

TE OGH 1984/7/10 5Ob6/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.07.1984

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. Warta, Dr. Klinger und Dr. Egermann als Richter in der Rechtssache des Antragstellers Siegfried K*****, vertreten durch Dr. Karl Aschaber, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen den Antragsgegner Dr. Walter F*****, vertreten durch Dr. Otmar Ortner, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Ermäßigung des Hauptmietzinses gemäß § 44 Abs 2 und 3 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 2. Dezember 1983, GZ 3 R 958/83-22, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innsbruck vom 29. September 1983, GZ Msch 32/83-16, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Warta, Dr. Klinger und Dr. Egermann als Richter in der Rechtssache des Antragstellers Siegfried K*****, vertreten durch Dr. Karl Aschaber, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen den Antragsgegner Dr. Walter F*****, vertreten durch Dr. Otmar Ortner, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Ermäßigung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 44, Absatz 2 und 3 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 2. Dezember 1983, GZ 3 R 958/83-22, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innsbruck vom 29. September 1983, GZ Msch 32/83-16, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist seit 1. 7. 1977 Mieter der im 2. Stockwerk des dem Antragsgegner gehörigen Hauses am ***** gelegenen Wohnung, die eine Nutzfläche von 80 m² hat und aus drei Zimmern, einem WC, einer Speisekammer, einen Wirtschaftsbalkon und einem Kellerabteil besteht. Die Vertragspartner hatten bei Vertragsabschluss einen Hauptmietzins von monatlich 2.800 S wertgesichert, vereinbart. Auf Verlangen des Antragstellers ermäßigte der Antragsgegner mit Schreiben vom 30. 3. 1982 den Hauptmietzins auf das Eineinhalbfache des Betrags, der sich für diese Wohnung unter Zugrundelegung der Ausstattungskategorie C ergibt. Am 17. 8. 1982 beantragte der Mieter bei der Schlichtungsstelle beim Stadtmagistrat Innsbruck die Herabsetzung des Hauptmietzinses gemäß § 44 Abs 2 und 3 MRG auf den Betrag, der sich unter Zugrundelegung der Ausstattungskategorie D ergibt, weil bei Abschluss des Mietvertrags die vorhanden gewesenenen Wasserleitungen absolut abgestopft und vorerst unbrauchbar gewesen seien, es keine Wasserhähne gegeben habe, so dass Wasser nicht habe entnommen werden können, und das WC infolge

eines Loches in der Schale nicht benützbar gewesen sei. Der Antragsteller ist seit 1. 7. 1977 Mieter der im 2. Stockwerk des dem Antragsgegner gehörigen Hauses am ***** gelegenen Wohnung, die eine Nutzfläche von 80 m² hat und aus drei Zimmern, einem WC, einer Speisekammer, einen Wirtschaftsbalkon und einem Kellerabteil besteht. Die Vertragspartner hatten bei Vertragsabschluss einen Hauptmietzins von monatlich 2.800 S wertgesichert, vereinbart. Auf Verlangen des Antragstellers ermäßigte der Antragsgegner mit Schreiben vom 30. 3. 1982 den Hauptmietzins auf das Eineinhalbfache des Betrags, der sich für diese Wohnung unter Zugrundelegung der Ausstattungskategorie C ergibt. Am 17. 8. 1982 beantragte der Mieter bei der Schlichtungsstelle beim Stadtmagistrat Innsbruck die Herabsetzung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 44, Absatz 2 und 3 MRG auf den Betrag, der sich unter Zugrundelegung der Ausstattungskategorie D ergibt, weil bei Abschluss des Mietvertrags die vorhanden gewesenen Wasserleitungen absolut abgestopft und vorerst unbrauchbar gewesen seien, es keine Wasserhähne gegeben habe, so dass Wasser nicht habe entnommen werden können, und das WC infolge eines Loches in der Schale nicht benützbar gewesen sei.

Die Schlichtungsstelle sprach aus, dass die Vereinbarung der Parteien über die Höhe der Hauptmiete soweit unwirksam sei, als sie den Betrag von 660 S monatlich übersteige, und verpflichtete den Antragsgegner zur Zurückzahlung des Betrags von 6.415 S samt 4 % Zinsen an den Antragsteller.

Das vom Antragsgegner fristgerecht angerufene Erstgericht wies das Begehren des Antragstellers ab und das Rekursgericht bestätigte den Sachbeschluss des Erstgerichts mit dem Ausspruch der Zulässigkeit des Revisionsrekurses.

