jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2003/5/13 5Ob103/03p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.05.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Svetlana D*****, vertreten durch Günter Schneider, Mieterinteressensgemeinschaft Österreichs, Taborstraße 44, 1020 Wien, wider die Antragsgegner 1. Josefine K*****, 2. Ing. Richard K*****, beide vertreten durch die Hausverwaltung R. ***** GesmbH, ***** diese vertreten durch Dr. Gerhard Renner, Dr. Gerd Höllerl, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 10. Dezember 2002, GZ 41 R 155/02a-82, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 15. April 2002, GZ 9 Msch 19/97v-77, bestätigt wurde, nachstehendenDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Svetlana D*****, vertreten durch Günter Schneider, Mieterinteressensgemeinschaft Österreichs, Taborstraße 44, 1020 Wien, wider die Antragsgegner 1. Josefine K*****, 2. Ing. Richard K*****, beide vertreten durch die Hausverwaltung R. ***** GesmbH, ***** diese vertreten durch Dr. Gerhard Renner, Dr. Gerd Höllerl, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 10. Dezember 2002, GZ 41 R 155/02a-82, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 15. April 2002, GZ 9 Msch 19/97v-77, bestätigt wurde, nachstehenden

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragsgegner wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass sie zu lauten haben:

"Der zulässige Hauptmietzins für die Wohnung top Nr 31 im Haus ***** in ***** beträgt für die Zeit vom 1. 7. 1992 bis 28. 2. 1995 S 3.290 (exklusive Möbelmiete, Betriebskosten und darauf entfallende USt).

Die Antragstellerin ist schuldig, den Antragsgegnern die mit EUR 916,26 (= S 12.608) bestimmten Verfahrenskosten (Barauslagen) binnen 14 Tagen zu ersetzen."

Text

Begründung:

Die Antragsgegner als Eigentümer des Hauses ***** in ***** haben mit der Antragstellerin am 4. 6. 1992 einen Hauptmietvertrag über die Wohnung top Nr 31 in diesem Haus abgeschlossen, wobei ein Nettohauptmietzins von S 4.451,24 vereinbart wurde. Zusätzlich dazu wurde für Möbelmiete ein Betrag von S 300 vereinbart, welcher Betrag zwischen den Parteien unstrittig ist.

Die Antragsgegner hatten im Jahr 1985 die Wohnung top Nr 31, die damals im Wohnungsverband noch kein WC hatte, durch Einbau eines WCs und eines Baderaums umgebaut. Zu diesem Zweck wurde im Bereich der einzubauenden Nassräume - der Raum, in dem das WC eingebaut wurde, diente zuvor als Speis - die Tramdecke freigelegt, ein für Nassräume geeigneter Unterboden geschaffen und darauf die Nasszelle, bestehend aus WC mit anschließendem Badezimmer errichtet. Für das Abwasser von Badezimmer und WC wurde ein neuer Ablauf in einen Abwasserstrang hergestellt. Für den Einbau des WCs und die Arbeiten im Badezimmer wurden insgesamt S 39.568,40 und S 1.528 aufgewendet, Elektroarbeiten wie Erdung der Duschtasse mit S 660, Verlegung elektrischer Leitungen und Installation von Lampen und Schalter in Höhe von einigen hundert Schilling. Zwei Monate nach Fertigstellung der Arbeiten wurde die Wohnung vermietet.

Im April 1992 nahmen die Vermieter durch Einbau einer Gasetagenheizung mit vier Heizkörpern und Abänderung der elektrischen Leitungen, Ausmalen der Wohnung, Ausbesserung des Bodenbelags etc umfangreiche Investitionen vor. Durch die damals geschaffene Zentralheizung wurde jedoch die Küche der Wohnung nicht mitversorgt. Es steht nicht fest, dass diese durch angrenzende Nebenräume ausreichend beheizt wird.

Die Wohnung ist 50,66 m2 groß. Sie verfügte im Zeitraum der Vermietung über die bezeichnete Gasetagenheizung, den beschriebenen Baderaum, zwei Wohnräume, einen Vorraum und eine Küche.

