jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/8/29 5Ob62/06p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.08.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Mag. Markus H*****, 2.) Dr. Beate H*****, beide *****, vertreten durch Fröhlich, Kolar-Syrmas und Karisch, Rechtsanwälte in Graz, gegen die Antragsgegner 1.) Dr. Gottfried P*****, 2.) Prof. h.c. Dr. Wolf Dieter A*****, beide vertreten durch die Arnold Rechtsanwalts-Partnerschaft in Wien, wegen § 16 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 8. November 2005, GZ 38 R 128/05p-91, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt vom 5. März 2005, GZ 44 Msch 10023/02b-81, mit einer Maßgabe bestätigt wurde, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Mag. Markus H*****, 2.) Dr. Beate H*****, beide *****, vertreten durch Fröhlich, Kolar-Syrmas und Karisch, Rechtsanwälte in Graz, gegen die Antragsgegner 1.) Dr. Gottfried P*****, 2.) Prof. h.c. Dr. Wolf Dieter A*****, beide vertreten durch die Arnold Rechtsanwalts-Partnerschaft in Wien, wegen Paragraph 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 8. November 2005, GZ 38 R 128/05p-91, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt vom 5. März 2005, GZ 44 Msch 10023/02b-81, mit einer Maßgabe bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Das Erstgericht erkannte - von der Unbrauchbarkeit der 128,40 m² großen Wohnung bei Abschluss des Mietvertrags und damit vom Vorliegen der Ausstattungskategorie D ausgehend - die Vereinbarung eines monatlichen Hauptmietzinses von 490,11 Euro nur im Umfang von monatlich 0,66 Euro pro m² (93,21 Euro insgesamt inkl USt) für zulässig.

Das Rekursgericht gab dem Rechtsmittel der Antragsgegner nicht Folge; es sprach aus, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige 10.000 Euro und der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig. Da hier ein unbefristeter Hauptmietvertrag über eine ca 130 m² große Wohnung vorliege, könnte bei Beurteilung der zur

Brauchbarmachung der Wohnung erforderlichen Aufwendungen der Standpunkt eingenommen werden, es seien auch die den Vermietern voraussichtlich entstehenden künftigen Mindereinnahmen im Sinn einer relativen Betrachtungsweise als wirtschaftliche Größe zu berücksichtigen.

Rechtliche Beurteilung

Entgegen diesem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Rekursgerichts ist der Revisionsrekurs mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG nF unzulässig; die Zurückweisung eines ordentlichen Revisionsrekurses kann sich in diesem Fall auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 71 Abs 3 AußStrG nF):Entgegen diesem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Rekursgerichts ist der Revisionsrekurs mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nF unzulässig; die Zurückweisung eines ordentlichen Revisionsrekurses kann sich in diesem Fall auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG nF):

1.1. Die Antragsgegner machen geltend, die Stellungnahme der Antragsteller vom 23.8.2002 (ON 5) sei eine unzulässige Erweiterung (Präzisierung) des ursprünglichen, vor der Schlichtungsstelle erhobenen Antrags. Während in diesem nur in den letzten beiden Absätzen unkonkret von einer Einstufung in die „Kategorie D - unbrauchbar" die Rede gewesen und von angeblichen Sicherheitsmängeln an den Elektroinstallationen, insbesondere fehlenden Erdungen in den Nassräumen, fehlender Kochgelegenheit und Spüle sowie nicht vorhandenen Heizungsmöglichkeiten gesprochen worden sei, hätten die Antragsteller dieses nicht näher konkretisierte Vorbringen im genannten Schriftsatz vor Gericht auf insgesamt 9 Seiten unter Vorlage von 17 Beilagen erweitert bzw präzisiert. Wenn das Rekursgericht eine derart umfassende Erweiterung des vor der Schlichtungsstelle erhobenen Begehrens im gerichtlichen Verfahren für zulässig halte, stelle sich die Frage nach dem verbleibenden Anwendungsbereich der Regeln über die sukzessiven Zuständigkeit. Das Rekursgericht hätte bei richtiger rechtlicher Beurteilung die weit über den Antrag bei der Schlichtungsstelle hinausgehende Stellungnahme der Antragsteller als unzulässige Erweiterung zurückweisen müssen, wonach auch der von den Antragstellern ursprünglich bei der Schlichtungsstelle gestellte Antrag mangels substantiiertem Sachverhaltsvorbringens und mangels konkreter Beweisanbote als unberechtigt abzuweisen gewesen wäre.

