monatlichen Hauptmietzins von 1.320 S (33 S x 40 m²) aus. Am 5. 5. 1982 langte bei der Schlichtungsstelle der auf Paragraph 44, Absatz 2 und 3 MRG gestützte Antrag der Antragstellerin vom 29. 4. 1982 ein, darüber zu entscheiden, um welchen Betrag der Antragsgegner ab dem 1. 5. 1982 durch Einhebung eines überhöhten Hauptmietzins das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten habe. Die Antragstellerin ging in ihrem Antrag von einem zuletzt vorgeschriebenen monatlichen Hauptmietzins von 2.100 S und - unter Zugrundelegung der Wohnungskategorie A - von einem gesetzlich zulässigen monatlichen Hauptmietzins von 1.320 S (33 S x 40 m²) aus.

Der Antragsgegner machte unter Hinweis darauf, dass er die gegenständliche Wohnung mit einem Kostenaufwand von rund 140.000 S von einer Substandardwohnung in eine Wohnung der Kategorie A umgebaut habe, geltend, dass der vereinbarte und begehrte Hauptmietzins angemessen sei (§ 16 Abs 1 Z 5 MRG). Der Antragsgegner machte unter Hinweis darauf, dass er die gegenständliche Wohnung mit einem Kostenaufwand von rund 140.000 S von einer Substandardwohnung in eine Wohnung der Kategorie A umgebaut habe, geltend, dass der vereinbarte und begehrte Hauptmietzins angemessen sei (Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG).

Die Schlichtungsstelle sprach - ohne auf den Einwand des Antragsgegners einzugehen - aus, die Hauptmietzinsvereinbarung vom 26. 2. 1979 sei ab dem 1. 5. 1982 hinsichtlich 780 S rechtsunwirksam, sodass der Antragsgegner bei Vorschreibung des Hauptmietzins vom 1. 5. 1982 bis zum 1. 7. 1982 der Antragstellerin gegenüber das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um monatlich 780 S (= 2.100 S - 1.320 S), somit insgesamt um 2.340 S, überschritten habe, und trug ihm auf, diesen Betrag zuzüglich 8 % Umsatzsteuer samt gesetzlichen Zinsen der Antragstellerin zurückzuerstatten.

Der Antragsgegner gab sich mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht zufrieden und rief fristgerecht das Erstgericht an.

Die Antragstellerin „dehnte den an die Schlichtungsstelle gerichteten Antrag“ vom 29. 4. 1982 „auf eine Kategorie der Wohnung B“ aus und begehrte, den Antragsgegner gemäß § 37 Abs 4 MRG in Ansehung des Zeitraums Mai 1982 bis Jänner 1983 zur Rückzahlung eines Betrags von 10.789,20 S einschließlich 8 % Umsatzsteuer zu verhalten. Die Antragstellerin „dehnte den an die Schlichtungsstelle gerichteten Antrag“ vom 29. 4. 1982 „auf eine Kategorie der Wohnung B“ aus und begehrte, den Antragsgegner gemäß Paragraph 37, Absatz 4, MRG in Ansehung des Zeitraums Mai 1982 bis Jänner 1983 zur Rückzahlung eines Betrags von 10.789,20 S einschließlich 8 % Umsatzsteuer zu verhalten.

Das Erstgericht sprach aus, dass die Vereinbarung vom 26. 2. 1979, mit der für die Wohnung top Nr 15 im Haus *****, ein monatlicher wertgesicherter Hauptmietzins von 2.100 S vereinbart wurde, ab 1. 5. 1982 rechtsunwirksam sei, soweit für diese Wohnung ein monatlicher Hauptmietzins von 1.320 S überschritten werde (Punkt 1), weshalb dem Antragsgegner aufgetragen werde, der Antragstellerin die aus Punkt 1 resultierenden monatlichen Überschreibungsbeträge von 780 S für den Zeitraum Mai 1982 bis Jänner 1983 in der Gesamthöhe von 7.020 S samt 8 % Umsatzsteuer und 4 % Zinsen aus 780 S seit dem Ersten des jeweiligen Überschreitungsmonats binnen 14 Tagen bei Exekution rückzuerstatten (Punkt 2); „der weitere Antrag“ (offenbar gemeint: der Entscheidung die Wohnungskategorie B zugrunde zu legen) werde zurückgewiesen (Punkt 3). Es führte aus:

Die Antragstellerin habe von März 1979 bis Jänner 1983 einen monatlichen Hauptmietzins in der Höhe von 2.100 S zuzüglich Betriebskosten an den Antragsgegner bezahlt. Ihrem Begehren auf Herabsetzung des Mietzinses ab dem Zinstermin Mai 1982 habe der Antragsgegner nicht entsprochen. Dass der Antragsgegner in der Wohnung der Antragstellerin Umbauarbeiten um 140.000 S vorgenommen habe, sei nicht erwiesen.

Rechtlich weise die Wohnung der Antragstellerin zwar zufolge Fehlens eines Vorraums und einer Etagenheizung oder zumindest einer gleichwertigen stationären Heizung in allen Räumen nicht einmal die Ausstattungsmerkmale einer Wohnung der Kategorie A auf. Dennoch komme eine Herabsetzung auf das Eineinhalbfache des Betrags für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B nicht in Betracht, weil die diesbezügliche Ausdehnung des Antrags bei Gericht unzulässig sei.

Das Rekursgericht hob den Sachbeschluss des Erstgerichts infolge Rekurses des Antragsgegners unter Rechtskraftvorbehalt auf und trug dem Erstgericht eine neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Es führte aus:

Der Antragsgegner habe die Prozessbehauptung aufgestellt, dass eine Herabsetzung des Hauptmietzinses gemäß § 44 MRG deshalb nicht in Betracht komme, weil im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags die im § 16 Abs 1 Z 5 MRG genannten Voraussetzungen vorgelegen hätten; er habe dazu auch konkret behauptet, dass er durch die Aufwendung von 140.000 S aus einer Wohnung der Ausstattungskategorie D eine Wohnung der Ausstattungskategorie A hergestellt habe. Das Erstgericht habe von der Durchführung eines Beweisverfahrens Abstand genommen und seine Feststellungen ausschließlich aufgrund des Vorbringens der Antragstellerin getroffen. Dieses Verfahren sei mangelhaft. Dass der Antragsgegner zur Verhandlung nicht erschienen sei, habe das Erstgericht nicht der Verpflichtung zur Durchführung eines Beweisverfahrens enthoben, zumal der Antragsgegner konkrete Behauptungen aufgestellt und von der gesetzlich eingeräumten Möglichkeit, sich schriftlich zu äußern, Gebrauch gemacht habe (§ 37 Abs 3 Z 10 MRG); es hätte vielmehr wegen der im Verfahren nach § 37 MRG geltenden Amtswegigkeit des Verfahrens den umstrittenen und für die Entscheidung wesentlichen Sachverhalt, ohne an die Parteienanträge gebunden zu sein, von Amts wegen feststellen müssen. Der Antragsgegner habe die Prozessbehauptung aufgestellt, dass eine Herabsetzung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 44, MRG deshalb nicht in Betracht komme, weil im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags die im Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG genannten Voraussetzungen vorgelegen hätten; er habe dazu auch konkret behauptet, dass er durch die Aufwendung von 140.000 S aus einer Wohnung der Ausstattungskategorie D eine Wohnung der Ausstattungskategorie A hergestellt habe. Das Erstgericht habe von der Durchführung eines Beweisverfahrens Abstand genommen und seine Feststellungen ausschließlich aufgrund des Vorbringens der Antragstellerin getroffen. Dieses Verfahren sei mangelhaft. Dass der Antragsgegner zur Verhandlung nicht erschienen sei, habe das Erstgericht nicht der Verpflichtung zur Durchführung eines Beweisverfahrens enthoben, zumal der Antragsgegner konkrete Behauptungen aufgestellt und von der gesetzlich eingeräumten Möglichkeit, sich schriftlich zu äußern, Gebrauch gemacht habe (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 10, MRG); es hätte vielmehr wegen der im Verfahren nach Paragraph 37, MRG geltenden Amtswegigkeit des Verfahrens den umstrittenen und für die Entscheidung wesentlichen Sachverhalt, ohne an die Parteienanträge gebunden zu sein, von Amts wegen feststellen müssen.

