jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2008/10/21 5Ob183/08k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.10.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Vasil P*****, vertreten durch Steiner & Steiner Rechtsanwälte OEG in Wien, gegen die Antragsgegner 1.) C***** KG, *****, 2.) Anatol Paul M*****, beide vertreten durch Dr. Erich Kafka, Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. März 2008, GZ 39 R 385/07t-66, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Vasil P*****, vertreten durch Steiner & Steiner Rechtsanwälte OEG in Wien, gegen die Antragsgegner 1.) C***** KG, *****, 2.) Anatol Paul M*****, beide vertreten durch Dr. Erich Kafka, Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. März 2008, GZ 39 R 385/07t-66, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionrekurs wird mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).Der außerordentliche Revisionrekurs wird mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Für die Frage der Zulässigkeit einer Hauptmietzinsvereinbarung kommt es grundsätzlich auf den Zustand des Bestandobjekts bei Mietvertragsabschluss an (vgl RIS-Justiz RS0069863; RS0070132 ua). Zulässigerweise kann auch jener Zustand des Bestandobjekts zugrundegelegt werden, den der Vermieter vertragsgemäß auf seine Kosten herzustellen hat und auch tatsächlich hergestellt hat (vgl RIS-Justiz RS0070204 ua). Das kann nach ständiger Judikatur auch in der Form geschehen, dass der Mieter selbst die Arbeiten durchführt und ihm der Wert der Arbeiten in der Form gutgebracht wird, dass eine vereinbarte Mietzinsminderung für einen bestimmten Zeitraum oder ein Mietzinserlass für einen bestimmten Zeitraum diesen Wert repräsentiert. Dabei muss aber auch das Erfordernis, dass die Herstellung des vertragsgemäßen und daher die Mietzinsbildung bestimmenden Wohnungszustands auf Kosten

des Vermieters geschieht, verwirklicht sein (vgl 5 Ob 12/92 = WoBl 1993/43 mit Anm Würth; 5 Ob 92/02v = WoBl 2003/105 ua).Für die Frage der Zulässigkeit einer Hauptmietzinsvereinbarung kommt es grundsätzlich auf den Zustand des Bestandobjekts bei Mietvertragsabschluss an vergleiche RIS-Justiz RS0069863; RS0070132 ua). Zulässigerweise kann auch jener Zustand des Bestandobjekts zugrundegelegt werden, den der Vermieter vertragsgemäß auf seine Kosten herzustellen hat und auch tatsächlich hergestellt hat vergleiche RIS-Justiz RS0070204 ua). Das kann nach ständiger Judikatur auch in der Form geschehen, dass der Mieter selbst die Arbeiten durchführt und ihm der Wert der Arbeiten in der Form gutgebracht wird, dass eine vereinbarte Mietzinsminderung für einen bestimmten Zeitraum oder ein Mietzinserlass für einen bestimmten Zeitraum diesen Wert repräsentiert. Dabei muss aber auch das Erfordernis, dass die Herstellung des vertragsgemäßen und daher die Mietzinsbildung bestimmenden Wohnungszustands auf Kosten des Vermieters geschieht, verwirklicht sein vergleiche 5 Ob 12/92 = WoBl 1993/43 mit Anmerkung Würth; 5 Ob 92/02v = WoBl 2003/105 ua).

Deshalb wird auch gefordert, dass eine Vereinbarung über die Kostenübernahme des Vermieters in Form einer dem Mieter zugestandenen Mietzinsreduktion die vom Mieter durchzuführenden Arbeiten, deren Kosten sowie den Betrag und die Dauer der Mietzinsreduktion enthält (vgl Wobl 2003/105 ua).Deshalb wird auch gefordert, dass eine Vereinbarung über die Kostenübernahme des Vermieters in Form einer dem Mieter zugestandenen Mietzinsreduktion die vom Mieter durchzuführenden Arbeiten, deren Kosten sowie den Betrag und die Dauer der Mietzinsreduktion enthält vergleiche Wobl 2003/105 ua).

Ausstattungseinrichtungen, die der Mieter im Endergebnis auf seine eigenen Kosten schafft, haben demnach bei der für die Zulässigkeit der Mietzinsbildung maßgeblichen Zustandsbeurteilung des Bestandobjekts außer Betracht zu bleiben (vgl 5 Ob 69/84 = MietSlg 36.334; 5 Ob 54/85 = MietSlg 37.334; 5 Ob 15/91 = MietSlg 43.210; 5 Ob 12/92 = WoBl 1993/43; RIS-Justiz RS0070474; RS0070204; RS0069863 ua).Ausstattungseinrichtungen, die der Mieter im Endergebnis auf seine eigenen Kosten schafft, haben demnach bei der für die Zulässigkeit der Mietzinsbildung maßgeblichen Zustandsbeurteilung des Bestandobjekts außer Betracht zu bleiben vergleiche 5 Ob 69/84 = MietSlg 36.334; 5 Ob 54/85 = MietSlg 37.334; 5 Ob 15/91 = MietSlg 43.210; 5 Ob 12/92 = WoBl 1993/43; RIS-Justiz RS0070474; RS0070204; RS0069863 ua).

Die erst im Zuge des gegenständlichen Verfahrens rechnerisch hergestellte Relation zwischen der dem Antragsteller zugekommenen Gesamtreduktion des vereinbarten Mietzinses von rund 15.288 ATS zum Wert der von ihm geleisteten Arbeiten von mehr als 170.000 ATS (darin enthalten ca 14.000 ATS für die Ermöglichung elektrischer Stromversorgung) machen deutlich, dass keine Rede davon sein kann, dass die Antragsgegner den im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses gegebenen Wohnungszustand auf ihre Kosten hergestellt hätten.

Wenn im außerordentlichen Revisionsrekurs noch damit argumentiert wird, die Antragsgegner hätten schließlich auch auf eine Ablösezahlung verzichtet (der Urzustand des Objekts vor den Umbauarbeiten durch den späteren Mieter war eine Waschküche!), kann mit einem Hinweis auf § 27 Abs 1 Z 1 MRG das Auslangen gefunden werden.Wenn im außerordentlichen Revisionsrekurs noch damit argumentiert wird, die Antragsgegner hätten schließlich auch auf eine Ablösezahlung verzichtet (der Urzustand des Objekts vor den Umbauarbeiten durch den späteren Mieter war eine Waschküche!), kann mit einem Hinweis auf Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG das Auslangen gefunden werden.

Die maßgeblichen Rechtsfragen sind durch höchstgerichtliche Rechtsprechung eindeutig geklärt, sodass sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner als unzulässig erweist. Er war daher zurückzuweisen.

Textnummer

E88840

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00183.08K.1021.000

Im RIS seit

20.11.2008

Zuletzt aktualisiert am

11.08.2016

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at