jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2008/4/1 5Ob42/08z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.04.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Liesl K*****, vertreten durch Dr. Markus Freund, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. DI Paul N*****, 2. Christine N*****, 3. Dr. Michael N*****, 4. Gerhard N*****, 5. Michaela N*****-S*****, beide *****, alle vertreten durch Dr. Gerhard S*****, dieser vertreten durch Graff Nestl Baurecht Zorn Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 46 Abs 2 MRG, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 24. Oktober 2007, GZ 39 R 276/07p-46, mit dem der Sachbeschluss des Bezirkgsgerichts Leopoldstadt vom 21. Juni 2007, GZ 9 Msch 19/05m-40, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Liesl K*****, vertreten durch Dr. Markus Freund, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. DI Paul N*****, 2. Christine N*****, 3. Dr. Michael N*****, 4. Gerhard N*****, 5. Michaela N*****-S*****, beide *****, alle vertreten durch Dr. Gerhard S*****, dieser vertreten durch Graff Nestl Baurecht Zorn Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 46, Absatz 2, MRG, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 24. Oktober 2007, GZ 39 R 276/07p-46, mit dem der Sachbeschluss des Bezirkgsgerichts Leopoldstadt vom 21. Juni 2007, GZ 9 Msch 19/05m-40, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem ordentlichen Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Mieterin einer 189,40 m² großen Wohnung in einem 1913 errichteten Haus. Der Vater der Antragstellerin hatte die Wohnung im Jahre 1949 angemietet und dann mit seiner Gattin bewohnt. Auch die im Jahre 1948 geborene Antragstellerin lebte - abgesehen von einer Unterbrechung von einigen Jahren - in dieser Wohnung. Der Vater der Antragstellerin verstarb 1985. Die Mutter der Antragstellerin und diese selbst traten in die Mietrechte ein und lebten weiter in der Wohnung. Die Mutter der Antragstellerin verstarb am 2. 2. 2005. Die Antragstellerin lebt seither weiter in der Wohnung.

Der Erstantragsgegner ist seit 1993 der alleinige grundbücherliche Wohnungseigentümer dieser Wohnung.

Bis einschließlich Februar 2005 war für die Wohnung ein mtl Hauptmietzins von 263,27 EUR vorgeschrieben. Nach dem Tod der Mutter der Antragstellerin hob der Erstantragsgegner den mtl Hauptmietzins unter Berufung auf § 46 MRG auf 524,64 EUR (= 2,77 EUR/m²) an.Bis einschließlich Februar 2005 war für die Wohnung ein mtl Hauptmietzins von 263,27 EUR vorgeschrieben. Nach dem Tod der Mutter der Antragstellerin hob der Erstantragsgegner den mtl Hauptmietzins unter Berufung auf Paragraph 46, MRG auf 524,64 EUR (= 2,77 EUR/m²) an.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock (4. Obergeschoß). Sie ist abgewohnt. Eine Zentral-, Etagen- oder gleichwertige stationäre Heizung existiert nicht. Es gibt einen Klopfbalkon, eine Gegensprechanlage, 2 Duschen und ein Bad mit Fenster. Die Wohnung hat teilweise Straßenlage. Ein Lift ist vorhanden und führt auch in den 3. Stock.

Im Jahr 1985 stammten die Elektroleitungen in der Wohnung (auch im Bad) noch aus 1913 und waren stoffummantelt, ohne Rohr unter Putz verlegt und hatten keinen Schutzleiter (keine „Erdung"). Wurde im Badezimmer ein Gerät mit höherem Stromverbrauch angeschlossen, etwa ein größerer Fön oder ein mobiler Heizstrahler, kam es zu elektrischen Schlägen. Von den Leitungen ging Brandgefahr und - vor allem im Bad - auch Lebensgefahr aus. Im Bad selbst existierte keine Heizmöglichkeit. Wenn das Bad im Winter beheizt werden sollte, wurde ein mobiler Heizstrahler ins Badezimmer geschoben und über ein Verlängerungskabel an einer Steckdose außerhalb des Badezimmers angeschlossen. Warmwasser gab es im Bad für die Badewanne, nicht aber für das Waschbecken, welches nicht mit der Gastherme verbunden war.

