

TE OGH 2000/6/27 5Ob162/00k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.06.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen der Antragstellerin Renate R*****, vertreten durch Dr. Peter H. Jandl, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Verlassenschaft nach dem am 24. April 1998 verstorbenen Wolfgang W*****, 2. Kurt H*****, Hausverwalter und Immobilienmakler, *****, beide vertreten durch Dr. Anton Krautschneider ua Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 und Z 14 MRG, über den Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Februar 2000, GZ 40 R 10/00t-39, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hietzing vom 29. September 1999, GZ 8 Msch 21/97b-33, abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen der Antragstellerin Renate R*****, vertreten durch Dr. Peter H. Jandl, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Verlassenschaft nach dem am 24. April 1998 verstorbenen Wolfgang W*****, 2. Kurt H*****, Hausverwalter und Immobilienmakler, *****, beide vertreten durch Dr. Anton Krautschneider ua Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 und Ziffer 14, MRG, über den Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Februar 2000, GZ 40 R 10/00t-39, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hietzing vom 29. September 1999, GZ 8 Msch 21/97b-33, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden im angefochtenen Umfang (Punkt 1 des erstgerichtlichen Sachbeschlusses) aufgehoben. Die Rechtssache wird insoweit an das Erstgericht zur neuerlichen Entscheidung und Verfahrensergänzung zurückverwiesen.

Die Parteien haben die Kosten des Revisionsrekursverfahrens selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Das Erstgericht stellte mit Sachbeschluss fest, dass der zulässige Hauptmietzins für die Wohnung *****, zum Zeitpunkt der Anmietung am 1. 12. 1994 S 3.906 netto betrug (Punkt 1.) und verpflichtete den Zweitantragsgegner zur Rückzahlung von S 6.000 sA (Punkt 2.). Hierbei ging es unter anderem von folgendem Sachverhalt aus:

Das Haus *****, stammt aus der Zeit um 1900. Es ist nicht unterkellert. Der Erhaltungszustand ist durch Mauerwerksfeuchtigkeit beeinträchtigt. Die Wohnung Top 3 liegt im Erdgeschoß an der rechten Feuermauer und umfasst eine Fläche von 69,38 m². Sie besteht aus Vorraum, Küche, WC, Dusche, einem gartenseitigen und einem straßenseitigen Kabinett sowie einem straßenseitigen Zimmer. Etwa 1989/1990 wurde die Wohnung generalsaniert. Damals wurden Fenster und Türen erneuert, Elektroinstallationen und sonstige Installationen erneuert, Bad und WC mit Plastikbelägen versehen und eine Gasetagenheizung installiert.

Die Antragstellerin besichtigte die Wohnung ca. Anfang Oktober 1994. Damals waren keine Beeinträchtigungen durch Feuchtigkeit zu bemerken. Mit Mietvertrag vom 17. 10. 1994 mietete sie die Wohnung beginnend mit 1. 12. 1994 für 10 Jahre. Vereinbart wurde ein Hauptmietzins von S 6.300 zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer. Mitte November 1994 erhielt die Antragstellerin vom Zweitantragsgegner (Hausverwalter) die Wohnungsschlüssel. Die Wohnung war damals frisch ausgemalt. Die Antragstellerin bemerkte zwei jeweils ca. 50 bis 60 cm große nasse Flecken an der straßenseitigen Wand im Wohnzimmer und an der Wand im Kabinett zum Badezimmer hin. Der Zweitantragsgegner sagte der Antragstellerin zu, diese Flecken würden bis zu ihrem Einzug beseitigt. Als die Antragstellerin am 1. 12. 1994 in die Wohnung einzog, waren die beiden Flecken mit Thermoputz überarbeitet. Zum Zeitpunkt des Einzuges gab es in der Wohnung keine Beeinträchtigungen durch Feuchtigkeit oder Schimmel. Der angemessene Mietzins für diese Wohnung zum Zeitpunkt der Anmietung 1. 12. 1994 (Richtwertmietzins im Sinne des § 16 Abs 2 MRG) betrug S 3.906 netto. Die Antragstellerin besichtigte die Wohnung ca. Anfang Oktober 1994. Damals waren keine Beeinträchtigungen durch Feuchtigkeit zu bemerken. Mit Mietvertrag vom 17. 10. 1994 mietete sie die Wohnung beginnend mit 1. 12. 1994 für 10 Jahre. Vereinbart wurde ein Hauptmietzins von S 6.300 zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer. Mitte November 1994 erhielt die Antragstellerin vom Zweitantragsgegner (Hausverwalter) die Wohnungsschlüssel. Die Wohnung war damals frisch ausgemalt. Die Antragstellerin bemerkte zwei jeweils ca. 50 bis 60 cm große nasse Flecken an der straßenseitigen Wand im Wohnzimmer und an der Wand im Kabinett zum Badezimmer hin. Der Zweitantragsgegner sagte der Antragstellerin zu, diese Flecken würden bis zu ihrem Einzug beseitigt. Als die Antragstellerin am 1. 12. 1994 in die Wohnung einzog, waren die beiden Flecken mit Thermoputz überarbeitet. Zum Zeitpunkt des Einzuges gab es in der Wohnung keine Beeinträchtigungen durch Feuchtigkeit oder Schimmel. Der angemessene Mietzins für diese Wohnung zum Zeitpunkt der Anmietung 1. 12. 1994 (Richtwertmietzins im Sinne des Paragraph 16, Absatz 2, MRG) betrug S 3.906 netto.