Zur Beurteilung der Frage, ob eine Herabsetzung des Hauptmietzinses gemäß § 44 Abs 2 MRG in Betracht komme oder im Zeitpunkt der Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses die vom Antragsgegner behauptete Ausnahme gemäß § 16 Abs 1 Z 5 MRG vorgelegen habe, seien zunächst Feststellungen darüber zu treffen, in welchem Ausstattungszustand sich die Wohnung der Antragstellerin ursprünglich befunden habe, ob und welche bautechnischen Aus- und Umgestaltungen in dieser Wohnung vom Antragsgegner nach dem 31. 12. 1967 durchgeführt worden seien und welchen Kostenaufwand diese Arbeiten erfordert hätten. Es werde auch klarzustellen sein, ob sich die Wohnung im maßgeblichen Zeitpunkt in ordnungsgemäßigem Zustand befunden habe und ob sie innerhalb von 6 Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an nicht eintrittsberechtigte Personen des früheren Mieters vermietet worden sei; sofern der Antragsgegner die Arbeiten zur Standardanhebung nach der Räumung durch den früheren Mieter in Angriff genommen habe, sei festzustellen, ob die Vermietung innerhalb von einem Jahr und 6 Monaten nach Räumung durch den früheren Mieter erfolgt sei. Dazu sei im Einzelnen Folgendes zu erwägen: Zur Beurteilung der Frage, ob eine Herabsetzung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 44, Absatz 2, MRG in Betracht komme oder im Zeitpunkt der Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses die vom Antragsgegner behauptete Ausnahme gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG vorgelegen habe, seien zunächst Feststellungen darüber zu treffen, in welchem Ausstattungszustand sich die Wohnung der Antragstellerin ursprünglich befunden habe, ob und welche bautechnischen Aus- und Umgestaltungen in dieser Wohnung vom Antragsgegner nach dem 31. 12. 1967 durchgeführt worden seien und welchen Kostenaufwand diese Arbeiten erfordert hätten. Es werde auch klarzustellen sein, ob sich die Wohnung im maßgeblichen Zeitpunkt in ordnungsgemäßigem Zustand befunden habe und ob sie innerhalb von 6 Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an nicht eintrittsberechtigte Personen des früheren Mieters vermietet worden sei; sofern der Antragsgegner die Arbeiten zur Standardanhebung nach der Räumung durch den früheren Mieter in Angriff genommen habe, sei festzustellen, ob die Vermietung innerhalb von einem Jahr und 6 Monaten nach Räumung durch den früheren Mieter erfolgt sei. Dazu sei im Einzelnen Folgendes zu erwägen:

Der Mieter könne die Ermäßigung eines vor dem 1. 1. 1982 vereinbarten Hauptmietzins unter anderem nur dann verlangen, wenn im Zeitpunkt der Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses die im § 16 Abs 1 Z 2 bis 6 MRG genannten Voraussetzungen nicht vorgelegen hätten. Eine Standardanhebung durch den Vermieter (§ 16 Abs 1 Z 5 oder 6 MRG) schließe somit ein Ermäßigungsbegehren des Mieters nur dann aus, wenn sie im Zeitpunkt des

Mietvertragsabschlusses bereits erfolgt gewesen sei. Eine vom Vermieter später durchgeführte Standardverbesserung schließe die Anwendbarkeit des § 44 Abs 2 und 3 MRG nicht mehr aus; auf sie sei vielmehr lediglich bei Ermittlung des vom Mieter gemäß § 44 Abs 3 MRG zu entrichtenden ermäßigten Hauptmietzinses Bedacht zu nehmen, wenn die Standardverbesserung vom Vermieter finanziert worden sei (§ 44 Abs 2 Z 2 MRG). Der Mieter könne die Ermäßigung eines vor dem 1. 1. 1982 vereinbarten Hauptmietzins unter anderem nur dann verlangen, wenn im Zeitpunkt der Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses die im Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 2 bis 6 MRG genannten Voraussetzungen nicht vorgelegen hätten. Eine Standardanhebung durch den Vermieter (Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, oder 6 MRG) schließe somit ein Ermäßigungsbegehren des Mieters nur dann aus, wenn sie im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bereits erfolgt gewesen sei. Eine vom Vermieter später durchgeführte Standardverbesserung schließe die Anwendbarkeit des Paragraph 44, Absatz 2 und 3 MRG nicht mehr aus; auf sie sei vielmehr lediglich bei Ermittlung des vom Mieter gemäß Paragraph 44, Absatz 3, MRG zu entrichtenden ermäßigten Hauptmietzinses Bedacht zu nehmen, wenn die Standardverbesserung vom Vermieter finanziert worden sei (Paragraph 44, Absatz 2, Ziffer 2, MRG).

Der Antragsgegner habe das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 16 Abs 1 Z 5 MRG damit begründet, dass er mit einem Kostenaufwand von 140.000 S die Wohnung der Antragstellerin von einer Substandardwohnung in eine Wohnung der Ausstattungskategorie A umgebaut habe. Darin liege jedenfalls die Behauptung, er habe den Standard unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben. Die Behauptung der erfolgten Umwandlung einer Wohnung der Ausstattungskategorie D in eine solche der Ausstattungskategorie A erfordere aber auch die Prüfung der Frage, ob eine bautechnische Umgestaltung größeren Ausmaßes erfolgt sei. Das Gesetz verlange nämlich für die Anwendbarkeit des § 16 Abs 1 Z 5 MRG unter anderem entweder, dass die Standardanhebung durch bautechnische Aus- oder Umgestaltungen größeren Ausmaßes oder durch die Aufwendung erheblicher Mittel erfolgt sei. Es müssten somit nicht beide Voraussetzungen gegeben sein. Es reichten daher bautechnische Maßnahmen größeren Ausmaßes für sich allein ohne Aufwendung erheblicher Mittel ebenso aus wie die Aufwendung erheblicher Mittel, mit der bautechnische Maßnahmen größeren Ausmaßes nicht verbunden seien. Umgestaltungen geringeren Ausmaßes, wie etwa das Aufstellen einer Badewanne, genügten allerdings selbst dann nicht, wenn hiedurch eine Kategorieanhebung bewirkt worden sei (vgl JAB 880 BlgNR 15. GP zu § 16 MRG; Schuppich, Neuordnung des Mietrechts 34). Der Antragsgegner habe das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG damit begründet, dass er mit einem Kostenaufwand von 140.000 S die Wohnung der Antragstellerin von einer Substandardwohnung in eine Wohnung der Ausstattungskategorie A umgebaut habe. Darin liege jedenfalls die Behauptung, er habe den Standard unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben. Die Behauptung der erfolgten Umwandlung einer Wohnung der Ausstattungskategorie D in eine solche der Ausstattungskategorie A erfordere aber auch die Prüfung der Frage, ob eine bautechnische Umgestaltung größeren Ausmaßes erfolgt sei. Das Gesetz verlange nämlich für die Anwendbarkeit des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG unter anderem entweder, dass die Standardanhebung durch bautechnische Aus- oder Umgestaltungen größeren Ausmaßes oder durch die Aufwendung erheblicher Mittel erfolgt sei. Es müssten somit nicht beide Voraussetzungen gegeben sein. Es reichten daher bautechnische Maßnahmen größeren Ausmaßes für sich allein ohne Aufwendung erheblicher Mittel ebenso aus wie die Aufwendung erheblicher Mittel, mit der bautechnische Maßnahmen größeren Ausmaßes nicht verbunden seien. Umgestaltungen geringeren Ausmaßes, wie etwa das Aufstellen einer Badewanne, genügten allerdings selbst dann nicht, wenn hiedurch eine Kategorieanhebung bewirkt worden sei vergleiche JAB 880 BlgNR 15. Gesetzgebungsperiode zu Paragraph 16, MRG; Schuppich, Neuordnung des Mietrechts 34).