1.2. § 39 Abs 1 MRG normiert, dass für Häuser in bestimmten Gemeinden, die durch Verordnung des BMJ festzulegen sind, die in § 37 Abs 1 MRG genannten, in das besondere Verfahren außer Streit verwiesenen Verfahren erst dann bei Gericht anhängig gemacht werden können, wenn vorher die Gemeinde (Schlichtungsstelle, Schlichtungsamt) mit der Sache befasst wurde. Die vorherige Anrufung der Schlichtungsstelle ist zwingende Prozessvoraussetzung für das außerstreitige gerichtliche Verfahren (5 Ob 60/90 = MietSlg 42.396).1.2. Paragraph 39, Absatz eins, MRG normiert, dass für Häuser in bestimmten Gemeinden, die durch Verordnung des BMJ festzulegen sind, die in Paragraph 37, Absatz eins, MRG genannten, in das besondere Verfahren außer Streit verwiesenen Verfahren erst dann bei Gericht anhängig gemacht werden können, wenn vorher die Gemeinde (Schlichtungsstelle, Schlichtungsamt) mit der Sache befasst wurde. Die vorherige Anrufung der Schlichtungsstelle ist zwingende Prozessvoraussetzung für das außerstreitige gerichtliche Verfahren (5 Ob 60/90 = MietSlg 42.396).

Das Verfahren vor der Schlichtungsstelle und das nachfolgende

gerichtliche Verfahren bilden dann insofern eine Einheit, als der bei

der Schlichtungsstelle erhobene Antrag (die „Sache") vor Gericht

weder erweitert noch geändert werden kann (5 Ob 122/02f = MietSlg

54.403 = wobl 2003/130, 250; RIS-Justiz RS0006307). Die „Sache" im

Sinn der §§ 39 und 40 MRG ist durch den das Verfahren vor der

Schlichtungsstelle einleitenden Sachantrag definiert. Für die

Identität der „Sache" komm es nach der Rechtsprechung des erkennenden

Senats entscheidend darauf an, dass vor Gericht derselbe Anspruch wie

vor der Schlichtungsstelle geltend gemacht wird, in welchem Fall vor

Gericht auch noch ein ergänzendes Vorbringen für zulässig angesehen

wurde (5 Ob 59/95 = wobl 1996/28, 117, Berger; 5 Ob 220/00i = wobl

2001/183, 289 = immolex 2001/113, 197, Iby = MietSlg 53.461; vgl

RIS-Justiz RS0070068; idS auch Mohr in Hausmann/Vonkilch, Österr.

Wohnrecht, § 39 MRG Rz 9).