Am 8. 12. 1994 bemerkte die Antragstellerin erstmals einen nassen Fleck an der Mauer des gartenseitigen Kabinetts. Etwa ein bis zwei Wochen später trat in einer Ecke des Wohnzimmers massive Feuchtigkeit mit Schimmel auf. Mit Schreiben vom 12. 12. 1994 informierte der Antragstellervertreter den Vermieter, dass die Wohnung "auf Grund einbrechender Feuchtigkeit praktisch unbenützbar" sei. Am 15. 12. 1994 fand eine Besichtigung der Wohnung durch den vom Vermieter beigezogenen Architekten DI R***** statt. In seinem Gutachten vom 16. 12. 1994 stellte dieser fest, dass im gartenseitigen Vorraum unterhalb des rechten Fensters zwischen Fenster und Fensterbrett ein etwa 10 cm breiter Streifen mit starker Schimmelbildung festzustellen war. Im Badezimmer sei unter dem Wandbelag eine starke und großflächige Verfärbung und zum Teil auch Schimmelbildung feststellbar. Auch am Boden bei der Eingangstüre zum Bad stellte der Sachverständige Feuchtigkeit mit Schimmelbildung fest. In den übrigen Räumen wurden keine oder nur unbedeutende Spuren von Durchfeuchtung festgestellt. Als Ursache der Feuchtigkeitserscheinungen gab der Sachverständige Kondensbildungen an: Da die Räume (vor dem Einzug der Antragstellerin) trotz tiefer Außentemperaturen etwa zwei Wochen unbeheizt geblieben seien, sei es durch das Ingangsetzen der Gasheizung und das Bewohnen zu Kondensbildungen gekommen. Im Wohnzimmer, im Schlafzimmer und im gartenseitigen Kabinett seien keine weiteren Sanierungsmaßnahmen notwendig, wenn diese Räume beheizt und entsprechend belüftet würden. Das Gleiche gelte für die Küche, die keinen eigenen Heizkörper besitzt, sondern über das Vorzimmer beheizt wird. Anders sei die Sachlage beim rechten Fenster des Vorraumes. Hier müsse der Streifen unterhalb des unteren Fensterrahmens durch Auflage einer Wärmedämmplatte entsprechend verstärkt werden. Im Bad und WC müsse eine ausreichende Be- und Entlüftung sichergestellt werden: Durch den Einbau von Lüftungsgitter in die Türen müsse für beide Räume eine Zuluft geschaffen werden, zur Unterstützung der Entlüftung (Potterie) sei ein Ventilator erforderlich, der sich verbunden mit der Lichtschaltung bei Benützung des Bades einschaltet.

Der Vermieter ließ die vom Sachverständigen empfohlenen baulichen Maßnahmen durchführen und stellte der Antragstellerin zwei Entfeuchtungsgeräte zur Verfügung. Als sich die Situation nicht besserte, veranlasste er eine neuerliche Besichtigung durch DI R*****. Dieser empfahl, den Spezialisten DI P***** beizuziehen. Dieser besichtigte die Wohnung am 21. 2. 1995 und stellte in seinem Gutachten vom 23. 3. 1995 fest, dass wahrscheinlich keine oder zumindest eine nur unzureichend wirksame Horizontalabdichtung des Erdgeschoßmauerwerks vorliege. Wie weit im Bereich der angrenzenden Grünfläche eine vertikale Abdichtungsebene vorhanden sei, könne erst durch eine Probeöffnung festgestellt werden; es müsse jedoch auch bei vorhandener vertikaler Abdichtung bei mangelnder Horizontalabdichtung mit einem hohen Ausmaß eindringender Bodenfeuchtigkeit aus dem Nachbargrund - allenfalls kombiniert mit der aufsteigenden eigenen Mauerwerksfeuchtigkeit - gerechnet werden. Die Fassadensanierung und die neuen Fensterkonstruktionen hätten sich ebenfalls ungünstig auf die feuchtigkeitstechnische Situation ausgewirkt. Als Abhilfemaßnahmen schlug der Sachverständige vor allem die Ausführung einer umfassenden Horizontalabdichtung des aufgehenden Mauerwerks vor, wobei der Sachverständige als sicherste Maßnahme das Durchschneiden bzw Eintreiben von Edelstahlblechen in eine möglichst tief gelegene horizontale Mauerwerksfuge anriet. Diese Maßnahme könnte vorerst nur in der einen Haushälfte durchgeführt werden, da der übrige Bereich offensichtlich weniger betroffen sei.