Sei bei Beurteilung der Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 5 MRG darauf abzustellen, ob die Standardanhebung unter Aufwendung erheblicher Mittel erfolgt sei, so komme es nicht darauf an, ob der Vermieter diese Kosten aus Eigenmitteln getragen habe. Voraussetzung sei lediglich, dass die Arbeiten vom Vermieter und nicht vom Mieter durchgeführt worden seien. § 16 Abs 1 Z 5 MRG sei somit auch dann anwendbar, wenn die erheblichen Mittel aus der Zinsreserve aufgebracht worden seien (§ 6 Abs 1 Z 3 MG bzw nunmehr §§ 4 f MRG) oder wenn es sich um Verbesserungen handle, die zur Rechtfertigung eines Widerspruchs nach § 14 StadterneuerungsG notwendig gewesen seien und zu deren Finanzierung eine Mietzinserhöhung gemäß § 7 MG bewilligt worden sei (vgl Schuppich aaO 34). Der Gesetzgeber habe nämlich offensichtlich die Anwendbarkeit dieser Bestimmung an die von ihm angestrebte Standardanhebung als solche knüpfen wollen, zu der dem Vermieter durch die Möglichkeit der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses ein Anreiz habe geboten werden sollen. Er habe allerdings nicht schon solche Standardanhebungen honorieren wollen, die durch geringfügige Maßnahmen zu erreichen gewesen seien, sondern

nur solche, die entweder bautechnische Maßnahmen größeren Ausmaßes oder doch die Aufwendung erheblicher Mittel erfordert hätten. Sei bei Beurteilung der Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG darauf abzustellen, ob die Standardanhebung unter Aufwendung erheblicher Mittel erfolgt sei, so komme es nicht darauf an, ob der Vermieter diese Kosten aus Eigenmitteln getragen habe. Voraussetzung sei lediglich, dass die Arbeiten vom Vermieter und nicht vom Mieter durchgeführt worden seien. Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG sei somit auch dann anwendbar, wenn die erheblichen Mittel aus der Zinsreserve aufgebracht worden seien (Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 3, MG bzw nunmehr Paragraphen 4, f MRG) oder wenn es sich um Verbesserungen handle, die zur Rechtfertigung eines Widerspruchs nach Paragraph 14, StadterneuerungsG notwendig gewesen seien und zu deren Finanzierung eine Mietzinserhöhung gemäß Paragraph 7, MG bewilligt worden sei vergleiche Schuppich aaO 34). Der Gesetzgeber habe nämlich offensichtlich die Anwendbarkeit dieser Bestimmung an die von ihm angestrebte Standardanhebung als solche knüpfen wollen, zu der dem Vermieter durch die Möglichkeit der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses ein Anreiz habe geboten werden sollen. Er habe allerdings nicht schon solche Standardanhebungen honorieren wollen, die durch geringfügige Maßnahmen zu erreichen gewesen seien, sondern nur solche, die entweder bautechnische Maßnahmen größeren Ausmaßes oder doch die Aufwendung erheblicher Mittel erfordert hätten.

Für die Beurteilung der Frage, ob der Mieter im Hinblick auf § 44 Abs 2 Z 1 MRG die Ermäßigung des Hauptmietzinses begehren könne, sei es im konkreten Fall nicht so sehr von Bedeutung, ob eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in eine solche der Kategorie A oder B angehoben worden sei; zufolge § 16 Abs 1 Z 6 MRG würde nämlich auch die bloße Anhebung in eine Wohnung der Ausstattungskategorie C die Anwendbarkeit des § 44 Abs 2 und 3 MRG ausschließen. Ausschlaggebend sei vielmehr, ob sich die Wohnung im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses in „ordnungsgemäßigem“ Zustand befunden habe. An den „ordnungsgemäßen“ Zustand seien strengere Anforderungen zu stellen als an den „brauchbaren“ Zustand iSd § 16 Abs 2 Z 1 bis 3 MRG. „Ordnungsgemäß“ sei der Zustand einer Wohnung wohl nur dann, wenn sich diese bei Mietvertragsabschluss in einem Zustand befinde, der die sofortige Benützung im entsprechenden Standard ohne Adaptierung oder Schönheitsreparaturen ermögliche (vgl Schuppich aaO 35). Für die Beurteilung der Frage, ob der Mieter im Hinblick auf Paragraph 44, Absatz 2, Ziffer eins, MRG die Ermäßigung des Hauptmietzinses begehren könne, sei es im konkreten Fall nicht so sehr von Bedeutung, ob eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in eine solche der Kategorie A oder B angehoben worden sei; zufolge Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG würde nämlich auch die bloße Anhebung in eine Wohnung der Ausstattungskategorie C die Anwendbarkeit des Paragraph 44, Absatz 2 und 3 MRG ausschließen. Ausschlaggebend sei vielmehr, ob sich die Wohnung im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses in „ordnungsgemäßigem“ Zustand befunden habe. An den „ordnungsgemäßen“ Zustand seien strengere Anforderungen zu stellen als an den „brauchbaren“ Zustand iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins bis 3 MRG. „Ordnungsgemäß“ sei der Zustand einer Wohnung wohl nur dann, wenn sich diese bei Mietvertragsabschluss in einem Zustand befinde, der die sofortige Benützung im entsprechenden Standard ohne Adaptierung oder Schönheitsreparaturen ermögliche vergleiche Schuppich aaO 35).

Seien im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags die Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 5 oder 6 MRG nicht gegeben gewesen, dann sei zu prüfen, ob und inwieweit die Voraussetzungen gemäß § 44 Abs 2 Z 2 MRG zugetroffen hätten. Seien im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags die Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, oder 6 MRG nicht gegeben gewesen, dann sei zu prüfen, ob und inwieweit die Voraussetzungen gemäß Paragraph 44, Absatz 2, Ziffer 2, MRG zugetroffen hätten.

Hinsichtlich des Zeitpunkts und des Ausmaßes der Ermäßigung gelte Folgendes:

Bei dem Ermäßigungsbegehren des Mieters handle es sich um eine empfangsbedürftige Willenserklärung, die ab dem auf den Zugang beim Vermieter folgenden Zinstermin die Herabsetzung des Mietzinses bewirke. Die Entscheidung der Schlichtungsstelle bzw des Gerichts habe somit nur deklaratorische Bedeutung. Das Erstgericht werde daher zunächst festzustellen haben, ob und zu welchem Zeitpunkt dem Antragsgegner ein Ermäßigungsbegehren der Antragstellerin zugekommen sei. Sei dem Antragsgegner das Ermäßigungsbegehren der Antragstellerin nicht zugekommen und habe die Antragstellerin ohne ein vorheriges derartiges Begehren den Antrag bei der Schlichtungsstelle eingebracht, dann habe die Zustellung dieses Antrags an den Antragsgegner die Herabsetzung des Mietzinses ab dem auf die Zustellung folgenden Zinstermin bewirkt.

Bei dem Recht des Mieters, die Ermäßigung eines vor dem 1. 1. 1982 vereinbarten Hauptmietzinses zu begehren, handle es sich um ein dem Mieter vom Gesetz eingeräumtes Gestaltungsrecht. Die Ermäßigung des Mietzinses erfolge