Beide Vorinstanzen legten ihrer Entscheidung im Wesentlichen folgende Sachverhaltsannahme zugrunde:

Der Antragsteller hat bei der Besichtigung der Wohnung zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrags festgestellt, dass in der Küche eine Waschbecken und auch keine Wasserhähne vorhanden waren, die WC-Schale ein Loch hatte und nicht benützbar war und die Dusche im Bad nicht funktionierte. Da er die Wohnung dringend benötigte - seine Ehefrau war im siebten Monat schwanger -, erhob er gegen Punkt V des Mietvertrags keinen Einwand, in dem festgehalten wurde, dass der Mieter die Mieträume in ordentlichem und benützbarem Zustand befunden habe. Bis September 1977 ließ der Mieter von einem Installateur für ein Entgelt von 4.636,81 S zuzüglich Umsatzsteuer die Montage eines Wasserhahnes in der Küche, eines Brauseanschlusses und eines Brausehalters, eines Waschbeckens samt Abflusses und einer neuen WC-Schale sowie den Anschluss eines Geschirrspülbeckens in der Küche, eines Boilers im WC und der WC-Schale sowie eines Waschbeckens vornehmen. Er hat jedoch den Antragsgegner als Vermieter niemals aufgefordert, die bei Vertragsabschluss vorhanden gewesenen Mängel zu verbessern bzw ihre Brauchbarmachung zu veranlassen. Der Antragsteller hat bei der Besichtigung der Wohnung zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrags festgestellt, dass in der Küche eine Waschbecken und auch keine Wasserhähne vorhanden waren, die WC-Schale ein Loch hatte und nicht benützbar war und die Dusche im Bad nicht funktionierte. Da er die Wohnung dringend benötigte - seine Ehefrau war im siebten Monat schwanger -, erhob er gegen Punkt römisch fünf des Mietvertrags keinen Einwand, in dem festgehalten wurde, dass der Mieter die Mieträume in ordentlichem und benützbarem Zustand befunden habe. Bis September 1977 ließ der Mieter von einem Installateur für ein Entgelt von 4.636,81 S zuzüglich Umsatzsteuer die Montage eines Wasserhahnes in der Küche, eines Brauseanschlusses und eines Brausehalters, eines Waschbeckens samt Abflusses und einer neuen WC-Schale sowie den Anschluss eines Geschirrspülbeckens in der Küche, eines Boilers im WC und der WC-Schale sowie eines Waschbeckens vornehmen. Er hat jedoch den Antragsgegner als Vermieter niemals aufgefordert, die bei Vertragsabschluss vorhanden gewesenen Mängel zu verbessern bzw ihre Brauchbarmachung zu veranlassen.

Beide Vorinstanzen kamen übereinstimmend zu dem rechtlichen Schluss, dass eine Einstufung der vom Antragsteller gemieteten Wohnung in die Kategorie D (§ 16 Abs 2 Z 4 MRG) nicht möglich sei, weil er es unterlassen habe, den Antragsgegner aufzufordern, die vorhandenen Mängel der Wasserentnahmestelle und des Klosetts zu beheben; er habe keine „Anzeige“ iSd § 16 Abs 2 Z 4 MRG erstattet. Dazu führte das Rekursgericht aus, dass der Begriff „Anzeige“ nur im Sinne einer aktiven Handlung verstanden werden könne, durch welche die Unbrauchbarkeit der genannten Ausstattungsgegenstände dem Vermieter mitgeteilt und die Meinung ausgedrückt werde, mit diesem Zustand nicht einverstanden zu sein. Es komme nicht, wie der Antragsgegner meint, bloß auf die Kenntnis des Vermieters von den Mängeln an. Beide Vorinstanzen kamen übereinstimmend zu dem rechtlichen Schluss, dass eine Einstufung der vom Antragsteller gemieteten Wohnung in die Kategorie D (Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 4, MRG) nicht möglich sei, weil er es unterlassen habe, den Antragsgegner aufzufordern, die vorhandenen Mängel der Wasserentnahmestelle und des

Klosetts zu beheben; er habe keine „Anzeige“ iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 4, MRG erstattet. Dazu führte das Rekursgericht aus, dass der Begriff „Anzeige“ nur im Sinne einer aktiven Handlung verstanden werden könne, durch welche die Unbrauchbarkeit der genannten Ausstattungsgegenstände dem Vermieter mitgeteilt und die Meinung ausgedrückt werde, mit diesem Zustand nicht einverstanden zu sein. Es komme nicht, wie der Antragsgegner meint, bloß auf die Kenntnis des Vermieters von den Mängeln an.

Der Antragsteller bekämpft die Entscheidung des Gerichts zweiter Instanz mit Revisionsrekurs.

Der Antragsgegner beantragt, diesem Rechtsmittel nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Der Antragsteller äußert die Rechtsansicht, es komme im Sinne der Anordnung des § 16 Abs 2 Z 4 MRG (letzter Halbsatz, „Anzeige“) doch nur darauf an, dass der Vermieter von den bestehenden Mängeln Kenntnis erlange, damit er überhaupt in der Lage sei, diese Mängel zu beheben; seien ihm die Mängel aber auch ohne „Anzeige“ durch den Mieter bekannt, so wäre es widersinnig zu verlangen, dass ihm der Mieter auch noch zusätzlich eine „Anzeige“ erstatte. Der Antragsteller äußert die Rechtsansicht, es komme im Sinne der Anordnung des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 4, MRG (letzter Halbsatz, „Anzeige“) doch nur darauf an, dass der Vermieter von den bestehenden Mängeln Kenntnis erlange, damit er überhaupt in der Lage sei, diese Mängel zu beheben; seien ihm die Mängel aber auch ohne „Anzeige“ durch den Mieter bekannt, so wäre es widersinnig zu verlangen, dass ihm der Mieter auch noch zusätzlich eine „Anzeige“ erstatte.