Etwa im Jahr 2003 wurden in der Wohnung über Auftrag und auf Rechnung der Antragstellerin die Elektroleitungen erneuert. Die Leitungen wurden in der gesamten Wohnung wie bei einer Nassrauminstallation mit Rohren, Schellen und Aufputzschaltern ober Putz verlegt. Im Bad wurde ein an der Wand fixierter Elektrostrahler installiert, statt der Badewanne eine Dusche eingebaut und auch ein Warmwasseranschluss zum Waschbecken installiert.

Im Jahr 2005 (1. 3. 2005) waren die Elektroinstallationen - wie beschrieben - erneuert und befanden sich in ordnungsgemäßem sowie gefahrfreiem Zustand. Im Bad war der fixe Heizstrahler montiert und das Waschbecken mit Warmwasser versorgt. Es standen in der Wohnung in zwei Zimmern beheizbare Öfen. Die weiteren zwei Zimmer war damit nicht optimal beheizbar.

Die Antragstellerin hat keine Rechnungen für in der Wohnung von ihr durchgeführte Arbeiten.

Die Antragstellerin begehrte die Feststellung, durch eine Vorschreibung eines erhöhten mtl Hauptmietzinses von 524,64 EUR ab dem Zinstermin 1. 3. 2005 sei das gesetzliche Zinsausmaß um mtl 261,37 EUR (= Differenz zum bis dahin vorgeschriebenen Hauptmietzins) überschritten worden, sowie die Verpflichtung des Vermieters zur Rückzahlung der Überschreitungsbeträge. Die Antragstellerin sei bereits 1985 in die Mietrechte ihres Vaters eingetreten. Für das Erhöhungsbegehren sei daher der Zustand der Wohnung im Jahre 1985 maßgeblich. Damals sei aber die Wohnung, insbesondere wegen der seinerzeitigen lebens- und brandgefährlichen Elektroleitungen unbrauchbar gewesen. Selbst nach dem zwischenzeitig von den Mietern durchgeführten Instandsetzungsarbeiten an der Elektrik weise die Wohnung nur eine Ausstattung der Kategorie C auf. Die Wohnung sei schlecht beheizbar, weshalb ein Abschlag vom Richtwertmietzins vorzunehmen sei.

Die Antragsgegner wandten im Wesentlichen ein, bei der Mietzinsanhebung sei vom Standard der Wohnung im Jahr 2005 auszugehen, weil die Begünstigung der Mieter mit dem Ableben der Mutter der Antragstellerin am 2. 2. 2005 weggefallen sei. Die Wohnung habe die Ausstattungskategorie A.

Das Erstgericht wies mit seinem Sachbeschluss den Antrag der Antragstellerin auf Feststellung der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses ab. Passivlegitimiert sei nur der Erstantragsgegner als Wohnungseigentümer und daher als ex lege einziger Vermieter (§ 4 Abs 1 WEG 2002), der auch den Mietzins vorgeschrieben habe. Trete in einen am 1. 3. 1994 bestandenen Hauptmietvertrag über eine Wohnung - wie hier - der Ehegatte gemeinsam mit anderen Angehörigen ein, so dürfe der Vermieter gemäß § 46 Abs 1 MRG weiterhin nur den Hauptmietzins begehren, den er ohne Eintritt begehren dürfte. Würden hingegen ausschließlich Personen eintreten, die in § 46 Abs 1 MRG nicht genannt seien, so dürfe der Vermieter nach § 46 Abs 2 MRG von den Eintretenden eine Erhöhung des Hauptmietzinses bis zu dem für die Wohnung nach § 16 Abs 2 bis 6 MRG im Zeitpunkt des Eintritts zulässigen Betrag, höchstens jedoch (valorisiert) 2,77 EUR je Quadratmeter Nutzfläche und Monat verlangen, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger ist. „Gleiches" gelte nach § 46 Abs 2 4. Satz MRG, wenn Personen, die in § 46 Abs 1 MRG in dessen bis 28. 2. 1994 geltender Fassung genannt gewesen seien, nach dem 31. 12. 1981 und vor dem 1. 3. 1994 eingetreten seien, aber erst nach dem 28. 2. 1994 die Wohnung auf Dauer verlassen hätten oder volljährig geworden seien. Die Anhebung sei aber

