

TE OGH 1984/10/2 5Ob69/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.10.1984

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schubert, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache des Mieters Rudolf K*****, vertreten durch Dr. Heinrich Keller, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Vermieter Alois K*****, vertreten durch Dr. Helmut Michlmayr, Rechtsanwalt in Wien, wegen Angemessenheit des begehrten Hauptmietzinses (§ 37 Abs 1 Z 8 MRG), infolge Revisionsrekurses des Mieters gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. Mai 1984, GZ 41 R 408/84-11, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Floridsdorf vom 6. Februar 1984, GZ 7 Msch 6/83-6, abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schubert, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache des Mieters Rudolf K*****, vertreten durch Dr. Heinrich Keller, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Vermieter Alois K*****, vertreten durch Dr. Helmut Michlmayr, Rechtsanwalt in Wien, wegen Angemessenheit des begehrten Hauptmietzinses (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG), infolge Revisionsrekurses des Mieters gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. Mai 1984, GZ 41 R 408/84-11, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Floridsdorf vom 6. Februar 1984, GZ 7 Msch 6/83-6, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Als die Wohnung *****, nach dem Tod eines Mieters im September 1970 frei wurde, beabsichtigte der Hauseigentümer die Verlegung des Klosetts in diese Wohnung und die Einbeziehung eines weiteren Raumes der benachbarten Wohnung Nr 7, die im Juni 1971 frei wurde. Er vereinbarte am 12. 9. 1971 mit Rudolf K*****, ihm die Wohnung Nr 6 zu vermieten. Er erklärte, welche Umbauarbeiten vorgenommen würden und dass dafür ein Betrag von 150.000 S zu leisten sei. Nach dieser Vereinbarung sollte das Mietverhältnis mit dem damals noch nicht absehbaren Zeitpunkt der Beendigung der Umbauarbeiten beginnen und dann ein „normaler“ nicht näher bezeichneter Mietzins zu leisten sein. Der Mieter bezahlte dem Vermieter den Pauschalbetrag für die Umbaukosten in Teilbeträgen von 70.000 S am 28. 9. 1971, 50.000 S am 7. 1. 1972 und 30.000 S am 28. 2. 1972. Die Umbauarbeiten waren Ende Februar 1972 beendet. Der Vermieter übergab dem Mieter am 29. 2. 1972 die Wohnung, in der sich nun Wasser und WC befanden, ein Bad eingerichtet war und in allen Wohnräumen eine Etagenheizung sowie in Bad und WC eine

elektrische Zusatzheizung vorhanden war. Die Nutzfläche der aus zwei Zimmern, Küche, Vorzimmer, Bad und WC bestehenden Wohnung betrug nach dem Umbau 60,60 m². Der Vermieter errechnete einen Friedenskronenmietzins von 587,52 S jährlich und legte dem Mieter den schriftlichen Mietvertrag vor, wonach ein wertgesicherter Hauptmietzins von 6 S pro Friedenskrone (monatlich 293,76 S) zu entrichten sei. Der Mieter war damit einverstanden. Am 6. 3. 1972 unterfertigten beide Teile den Mietvertrag.

Der Mieter begehrte in einem dem Vermieter im April 1982 zugekommenen Schreiben die Ermäßigung dieses vereinbarten Hauptmietzinses und beantragte, weil der Vermieter an seiner Forderung nach Bezahlung des Hauptmietzinses von monatlich 890,82 S festhielt, die Entscheidung der Gemeinde, dass für die Wohnung der Ausstattungskategorie D mit 60,60 Nutzfläche die Einhebung eines 224,22 S monatlich übersteigenden Hauptmietzinses unzulässig sei.

Die Gemeinde entschied, dass die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses ab dem 1. 5. 1982 hinsichtlich des 499,95 S monatlich (60,60 x 5,5 x 1,5) übersteigenden Betrags rechtsunwirksam sei und verpflichtete den Vermieter zu einer Rückzahlung.

Der Vermieter gab sich mit dieser Entscheidung nicht zufrieden und machte die Sache bei Gericht anhängig.

Dieses kam zu dem gleichen Ergebnis. Der Mietvertrag sei bereits im September 1971 mündlich geschlossen worden. Zur Zeit des Vertragsschlusses habe die vermietete Wohnung kein Klosett im Inneren aufgewiesen. Erst im Zuge des vom Mieter finanzierten Umbaus sei das Klosett vom Gang in die Wohnung verlegt worden. Der Mieter habe daher die Ermäßigung des von ihm zu entrichtenden Mietzinses auf den Betrag verlangen können, der den nach der Ausstattungskategorie D für die Wohnung zulässigen Hauptmietzins um nicht mehr als die Hälfte übersteige. Soweit die Vereinbarung einen monatlich 499,95 S übersteigenden Hauptmietzins vorsehe, sei sie mit dem dem Zugang des Ermäßigungsbegehrens nachfolgenden Zinstermin rechtsunwirksam geworden.