1.3. Vor der Schlichtungsstelle haben die Antragsteller begehrt, „den

gesetzlich zulässigen Hauptmietzins für das Bestandobjekt .... mit

Kategorie D - unbrauchbar festzustellen". Zur Antragsbegründung haben die Antragsteller ua geltend gemacht, die Elektroinstallationen wiesen gravierende Sicherheitsmängel auf, weil sie etwa in den Nassräumen nicht geerdet gewesen seien; weiters machten die Antragsteller sinngemäß geltend, das Bestandobjekt verfüge über kein betriebsfähige Gasheizung. Das wiedergegebene Begehren haben die Antragsteller vor Gericht unverändert aufrecht erhalten und in ihrem Schriftsatz ON 5 (nur) die Anbahnung und das Zustandekommen des Bestandverhältnisses näher beschrieben, sich zur Sache aber wiederum auf die erneuerungsbedürftigen Elektroinstallationen sowie die nicht funktionierende Heizung berufen und den seinerzeit vorgefundenen Zustand durch Lichtbilder dokumentiert; eine dem § 39 MRG widersprechende und nach der dargestellten Judikatur unzulässige Änderung des Streitgegenstands (der „Sache") erfolgte dadurch nicht.Kategorie D - unbrauchbar festzustellen". Zur Antragsbegründung haben die Antragsteller ua geltend gemacht, die Elektroinstallationen wiesen gravierende Sicherheitsmängel auf, weil sie etwa in den Nassräumen nicht geerdet gewesen seien; weiters machten die Antragsteller sinngemäß geltend, das Bestandobjekt verfüge über kein betriebsfähige Gasheizung. Das wiedergegebene Begehren haben die Antragsteller vor Gericht unverändert aufrecht erhalten und in ihrem Schriftsatz ON 5 (nur) die Anbahnung und das Zustandekommen des Bestandverhältnisses näher beschrieben, sich zur Sache aber wiederum auf die erneuerungsbedürftigen Elektroinstallationen sowie die nicht funktionierende Heizung berufen und den seinerzeit vorgefundenen Zustand durch Lichtbilder dokumentiert; eine dem Paragraph 39, MRG widersprechende und nach der dargestellten Judikatur unzulässige Änderung des Streitgegenstands (der „Sache") erfolgte dadurch nicht.

2.1. Die Antragsgegner bekämpfen die Ansicht des Rekursgerichts, nach der die Antragsteller keine Verpflichtung getroffen habe, die Unbrauchbarkeit der Wohnung zu bemängeln. Dabei habe das Rekursgericht übersehen, dass die Antragsteller im Mietvertrag bestätigt hätten, die Wohnung sei brauchbar/ordnungsgemäß und entspreche der Kategorie B. Damit stehe fest, dass den Antragstellern nie Gelegenheit zur Verbesserung allfälliger Mängel gegeben worden sei; es sei gerade dann der getroffenen Vereinbarung der 3-monatigen Mietzinsfreiheit und deren Zweck - die Kostenübernahme der Antragsteller für die übernommene Mängelbehebung - besondere Bedeutung beizumessen. Es sei zwar zutreffend, dass nach der Rechtsprechung - entgegen zu Recht kritischer Stimmen in der Literatur - die Auffassung vertreten werde, im Fall fehlender Brauchbarkeit des Mietobjekts an sich bestehe grundsätzlich keine Bemängelungspflicht des Mieters. Selbst nach der Judikatur komme aber dann, wenn der Mieter den Mangel selbst behebe und dadurch die nachträgliche Verbesserung durch den Vermieter vereitle, eine Einstufung in eine niedrigere Ausstattungskategorie nicht mehr in Betracht. Dies müsse umso mehr gelten, wenn der Mieter zugesagt habe, den Mangel selbst zu beheben und wenn hinsichtlich dieser Kosten eine Vereinbarung getroffen worden sei. Der Oberste Gerichtshof habe in 5 Ob 44/02k = wobl 2002/80, 266 zust Prader) erkannt, dass es dann, wenn sich der Vermieter verpflichte, jene Kosten zu tragen, die ihn nach dem Gesetz ohnehin getroffen hätten, er also bereit sei, die Kosten einer Sanierung der Stromleitungen zu übernehmen, und damit angeboten habe, die Wohnung insofern auf seine Kosten in einen brauchbaren Zustand zu versetzen, ein Gebot von Treu und Glauben sei, dem Vermieter die festgestellten Mängel der Stromleitungen anzuzeigen. Die hier den Antragstellern (Mietern) gutgeschriebenen drei Monatsmieten könnten nach Sinn und Zweck dieser Vereinbarung „bei lebensnaher Betrachtung" nur so interpretiert werden, dass die Antragsteller eine Rügepflicht (Warnpflicht) treffe, den Vermietern allfällige Mängel anzuzeigen bzw diese darauf hinzuweisen, wenn die ihnen gewährten finanziellen Mittel nicht ausreichten. In diesem Sinn sei auch der Vorschlag von T. Hausmann in wobl 2002, 360 zu verstehen, wonach der Mieter bei Unbrauchbarkeit des Mietobjekts zunächst verpflichtet sein solle, diesen Umstand dem Vermieter anzuzeigen und gegenüber dem Vermieter auf Vertragszuhaltung durch Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands des Bestandobjekts zu bestehen. Die Sanktion für die fehlende Brauchbarkeit solle daher - systematisch richtig - nicht im Bereich der Mietzinsbildung, sondern im Bereich der Gewährleistung bzw des Schadenersatzes liegen. Auch nach der Rechtsprechung, wonach der Mieter bei