solange nicht zulässig, als dem Hauptmieter unter der Annahme einer sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses für vor dem 1. 3. 1994 getätigte Aufwendungen noch Ersatzansprüche nach § 10 MRG zustünden, die der Mieter geltend mache und der Vermieter zu befriedigen nicht bereit sei. Dem „Verlassen auf Dauer", das den Wegfall der Privilegierung nach sich ziehe, sei der Tod gleichzusetzen.Das Erstgericht wies mit seinem Sachbeschluss den Antrag der Antragstellerin auf Feststellung der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses ab. Passivlegitimiert sei nur der Erstantragsgegner als Wohnungseigentümer und daher als ex lege einziger Vermieter (Paragraph 4, Absatz eins, WEG 2002), der auch den Mietzins vorgeschrieben habe. Trete in einen am 1. 3. 1994 bestandenen Hauptmietvertrag über eine Wohnung - wie hier - der Ehegatte gemeinsam mit anderen Angehörigen ein, so dürfe der Vermieter gemäß Paragraph 46, Absatz eins, MRG weiterhin nur den Hauptmietzins begehren, den er ohne Eintritt begehren dürfte. Würden hingegen ausschließlich Personen eintreten, die in Paragraph 46, Absatz eins, MRG nicht genannt seien, so dürfe der Vermieter nach Paragraph 46, Absatz 2, MRG von den Eintretenden eine Erhöhung des Hauptmietzinses bis zu dem für die Wohnung nach Paragraph 16, Absatz 2 bis 6 MRG im Zeitpunkt des Eintritts zulässigen Betrag, höchstens jedoch (valorisiert) 2,77 EUR je Quadratmeter Nutzfläche und Monat verlangen, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger ist. „Gleiches" gelte nach Paragraph 46, Absatz 2, 4. Satz MRG, wenn Personen, die in Paragraph 46, Absatz eins, MRG in dessen bis 28. 2. 1994 geltender Fassung genannt gewesen seien, nach dem 31. 12. 1981 und vor dem 1. 3. 1994 eingetreten seien, aber erst nach dem 28. 2. 1994 die Wohnung auf Dauer verlassen hätten oder volljährig geworden seien. Die Anhebung sei aber solange nicht zulässig, als dem Hauptmieter unter der Annahme einer sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses für vor dem 1. 3. 1994 getätigte Aufwendungen noch Ersatzansprüche nach Paragraph 10, MRG zustünden, die der Mieter geltend mache und der Vermieter zu befriedigen nicht bereit sei. Dem „Verlassen auf Dauer", das den Wegfall der Privilegierung nach sich ziehe, sei der Tod gleichzusetzen.