Das Rekursgericht gelangte aufgrund der Beweiswiederholung (§ 37 Abs 3 Z 17 lit f MRG) zur Feststellung des bereits dargestellten Sachverhalts und änderte den erstrichterlichen Beschluss dahin ab, dass es den Antrag des Mieters abwies. Die Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses sei nicht an ein gesetzlich bestimmtes Maß gebunden gewesen, weil die Voraussetzungen für eine freie Mietzinsvereinbarung nach § 16 Abs 1 Z 2 MG vorlagen. Bei der Beurteilung der maßgebenden Ausstattungskategorie sei nicht auf den Zustand der Wohnung im September 1971 abzustellen, sondern auf den bei Beginn des Mietverhältnisses. Es sei daher gar nicht bedeutsam, ob der Mietvertrag schon am 12. 9. 1971 zustande gekommen oder mangels Bestimmtheit der Höhe des Mietzinses und Fehlen der Maßstäbe zu seiner Bestimmung nicht wirksam geschlossen wurde, weil die Wohnung zur Zeit der Übergabe an den Mieter und Beginn des Bestandverhältnisses bereits der Ausstattungskategorie A zuzuordnen war. Auch der vom Vermieter erst herzustellende Zustand der Wohnung sei für die Bestimmung ihrer Ausstattungskategorie ausschlaggebend, der vor Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes vereinbarte Hauptmietzins übersteige aber den unter Zugrundlegung einer höheren als der Ausstattungskategorie D errechneten zulässigen Hauptmietzins nicht um die Hälfte. Es sei daher das Verlangen des Mieters auf Ermäßigung nicht berechtigt gewesen. Das Rekursgericht gelangte aufgrund der Beweiswiederholung (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, Litera f, MRG) zur Feststellung des bereits dargestellten Sachverhalts und änderte den erstrichterlichen Beschluss dahin ab, dass es den Antrag des Mieters abwies. Die Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses sei nicht an ein gesetzlich bestimmtes Maß gebunden gewesen, weil die Voraussetzungen für eine freie Mietzinsvereinbarung nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 2, MG vorlagen. Bei der Beurteilung der maßgebenden Ausstattungskategorie sei nicht auf den Zustand der Wohnung im September 1971 abzustellen, sondern auf den bei Beginn des Mietverhältnisses. Es sei daher gar nicht bedeutsam, ob der Mietvertrag schon am 12. 9. 1971 zustande gekommen oder mangels Bestimmtheit der Höhe des Mietzinses und Fehlen der Maßstäbe zu seiner Bestimmung nicht wirksam geschlossen wurde, weil die Wohnung zur Zeit der Übergabe an den Mieter und Beginn des Bestandverhältnisses bereits der Ausstattungskategorie A zuzuordnen war. Auch der vom Vermieter erst herzustellende Zustand der Wohnung sei für die Bestimmung ihrer Ausstattungskategorie ausschlaggebend, der vor Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes vereinbarte Hauptmietzins übersteige aber den unter Zugrundlegung einer höheren als der Ausstattungskategorie D errechneten zulässigen Hauptmietzins nicht um die Hälfte. Es sei daher das Verlangen des Mieters auf Ermäßigung nicht berechtigt gewesen.

Der gegen den abändernden Sachbeschluss des Gerichts zweiter Instanz vom Mieter erhobene Revisionsrekurs ist zulässig (Würth-Zingher, MRG², Anm 61 zu § 37 MRG und die dort angeführten Entscheidungen 22. 11. 19835 Ob 61/83

und 6. 12. 1983 5 Ob 72/83), jedoch unberechtigt. Der gegen den abändernden Sachbeschluss des Gerichts zweiter Instanz vom Mieter erhobene Revisionsrekurs ist zulässig (Würth-Zingher, MRG², Anmerkung 61, zu Paragraph 37, MRG und die dort angeführten Entscheidungen 22. 11. 1983 5 Ob 61/83 und 6. 12. 1983 5 Ob 72/83), jedoch unberechtigt.

Der der Meinung des Rekursgerichts entgegengesetzten Ansicht des Rechtsmittelwerbers, es komme allein auf den Zeitpunkt an, zu dem der Mietvertrag zustande gekommen sei und nur die vor dem vereinbarungsgemäß vorzunehmenden Umbau gegebene Ausstattungskategorie D sei maßgebend, kann nicht beigetreten werden. Schon in der vom Rekursgericht erwähnten Entscheidung 8. 11. 1983 5 Ob 56/83 hat der Oberste Gerichtshof zum Ausdruck gebracht, dass für die Einordnung der Wohnung in eine der Ausstattungskategorien der im Mietvertrag vereinbarte und ausgeführte Ausstattungszustand im Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses bei der Übergabe der Wohnung ist und dass dann, wenn die Vereinbarung über die Höhe des für den Gebrauch des Bestandobjekts zu leistenden Mietzinses keinen anderen als den allgemein im Vertragsrecht geltenden Schranken (§ 879 ABGB) unterworfen war, auch der Umstand nichts ändert, dass die Mittel für die Verbesserung des Zustands der Wohnung durch einen höheren Mietzins aufgebracht werden, sei es, dass der Mieter einmalige Kostenbeiträge entrichtet, sei es, dass der Mietzins in einer Höhe vereinbart wird, wodurch die Aufwendungen abgedeckt sind. Der der Meinung des Rekursgerichts entgegengesetzten Ansicht des Rechtsmittelwerbers, es komme allein auf den Zeitpunkt an, zu dem der Mietvertrag zustande gekommen sei und nur die vor dem vereinbarungsgemäß vorzunehmenden Umbau gegebene Ausstattungskategorie D sei maßgebend, kann nicht beigetreten werden. Schon in der vom Rekursgericht erwähnten Entscheidung 8. 11. 1983 5 Ob 56/83 hat der Oberste Gerichtshof zum Ausdruck gebracht, dass für die Einordnung der Wohnung in eine der Ausstattungskategorien der im Mietvertrag vereinbarte und ausgeführte Ausstattungszustand im Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses bei der Übergabe der Wohnung ist und dass dann, wenn die Vereinbarung über die Höhe des für den Gebrauch des Bestandobjekts zu leistenden Mietzinses keinen anderen als den allgemein im Vertragsrecht geltenden Schranken (Paragraph 879, ABGB) unterworfen war, auch der Umstand nichts ändert, dass die Mittel für die Verbesserung des Zustands der Wohnung durch einen höheren Mietzins aufgebracht werden, sei es, dass der Mieter einmalige Kostenbeiträge entrichtet, sei es, dass der Mietzins in einer Höhe vereinbart wird, wodurch die Aufwendungen abgedeckt sind.