daher nicht automatisch, sondern setze ein entsprechendes Begehren des Mieters voraus. Das Begehren des Mieters müsse nicht etwa einen Hinweis auf die von ihm behauptete Ausstattungskategorie sowie die ziffernmäßige Angabe des Ermäßigungsbetrags oder der von ihm behaupteten Nutzfläche enthalten. Das Begehren des Mieters sei nämlich auch ohne diese Angaben bestimmbar, weil sich die Höhe des ermäßigten Hauptmietzinses absolut aus § 44 Abs 3 MRG ergebe. Die nach dieser Bestimmung zur Ermittlung des Ausmaßes der Rechtsunwirksamkeit einer Hauptmietzinsvereinbarung erforderlichen Berechnungsgrundlagen (Größe und Ausstattungszustand der Wohnung iSd § 44 Abs 2 Z 2 MRG) seien objektiv feststellbar, von einer Willenserklärung des Mieters nicht abhängig und in der Regel ohnedies beiden Teilen, insbesondere aber dem Vermieter bekannt. Für die Wirksamkeit des Ermäßigungsbegehrens müsse es daher genügen, wenn daraus zu entnehmen sei, dass die Herabsetzung iSd § 44 Abs 2 und 3 MRG begehrt werde. Komme dem Vermieter eine derartige Erklärung zu, dann sei er auch ohne nähere Konkretisierung der begehrten Ermäßigung in der Lage, den ermäßigten Hauptmietzins zu berechnen und ab dem nächsten Zinstermin vorzuschreiben. Dem Mieter stehe es dann frei, die Gesetzmäßigkeit dieser Mietzinsvorschreibung in einem Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG prüfen zu lassen. Bei dem Recht des Mieters, die Ermäßigung eines vor dem 1. 1. 1982 vereinbarten Hauptmietzinses zu begehren, handle es sich um ein dem Mieter vom Gesetz eingeräumtes Gestaltungsrecht. Die Ermäßigung des Mietzinses erfolge daher nicht automatisch, sondern setze ein entsprechendes Begehren des Mieters voraus. Das Begehren des Mieters müsse nicht etwa einen Hinweis auf die von ihm behauptete Ausstattungskategorie sowie die ziffernmäßige Angabe des Ermäßigungsbetrags oder der von ihm behaupteten Nutzfläche enthalten. Das Begehren des Mieters sei nämlich auch ohne diese Angaben bestimmbar, weil sich die Höhe des ermäßigten Hauptmietzinses absolut aus Paragraph 44, Absatz 3, MRG ergebe. Die nach dieser Bestimmung zur Ermittlung des Ausmaßes der Rechtsunwirksamkeit einer Hauptmietzinsvereinbarung erforderlichen Berechnungsgrundlagen (Größe und Ausstattungszustand der Wohnung iSd Paragraph 44, Absatz 2, Ziffer 2, MRG) seien objektiv feststellbar, von einer Willenserklärung des Mieters nicht abhängig und in der Regel ohnedies beiden Teilen, insbesondere aber dem Vermieter bekannt. Für die Wirksamkeit des Ermäßigungsbegehrens müsse es daher genügen, wenn daraus zu entnehmen sei, dass die Herabsetzung iSd Paragraph 44, Absatz 2 und 3 MRG begehrt werde. Komme dem Vermieter eine derartige Erklärung zu, dann sei er auch ohne nähere Konkretisierung der begehrten Ermäßigung in der Lage, den ermäßigten Hauptmietzins zu berechnen und ab dem nächsten Zinstermin vorzuschreiben. Dem Mieter stehe es dann frei, die Gesetzmäßigkeit dieser Mietzinsvorschreibung in einem Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG prüfen zu lassen.

Wohl könne der Mieter auf die Geltendmachung seines Ermäßigungsanspruchs ganz oder teilweise, ausdrücklich oder stillschweigend verzichten. Für die Annahme eines stillschweigenden Verzichts gälten jedoch die Grundsätze des § 863 ABGB. Dabei komme es grundsätzlich nicht darauf an, was der sich in einer bestimmten Weise Verhaltende allenfalls gewollt habe, sondern vielmehr darauf, welche Schlüsse der Partner daraus nach Treu und Glauben abzuleiten berechtigt gewesen sei. Es sei daher nicht auf die innere Absicht der Parteien, sondern auf ihr objektives Verhalten unter Berücksichtigung der im Verkehr geltenden Gewohnheiten und Gebräuche abzustellen. Dabei sei größte Vorsicht geboten. Deshalb dürften konkludente Handlungen nur angenommen werden, wenn eine Handlung nach der Verkehrssitte, also nach den üblichen Gewohnheiten und Gebräuchen, eindeutig in einer bestimmten Richtung zu verstehen sei. Es dürfe kein vernünftiger Grund übrig sein, daran zu zweifeln, dass der Wille, eine Rechtsfolge in einer bestimmten Richtung herbeizuführen, vorliege (vgl. MietSlg 31.081 uva). Begehre der Mieter daher die Ermäßigung des Hauptmietzinses nur in einem geringeren Ausmaß, als er es begehren könnte, dann sei ein stillschweigender Verzicht auf die volle Ermäßigung nur dann anzunehmen, wenn der Vermieter nach der Lage der Verhältnisse davon ausgehen können, dass dem Mieter bei der Abgabe seiner auf Ermäßigung des Hauptmietzinses gerichteten Erklärung kein Tatsachen- oder Rechtsirrtum unterlaufen sei. Wohl könne der Mieter auf die Geltendmachung seines Ermäßigungsanspruchs ganz oder teilweise, ausdrücklich oder stillschweigend verzichten. Für die Annahme eines stillschweigenden Verzichts gälten jedoch die Grundsätze des Paragraph 863, ABGB. Dabei komme es grundsätzlich nicht darauf an, was der sich in einer bestimmten Weise Verhaltende allenfalls gewollt habe, sondern vielmehr darauf, welche Schlüsse der Partner daraus nach Treu und Glauben abzuleiten berechtigt gewesen sei. Es sei daher nicht auf die innere Absicht der Parteien, sondern auf ihr objektives Verhalten unter Berücksichtigung der im Verkehr geltenden Gewohnheiten und Gebräuche abzustellen. Dabei sei größte Vorsicht geboten. Deshalb dürften konkludente Handlungen nur angenommen werden, wenn eine Handlung nach der Verkehrssitte, also nach den üblichen Gewohnheiten und Gebräuchen, eindeutig in einer bestimmten Richtung zu verstehen sei. Es dürfe kein vernünftiger Grund übrig sein, daran zu zweifeln, dass der Wille, eine Rechtsfolge in einer bestimmten Richtung herbeizuführen,

vorliege vergleiche MietSlg 31.081 uva). Begehre der Mieter daher die Ermäßigung des Hauptmietzinses nur in einem geringeren Ausmaß, als er es begehren könnte, dann sei ein stillschweigender Verzicht auf die volle Ermäßigung nur dann anzunehmen, wenn der Vermieter nach der Lage der Verhältnisse davon habe ausgehen können, dass dem Mieter bei der Abgabe seiner auf Ermäßigung des Hauptmietzinses gerichteten Erklärung kein Tatsachen- oder Rechtsirrtum unterlaufen sei.

Um dies im konkreten Fall beurteilen zu können, werde das Erstgericht zunächst den Inhalt des dem Vermieter zugekommenen Ermäßigungsbegehrens festzustellen haben. Lasse diese Erklärung im Sinne der obigen Ausführungen den zweifelsfreien Schluss zu, dass der Mieter von seinem Gestaltungsrecht auf Ermäßigung des Hauptmietzinses tatsächlich nur teilweise Gebrauch machen und sich mit einer Ermäßigung des Hauptmietzinses auf das Eineinhalbfache des unter Zugrundelegung der Ausstattungskategorie A zu errechnenden Betrags zufriedengeben habe wollen, dann könne auf die erst im gerichtlichen Verfahren aufgestellte Behauptung, dass in Wahrheit die Ausstattungskategorie B als Berechnungsmaßstab heranzuziehen sei, nicht Bedacht genommen werden. Andernfalls sei jedoch der Ausstattungszustand der Wohnung in dem nach § 44 Abs 2 Z 2 MRG maßgeblichen Zeitpunkt festzustellen und die dementsprechende Ausstattungskategorie der Berechnung des ermäßigten Hauptmietzinses zugrunde zu legen. Um dies im konkreten Fall beurteilen zu können, werde das Erstgericht zunächst den Inhalt des dem Vermieter zugekommenen Ermäßigungsbegehrens festzustellen haben. Lasse diese Erklärung im Sinne der obigen Ausführungen den zweifelsfreien Schluss zu, dass der Mieter von seinem Gestaltungsrecht auf Ermäßigung des Hauptmietzinses tatsächlich nur teilweise Gebrauch machen und sich mit einer Ermäßigung des Hauptmietzinses auf das Eineinhalbfache des unter Zugrundelegung der Ausstattungskategorie A zu errechnenden Betrags zufriedengeben habe wollen, dann könne auf die erst im gerichtlichen Verfahren aufgestellte Behauptung, dass in Wahrheit die Ausstattungskategorie B als Berechnungsmaßstab heranzuziehen sei, nicht Bedacht genommen werden. Andernfalls sei jedoch der Ausstattungszustand der Wohnung in dem nach Paragraph 44, Absatz 2, Ziffer 2, MRG maßgeblichen Zeitpunkt festzustellen und die dementsprechende Ausstattungskategorie der Berechnung des ermäßigten Hauptmietzinses zugrunde zu legen.