Dem Grunde nach sei hier die Berechtigung des Vermieters, den Mietzins aus Anlass des Ablebens der Mutter der Antragsgegnerin zu erhöhen, nicht strittig. Maßgeblich für die Höhe des Betrags, auf den der Hauptmietzins angehoben werden dürfe, sei der Zeitpunkt des Wegfalls der Privilegierung (vgl 5 Ob 57/02x für den Fall des Wegfalls der Privilegierung bei Erreichen der Volljährigkeit des Privilegierten; Würth, Mietzinsbildung nach dem MRG idF des 3. WÄG, wobl 1993, 193 [199]). Der Wortlaut des § 46 Abs 2 4. Satz MRG, wonach bei Wegfall der Privilegierung „Gleiches gilt" wie bei Eintritt von ausschließlich Nichtprivilegierten im Sinn des § 46 Abs 2 1. Satz MRG, sei so zu verstehen, dass damit zwar auf die im 1. Satz zulässige Höhe der Mietzinsbildung, nicht jedoch auf den Satzteil „im Zeitpunkt des Eintritts zulässigen Betrag" verwiesen werde. Maßgeblich sei - sowohl bei Eintritt ausschließlich Nichtprivilegierter als auch in den Fällen des späteren Wegfalls der Privilegierung - der Zustand der Wohnung im Zeitpunkt des Anhebungsfalls. Für diese Auslegung würden insbesondere teleologische Gründe sprechen, weil die Bestimmung des § 46 Abs 2 MRG über den angehobenen Mietzins dem Vermieter die Vorschreibung eines marktnäheren (ohnehin mit 2,77 EUR je Quadratmeter gedeckelten) Mietzinses ermöglichen solle. Es sei dabei dem Gesetzgeber nicht zusinnbar, dass bei dieser Annäherung des Mietzinses an den Marktpreis nicht jener im Zeitpunkt der Anhebung, sondern ein potentiell Jahrzehnte zurückliegender, vielfach novellierten Preisbildungsvorschriften unterworfener Marktpreis zugrundegelegt werden solle. Überdies würden durch ein Abstellen auf einen lange zurückliegenden Zeitpunkt Beweisprobleme geradezu provoziert. Für die Abgeltung vom Mieter getätigter Investitionen, die bei einem Abstellen auf den Zeitpunkt des Anhebungsfalls dem Vermieter eine Mietzinsanhebung ermöglichen könnten, treffe § 46 Abs 2 MRG eine Regelung. Es bestehe bei dieser Auslegung auch kein Unterschied zum Anhebungsfall bei Eintritt ausschließlich Nichtprivilegierter nach § 46 Abs 2 1. Satz MRG. Auch diese könnten sich vor dem Anhebungsfall getätigte Investitionen abgelten lassen, müssten diese jedoch bei der Mietzinsbildung als werterhöhend gelten lassen. Ein Grund, die Anhebungsfälle des Wegfalls der Privilegierung anders zu behandeln, sei nicht ersichtlich. Einen Investitionskostenersatz habe aber die Antragstellerin trotz Erörterung und eines Auftrags, Rechnungen vorzulegen, nicht begehrt, weshalb die Anhebung vom Vermieter dem Grunde nach zu Recht begehrt worden sei. Es sei auch nicht vorgebracht oder bewiesen worden, dass vor dem 1. 3. 1994 Aufwendungen getätigt worden seien. Maßgeblich für die Höhe der Anhebung sei also der Zustand der Wohnung im Jahr 2005 (Stichtag 1. 3. 2005). Damals habe die Wohnung die Ausstattungskategorie B aufgewiesen. Die Unbrauchbarkeit der Elektrik sei behoben gewesen, das Badezimmer habe sich in einem zeitgemäßen und die Wohnung insgesamt in einem mangelfreien Zustand befunden. Gehe man von einem Richtwert der Kategorie B zum Stichtag 1. 3. 2005 von 3,37 EUR pro Quadratmeter aus und berücksichtige man auch noch die sich aus den Feststellungen - basierend auf den Berechnungen des Sachverständigen - ergebenden Zu- und Abschläge (Zuschläge: 2 % Klopfbalkon; 1 % Gegensprechanlage; 2 % 2. Dusche; 2 % Parkettboden; 1 % Fenster