Dem Mieter wurde eine Wohnung in Bestand gegeben, die nach den vom Vermieter veranlassten und besorgten Umbauarbeiten jedenfalls nicht mehr der Ausstattungskategorie D angehörte und deren Übergabe in einem Zustand vereinbart war, nach dem sie in brauchbarem Zustand war und über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügte. Da der behauptete Betrag des vereinbarungsgemäß zu entrichtenden Hauptmietzinses von 890,82 S die Voraussetzung des § 44 Abs 2 Z 2 MRG schon dann nicht erreichte, wenn nur von der Ausstattungskategorie C ausgegangen würde (damals $11 \text{ S} \times 60,60 \text{ m}^2 \times 1,5 = 999,90 \text{ S}$), erübrigt sich die Erörterung, ob der Tatbestand des § 16 Abs 1 Z 5 oder Z 6 MRG vorliegt und damit nach § 44 Abs 2 Z 1 MRG ein Ermäßigungsbegehren des Mieters überhaupt ausschloss. Dem Mieter wurde eine Wohnung in Bestand gegeben, die nach den vom Vermieter veranlassten und besorgten Umbauarbeiten jedenfalls nicht mehr der Ausstattungskategorie D angehörte und deren Übergabe in einem Zustand vereinbart war, nach dem sie in brauchbarem Zustand war und über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügte. Da der behauptete Betrag des vereinbarungsgemäß zu entrichtenden Hauptmietzinses von 890,82 S die Voraussetzung des Paragraph 44, Absatz 2, Ziffer 2, MRG schon dann nicht erreichte, wenn nur von der Ausstattungskategorie C ausgegangen würde (damals $11 \text{ S} \times 60,60 \text{ m}^2 \times 1,5 = 999,90 \text{ S}$), erübrigt sich die Erörterung, ob der Tatbestand des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, oder Ziffer 6, MRG vorliegt und damit nach Paragraph 44, Absatz 2, Ziffer eins, MRG ein Ermäßigungsbegehren des Mieters überhaupt ausschloss.

Eine Ermäßigung des früher vereinbarten Hauptmietzinses konnte der Mieter bei dem festgestellten Sachverhalt nicht erreichen, weil die Verknüpfung des Zustandsbeurteilungsmoments mit dem Vertragsschluss (§ 16 Abs 3 und § 44 Abs 2 Z 2 MRG) nur dem Regelfall entspricht, entscheidend aber der nach Inhalt des Vertrags vom Vermieter herzustellende und tatsächlich geschaffene Zustand der Wohnung sein muss (Würth-Zingher, MRG² Anm 36 zu § 16 MRG). An dieser schon in der Entscheidung 8. 11. 1983 5 Ob 56/83 ausgedrückten Rechtsansicht wird festgehalten. Eine Ermäßigung des früher vereinbarten Hauptmietzinses konnte der Mieter bei dem festgestellten Sachverhalt nicht erreichen, weil die Verknüpfung des Zustandsbeurteilungsmoments mit dem Vertragsschluss (Paragraph 16, Absatz 3 und Paragraph 44, Absatz 2, Ziffer 2, MRG) nur dem Regelfall entspricht, entscheidend aber der nach Inhalt des

Vertrags vom Vermieter herzustellende und tatsächlich geschaffene Zustand der Wohnung sein muss (Würth-Zingher, MRG² Anmerkung 36, zu Paragraph 16, MRG). An dieser schon in der Entscheidung 8. 11. 1983 5 Ob 56/83 ausgedrückten Rechtsansicht wird festgehalten.

Die ihr folgende Entscheidung des Gerichts zweiter Instanz ist daher zu bestätigen.

Textnummer

E104920

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00069.84.1002.000

Im RIS seit

23.08.2013

Zuletzt aktualisiert am

23.08.2013

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at