drohender Kostenüberschreitung dem Vermieter Gelegenheit zum „Nachzahlen" geben müsse, ergebe sich die Berechtigung dieser Argumentation. Nichts anderes müsse gelten, wenn mit den Mietern - wie hier - ein Mietzinsnachlass „für" 3 Monate für notwendige Renovierungsarbeiten vereinbart und den Antragstellern im erstinstanzlichen Verfahren unwiderruflich angeboten worden sei, die für die Herstellung des brauchbaren Zustands festgestellten Kosten von gesamt 8.971,27 Euro (brutto) voll (sogar ohne Abzug der auf die 3 Monate entfallende Miete) zu tragen. Die Antragsteller hätten, ohne zuvor Mängel zu beanstanden, die Wohnung renoviert und die Antragsgegner erst durch ihren Antrag bei der Schlichtungsstelle fast drei Jahre nach Abschluss der Arbeiten mittelbar über angebliche Mängel „in Kenntnis gesetzt"; dadurch hätten die Antragsteller nebenvertragliche Pflichten sowie das Gebot von Treu und Glauben verletzt und den Antragsgegnern jedwede Möglichkeit genommen, den vertragsgemäßen Zustand innerhalb angemessener Frist selbst herzustellen. Es sei unbillig und widerspreche Treu und Glauben, die Antragsteller für diese Vorgangsweise noch mit einer Mietzinsreduktion auf 0,66 Euro pro m² (wertgesichert) für die gesamte Dauer des Bestandverhältnisses zu „belohnen". Das Rekursgericht hätte ausgehend von der gegebenen Sachverhaltskonstellation bei richtiger rechtlicher Beurteilung von einer uneingeschränkten Rügepflicht der Antragsteller ausgehen müssen.

2.2. Die hier vorgelegene lebensgefährliche Elektroinstallation und

die undichte Gasleitung haben die Antragsteller gegenüber den

Antragsgegnern nicht gerügt. Die Frage nach einer allfälligen

Rügeobliegenheit des Mieters in derartigen Fällen hat der erkennende

Senat jüngst in 5 Ob 247/05t (= immolex-LS 2006/29 = ÖJZ-LSK 2006/100

= Zak 2006/268, 156 = EvBl 2006/74, 413) unter spezifischen

Voraussetzungen bejaht und dazu auszugsweise wie folgt Stellung genommen:

„Richtig ist insoweit, dass der erkennende Senat die jetzt in § 15a Abs 1 Z 4 MRG (vor dem 3. WÄG in § 16 Abs 2 Z 4 MRG) normierte Obliegenheit des Mieters, dem Vermieter die Unbrauchbarkeit einer die Wohnungskategorie bestimmenden Ausstattung anzuzeigen, nicht auch auf die (gänzliche) Unbrauchbarkeit der gemieteten Wohnung bezogen hat (5 Ob 120/00h = wobl 2001/40 mwN; RIS-Justiz RS0070162; RS0069776 [T4]).„Richtig ist insoweit, dass der erkennende Senat die jetzt in Paragraph 15 a, Absatz eins, Ziffer 4, MRG (vor dem 3. WÄG in Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 4, MRG) normierte Obliegenheit des Mieters, dem Vermieter die Unbrauchbarkeit einer die Wohnungskategorie bestimmenden Ausstattung anzuzeigen, nicht auch auf die (gänzliche) Unbrauchbarkeit der gemieteten Wohnung bezogen hat (5 Ob 120/00h = wobl 2001/40 mwN; RIS-Justiz RS0070162; RS0069776 [T4]).