Der Baderaum ist von der Küche, in die er "hineingebaut" wurde, räumlich komplett abgetrennt. Das Bad ist mit einem Handwaschbecken, einer Kalt/Warmwasserarmatur, einer Dusche mit Brausearmatur, Spiegelschrank und Handwaschbecken ausgestattet, sämtliche die Dusche umgebenden Flächen sind verfliest. Das Bad verfügt über kein Fenster und keine anderweitige mechanische Be- und Entlüftung. An das Badezimmer schließt das WC an, das nur durch das Badezimmer zu betreten ist. Es ist zur Gänze vom Badezimmer abgetrennt, die Tür verfügt auch nicht über Lüftungsschlitze. Das WC weist ein 40/130 cm großes Fenster in den Lichthof auf.

Der angemessene Hauptmietzins für die Wohnung beträgt per 10 6. 1992 (Mietvertragsabschluss) S 3.290.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrte die Antragstellerin den zulässigen monatlichen Hauptmietzins für die Zeit vom 1. 7. 1992 bis 28. 2. 1995 festzustellen. Die getroffene Hauptmietzinsvereinbarung sei insoweit unzulässig, als sie den für die Ausstattungskategorie C zulässigen Betrag von S 14,80 pro Quadratmeter bzw ab 1. 12. 1994 S 16,8 pro Quadratmeter übersteige.

Die Antragsgegner begehrten die Abweisung dieses Antrags. Sie seien zur Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses berechtigt, weil die Wohnung im Zeitpunkt der Vermietung den Ausstattungszustand der Kategorie A aufgewiesen habe. Selbst wenn man von einem Ausstattungszustand der Wohnung lediglich in Kategorie B oder C ausgehe, komme ihnen der Belohnungstatbestand der Standardanhebung nach § 16 Abs 1 Z 5 und 6 MRG idF vor dem 3. WÄG zugute. Sie hätten eine Substandardwohnung unter Aufwendung erheblicher Mittel im Standard zumindest auf die Kategorie B oder C angehoben.Die Antragsgegner begehrten die Abweisung dieses Antrags. Sie seien zur Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses berechtigt, weil die Wohnung im Zeitpunkt der Vermietung den Ausstattungszustand der Kategorie A aufgewiesen habe. Selbst wenn man von einem Ausstattungszustand der Wohnung lediglich in Kategorie B oder C ausgehe, komme ihnen der Belohnungstatbestand der Standardanhebung nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, und 6 MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG zugute. Sie hätten eine Substandardwohnung unter Aufwendung erheblicher Mittel im Standard zumindest auf die Kategorie B oder C angehoben.

Die Antragstellerin hielt dem entgegen, dass gegen eine Einordnung der Wohnung in die Ausstattungskategorie B der Umstand spreche, dass keine zeitgemäße Badegelegenheit vorliege, dies wegen fehlender direkter Entlüftung des Baderaums ins Freie. Eine Einstufung in Kategorie A scheitere überdies daran, dass nicht sämtliche Wohnräume mit Heizkörpern ausgestattet seien. Es habe daher bei der Ausstattungskategorie C zu bleiben. Die Aufwendung erheblicher Mittel zu einer Standardanhebung werde bestritten.

Im zweiten Rechtsgang stellte das Erstgericht fest, dass der zulässige monatliche Hauptmietzins für die Wohnung bis

Oktober 1994 EUR 76,29 betragen habe und danach EUR 82,18. Durch Vorschreibung eines Nettohauptmietzinses von S 4.451,24 in diesem Zeitraum hätten die Antragsgegner das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um monatlich EUR 54,59 bzw 60,38 (beide exklusive USt) überschritten.

Weiters legte das Erstgericht den Antragsgegnern die Zahlung der mit EUR 1.199,17 bestimmten Barauslagen zur Zahlung auf.

Ausgehend von dem oben wiedergegebenen Sachverhalt verneinte das Erstgericht das Vorliegen der Tatbestände des § 16 Abs 1 Z 5 und 6 MRG idF vor dem 3. WÄG. Sowohl für die Ausstattungskategorie A als auch die Ausstattungskategorie B sei eine dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit Voraussetzung, wofür auch kein Kategorieausgleich geschaffen werden könne. Eine solche zeitgemäße Badegelegenheit sei nicht vorhanden gewesen. § 89 Abs 5 der Bauordnung für Wien habe im Zeitpunkt der Vermietung 1992 vorgesehen, dass ein Badezimmer wirksam ins Freie entlüftet werden müsse. Eine solche unmittelbar ins Freie wirkende Entlüftung sei nicht vorhanden gewesen. Die Möglichkeit der Entlüftung über das angrenzende WC-Fenster reiche zwar nach der Rechtsprechung für eine Badenische, nicht aber für einen Baderaum aus.Ausgehend von dem oben wiedergegebenen Sachverhalt verneinte das Erstgericht das Vorliegen der Tatbestände des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, und 6 MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG. Sowohl für die Ausstattungskategorie A als auch die Ausstattungskategorie B sei eine dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit Voraussetzung, wofür auch kein Kategorieausgleich geschaffen werden könne. Eine solche zeitgemäße Badegelegenheit sei nicht vorhanden gewesen. Paragraph 89, Absatz 5, der Bauordnung für Wien habe im Zeitpunkt der Vermietung 1992 vorgesehen, dass ein Badezimmer wirksam ins Freie entlüftet werden müsse. Eine solche unmittelbar ins Freie wirkende Entlüftung sei nicht vorhanden gewesen. Die Möglichkeit der Entlüftung über das angrenzende WC-Fenster reiche zwar nach der Rechtsprechung für eine Badenische, nicht aber für einen Baderaum aus.