Bei einem weiteren Besichtigungstermin am 30. 3. 1995 wurden zwei Sanierungsvarianten erörtert, nämlich die teilweise Ausführung einer horizontalen Feuchtigkeitsabdichtung an den Mauern der am meisten betroffenen Haushälfte und eine umfassende Horizontalabdichtung des gesamten aufgehenden Mauerwerks, wobei für die zweite Variante die Wohnung völlig freigemacht werden müsse. Die Antragstellerin und ihr Ehegatte behielten sich eine Entscheidung darüber vor, welcher Variante sie zustimmen wollten. Nachdem der Antragsgegnervertreter mit Schreiben vom 25. 4. 1995 um Mitteilung ersucht hatte, für welche Variante sich die Antragstellerin nun entscheide, forderte der Antragstellervertreter mit Schreiben vom 11. 5. 1995 die dringende Durchführung der Sanierungsarbeiten und teilte unter anderem mit: "Im Zuge der Sanierungsarbeiten sind Bad, WC und Küche (einschließlich eines funktionsfähigen Herdes) sowie die Fußböden komplett entsprechend dem zeitgemäßen Standard und brauchbar in Absprache mit meiner Mandantin einzurichten ...". Mit Schreiben vom 22. 5. 1995 teilte der Antragstellervertreter dem Antragsgegnervertreter mit, dass seine Mandanten die Variante B (umfassende Horizontalabdichtung des gesamten aufgehenden Mauerwerks) ablehnten, weil diese Variante von den beim Lokalaugenschein anwesenden Bautechnikern als nicht zielführend und die Mieter gefährdend abgelehnt worden sei.

Am 26. 5. 1995 besichtigte das Gesundheitsamt die Wohnung der Antragstellerin und stellte in mehreren Räumen Feuchtigkeit und Schimmelbildung sowie einen leicht modrigen Geruch fest. Das Gesundheitsamt beurteilte die Wohnung als objektiv gesundheitsschädlich. Am 20. 6. 1995 ließ der Vermieter eine Trockenlegung der straßen- und gangseitigen Mauern durch Einziehen von Isolierblechen durchführen. Die Antragstellerin und ihr Ehegatte, die am 1. 3. 1995 aus der Wohnung ausgezogen waren, zogen daraufhin am 25. 6. 1995 wieder in die Wohnung ein. Mit Schreiben vom 6. 9. 1995 urgierte der Antragstellervertreter die vom Sachverständigen DI P***** vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen an den Fenstern. Der Sachverständige hatte vorgeschlagen, zur Gewährleistung entsprechender Lüftungsverhältnisse speziell im Schlafzimmerbereich schallgedämpfte Fensterlüfter einzubauen bzw zumindest eine weniger dichte Einstellung der Fensterbeschläge vorzunehmen.

Im Sommer 1995 trocknete die Wohnung sukzessive aus. Zu dieser Zeit traten keine neuen Feuchtigkeitsschäden auf. Im Dezember 1995 traten neuerlich nasse Flecken und Schimmel in den beiden Kabinetten auf. Mit Schreiben vom 16. 12. 1995 teilten die Antragstellerin und ihr Ehegatte das neuerliche Auftreten von Schimmel mit. Am 9. 1. 1996 fand eine vom Vermieter veranlasste Besichtigung durch den Architekten DI E***** statt. Dieser schlug unter anderem vor, auch die gartenseitige Außenmauer mit Chromstahlblech trockenulegen. Weiters sollten die Fenster in der Art eingestellt werden, dass eine schwache Fugenlüftung entsteht und die Wände teilweise mit einer Schutz- und Sanierungsbeschichtung gegen Pilz und Schimmel versehen werden. Die Innenfensterbänke im Vorraum und im gartenseitigen Kabinett sollten mit Ytong-Platten hinterfüllt werden. Hinter dem Bett und hinter dem Kasten sollte eine zusätzliche Heizung angebracht werden. Der Vermieter ließ alle von DI E***** vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen (inklusive Durchschneiden der gartenseitigen Mauern) durchführen. Während der Sanierungsmaßnahmen bewohnten die Antragstellerin und ihr Ehegatte das Wohnzimmer. Mit Schreiben vom 17. 6. 1996 teilte DI E***** dem Antragsgegnervertreter mit, dass die Sanierungsarbeiten abgeschlossen seien und eine Beeinträchtigung der Wohnung durch Schimmel oder Feuchtigkeit nicht mehr gegeben sei.