Bislang verneinte deshalb der erkennende Senat in der Regel eine aus

§ 15a Abs 1 Z 4 MRG (vor dem 3. WÄG aus § 16 Abs 2 Z 4 MRG)

ableitbare Obliegenheit des Mieters, dem Vermieter etwa die beim

Abschluss des Mietvertrags bzw beim Bezug des Mietobjekts

bestehenden, die Unbrauchbarkeit der Wohnung bedingenden Mängel der

Elektroinstallationen anzuzeigen (5 Ob 304/01v = immolex 2002/121 =

MietSlg 54/13 = wobl 2002/131; 5 Ob 255/98f). Gegen diese

Rechtsansicht sind in der Lehre teilweise Bedenken geäußert worden

(vgl Dirnbacher zu wobl 1999/147; Würth zu wobl 2001/40). Der

erkennende Senat hat in 5 Ob 44/02k = WoBl 2002/80, 266, zust Prader

= RdW 2002, 598 = immolex 2002/122, 326, zust Iby = immolex 2004, 89

= MietSlg 54.271/11 auch schon Erwägungen darüber angestellt, ob die

Judikatur, wonach die schon bei Abschluss des Mietvertrags vorhandene, nur mit erheblichem Kostenaufwand zu beseitigende Gefährlichkeit von Versorgungsleitungen zur Unbrauchbarkeit der Mietwohnung und damit zur Herabstufung auf die niedrigste Ausstattungskategorie (jetzt nach § 16 Abs 5 erster Halbsatz MRG) führt, ohne eine

Anzeigeobliegenheit des Mieters auszulösen, allenfalls überdacht werden sollte.Judikatur, wonach die schon bei Abschluss des Mietvertrags vorhandene, nur mit erheblichem Kostenaufwand zu beseitigende Gefährlichkeit von Versorgungsleitungen zur Unbrauchbarkeit der Mietwohnung und damit zur Herabstufung auf die niedrigste Ausstattungskategorie (jetzt nach Paragraph 16, Absatz 5, erster Halbsatz MRG) führt, ohne eine Anzeigeobliegenheit des Mieters auszulösen, allenfalls überdacht werden sollte.

.....

Ratio der Rügeobliegenheit ist es, den Vermieter vor Nachteilen zu schützen, die ihm aus der Nichtbehebung von Mängeln des Mietobjekts drohen, welche den Gebrauch an sich vorhandener Einrichtungen beeinträchtigen und ihm - anders als das gänzliche Fehlen derartiger Einrichtungen - nicht ohne weiteres einsichtig sind (5 Ob 50/01s = SZ 74/43 mwN). Es soll der Vermieter in die Lage versetzt werden, die ihm drohende dauernde Einstufung der vermieteten Wohnung in eine andere Ausstattungskategorie durch die nachträgliche Instandsetzung unbrauchbarer kategoriebestimmender Bestandteile zu verhindern (5 Ob 304/01v = immolex 2002/121 = MietSlg 54/13 = wobl 2002/131). Eine Einschränkung des Grundsatzes, dass keine Bemängelungspflicht bei Unbrauchbarkeit der Wohnung an sich besteht, weil die Ausstattung der Wohnung in die Ingerenz des Vermieters falle, hat der erkennende Senat zuletzt besonders für Fälle offenkundiger und schwerwiegender Mängel abgelehnt, welche „bei der geringsten Überprüfung - die aber

unterlassen wurde - leicht erkennbar gewesen (wären)" (5 Ob 304/01v =

immolex 2002/121 = MietSlg 54/13 = wobl 2002/131 [Hausmann]). In

anders gelagerten Fällen gerade nicht unschwer erkennbarer Mängel kann aber das Unterlassen einer Mängelanzeige durch den Mieter gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßen; dieser Gedanke hat in 5 Ob 44/02k und zu 5 Ob 132, 133/91 = MietSlg 43/38 Eingang in die Judikatur gefunden."