Der Rechtskraftvorbehalt gründe sich auf § 37 Abs 3 Z 18 MRG und § 527 Abs 2 ZPO; die Entscheidung hänge von der Frage ab, ob das Ermäßigungsbegehren der Antragstellerin gemäß § 44 MRG zulässig und berechtigt sei; dieser Frage komme im Hinblick darauf erhebliche Bedeutung zu, dass dazu noch eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs fehle. Der Rechtskraftvorbehalt gründe sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 18, MRG und Paragraph 527, Absatz 2, ZPO; die Entscheidung hänge von der Frage ab, ob das Ermäßigungsbegehren der Antragstellerin gemäß Paragraph 44, MRG zulässig und berechtigt sei; dieser Frage komme im Hinblick darauf erhebliche Bedeutung zu, dass dazu noch eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs fehle.

Gegen den unter Rechtskraftvorbehalt ergangenen, den erstgerichtlichen Sachbeschluss aufhebenden Beschluss des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin.

Die Antragstellerin, die die Aufhebung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses als solche unbekämpft lässt, wendet sich in ihrem Rechtsmittel ausschließlich gegen die Auffassung des Rekursgerichts, bei Beurteilung der Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 5 MRG sei darauf abzustellen, ob die Standardanhebung unter Aufwendung erheblicher Mittel erfolgt sei, es komme nicht darauf an, ob der Vermieter diese Kosten aus Eigenmitteln getragen habe, Voraussetzung sei lediglich, dass die Arbeiten vom Vermieter und nicht vom Mieter durchgeführt worden seien, § 16 Abs 1 Z 5 MRG sei somit auch dann anwendbar, wenn die erheblichen Mittel aus der Zinsreserve aufgebracht worden seien oder wenn es sich um Verbesserungen handle, die zur Rechtfertigung eines Widerspruchs nach § 14 StadterneuerungsG notwendig gewesen seien und zu deren Finanzierung eine Mietzinserhöhung gemäß § 7 MG bewilligt worden sei. Sie meint, der im § 16 Abs 1 Z 5 MRG hergestellte sprachlich enge Zusammenhang zwischen den erheblichen Mitteln und dem Vermieter lasse nur den Rückschluss zu, dass der Vermieter diese erheblichen Mittel selbst aufgewendet habe, dass es sich also um Eigenmittel des Vermieters handeln müsse. Dieser Rückschluss ergebe sich aus der Systematik des Mietrechtsgesetzes. So sei es durchaus denkmöglich, dass eine Wohnungsverbesserung zwar vom Vermieter durchgeführt, im Einvernehmen mit dem Hauptmieter der Wohnung aber diesem in Rechnung gestellt werde, die Aufwendungen also trotz Durchführung der Verbesserung durch den Vermieter iSd § 10 Abs 1 MRG vom Hauptmieter getragen würden und nicht in die wirtschaftliche Sphäre des Vermieters fielen. Dazu komme noch, dass die Bestimmung des § 16 Abs 1 MRG dem Vermieter zweifellos höhere Einnahmen verschaffe als jene, die der gesetzlichen Begrenzung des § 16 Abs 2 MRG unterlägen. Der Vermieter müsse zwar unter Umständen diese höheren Einnahmen

im Zusammenhang mit den Bestimmungen über die Mietzinsreserve für die Erhaltung des Hauses verwenden; seien aber derartige Erhaltungsarbeiten nicht notwendig, so stünden ihm diese Einnahmen zur freien Verfügung. Diese höheren Einnahmen stellten damit ein wirtschaftliches Entgelt für die getätigten Aufwendungen dar. Wenn der Hauseigentümer Fremdmittel verwendet habe, habe nicht er erhebliche Mittel aufgewendet, sondern ein anderer habe diese erheblichen Mittel aufgewendet und der Hauseigentümer sei nur als Verwalter dieser fremden Mittel, etwa als gesetzlich Bevollmächtigter, eingeschritten. Dies gelte insbesondere auch dann, wenn die durchgeführte Standardanhebung aus Mitteln der Mietzinsreserve bestritten worden sei. Nach der Bestimmung des § 4 Abs 3 MRG seien nützliche Verbesserungen nur dann aus der Mietzinsreserve zu finanzieren, wenn sichergestellt sei, dass hiemit auch die erforderlichen Erhaltungsarbeiten in einem Zuge durchgeführt würden (Z 1) oder wenn die Mehrheit der Mieter zustimme (Z 2). Durch diese Gesetzesbestimmung sei klargestellt, dass der Hauseigentümer mit der Mietzinsreserve nicht nach Belieben verfahren könne, sondern nützliche Verbesserungen nur unter bestimmten Voraussetzungen daraus finanzieren dürfe. Damit sei aber klar, dass die Finanzierung aus der Mietzinsreserve nicht der Finanzierung aus Eigenmitteln gleichgestellt werden könne. Es sei daher nicht Absicht des Gesetzgebers gewesen, jede Standardanhebung zu honorieren, auch nicht jede Standardanhebung unter Aufwendung erheblicher Mittel, sondern nur jene Standardanhebung, die der Vermieter unter Aufwendung erheblicher Eigenmittel durchgeführt habe. Die Antragstellerin, die die Aufhebung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses als solche unbekämpft lässt, wendet sich in ihrem Rechtsmittel ausschließlich gegen die Auffassung des Rekursgerichts, bei Beurteilung der Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG sei darauf abzustellen, ob die Standardanhebung unter Aufwendung erheblicher Mittel erfolgt sei, es komme nicht darauf an, ob der Vermieter diese Kosten aus Eigenmitteln getragen habe, Voraussetzung sei lediglich, dass die Arbeiten vom Vermieter und nicht vom Mieter durchgeführt worden seien, Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG sei somit auch dann anwendbar, wenn die erheblichen Mittel aus der Zinsreserve aufgebracht worden seien oder wenn es sich um Verbesserungen handle, die zur Rechtfertigung eines Widerspruchs nach Paragraph 14, StadterneuerungsG notwendig gewesen seien und zu deren Finanzierung eine Mietzinserhöhung gemäß Paragraph 7, MG bewilligt worden sei. Sie meint, der im Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG hergestellte sprachlich enge Zusammenhang zwischen den erheblichen Mitteln und dem Vermieter lasse nur den Rückschluss zu, dass der Vermieter diese erheblichen Mittel selbst aufgewendet habe, dass es sich also um Eigenmittel des Vermieters handeln müsse. Dieser Rückschluss ergebe sich aus der Systematik des Mietrechtsgesetzes. So sei es durchaus denkmöglich, dass eine Wohnungsverbesserung zwar vom Vermieter durchgeführt, im Einvernehmen mit dem Hauptmieter der Wohnung aber diesem in Rechnung gestellt werde, die Aufwendungen also trotz Durchführung der Verbesserung durch den Vermieter iSd Paragraph 10, Absatz eins, MRG vom Hauptmieter getragen würden und nicht in die wirtschaftliche Sphäre des Vermieters fielen. Dazu komme noch, dass die Bestimmung des Paragraph 16, Absatz eins, MRG dem Vermieter zweifellos höhere Einnahmen verschaffe als jene, die der gesetzlichen Begrenzung des Paragraph 16, Absatz 2, MRG unterlägen. Der Vermieter müsse zwar unter Umständen diese höheren Einnahmen im Zusammenhang mit den Bestimmungen über die Mietzinsreserve für die Erhaltung des Hauses verwenden; seien aber derartige Erhaltungsarbeiten nicht notwendig, so stünden ihm diese Einnahmen zur freien Verfügung. Diese höheren Einnahmen stellten damit ein wirtschaftliches Entgelt für die getätigten Aufwendungen dar. Wenn der Hauseigentümer Fremdmittel verwendet habe, habe nicht er erhebliche Mittel aufgewendet, sondern ein anderer habe diese erheblichen Mittel aufgewendet und der Hauseigentümer sei nur als Verwalter dieser fremden Mittel, etwa als gesetzlich Bevollmächtigter, eingeschritten. Dies gelte insbesondere auch dann, wenn die durchgeführte Standardanhebung aus Mitteln der Mietzinsreserve bestritten worden sei. Nach der Bestimmung des Paragraph 4, Absatz 3, MRG seien nützliche Verbesserungen nur dann aus der Mietzinsreserve zu finanzieren, wenn sichergestellt sei, dass hiemit auch die erforderlichen Erhaltungsarbeiten in einem Zuge durchgeführt würden (Ziffer eins,) oder wenn die Mehrheit der Mieter zustimme (Ziffer 2,). Durch diese Gesetzesbestimmung sei klargestellt, dass der Hauseigentümer mit der Mietzinsreserve nicht nach Belieben verfahren könne, sondern nützliche Verbesserungen nur unter bestimmten Voraussetzungen daraus finanzieren dürfe. Damit sei aber klar, dass die Finanzierung aus der Mietzinsreserve nicht der Finanzierung aus Eigenmitteln gleichgestellt werden könne. Es sei daher nicht Absicht des Gesetzgebers gewesen, jede Standardanhebung zu honorieren, auch nicht jede Standardanhebung unter Aufwendung erheblicher Mittel, sondern nur jene Standardanhebung, die der Vermieter unter Aufwendung erheblicher Eigenmittel durchgeführt habe.