Dieser Auslegung des Gesetzes kann nicht beigestimmt werden.

Der Oberste Gerichtshof ist der Ansicht, dass der Zweck der Anzeigepflicht des Mieters nach § 16 Abs 2 Z 4 letzter Halbsatz MRG nur darin gesehen werden kann, den Vermieter in die Lage zu versetzen, die ihm drohende dauernde Einstufung der vermieteten Wohnung in die Ausstattungskategorie D durch die nachträgliche Instandsetzung der unbrauchbaren Wasserentnahmestelle oder des unbrauchbaren Klosetts innerhalb einer dafür angemessenen Frist zu verhindern. Die ihm vom Gesetz zur Nachholung seiner Pflicht, die Wohnung im vertraglich vorgesehenen Ausstattungszustand dem Mieter zu überlassen, gewährte angemessene Frist, wird erst durch die Anzeige des Mieters, dass er die Unbrauchbarkeit der Wasserentnahmestelle oder des Klosetts bemängle, in Lauf gesetzt. Die bloße Kenntnis des Vermieters vom Vorhandensein dieser Mängel reicht nicht zur Auslösung der gesetzlich festgelegten Folge der Einstufung der Wohnung in die Ausstattungskategorie D hin, wenn ihm nicht durch die Beanstandungsanzeige der Wille des Mieters zur Kenntnis gebracht wurde, im Falle des Mängelbehebungsverzugs die daraus entspringende Dauerrechtsfolge in Anspruch zu nehmen. Da hier unbestrittenermaßen der antragstellende Mieter dem Vermieter gegenüber niemals eine Bemängelungsanzeige zukommen ließ, sondern die Unbrauchbarkeit der Wasserentnahmestelle und des Klosetts selbst behoben und dadurch die nachträgliche Verbesserung dieser Mängel der Wohnungsausstattung durch den Vermieter vereitelt hat, kommt eine Einstufung der Wohnung in die Ausstattungskategorie D (§ 16 Abs 2 Z 4 MRG) und folglich auch eine Ermäßigung des Hauptmietzinses nach § 44 Abs 2 und 3 MRG nicht mehr in Betracht. Die Entscheidung der Vorinstanzen ist deshalb gesetzmäßig, sodass der Revisionsrekurs des Antragstellers erfolglos bleiben muss. Der Oberste Gerichtshof ist der Ansicht, dass der Zweck der Anzeigepflicht des Mieters nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 4, letzter Halbsatz MRG nur darin gesehen werden kann, den Vermieter in die Lage zu versetzen, die ihm drohende dauernde Einstufung der vermieteten Wohnung in die Ausstattungskategorie D durch die nachträgliche Instandsetzung der unbrauchbaren Wasserentnahmestelle oder des unbrauchbaren Klosetts innerhalb einer dafür angemessenen Frist zu verhindern. Die ihm vom Gesetz zur Nachholung seiner Pflicht, die Wohnung im vertraglich vorgesehenen Ausstattungszustand dem Mieter zu überlassen, gewährte angemessene Frist, wird erst durch die Anzeige des Mieters, dass er die Unbrauchbarkeit der Wasserentnahmestelle oder des Klosetts bemängle, in Lauf gesetzt. Die bloße Kenntnis des Vermieters vom Vorhandensein dieser Mängel reicht nicht zur Auslösung der gesetzlich festgelegten Folge der Einstufung der Wohnung in die Ausstattungskategorie D hin, wenn ihm nicht durch die Beanstandungsanzeige der Wille des Mieters zur Kenntnis gebracht wurde, im Falle des Mängelbehebungsverzugs die daraus entspringende Dauerrechtsfolge in Anspruch zu nehmen. Da hier unbestrittenermaßen der antragstellende Mieter dem Vermieter gegenüber niemals eine Bemängelungsanzeige zukommen ließ, sondern die Unbrauchbarkeit der Wasserentnahmestelle und des Klosetts selbst behoben und dadurch die nachträgliche Verbesserung dieser Mängel der Wohnungsausstattung durch den

Vermieter vereitelt hat, kommt eine Einstufung der Wohnung in die Ausstattungskategorie D (Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 4, MRG) und folglich auch eine Ermäßigung des Hauptmietzinses nach Paragraph 44, Absatz 2 und 3 MRG nicht mehr in Betracht. Die Entscheidung der Vorinstanzen ist deshalb gesetzmäßig, sodass der Revisionsrekurs des Antragstellers erfolglos bleiben muss.

Textnummer

E104955

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00006.84.0710.000

Im RIS seit

28.08.2013

Zuletzt aktualisiert am

28.08.2013

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