Zu einer neuerlichen Auseinandersetzung mit dieser Frage geben die Ausführungen der Antragsgegner keinen Anlass, weil die in 5 Ob 247/05t für eine Rügeobliegenheit des Mieters nach Treu und Glauben als maßgeblich erkannten Umstände hier auch nicht annähernd vorliegen; die Antragsgegner haben nämlich die Renovierungsbedürftigkeit der Elektroinstallation ohnehin selbst erkannt und die Undichtheit der Gasleitung war nach den erstgerichtlichen Feststellungen offenkundig, sodass die Antragsteller über die schwerwiegenden und augenfälligen, der Brauchbarkeit des Bestandobjekts entgegenstehenden Mängel nicht noch zusätzlich einer Information durch die Antragsteller bedurften. Wenn die Vermieter bei dieser eindeutigen Sachlage dem Mieter noch die Renovierung der Elektroinstallation auf dessen Kosten abverlangen, dann besteht gerade nach Treu und Glauben kein Anlass dem Vermieter auch noch eine Rügeobliegenheit aufzuerlegen.

2.3. Der von den Antragsteller immer wieder hergestellte Konnex, der Nachlass des Mietzinses für die ersten drei Monate habe zur Deckung der Kosten der Erneuerung der Elektroinstallation gedient, ist eine dem seinerzeitigen Zustand der Wohnung und der Formulierung im Mietvertrag widersprechende, vom festgestellten Sachverhalt nicht gedeckte, davon also unzulässig abweichende Unterstellung. Die - vor der Vermietung rund 2 Jahre lang leer gestandene - Wohnung bedurfte nämlich - von der Beseitigung der ihre Unbrauchbarkeit begründenden Mängel abgesehen - umfangreicher Renovierungsmaßnahmen, um einen einigermaßen entsprechenden Zustand zu erreichen. Nach den erstgerichtlichen Feststellungen war das Badezimmer nur teilweise verfliest, die Küche war leer (kein Herd und keine Abwäsche) und unregelmäßig verfliest, nur in einem Zimmer bestand eine Heizgelegenheit, der Parkettboden fiel zur Mitte hin ab und war durchgegangen und der Anstrich der Türen und Fenster war stark vergilbt. Für die in einem solchen Fall notwendigen Renovierungsarbeiten kann zwanglos ein Zeitraum von 3 Monaten veranschlagt werden, sodass der „Mietzinsnachlass" - bei einigermaßen „lebensnaher Betrachtung" - aus der Unbenützbarkeit der Wohnung für die Dauer der Renovierungsarbeiten resultierte (laut Mietvertrag: "wegen notwendiger Renovierungsarbeiten"), aber nichts mit den Kosten für die Erneuerung der Elektroinstallation zu tun; diese hatten - entgegen der nunmehrigen Beteuerungen der Antragsgegner und wie im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart - auf eigene Kosten der Antragsteller zu erfolgen.

3.1. Mit den folgenden weitwendigen Ausführungen versuchen die Antragsgegner eine unrichtige Beurteilung der „Unbrauchbarkeit" der Wohnung durch das Rekursgericht zu begründen, wobei sie sich wiederum darauf berufen „für" die notwendigen Renovierungsarbeiten einen Mietzinsnachlass gewährt zu haben; wenn dieser Nachlass nicht ausreichte, hätte die Antragsteller nach Treu und Glauben eine Mitteilungspflicht getroffen. Weiters wollen die

Antragsteller unter Berufung auf eine vermeintlich verfassungskonforme Auslegung die Möglichkeit einer nachträglichen, von ihnen „aus Gründen prozessualer Vorsicht .... unwiderruflich, für den Fall dass .... das Antragsbegehren abgewiesen wird" erklärten Kostenübernahme abzuleiten, um nachträglich die Einstufung der Wohnung in die Kategorie D abzuwenden.