Der Antragsgegner hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zwar nach der abschließenden, von der Zivilverfahrensnovelle 1983 unberührt gebliebenen Regelung des § 37 Abs 3 Z 18 MRG zulässig, ohne dass es einer Bewertung des Streitgegenstands und eines Ausspruchs über die Zulässigkeit des Rechtsmittels durch das Rekursgericht bedurft hätte (5 Ob 72/83, 5 Ob 11/84); er ist aber nicht berechtigt. Der Revisionsrekurs ist zwar nach der abschließenden, von der Zivilverfahrensnovelle 1983 unberührt gebliebenen Regelung des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 18, MRG zulässig, ohne dass es einer Bewertung des Streitgegenstands und eines Ausspruchs über die Zulässigkeit des Rechtsmittels durch das Rekursgericht bedurft hätte (5 Ob 72/83, 5 Ob 11/84); er ist aber nicht berechtigt.

Die Berechtigung des Hauptmieters einer vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes gemieteten Wohnung, die Ermäßigung des vorher vereinbarten Hauptmietzinses nach § 44 Abs 2 und 3 MRG zu begehren, setzt nach § 44 Abs 2 Z 1 MRG voraus, 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 nicht vorgelegen haben. Die im § 16 Abs 1 Z 5 oder 6 MRG genannten Voraussetzungen, bei deren Zutreffen ein Ermäßigungsbegehren des Hauptmieters nach § 44 Abs 2 und 3 MRG ausscheidet und die Vereinbarung eines iSd § 16 Abs 1 MRG angemessenen Hauptmietzinses zulässig ist, bestehen unter anderem darin, dass der Standard der Wohnung vom Vermieter nach dem 31. 12. 1967 unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben worden ist. Über die Herkunft dieser vom Vermieter zur Standardanhebung aufgewendeten Mittel wird im § 16 Abs 1 Z 5 oder 6 MRG nichts gesagt (vgl demgegenüber § 16 Abs 1 Z 3 MRG, worin zwischen den dem Vermieter gewährten öffentlichen Mitteln und den Eigenmitteln des Vermieters unterschieden wird). Die Berechtigung des Hauptmieters einer vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes gemieteten Wohnung, die Ermäßigung des vorher vereinbarten Hauptmietzinses nach Paragraph 44, Absatz 2 und 3 MRG zu begehren, setzt nach Paragraph 44, Absatz 2, Ziffer eins, MRG voraus, 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 nicht vorgelegen haben. Die im Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, oder 6 MRG genannten Voraussetzungen, bei deren Zutreffen ein Ermäßigungsbegehren des Hauptmieters nach Paragraph 44, Absatz 2 und 3 MRG ausscheidet und die Vereinbarung eines iSd Paragraph 16, Absatz eins, MRG angemessenen Hauptmietzinses zulässig ist, bestehen unter anderem darin, dass der Standard der Wohnung vom Vermieter nach dem 31. 12. 1967 unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben worden ist. Über die Herkunft dieser vom Vermieter zur Standardanhebung aufgewendeten Mittel wird im Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, oder 6 MRG nichts gesagt vergleiche demgegenüber Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 3, MRG, worin zwischen den dem Vermieter gewährten öffentlichen Mitteln und den Eigenmitteln des Vermieters unterschieden wird).

Die Frage, ob eine Vereinbarung des Vermieters mit dem neuen Hauptmieter, die durch ihn (Vermieter) vorgenommene Standardanhebung werde als auf seine (des Hauptmieters) Kosten erfolgt behandelt, (wirtschaftlich und rechtlich) als Aufwendung des Hauptmieters für wesentliche Verbesserungen iSd § 10 Abs 1 MRG und nicht als Standardanhebung durch den Vermieter mit erheblichen Mitteln iSd § 16 Abs 1 Z 5 oder 6 MRG zu beurteilen wäre, kann auf sich beruhen, weil hier Anhaltspunkte für das Vorliegen eines derartigen Falles nicht gegeben sind. Die Auffassung, die Vereinbarung eines (höheren) angemessenen anstatt eines (niedrigeren) Kategorie-Hauptmietzinses für eine vom Vermieter (ohne Vorhandensein einer Mietzinsreserve aus eigenem Vermögen) im Standard angehobene Wohnung stelle wirtschaftlich die Vereinbarung eines Entgelts des (neuen) Hauptmieters für die Standardanhebung dar und es vermöge deshalb eine solche Standardanhebung den Tatbestand des § 16 Abs 1 Z 5 oder 6 MRG nicht zu erfüllen, würde diesen Tatbestand praktisch seines Anwendungsbereichs berauben. Dass der Vermieter nützliche Verbesserungen nur dann durchzuführen hat, wenn und soweit die Kosten aus den in den vorausgegangenen 10 Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven gedeckt werden können und Erhaltungsarbeiten nicht erforderlich sind oder sichergestellt ist, dass hiemit auch die erforderlichen Erhaltungsarbeiten in einem Zug durchgeführt werden (§ 4 Abs 3 Z 1 MRG), ist zwar richtig. Daraus folgt aber, dass der Vermieter bei Vorliegen dieser gesetzlichen Verbesserungspflicht auch das Recht hat, die nützlichen Verbesserungen zu Lasten der Hauptmietzinsreserve vorzunehmen (§ 20 Abs 1 Z 2 lit a MRG iVm Abs 2 dieser Gesetzesstelle und § 18 MRG). Dass der Vermieter, wenn und soweit er von dem erwähnten Recht Gebrauch (ge)macht (hat) - und nur so können die diesbezüglichen, auf Schuppich, Neuordnung des Mietrechts (35) gestützten Ausführungen des Rekursgerichts verstanden werden -, von der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs 1 Z 5 oder 6 MRG ausgeschlossen sein sollte, ist dem Gesetz nicht zu entnehmen. Die Ablehnung der Unterstellung der durch den Vermieter zu Lasten einer vorhandenen Mietzinsreserve vorgenommenen Standardanhebung unter § 16 Abs 1 Z 5 oder 6 MRG, weil diese nicht aus Eigenmitteln des Vermieters erfolgt sei, verkennt das Wesen der Mietzinsreserve, die auch nach dem