im Bad; 3 % für Geschoßzuschlag mit Lift; Lagezuschlag 1,59 EUR; 5 % Abschlag für teilweise Straßenlage), ergebe dies ein Richtwertmietzins pro Quadratmeter von 5,16 EUR und für die gesamte Wohnung (189,4 m^2) rund 977 EUR. Aufgrund der in § 46 Abs 2 MRG normierten Deckelung der Anhebungsberechtigung mit 2,77 EUR pro Quadratmeter sei aber ohnehin nur ein Hauptmietzins von 524,64 EUR zulässig. Dieser Betrag (Abschlag von annähernd 40 %) hätte für die schlechte Beheizbarkeit der Wohnung und bei einer anderen Berechnung des Lagezuschlags ohnehin nicht erreicht werden können. Da der Hauptmietzins in Höhe von 524,64 EUR vorgeschrieben worden sei, sei der Feststellungsantrag der Antragstellerin abzuweisen gewesen.Dem Grunde nach sei hier die Berechtigung des Vermieters, den Mietzins aus Anlass des Ablebens der Mutter der Antragsgegnerin zu erhöhen, nicht strittig. Maßgeblich für die Höhe des Betrags, auf den der Hauptmietzins angehoben werden dürfe, sei der Zeitpunkt des Wegfalls der Privilegierung vergleiche 5 Ob 57/02x für den Fall des Wegfalls der Privilegierung bei Erreichen der Volljährigkeit des Privilegierten; Würth, Mietzinsbildung nach dem MRG in der Fassung des 3. WÄG, wobl 1993, 193 [199]). Der Wortlaut des Paragraph 46, Absatz 2, 4. Satz MRG, wonach bei Wegfall der Privilegierung „Gleiches gilt" wie bei Eintritt von ausschließlich Nichtprivilegierten im Sinn des Paragraph 46, Absatz 2, 1. Satz MRG, sei so zu verstehen, dass damit zwar auf die im 1. Satz zulässige Höhe der Mietzinsbildung, nicht jedoch auf den Satzteil „im Zeitpunkt des Eintritts zulässigen Betrag" verwiesen werde. Maßgeblich sei - sowohl bei Eintritt ausschließlich Nichtprivilegierter als auch in den Fällen des späteren Wegfalls der Privilegierung - der Zustand der Wohnung im Zeitpunkt des Anhebungsfalls. Für diese Auslegung würden insbesondere teleologische Gründe sprechen, weil die Bestimmung des Paragraph 46, Absatz 2, MRG über den angehobenen Mietzins dem Vermieter die Vorschreibung eines marktnäheren (ohnehin mit 2,77 EUR je Quadratmeter gedeckelten) Mietzinses ermöglichen solle. Es sei dabei dem Gesetzgeber nicht zusinnbar, dass bei dieser Annäherung des Mietzinses an den Marktpreis nicht jener im Zeitpunkt der Anhebung, sondern ein potentiell Jahrzehnte zurückliegender, vielfach novellierten Preisbildungsvorschriften unterworfener Marktpreis zugrundegelegt werden solle. Überdies würden durch ein Abstellen auf einen lange zurückliegenden Zeitpunkt Beweisprobleme geradezu provoziert. Für die Abgeltung vom Mieter getätigter Investitionen, die bei einem Abstellen auf den Zeitpunkt des Anhebungsfalls dem Vermieter eine Mietzinsanhebung ermöglichen könnten, treffe Paragraph 46, Absatz 2, MRG eine Regelung. Es bestehe bei dieser Auslegung auch kein Unterschied zum Anhebungsfall bei Eintritt ausschließlich Nichtprivilegierter nach Paragraph 46, Absatz 2, 1. Satz MRG. Auch diese könnten sich vor dem Anhebungsfall getätigte Investitionen abgelten lassen, müssten diese jedoch bei der Mietzinsbildung als werterhöhend gelten lassen. Ein Grund, die Anhebungsfälle des Wegfalls der Privilegierung anders zu behandeln, sei nicht ersichtlich. Einen Investitionskostenersatz habe aber die Antragstellerin trotz Erörterung und eines Auftrags, Rechnungen vorzulegen, nicht begehrt, weshalb die Anhebung vom Vermieter dem Grunde nach zu Recht begehrt worden sei. Es sei auch nicht vorgebracht oder bewiesen worden, dass vor dem 1. 3. 1994 Aufwendungen getätigt worden seien. Maßgeblich für die Höhe der Anhebung sei also der Zustand der Wohnung im Jahr 2005 (Stichtag 1. 3. 2005). Damals habe die Wohnung die Ausstattungskategorie B aufgewiesen. Die Unbrauchbarkeit der Elektrik sei behoben gewesen, das Badezimmer habe sich in einem zeitgemäßen und die Wohnung insgesamt in einem mangelfreien Zustand befunden. Gehe man von einem Richtwert der Kategorie B zum Stichtag 1. 3. 2005 von 3,37 EUR pro Quadratmeter aus und berücksichtige man auch noch die sich aus den Feststellungen - basierend auf den Berechnungen des Sachverständigen - ergebenden Zu- und Abschläge (Zuschläge: 2 % Klopfbalkon; 1 % Gegensprechanlage; 2 % 2. Dusche; 2 % Parkettboden; 1 % Fenster im Bad; 3 % für Geschoßzuschlag mit Lift; Lagezuschlag 1,59 EUR; 5 % Abschlag für teilweise Straßenlage), ergebe dies ein Richtwertmietzins pro Quadratmeter von 5,16 EUR und für die gesamte Wohnung (189,4 m^2) rund 977 EUR. Aufgrund der in Paragraph 46, Absatz 2, MRG normierten Deckelung der Anhebungsberechtigung mit 2,77 EUR pro Quadratmeter sei aber ohnehin nur ein Hauptmietzins von 524,64 EUR zulässig. Dieser Betrag (Abschlag von annähernd 40 %) hätte für die schlechte Beheizbarkeit der Wohnung und bei einer anderen Berechnung des Lagezuschlags ohnehin nicht erreicht werden können. Da der Hauptmietzins in Höhe von 524,64 EUR vorgeschrieben worden sei, sei der Feststellungsantrag der Antragstellerin abzuweisen gewesen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. In5 Ob 57/02x habe der Oberste Gerichtshof klar ausgesprochen, dass für die Höhe jenes Betrags, auf den bei Volljährigkeit aller Eingetretenen angehoben werden dürfe, der Zeitpunkt des Wegfalls der Privilegierung und nicht jener des Eintritts maßgebend sei. Es könne keinen Unterschied machen, ob die Privilegierung infolge Volljährigkeit aller Eingetretenen wegfalle oder infolge Ausscheidens einer privilegierten Person aus dem Mietverhältnis, wenn nur mehr eine nicht privilegierte Person als Mieter verbleibe.