Einem dagegen von den Antragsgegnern erhobenen Rekurs gab das Rekursgericht nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass beim beschriebenen Baderaum keine zeitgemäße Badegelegenheit gegeben sei, weil eine Entlüftung ins Freie fehle. Die Möglichkeit der Entlüftung über den anschließenden WC-Raum entspreche nicht dem zeitgemäßen Standard. Deshalb sei die Wohnung nur der Ausstattungskategorie C zuzuordnen. Es komme daher nur der Belohnungstatbestand des § 16 Abs 1 Z 6 MRG idF vor dem 3. WÄG in Betracht. Für die dazu erforderliche "Aufwendung erheblicher Mittel" könnten aber nur die Aufwendungen zur WC-Herstellung des Jahres 1985 herangezogen werden. Nach den erstgerichtlichen Feststellungen lasse sich nur ein Nettoaufwand von S 11.085,49 der WC-Herstellung zuordnen. Weitere Investitionen oder Umgestaltungen könnten, da nicht zur Kategorieanhebung erforderlich, nicht in Betracht gezogen werden. Auch die Investitionen des Jahres 1992 seien dafür nicht maßgeblich, weil dadurch keine (neuerliche) Kategorieanhebung erfolgt sei. Abgesehen davon, dass einem Kategorieausgleich durch ein Merkmal einer höheren Kategorie, hier der errichteten Heizung, § 16 Abs 2 MRG idF vor dem 3. WÄG entgegenstehe, erfülle die Etagenheizung nicht die von der Rechtsprechung geforderte notwendige Beheizbarkeit sämtlicher Haupträume inklusive Küche. Es sei verabsäumt worden, im erstinstanzlichen Verfahren eine Mitbeheizbarkeit der Küche durch andere Wärmequellen zu behaupten. Das Rekursgericht gelangte daher - wie das Erstgericht - zur Ansicht, dass für die Wohnung der Antragstellerin nur der jeweils für die Ausstattungskategorie C zulässige Hauptmietzins vereinbart bzw begehrt werden durfte.Einem dagegen von den Antragsgegnern erhobenen Rekurs gab das Rekursgericht nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass beim beschriebenen Baderaum keine zeitgemäße Badegelegenheit gegeben sei, weil eine Entlüftung ins Freie fehle. Die Möglichkeit der Entlüftung über den anschließenden WC-Raum entspreche nicht dem zeitgemäßen Standard. Deshalb sei die Wohnung nur der Ausstattungskategorie C zuzuordnen. Es komme daher nur der Belohnungstatbestand des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG in Betracht. Für die dazu erforderliche "Aufwendung erheblicher Mittel" könnten aber nur die Aufwendungen zur WC-Herstellung des Jahres 1985 herangezogen werden. Nach den erstgerichtlichen Feststellungen lasse sich nur ein Nettoaufwand von S 11.085,49 der WC-Herstellung zuordnen. Weitere Investitionen oder Umgestaltungen könnten, da nicht zur Kategorieanhebung erforderlich, nicht in Betracht gezogen werden. Auch die Investitionen des Jahres 1992 seien dafür nicht maßgeblich, weil dadurch keine (neuerliche) Kategorieanhebung erfolgt sei. Abgesehen davon, dass einem Kategorieausgleich durch ein Merkmal einer höheren Kategorie, hier der errichteten Heizung, Paragraph 16, Absatz 2, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG entgegenstehe, erfülle die Etagenheizung nicht die von der Rechtsprechung geforderte notwendige Beheizbarkeit sämtlicher Haupträume inklusive Küche. Es sei verabsäumt worden, im erstinstanzlichen Verfahren eine