Mietrechtsgesetz (zur Mietzinsreserve nach dem Mietengesetz vgl die ständige Rechtsprechung, zuletzt etwa MietSlg 15.167, 27.301) nicht ein (von der allgemeinen Regel, dass Früchte und Erträge einer Sache ihren Eigentümern zufallen, ausgenommenes) Sondervermögen, sondern eine bloße Rechnungsgröße als Grundlage mietrechtlicher Entscheidungen darstellt (vgl dazu die die Mietzinsreserve betreffenden allgemeinen Erläuterungen der Regierungsvorlage des Mietrechtsgesetzes, 425 BlgNR 15. GP, abgedruckt in Derbolav, MRG 227 f und 235 f). Die Frage, ob eine Vereinbarung des Vermieters mit dem neuen Hauptmieter, die durch ihn (Vermieter) vorgenommene Standardanhebung werde als auf seine (des Hauptmieters) Kosten erfolgt behandelt, (wirtschaftlich und rechtlich) als Aufwendung des Hauptmieters für wesentliche Verbesserungen iSd Paragraph 10, Absatz eins, MRG und nicht als Standardanhebung durch den Vermieter mit erheblichen Mitteln iSd Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, oder 6 MRG zu beurteilen wäre, kann auf sich beruhen, weil hier Anhaltspunkte für das Vorliegen eines derartigen Falles nicht gegeben sind. Die Auffassung, die Vereinbarung eines (höheren) angemessenen anstatt eines (niedrigeren) Kategorie-Hauptmietzinses für eine vom Vermieter (ohne Vorhandensein einer Mietzinsreserve aus eigenem Vermögen) im Standard angehobene Wohnung stelle wirtschaftlich die Vereinbarung eines Entgelts des (neuen) Hauptmieters für die Standardanhebung dar und es vermöge deshalb eine solche Standardanhebung den Tatbestand des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, oder 6 MRG nicht zu erfüllen, würde diesen Tatbestand praktisch seines Anwendungsbereichs berauben. Dass der Vermieter nützliche Verbesserungen nur dann durchzuführen hat, wenn und soweit die Kosten aus den in den vorausgegangenen 10 Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven gedeckt werden können und Erhaltungsarbeiten nicht erforderlich sind oder sichergestellt ist, dass hiemit auch die erforderlichen Erhaltungsarbeiten in einem Zug durchgeführt werden (Paragraph 4, Absatz 3, Ziffer eins, MRG), ist zwar richtig. Daraus folgt aber, dass der Vermieter bei Vorliegen dieser gesetzlichen Verbesserungspflicht auch das Recht hat, die nützlichen Verbesserungen zu Lasten der Hauptmietzinsreserve vorzunehmen (Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, Litera a, MRG in Verbindung mit Absatz 2, dieser Gesetzesstelle und Paragraph 18, MRG). Dass der Vermieter, wenn und soweit er von dem erwähnten Recht Gebrauch (ge)macht (hat) - und nur so können die diesbezüglichen, auf Schuppich, Neuordnung des Mietrechts (35) gestützten Ausführungen des Rekursgerichts verstanden werden -, von der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, oder 6 MRG ausgeschlossen sein sollte, ist dem Gesetz nicht zu entnehmen. Die Ablehnung der Unterstellung der durch den Vermieter zu Lasten einer vorhandenen Mietzinsreserve vorgenommenen Standardanhebung unter Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, oder 6 MRG, weil diese nicht aus Eigenmitteln des Vermieters erfolgt sei, verkennt das Wesen der Mietzinsreserve, die auch nach dem Mietrechtsgesetz (zur Mietzinsreserve nach dem Mietengesetz vergleiche die ständige Rechtsprechung, zuletzt etwa MietSlg 15.167, 27.301) nicht ein (von der allgemeinen Regel, dass Früchte und Erträge einer Sache ihren Eigentümern zufallen, ausgenommenes) Sondervermögen, sondern eine bloße Rechnungsgröße als Grundlage mietrechtlicher Entscheidungen darstellt vergleiche dazu die die Mietzinsreserve betreffenden allgemeinen Erläuterungen der Regierungsvorlage des Mietrechtsgesetzes, 425 BlgNR 15. GP, abgedruckt in Derbolav, MRG 227 f und 235 f).

Die von der Antragstellerin behauptete Absicht des Gesetzgebers, durch § 16 Abs 1 Z 5 oder 6 MRG nur jenen Vermieter zu begünstigen, der die Standardanhebung aus Eigenmitteln unter Ausschluss der Mietzinsreserve bestritten habe, hat auch in den Gesetzesmaterialien keinen Niederschlag gefunden. Wenn etwa in den allgemeinen Erläuterungen zur Regierungsvorlage des MRG (425 BlgNR 15. GP) im Zusammenhang mit der Behandlung des § 13 der Regierungsvorlage (nunmehr § 16 MRG) die Notwendigkeit der Anhebung des Standards der zum Teil qualitativ überalterten Wohnungen betont und das Bestreben der Wahrung der Interessen der Vermieter hervorgehoben wird, die bereit sind (waren), für diese dringend notwendige Standardanhebung erhebliche Eigenmittel aufzuwenden und das damit verbundene Risiko zu tragen (abgedruckt in Derbolav, MRG 222, 234) ist daraus für die Frage, ob unter den vom Vermieter eingesetzten Mitteln auch (verwendungs- und verrechnungspflichtige und -fähige) Hauptmietzinseinnahmen der verbesserten Wohnung und/oder des Hauses, in dem sich diese Wohnung befindet, zu verstehen sind, nichts Entscheidendes zu gewinnen; die besonderen Erläuterungen zu § 13 der Regierungsvorlage, es würden hiebei auch die Interessen der Vermieter adäquat berücksichtigt, die sich der Verpflichtung nach § 1096 ABGB nicht entziehen bzw bereit sind, dem Mieter eine auf eigene Rechnung und eigenes Risiko höherwertig ausgestattete Wohnung zu übergeben (abgedruckt in Derbolav, MRG 246), sprechen eher für deren Bejahung. (Ein gewisses Risiko geht selbst der Vermieter ein, der die Kosten der Standardanhebung einer frei gewordenen Wohnung dem Gesetz entsprechend aus der vorhandenen Mietzinsreserve deckt, weil er nicht sicher sein kann, einen neuen Mieter zu finden, der bereit ist, für die im Standard angehobene Wohnung einen angemessenen oder auch nur den

Kategoriezins zu bezahlen, aber in der Hauptmietzinsabrechnung gemäß § 20 Abs 1 Z 1 lit c MRG den Kategoriezins als Einnahme ausweisen muss.) Es soll eben offensichtlich auch der Vermieter durch die Eröffnung der Möglichkeit, einen angemessenen Hauptmietzins zu verlangen, belohnt werden, der - anstatt sich darauf zu beschränken, den Ablauf der 10 Jahre abzuwarten, während welchen Zeitraums die Mietzinsreserve rechnerisch zur Verwendung für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zur Verfügung gehalten werden muss - daraus Aufwendungen für die ordnungsgemäße Erhaltung und nützliche Verbesserung des Hauses bestritten hat. Dem Umstand, dass eine Standardanhebung gegebenenfalls zur Minderung der Mietzinsreserve (und damit unter Umständen in der Folge zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses nach § 18 MRG) und zur Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses für die verbesserte Wohnung führt, steht gegenüber, dass der dem Vermieter für die verbesserte Wohnung zufließende angemessene Hauptmietzins seinerseits zur Gänze in die Hauptmietzinsabrechnung aufzunehmen ist und so wiederum die Mietzinsreserve erhöht und die Bestreitung weiterer Aufwendungen daraus zur ordnungsgemäßen Erhaltung oder nützlichen Verbesserung des Hauses im Rahmen der gesetzlichen Verwendungspflicht sichert und allfällig nötig werdende Hauptmietzinserhöhungen nach § 18 MRG hinausschiebt. (Der Gesetzgeber des Mietrechtsänderungsgesetzes BGBl 1967/281 erhoffte sich aus der Freigabe der Hauptmietzinsvereinbarung - innerhalb der Grenzen der Wucherbestimmungen, des Preistreibereigesetzes und der guten Sitten - unter den im § 16 Abs 1 MG genannten Voraussetzungen, zu denen eine Standardanhebung durch den Vermieter mit erheblichen Mitteln nicht gehörte, eine Förderung der Instandhaltung und Modernisierung des Althausbestands - 500 BlgNR 11. GP, Allgemeine Erläuterungen zur Regierungsvorlage des MRÄG, abgedruckt in Czech-Michlmayr, Das neue Wohnrecht I 125 f -, sah aber im § 16 Abs 2 MG eine Verwendungspflicht des Vermieters iSd § 6 Abs 1 MG nur hinsichtlich der Hälfte des den nach § 2 Abs 1 lit a MG zulässigen Hauptmietzins übersteigenden Betrags vor.) Die von der Antragstellerin behauptete Absicht des Gesetzgebers, durch Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, oder 6 MRG nur jenen Vermieter zu begünstigen, der die Standardanhebung aus Eigenmitteln unter Ausschluss der Mietzinsreserve bestritten habe, hat auch in den Gesetzesmaterialien keinen Niederschlag gefunden. Wenn etwa in den allgemeinen Erläuterungen zur Regierungsvorlage des MRG (425 BlgNR 15. Gesetzgebungsperiode im Zusammenhang mit der Behandlung des Paragraph 13, der Regierungsvorlage (nunmehr Paragraph 16, MRG) die Notwendigkeit der Anhebung des Standards der zum Teil qualitativ überalterten Wohnungen betont und das Bestreben der Wahrung der Interessen der Vermieter hervorgehoben wird, die bereit sind (waren), für diese dringend notwendige Standardanhebung erhebliche Eigenmittel aufzuwenden und das damit verbundene Risiko zu tragen (abgedruckt in Derbolav, MRG 222, 234) ist daraus für die Frage, ob unter den vom Vermieter eingesetzten Mitteln auch (verwendungs- und verrechnungspflichtige und -fähige) Hauptmietzinseinnahmen der verbesserten Wohnung und/oder des Hauses, in dem sich diese Wohnung befindet, zu verstehen sind, nichts Entscheidendes zu gewinnen; die besonderen Erläuterungen zu Paragraph 13, der Regierungsvorlage, es würden hierbei auch die Interessen der Vermieter adäquat berücksichtigt, die sich der Verpflichtung nach Paragraph 1096, ABGB nicht entziehen bzw bereit sind, dem Mieter eine auf eigene Rechnung und eigenes Risiko höherwertig ausgestattete Wohnung zu übergeben (abgedruckt in Derbolav, MRG 246), sprechen eher für deren Bejahung. (Ein gewisses Risiko geht selbst der Vermieter ein, der die Kosten der Standardanhebung einer frei gewordenen Wohnung dem Gesetz entsprechend aus der vorhandenen Mietzinsreserve deckt, weil er nicht sicher sein kann, einen neuen Mieter zu finden, der bereit ist, für die im Standard angehobene Wohnung einen angemessenen oder auch nur den Kategoriezins zu bezahlen, aber in der Hauptmietzinsabrechnung gemäß Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, Litera c, MRG den Kategoriezins als Einnahme ausweisen muss.) Es soll eben offensichtlich auch der Vermieter durch die Eröffnung der Möglichkeit, einen angemessenen Hauptmietzins zu verlangen, belohnt werden, der - anstatt sich darauf zu beschränken, den Ablauf der 10 Jahre abzuwarten, während welchen Zeitraums die Mietzinsreserve rechnerisch zur Verwendung für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zur Verfügung gehalten werden muss - daraus Aufwendungen für die ordnungsgemäße Erhaltung und nützliche Verbesserung des Hauses bestritten hat. Dem Umstand, dass eine Standardanhebung gegebenenfalls zur Minderung der Mietzinsreserve (und damit unter Umständen in der Folge zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses nach Paragraph 18, MRG) und zur Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses für die verbesserte Wohnung führt, steht gegenüber, dass der dem Vermieter für die verbesserte Wohnung zufließende angemessene Hauptmietzins seinerseits zur Gänze in die Hauptmietzinsabrechnung aufzunehmen ist und so wiederum die Mietzinsreserve erhöht und die Bestreitung weiterer Aufwendungen daraus zur ordnungsgemäßen Erhaltung oder nützlichen Verbesserung des Hauses im Rahmen der gesetzlichen Verwendungspflicht sichert und allfällig nötig werdende Hauptmietzinserhöhungen nach Paragraph 18, MRG