Das Erstgericht habe daher zu Recht den Zustand der Wohnung zu Grunde gelegt, der zum Stichtag 1. 3. 2005 bestanden habe und nicht auf den im Jahr 1985 gegebenen Ausstattungszustand der Wohnung abgestellt. Dem Rekurs sei daher nicht Folge zu geben gewesen.

Die Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige 10.000 EUR und der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil eine gefestigte höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob für die Höhe jenes Betrags, auf den bei Wegfall der Privilegierung angehoben werden dürfe, der Zeitpunkt des Wegfalls der Privilegierung oder aber jener des Eintritts maßgebend sei.

Gegen den Sachbeschluss des Rekursgerichts richtet sich der ordentlicheRevisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Stattgebung ihres Überprüfungsantrags. Hilfsweise stellt die Antragstellerin auch einen Aufhebungsantrag.

Die Antragsgegner beantragten in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs der Antragstellerin keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der ordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

Der erkennende Senat erachtet die wiedergegebene Begründung des Rekursgerichts für zutreffend, weshalb es grundsätzlich ausreicht, auf deren Richtigkeit hinzuweisen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Die Ausführungen im Revisionsrekurs betreffen nur mehr den Zeitpunkt, welcher für die Höhe des Betrags maßgeblich ist, auf den der Hauptmietzins angehoben werden darf; diesen Rechtsmittelausführungen ist Folgendes entgegen zu halten:Der erkennende Senat erachtet die wiedergegebene Begründung des Rekursgerichts für zutreffend, weshalb es grundsätzlich ausreicht, auf deren Richtigkeit hinzuweisen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG). Die Ausführungen im Revisionsrekurs betreffen nur mehr den Zeitpunkt, welcher für die Höhe des Betrags maßgeblich ist, auf den der Hauptmietzins angehoben werden darf; diesen Rechtsmittelausführungen ist Folgendes entgegen zu halten:

1. § 46 Abs 2 MRG lautet auszugsweise:1. Paragraph 46, Absatz 2, MRG lautet auszugsweise:

„Treten in einen am 1. März 1994 bestehenden Hauptmietvertrag über eine Wohnung ausschließlich Personen ein, die in Abs 1 nicht genannt sind (gemeint: weder Ehegatte, Lebensgefährte oder minderjährige Kinder des bisherigen Hauptmieters), so darf der Vermieter vom (von den) in das Hauptmietrecht Eintretenden ab dem auf den Eintritt folgenden Zinstermin eine Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Wohnung nach § 16 Abs 2 bis 6 im Zeitpunkt des Eintritts zulässigen Betrag, höchstens aber 2,64 EUR (zuletzt 2,77 EUR und seit 1. 9. 2006 2,91 EUR [BGBl II 2006/296]) je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, verlangen, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger ist. Dieser Höchstbetrag von 2,64 EUR valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs 6. In den Fällen des Abs 1 darf der Vermieter diese Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses ab dem Zinstermin begehren, zu dem alle in Abs 1 genannten Eintretenden auf Dauer die Wohnung verlassen haben oder volljährig geworden sind. Gleiches gilt, wenn Personen, die in Abs 1 in dessen bis 28. Februar 1994 in Geltung gestandener Fassung genannt waren, nach dem 31. Dezember 1981 und vor dem 1. März 1994 in den Hauptmietvertrag eingetreten sind, aber erst nach dem 28. Februar 1994 die Wohnung auf Dauer verlassen haben oder volljährig geworden sind. Die Anhebung des Hauptmietzinses ist aber solange nicht zulässig, als dem Hauptmieter„Treten in einen am 1. März 1994 bestehenden Hauptmietvertrag über eine Wohnung ausschließlich Personen ein, die in Absatz eins, nicht genannt sind (gemeint: weder Ehegatte, Lebensgefährte oder minderjährige Kinder des bisherigen Hauptmieters), so darf der Vermieter vom (von den) in das Hauptmietrecht Eintretenden ab dem auf den Eintritt folgenden Zinstermin eine Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Wohnung nach Paragraph 16, Absatz 2 bis 6 im Zeitpunkt des Eintritts zulässigen Betrag, höchstens aber 2,64 EUR (zuletzt 2,77 EUR und seit 1. 9. 2006 2,91 EUR [BGBl römisch II 2006/296]) je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, verlangen, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger ist. Dieser Höchstbetrag von 2,64 EUR valorisiert sich entsprechend der Regelung des Paragraph 16, Absatz 6, In den Fällen des Absatz eins, darf der Vermieter diese Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses ab dem Zinstermin begehren, zu dem alle in Absatz eins, genannten Eintretenden auf Dauer die Wohnung verlassen haben oder volljährig geworden sind. Gleiches gilt, wenn Personen, die in Absatz eins, in dessen bis 28. Februar 1994 in Geltung gestandener Fassung genannt waren, nach dem 31. Dezember 1981 und vor dem 1. März 1994 in den Hauptmietvertrag eingetreten sind, aber erst nach dem 28. Februar 1994 die Wohnung auf Dauer verlassen haben oder volljährig geworden sind. Die

Anhebung des Hauptmietzinses ist aber solange nicht zulässig, als dem Hauptmieter

- unter der Annahme einer sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses

- für vor dem 1. März 1994 getätigte Aufwendungen noch Ersatzansprüche nach § 10 zustünden, die der Mieter geltend macht und der Vermieter zu befriedigen nicht bereit ist. ..."- für vor dem 1. März 1994 getätigte Aufwendungen noch Ersatzansprüche nach Paragraph 10, zustünden, die der Mieter geltend macht und der Vermieter zu befriedigen nicht bereit ist. ..."

Die Antragstellerin bezweifelt nicht mehr das grundsätzlich gegebene Anhebungsrecht des Erstantragsgegners nach § 46 Abs 2 4. Satz MRG, meint aber, dass der Zustand der Wohnung zur Zeit ihres (Mit-)Eintritts in die Mietrechte im Jahre 1985 maßgeblich sei.Die Antragstellerin bezweifelt nicht mehr das grundsätzlich gegebene Anhebungsrecht des Erstantragsgegners nach Paragraph 46, Absatz 2, 4. Satz MRG, meint aber, dass der Zustand der Wohnung zur Zeit ihres (Mit-)Eintritts in die Mietrechte im Jahre 1985 maßgeblich sei.