3.2. Auf diese Ausführungen der Antragsteller ist schon deshalb nicht näher einzugehen, weil ihr Revisionsrekurs insoweit nicht gesetzmäßig ausgeführt ist; die Antragsteller unterstellen nämlich durchwegs - wie auch schon oben zu 2.3. angesprochen - entgegen dem maßgeblichen Sachverhalt, es habe für sie keine Möglichkeit der Brauchbarmachung des Bestandobjekts bestanden und sie hätten den Antragstellern einen Mietzinsnachlass „für" die notwendigen Renovierungsarbeiten gewährt. In Wahrheit waren die die Unbrauchbarkeit der Wohnung begründenden, einen Behebungsaufwand von 3.881,33 Euro brutto (Elektro) und 2.035,94 Euro netto (Gas) erfordernden Mängel offenkundig und hätten daher von den Antragsgegnern vorsorglich aus der Mietzinsreserve (§ 3 Abs 2 Z 2 MRG) behoben werden können und müssen. Die Antragsgegner haben den Antragstellern auch nicht „für", sondern „wegen" der notwendigen Renovierungsarbeiten einen Mietzinsnachlass gewährt und darüber hinaus den Antragstellern - ausdrücklich und gesetzwidrig - abverlangt, „die Elektroinstallation auf eigene Kosten, durch einen befugten Professionisten auf heutigen technischen Standard zu bringen". Über diese Tatsachengrundlage setzen sich die Antragsgegner unzulässig hinweg, weshalb auf ihre, einen abweichenden Sachverhalt unterstellenden Rechtsmittelausführungen nicht einzugehen ist.3.2. Auf diese Ausführungen der Antragsteller ist schon deshalb nicht näher einzugehen, weil ihr Revisionsrekurs insoweit nicht gesetzmäßig ausgeführt ist; die Antragsteller unterstellen nämlich durchwegs - wie auch schon oben zu 2.3. angesprochen - entgegen dem maßgeblichen Sachverhalt, es habe für sie keine Möglichkeit der Brauchbarmachung des Bestandobjekts bestanden und sie hätten den Antragstellern einen Mietzinsnachlass „für" die notwendigen Renovierungsarbeiten gewährt. In Wahrheit waren die die Unbrauchbarkeit der Wohnung begründenden, einen Behebungsaufwand von 3.881,33 Euro brutto (Elektro) und 2.035,94 Euro netto (Gas) erfordernden Mängel offenkundig und hätten daher von den Antragsgegnern vorsorglich aus der Mietzinsreserve (Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2, MRG) behoben werden können und müssen. Die Antragsgegner haben den Antragstellern auch nicht „für", sondern „wegen" der notwendigen Renovierungsarbeiten einen Mietzinsnachlass gewährt und darüber hinaus den Antragstellern - ausdrücklich und gesetzwidrig - abverlangt, „die Elektroinstallation auf eigene Kosten, durch einen befugten Professionisten auf heutigen technischen Standard zu bringen". Über diese Tatsachengrundlage setzen sich die Antragsgegner unzulässig hinweg, weshalb auf ihre, einen abweichenden Sachverhalt unterstellenden Rechtsmittelausführungen nicht einzugehen ist.