hinausschiebt. (Der Gesetzgeber des Mietrechtsänderungsgesetzes BGBl 1967/281 erhoffte sich aus der Freigabe der Hauptmietzinsvereinbarung - innerhalb der Grenzen der Wucherbestimmungen, des Preistreibereigesetzes und der guten Sitten - unter den im Paragraph 16, Absatz eins, MG genannten Voraussetzungen, zu denen eine Standardanhebung durch den Vermieter mit erheblichen Mitteln nicht gehörte, eine Förderung der Instandhaltung und Modernisierung des Althausbestands - 500 BlgNR 11. GP, Allgemeine Erläuterungen zur Regierungsvorlage des MRÄG, abgedruckt in Czech-Michlmayr, Das neue Wohnrecht römisch eins 125 f -, sah aber im Paragraph 16, Absatz 2, MG eine Verwendungspflicht des Vermieters iSd Paragraph 6, Absatz eins, MG nur hinsichtlich der Hälfte des den nach Paragraph 2, Absatz eins, Litera a, MG zulässigen Hauptmietzins übersteigenden Betrags vor.)

Aus diesen Erwägungen teilt daher der Oberste Gerichtshof die von der Antragstellerin bekämpfte Rechtsansicht des Rekursgerichts (ebenso Würth-Zingher, MRG2, 76 Anm 19 zu § 16) Aus diesen Erwägungen teilt daher der Oberste Gerichtshof die von der Antragstellerin bekämpfte Rechtsansicht des Rekursgerichts (ebenso Würth-Zingher, MRG2, 76 Anmerkung 19, zu Paragraph 16,).

Was die unbekämpft gebliebene, auf Schuppich, Neuordnung des Mietrechts 35, gestützten Ausführungen des Rekursgerichts zu den im § 16 MRG verwendeten Begriffen des „ordnungsgemäßen“ Zustands (Abs 1 Z 5 und 6) einerseits und des „brauchbaren“ Zustands (Abs 2 Z 1 bis 3) andererseits betrifft, so seien als weitere Belegstellen noch Würth-Zingher, MRG, Anm 10 und 18 zu § 16, Palten, Das neue Mietrechtsgesetz 205 Rdn 112, Derbolav, MRG 49 f, Anm 11 und 12 zu § 16, sowie Fenyves in ImmZ 1983, 180, genannt (siehe auch die besonderen Erläuterungen zu § 13 der Regierungsvorlage zum MRG, abgedruckt in Derbolav, MRG 245 f). Zu den gleichfalls unangefochten gebliebenen Ausführungen des Rekursgerichts betreffend den Verzicht des Hauptmieters auf ein Ermäßigungsbegehren nach § 44 Abs 2 und 3 MRG kann noch auf Schuppich, Neuordnung des Mietrechts 40 und Schimetschek im ImmZ 1984, 63 ff verwiesen werden. Die Frage, ob nicht schon verfahrensrechtliche Gründe (die Antragstellerin ließ die Zurückweisung ihres Antrags, über die Zulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzins unter Zugrundelegung der Wohnungskategorie B abzusprechen, unangefochten) einer Einordnung der gegenständlichen Wohnung in eine niedrigere Kategorie als A entgegenstehen, kann auf sich beruhen, weil der Antragsgegner den Beschluss des Rekursgerichts, der den erstgerichtlichen Beschluss zur Gänze aufgehoben hat, unangefochten ließ. Was die unbekämpft gebliebene, auf Schuppich, Neuordnung des Mietrechts 35, gestützten Ausführungen des Rekursgerichts zu den im Paragraph 16, MRG verwendeten Begriffen des „ordnungsgemäßen“ Zustands (Absatz eins, Ziffer 5 und 6) einerseits und des „brauchbaren“ Zustands (Absatz 2, Ziffer eins bis 3) andererseits betrifft, so seien als weitere Belegstellen noch Würth-Zingher, MRG, Anmerkung 10, und 18 zu Paragraph 16,, Palten, Das neue Mietrechtsgesetz 205 Rdn 112, Derbolav, MRG 49 f, Anmerkung 11, und 12 zu Paragraph 16,, sowie Fenyves in ImmZ 1983, 180, genannt (siehe auch die besonderen Erläuterungen zu Paragraph 13, der Regierungsvorlage zum MRG, abgedruckt in Derbolav, MRG 245 f). Zu den gleichfalls unangefochten gebliebenen Ausführungen des Rekursgerichts betreffend den Verzicht des Hauptmieters auf ein Ermäßigungsbegehren nach Paragraph 44, Absatz 2 und 3 MRG kann noch auf Schuppich, Neuordnung des Mietrechts 40 und Schimetschek im ImmZ 1984, 63 ff verwiesen werden. Die Frage, ob nicht schon verfahrensrechtliche Gründe (die Antragstellerin ließ die Zurückweisung ihres Antrags, über die Zulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzins unter Zugrundelegung der Wohnungskategorie B abzusprechen, unangefochten) einer Einordnung der gegenständlichen Wohnung in eine niedrigere Kategorie als A entgegenstehen, kann auf sich beruhen, weil der Antragsgegner den Beschluss des Rekursgerichts, der den erstgerichtlichen Beschluss zur Gänze aufgehoben hat, unangefochten ließ.

Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Barauslagen des Revisionsrekursverfahrens beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG iVm §§ 40, 50 ZPO. Die Entscheidung über die Barauslagen des Revisionsrekursverfahrens beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG in Verbindung mit Paragraphen 40, 50, ZPO.

Textnummer

E104988

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00024.84.1009.000

Im RIS seit

29.08.2013

Zuletzt aktualisiert am

29.08.2013

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