Mitbeheizbarkeit der Küche durch andere Wärmequellen zu behaupten. Das Rekursgericht gelangte daher - wie das Erstgericht - zur Ansicht, dass für die Wohnung der Antragstellerin nur der jeweils für die Ausstattungskategorie C zulässige Hauptmietzins vereinbart bzw begehrt werden durfte.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes nicht EUR 10.000 übersteige, erklärte jedoch den Revisionsrekurs für zulässig, weil zur Frage der Entlüftung des Baderaums durch das daneben gelegene WC, die beide auch in einem Raum zusammen untergebracht werden könnten, keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung der Sachbeschlüsse der Vorinstanzen im Sinne einer Antragsabweisung, in eventu auf Feststellung der Zulässigkeit des angemessenen Hauptmietzinses.

Die Antragstellerin beantragte, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

D e r Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht bezeichneten Grund zulässig und im Sinn des gestellten Eventualantrags auch berechtigt.

Zutreffend hat das Rekursgericht in seinem Aufhebungsbeschluss vom 13. Februar 2001 im ersten Rechtsgang den Wertungswiderspruch dargestellt, der einerseits darin liegt, dass für eine bloße Badenische eine eigene Entlüftungsmöglichkeit nicht gefordert wird, es genügt, dass diese in den Nebenraum belüftet wird, für die Entlüftung eines Baderaums eine solche Möglichkeit jedoch nicht ausreicht und - für den zeitgemäßen Standard des Bades unschädlich - nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ein WC entgegen der Bauvorschriften auch im Baderaum situiert sein kann. Diesfalls wäre das Fenster des WCs dem Baderaum zuzurechnen, womit das Bad über eine Entlüftung ins Freie verfügen würde. Im vorliegenden Fall sei allerdings - wohl von Vorteil für den Wohnungsbenützer, rechtlich aber zum Nachteil des Vermieters - eine vollständige Separierung des Baderaums zum WC vorgenommen werden.

Die rechtlich richtige Schlussfolgerung hat das Rekursgericht allerdings im nunmehr angefochtenen Sachbeschluss daraus nicht gezogen.

Ganz allgemein gilt in der Rechtsprechung zur hier anstehenden Frage, dass die empfohlene "Bedachtnahme" auf Bauvorschriften und Förderungsrichtlinien nicht bedeutet, dass es bei der Beurteilung des zeitgemäßen Standards eines Baderaums nur auf diese Kriterien ankäme. Maßgeblich ist vielmehr, ob der betreffende Baderaum in seiner Ausgestaltung insgesamt der Verkehrsauffassung eines zeitgemäßen Standards entspricht (vgl RIS-Justiz RS0070016; insbesondere 5 Ob 45/99z ua). In der in WoBl 1993, 116 [Würth] veröffentlichten Entscheidung hat der erkennende Senat in diesem Zusammenhang erkannt, dass zwar im Regelfall die Bestimmungen der Bauordnung den Mindeststandard angeben, der nicht unterschritten werden darf. Das gelte aber nicht für die Unterbringung von Badegelegenheit und (einzigem) WC in einem Raum. Im Hinblick auf die gerichtsbekanntermaßen große Anzahl relativ neuer Wohnungen in Wien, in denen entsprechend früher geltenden Bauvorschriften noch Bad und WC in einem Raum untergebracht sein durften, wird von einem Großteil der Bevölkerung eine solche Gegebenheit auch heute noch als durchaus zeitgemäß empfunden (vgl auch 5 Ob 184/97p). Es bestehen daher keine Bedenken, dass eine solche Wohnung den örtlich geltenden Maßstäben (der Verkehrsauffassung) entspricht (vgl RIS-Justiz RS0069941 ua).Ganz allgemein gilt in der Rechtsprechung zur hier anstehenden Frage, dass die empfohlene "Bedachtnahme" auf Bauvorschriften und Förderungsrichtlinien nicht bedeutet, dass es bei der Beurteilung des zeitgemäßen Standards eines Baderaums nur auf diese Kriterien ankäme. Maßgeblich ist vielmehr, ob der betreffende Baderaum in seiner Ausgestaltung insgesamt der Verkehrsauffassung eines zeitgemäßen Standards entspricht vergleiche RIS-Justiz RS0070016; insbesondere 5 Ob 45/99z ua). In der in WoBl 1993, 116 [Würth] veröffentlichten Entscheidung hat der erkennende Senat in diesem Zusammenhang erkannt, dass zwar im Regelfall die Bestimmungen der Bauordnung den Mindeststandard angeben, der nicht unterschritten werden darf. Das gelte aber nicht für die Unterbringung von Badegelegenheit und (einzigem) WC in einem Raum. Im Hinblick auf die gerichtsbekanntermaßen große Anzahl relativ neuer Wohnungen in Wien, in denen entsprechend früher geltenden Bauvorschriften noch Bad und WC in einem Raum untergebracht sein durften, wird von einem Großteil der Bevölkerung eine solche Gegebenheit auch heute noch als durchaus zeitgemäß empfunden vergleiche auch 5 Ob 184/97p). Es bestehen daher keine Bedenken, dass eine solche Wohnung den örtlich geltenden Maßstäben (der Verkehrsauffassung) entspricht vergleiche RIS-Justiz RS0069941