Rechtlich erachtete das Erstgericht, dass die Wohnung in die Kategorie A einzuordnen sei. Zum Zeitpunkt des Einzuges der Antragstellerin in die Wohnung seien keine Feuchtigkeitsschäden erkennbar gewesen, diese seien erst Tage nach dem Einzug aufgetreten, weswegen die Wohnung brauchbar gewesen sei. Der zulässige Richtwertzins betrage demnach S 3.906 netto pro Monat, wobei ein Abschlag von 10 % für bestehende Mängel (Gasherd und WC) vorgenommen worden sei. Der an den Zweitantragsgegner (Hausverwalter) bezahlte Betrag für die Vertragserrichtung sei gemäß § 27 Abs 1 Z 1 MRG unzulässig. Rechtlich erachtete das Erstgericht, dass die Wohnung in die Kategorie A einzuordnen sei. Zum Zeitpunkt des Einzuges der Antragstellerin in die Wohnung seien keine Feuchtigkeitsschäden erkennbar gewesen, diese seien erst Tage nach dem Einzug aufgetreten, weswegen die Wohnung brauchbar gewesen sei. Der zulässige Richtwertzins betrage demnach S 3.906 netto pro Monat, wobei ein Abschlag von 10 % für bestehende Mängel (Gasherd und WC) vorgenommen worden sei. Der an den Zweitantragsgegner (Hausverwalter) bezahlte Betrag für die Vertragserrichtung sei gemäß Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG unzulässig.

Punkt 2. des erstgerichtlichen Sachbeschlusses erwuchs in Rechtskraft.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Erstantragsgegnerin (Verlassenschaft nach dem Vermieter) nicht Folge, dem Rekurs der Antragstellerin hingegen Folge und änderte Punkt 1. des erstgerichtlichen Sachbeschlusses dahin ab, dass die Hauptmietzinsvereinbarung vom 17. 10. 1994 mit dem S 2.300 (netto) monatlich übersteigenden Betrag für unwirksam erklärt wurde. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 nicht übersteige und dass der Revisionsrekurs nicht zulässig sei, und führte unter anderem folgendes aus:

Voraussetzung für die Einstufung einer Wohnung in eine höhere als Ausstattungskategorie D sei, dass sich die Wohnung in brauchbarem Zustand befinde. Dies sei dann der Fall, wenn sie an sich zum sofortigen Bewohnung geeignet sei, also keine gröberen, die Benützung hindernden Mängel aufweise. Eine Wohnung sei jedoch nicht zum sofortigen Bewohnen geeignet, wenn die Wände Feuchtigkeit und Schimmelflecken in einem gesundheitsgefährdenden Umfang aufwiesen. Für die Einordnung einer Wohnung in eine der Ausstattungskategorien sei im Regelfall der im Mietvertrag vereinbarte oder ausgestellte Ausstattungsgegenstand im Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses bei der Übergabe der Wohnung maßgebend.

Ausgehend von den Feststellungen des Erstgerichtes, wonach bereits ca. zwei Wochen vor Beginn des Mietverhältnisses im Kabinett und Wohnzimmer ein je 50 bis 60 cm großer nasser Fleck aufgetreten sei und nach "Beseitigung" der Flecken durch den Vermieter Feuchtigkeitsschäden und Schimmel bereits einige Tage nach dem Einzug der Antragstellerin am 1. 12. 1994 neuerlich aufgetreten seien, sei klar ersichtlich, dass der durch die Feuchtigkeit der Wände und die Schimmelbildung beeinträchtigte Zustand der Wohnung bereits bei Beginn des Mietverhältnisses vorgelegen habe; ergebe sich doch aus diesen Feststellungen eindeutig die bereits vorliegende Durchfeuchtung des Mauerwerks. Der Umstand, dass gerade am Tag des Einzuges Nässeflecken oder Schimmel noch nicht (bzw nicht mehr) sichtbar gewesen seien, spreche nicht gegen die bereits gegebene Durchfeuchtung des Mauerwerks.