2. Zum Zeitpunkt, welcher für die Höhe des Betrags maßgeblich ist, auf den der Hauptmietzins angehoben werden darf, hat bereits Würth (Mietzinsbildung nach dem MRG idF des 3. WÄG, wobl 1993, 193 [199]) dahin Stellung genommen, dass jener des Eintritts bzw des Wegfalls der Privilegierung oder der Privilegierten maßgeblich sei (ebenso T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 46 MRG Rz 5) und die Anhebung auf jenen Mietzins erfolgen könne, der bei Neuabschluss zulässig wäre, höchstens allerdings auf den in § 46 Abs 2 MRG genannten (valorisierten) Betrag. Dieser Ansicht, die im Übrigen - wie schon das Erstgericht zutreffend hervorhob - mit der Regelung betreffend die Ersatzansprüche für von Mieterseite getätigte Aufwendungen harmoniert, hat sich der erkennende Senat in 5 Ob 57/02x (= SZ 2002/64 = JBl 2003, 53 = MietSlg 54.424 = wobl 2003/173, 323 [zustVonkilch]) im Fall einer Privilegierung infolge Eintritts eines minderjährigen Kindes angeschlossen, was in der Lehre nicht auf Widerspruch gestoßen ist. Da kein sachlicher Grund zu erkennen ist und von der Antragstellerin auch nicht aufgezeigt wird, warum in diesem Punkt die in Frage kommenden Privilegierungsfälle unterschiedlich behandelt werden sollten, muss auch im vorliegenden Fall als der für die zulässige Höhe des Hauptmietzinses entscheidende Zeitpunkt jener des Wegfalls der Privilegierung, hier durch das Ableben der Mutter der Antragstellerin im Februar 2005, maßgeblich sein. Es kommt daher auf die Ausstattung der Wohnung im Februar 2005 und - entgegen der Ansicht der Antragstellerin - nicht auf jene im Jahr 1985 an. Die von der Antragstellerin ins Treffen geführte Entscheidung 5 Ob 78/98a betrifft keinen vergleichbaren Sachverhalt und fußte auf der Rechtslage vor dem 3. WÄG.2. Zum Zeitpunkt, welcher für die Höhe des Betrags maßgeblich ist, auf den der Hauptmietzins angehoben werden darf, hat bereits Würth (Mietzinsbildung nach dem MRG in der Fassung des 3. WÄG, wobl 1993, 193 [199]) dahin Stellung genommen, dass jener des Eintritts bzw des Wegfalls der Privilegierung oder der Privilegierten maßgeblich sei (ebenso T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 46, MRG Rz 5) und die Anhebung auf jenen Mietzins erfolgen könne, der bei Neuabschluss zulässig wäre, höchstens allerdings auf den in Paragraph 46, Absatz 2, MRG genannten (valorisierten) Betrag. Dieser Ansicht, die im Übrigen - wie schon das Erstgericht zutreffend hervorhob - mit der Regelung betreffend die Ersatzansprüche für von Mieterseite getätigte Aufwendungen harmoniert, hat sich der erkennende Senat in 5 Ob 57/02x (= SZ 2002/64 = JBl 2003, 53 = MietSlg 54.424 = wobl 2003/173, 323 [zust Vonkilch]) im Fall einer Privilegierung infolge Eintritts eines minderjährigen Kindes angeschlossen, was in der Lehre nicht auf Widerspruch gestoßen ist. Da kein sachlicher Grund zu erkennen ist und von der Antragstellerin auch nicht aufgezeigt wird, warum in diesem Punkt die in Frage kommenden Privilegierungsfälle unterschiedlich behandelt werden sollten, muss auch im vorliegenden Fall als der für die zulässige Höhe des Hauptmietzinses entscheidende Zeitpunkt jener des Wegfalls der Privilegierung, hier durch das Ableben der Mutter der Antragstellerin im Februar 2005, maßgeblich sein. Es kommt daher auf die Ausstattung der Wohnung im Februar 2005 und - entgegen der Ansicht der Antragstellerin - nicht auf jene im Jahr 1985 an. Die von der Antragstellerin ins Treffen geführte Entscheidung 5 Ob 78/98a betrifft keinen vergleichbaren Sachverhalt und fußte auf der Rechtslage vor dem 3. WÄG.

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin muss somit erfolglos bleiben.

Textnummer

E87128

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00042.08Z.0401.000

Im RIS seit

01.05.2008

Zuletzt aktualisiert am

14.03.2016

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