ua).

Es wäre tatsächlich nicht zu vertreten, in einem Fall wie dem gegenständlichen, wo Baderaum und WC unmittelbar durch eine Türe verbunden sind und das WC durch ein normales Fenster ins Freie entlüftet werden kann (das WC überdies nur vom Baderaum aus zu betreten ist), die Entlüftung des Baderaumes als nach der Verkehrsauffassung unzeitgemäß zu bewerten. Im vorliegenden Fall liegt eine Trennung vor, die bloß durch Offenhalten der Türe zum WC aufgehoben wird, zum Vorteil des Benützers der Wohnung aber, wenn keine Badezimmerentlüftung erforderlich ist, geschlossen gehalten werden kann. Damit ist eine ausreichende, zeitgemäße unmittelbare Entlüftung des Baderaums ins Freie sichergestellt. "Bedachtnahme" auf Förderungsrichtlinien, Bauvorschriften und die örtlich geltenden Maßstäbe (Verkehrsauffassung) bedeutet nämlich die Berücksichtigung aller dieser Beurteilungskriterien in ihrem Zusammenspiel, nicht aber die Prävalenz eines von ihnen ohne Rücksicht auf die anderen (vgl RIS-Justiz RS0069941).Es wäre tatsächlich nicht zu vertreten, in einem Fall wie dem gegenständlichen, wo Baderaum und WC unmittelbar durch eine Türe verbunden sind und das WC durch ein normales Fenster ins Freie entlüftet werden kann (das WC überdies nur vom Baderaum aus zu betreten ist), die Entlüftung des Baderaumes als nach der Verkehrsauffassung unzeitgemäß zu bewerten. Im vorliegenden Fall liegt eine Trennung vor, die bloß durch Offenhalten der Türe zum WC aufgehoben wird, zum Vorteil des Benützers der Wohnung aber, wenn keine Badezimmerentlüftung erforderlich ist, geschlossen gehalten werden kann. Damit ist eine ausreichende, zeitgemäße unmittelbare Entlüftung des Baderaums ins Freie sichergestellt. "Bedachtnahme" auf Förderungsrichtlinien, Bauvorschriften und die örtlich geltenden Maßstäbe (Verkehrsauffassung) bedeutet nämlich die Berücksichtigung aller dieser Beurteilungskriterien in ihrem Zusammenspiel, nicht aber die Prävalenz eines von ihnen ohne Rücksicht auf die anderen vergleiche RIS-Justiz RS0069941).

Die Wohnung weist daher eine zeitgemäße Badegelegenheit auf.

Zutreffend haben die Vorinstanzen erkannt, dass eine Küche zu den Haupträumen einer Wohnung zählt, deren ausreichende Beheizbarkeit durch eine Zentralheizung oder gleichwertige stationäre Heizung erst die Einordnung der Wohnung in die höchste der Ausstattungskategorien zulässt (RIS-Justiz RS0052518 ua). In der Regel wird also ein eigener Heizkörper in der Küche erforderlich sein. Nur im Einzelfall, bei entsprechender Ausgestaltung der Heizanlage und Raumordnung, kann auch die Miterwärmung der Küche durch die Beheizung der anderen Räume genügen (5 Ob 441/97g mwN). Entsprechendes Vorbringen fehlt in erster Instanz und konnte wegen des herrschenden Neuerungsverbots von den Rechtsmittelwerbern nicht im Rekursverfahren nachgetragen werden.

Die Wohnung der Antragstellerin ist daher der Ausstattungskategorie B zuzuordnen.