4. Dass die Antragsgegner in einem Schriftsatz (ON 67), in dem sie vor dem Erstgericht bis zuletzt das Vorliegen der von den Antragstellern behaupteten und erwiesenen Mängel bestritten, „aus Gründen prozessualer Vorsicht .... den Antragstellern unwiderruflich für den Fall, dass sich an der Kategorie-Einstufung und der Mietzinshöhe gegenüber der Vereinbarung (Mietvertrag) nichts ändert (und insoweit auch das Antragsbegehren abgewiesen wird), die Erstattung angemessener und zweckentsprechender Kosten für notwendige und tatsächlich durchgeführte Mängelbehebung in Bezug auf die verfahrensgegenständlichen Kategorie-Merkmale bis zu einem Maximalbetrag von 8.971,27 Euro (inklusive 20 % USt)" angeboten haben, kann am Ergebnis der Prüfung des gesetzmäßigen Mietzinses schon deshalb nichts ändern, weil dafür nach der ausdrücklichen gesetzlichen Regelung (§ 16 Abs 1 MRG), grundsätzlich der Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags maßgeblich ist (RIS-Justiz RS0070132). Im Übrigen hätte für die Antragsgegner noch während des erstinstanzlichen Verfahrens die Möglichkeit bestanden, zumindest nachträglich die nach dem Gesetz ihnen oblegenen Kosten - tatsächlich - abzudecken, von welcher Möglichkeit sie jedoch keinen Gebrauch gemacht haben. Den Antragstellern auf Grund von „aus prozessualer Vorsicht" und vorbehaltlich der Antragsabweisung erklärten Zusagen der Antragsgegner das Rechtsschutzbedürfnis abzusprechen, entbehrt einer gesetzlichen Grundlage, die die Antragsgegner auch nicht aufzuzeigen vermögen.4. Dass die Antragsgegner in einem Schriftsatz (ON 67), in dem sie vor dem Erstgericht bis zuletzt das Vorliegen der von den Antragstellern behaupteten und erwiesenen Mängel bestritten, „aus Gründen prozessualer Vorsicht .... den Antragstellern unwiderruflich für den Fall, dass sich an der Kategorie-Einstufung und der Mietzinshöhe gegenüber der Vereinbarung (Mietvertrag) nichts ändert (und insoweit auch das Antragsbegehren abgewiesen wird), die Erstattung angemessener und zweckentsprechender Kosten für notwendige und tatsächlich durchgeführte Mängelbehebung in Bezug auf die verfahrensgegenständlichen Kategorie-Merkmale bis zu einem Maximalbetrag von 8.971,27 Euro (inklusive 20 % USt)" angeboten haben, kann am Ergebnis der Prüfung des gesetzmäßigen Mietzinses schon deshalb nichts ändern, weil dafür nach der ausdrücklichen gesetzlichen Regelung (Paragraph 16, Absatz eins, MRG), grundsätzlich der Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags

maßgeblich ist (RIS-Justiz RS0070132). Im Übrigen hätte für die Antragsgegner noch während des erstinstanzlichen Verfahrens die Möglichkeit bestanden, zumindest nachträglich die nach dem Gesetz ihnen oblegenen Kosten - tatsächlich - abzudecken, von welcher Möglichkeit sie jedoch keinen Gebrauch gemacht haben. Den Antragstellern auf Grund von „aus prozessualer Vorsicht" und vorbehaltlich der Antragsabweisung erklärten Zusagen der Antragsgegner das Rechtsschutzbedürfnis abzusprechen, entbehrt einer gesetzlichen Grundlage, die die Antragsgegner auch nicht aufzuzeigen vermögen.

5. Soweit sich die Antragsgegner auf die Ergänzung des§ 15a Abs 2 MRG durch die Wohnrechtsnovelle 2006 (BGBl I 2006/124) betreffend die Anzeige der Unbrauchbarkeit bei sonstiger Nichtberücksichtigung für die Einstufung berufen, erkennen sie selbst, dass der Gesetzgeber diese Neuregelung - trotz zu unterstellender Kenntnis der Rechtsprechung - nur für Neuverträge vorgesehen hat (§ 49e Abs 3 MRG idF der Wohnrechtsnovelle 2006).5. Soweit sich die Antragsgegner auf die Ergänzung des Paragraph 15 a, Absatz 2, MRG durch die Wohnrechtsnovelle 2006 (BGBl römisch eins 2006/124) betreffend die Anzeige der Unbrauchbarkeit bei sonstiger Nichtberücksichtigung für die Einstufung berufen, erkennen sie selbst, dass der Gesetzgeber diese Neuregelung - trotz zu unterstellender Kenntnis der Rechtsprechung - nur für Neuverträge vorgesehen hat (Paragraph 49 e, Absatz 3, MRG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006).

Da die Antragsgegner in ihrem weitgehend nicht gesetzmäßig ausgeführten Revisionsrekurs keine erheblichen Rechtsfragen im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG nF geltend machen, ist ihr Rechtsmittel unzulässig und zurückzuweisen.Da die Antragsgegner in ihrem weitgehend nicht gesetzmäßig ausgeführten Revisionsrekurs keine erheblichen Rechtsfragen im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nF geltend machen, ist ihr Rechtsmittel unzulässig und zurückzuweisen.

Anmerkung

E81794 5Ob62.06p

Schlagworte

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in Zak 2006/678 S 396 - Zak 2006,396 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00062.06P.0829.000

Dokumentnummer

JJT_20060829_OGH0002_0050OB00062_06P0000_000

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