Nach der im Mietvertragsabschlusszeitpunkt geltenden Rechtslage hätte eine Wohnung der Ausstattungskategorie B eine 130 m2 übersteigende Nutzfläche haben müssen, damit die Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses zulässig gewesen wäre (§ 16 Abs 1 Z 4 MRG idF vor dem 3. WÄG). Diese Voraussetzung liegt hier nicht vor. Es kommt daher die Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs 1 Z 2 MRG idF vor dem 3. WÄG nur dann in Betracht, wenn der Standard einer Wohnung der Ausstattungskategorie B vom Vermieter nach dem 31. 12. 1967 unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben wurde. Die Rechtsprechung hat zur Konkretisierung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs "erhebliche Mittel" im Sinn des § 16 Abs 1 Z 6 MRG idF vor dem 3. WÄG den Maßstab angelegt, der durch den Begriff der Zusammenlegung von Wohnungen, wie auch in dieser Gesetzesstelle genannt, definiert wird. An diesem Begriff der Zusammenlegung mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie C oder D ist das Ausmaß der anderen bautechnischen Ausgestaltungen und Umgestaltungen sowie die Erheblichkeit der sonst aufgewendeten Mittel zu messen. Das bedeutet, dass solche anderen Maßnahmen in ihrem Ausmaß jenen, wenn auch nur ungefähr entsprechen müssen, die gewöhnlich für eine Zusammenlegung von Wohnungen erforderlich sind. Bei Kosten sind jene maßgeblich, die auch für die anderen aufgezeigten bautechnischen Maßnahmen aufgewendet werden müssen (RIS-Justiz RS0069816 ua). Dabei sind natürlich nur jene Aufwendungen maßgeblich, die der Standardanhebung dienten oder im unmittelbaren Zusammenhang mit der Standardanhebung standen (SZ 60/82; RIS-Justiz RS0069803).Nach der im Mietvertragsabschlusszeitpunkt geltenden Rechtslage hätte eine Wohnung der Ausstattungskategorie B eine 130 m2 übersteigende Nutzfläche haben müssen, damit die Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses zulässig gewesen wäre (Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 4, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG). Diese Voraussetzung liegt hier nicht vor. Es kommt daher die Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 2, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG nur dann in Betracht, wenn der Standard einer Wohnung der Ausstattungskategorie B vom Vermieter nach dem

31. 12. 1967 unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben wurde. Die Rechtsprechung hat zur Konkretisierung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs "erhebliche Mittel" im Sinn des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG den Maßstab angelegt, der durch den Begriff der Zusammenlegung von Wohnungen, wie auch in dieser Gesetzesstelle genannt, definiert wird. An diesem Begriff der Zusammenlegung mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie C oder D ist das Ausmaß der anderen bautechnischen Ausgestaltungen und Umgestaltungen sowie die Erheblichkeit der sonst aufgewendeten Mittel zu messen. Das bedeutet, dass solche anderen Maßnahmen in ihrem Ausmaß jenen, wenn auch nur ungefähr entsprechen müssen, die gewöhnlich für eine Zusammenlegung von Wohnungen erforderlich sind. Bei Kosten sind jene maßgeblich, die auch für die anderen aufgezeigten bautechnischen Maßnahmen aufgewendet werden müssen (RIS-Justiz RS0069816 ua). Dabei sind natürlich nur jene Aufwendungen maßgeblich, die der Standardanhebung dienten oder im unmittelbaren Zusammenhang mit der Standardanhebung standen (SZ 60/82; RIS-Justiz RS0069803).

Es sind also jene von den Antragsgegnern für die Anhebung des Standards der Wohnung in den Ausstattungszustand B getätigten Investitionen, wie sie oben ihrem Umfang nach festgestellt wurden, maßgeblich, sodass an der Aufwendung "erheblicher Mittel" für die Standardanhebung keine Bedenken bestehen.

Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen durften die Antragsgegner daher mit der Antragstellerin den angemessenen Hauptmietzins von S 3.290 vereinbaren und im maßgeblichen Zeitraum begehren. Der Revisionsrekurs der Antragsgegner war in diesem Sinn berechtigt.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG iVm § 43 Abs 1 Satz 2 ZPO.Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG in Verbindung mit Paragraph 43, Absatz eins, Satz 2 ZPO.

Textnummer

E69838

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00103.03P.0513.000

Im RIS seit

12.06.2003

Zuletzt aktualisiert am

20.09.2012

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