Es sei daher davon auszugehen, dass die Wohnung im Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses der Kategorie D unbrauchbar zuzuordnen gewesen sei. Hinsichtlich der Unbrauchbarkeit der Wohnung bestehe weder eine Anzeigepflicht, noch könne dieser Mangel durch andere wertbestimmende Faktoren ausgeglichen werden. Da die Antragstellerin in ihrem Rekursantrag ausdrücklich die Festsetzung des zulässigen Hauptmietzinses mit maximal S 2.300 begehrt habe, sei dieser Betrag bei der Beurteilung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung nicht zu unterschreiten gewesen.

In der Folge änderte das Rekursgericht seinen Unzulässigkeitsausspruch auf Antrag der Erstantragsgegnerin dahin ab, dass der Revisionsrekurs doch für zulässig erklärt wurde, weil die Erstantragsgegnerin die Schlussfolgerung des Rekursgerichtes, dass bereits bei Beginn des Mietverhältnisses der durch die Feuchtigkeit der Wände und der Schimmelbildung beeinträchtigte Zustand der Wohnung vorgelegen habe und daher die Wohnung in die Kategorie D unbrauchbar einzuordnen sei, im Hinblick auf die Feststellung, dass Nässe und Schimmelschäden erst ein oder zwei Wochen nach dem Einzug der Mieterin aufgetreten seien, bemängelt hat.

Die Erstantragsgegnerin beantragt in ihrem Revisionsrekurs die Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses in seinem Punkt 1.; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragstellerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und im Sinne des Aufhebungsantrages auch berechtigt.

Die Zulässigkeit des Revisionsrekurses ergibt sich allerdings nicht aus der Begründung des Rekursgerichts. Vielmehr ist dessen Schlussfolgerung, die Wohnung sei bereits bei Beginn des Mietverhältnisses am 1. 12. 1994 feucht gewesen, im Hinblick auf die Feststellungen, dass der Erhaltungszustand des Hauses durch Mauerwerksfeuchtigkeit beeinträchtigt ist und dass sowohl Mitte November 1994 als auch ab 8. 12. 1994 feuchte Flecken zu sehen waren, durchaus vertretbar. Dass dazwischen am 1. 12. 1994 wegen Überarbeitung mit Thermoputz gerade keine Feuchtigkeitsschäden wahrnehmbar waren, ändert an der offensichtlich latenten Durchfeuchtung der Mauern nichts. Diese musste dem Vermieter bekannt sein, weshalb von einem (für ihn) versteckten Mangel, wie er im Revisionsrekurs behauptet wird, keine Rede sein kann.

Die Rechtsmittelwerberin wirft in ihrem Revisionsrekurs aber auch die Frage auf, ob der Vermieter, der nach Anzeige des Mieters die Unbrauchbarkeit der Wohnung saniert, wieder den angemessenen ursprünglichen Mietzins verlangen darf. Dieser Rechtsfrage kommt erhebliche Bedeutung zu.

Gemäß § 15a Abs 2 MRG richtet sich die Ausstattungskategorie nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages. Zu diesem Zeitpunkt (bzw bei Mietbeginn und Einzug der Antragstellerin am 1. 12. 1994) war die Wohnung wegen schon damals bestehender massiver Mauerfeuchtigkeit unbrauchbar; ihre Benützung war durch die festgestellten groben und nur mit großem Aufwand zu beseitigenden Mängeln behindert, was grundsätzlich die Herabstufung in die Kategorie D nach sich zieht (vgl RIS-Justiz RS0069884, RS0070135; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht²⁰ § 15a Rz 14 mwN). Die Grundregel des § 15a Abs 2 MRG entspricht allerdings nur dem Regelfall; nach der Rechtsprechung ist der vom Vermieter herzustellende und innerhalb angemessener Zeit tatsächlich geschaffene Zustand der Wohnung entscheidend (MietSlg 47.256/27, 48.268; Würth/Zingher aaO Rz 5 mwN). Nach Auffassung des erkennenden Senates ist eine Ausnahme von der Grundregel auch dann sachgerecht, wenn der Vermieter nach einer Rüge des Mieters innerhalb angemessener Frist die verlangte Mängelbehebung durchführt und damit die Brauchbarkeit der Wohnung herstellt; ihm steht dann ab diesem Zeitpunkt der für eine brauchbare Wohnung gebührende Mietzins zu. Da die Antragstellerin die Unbrauchbarkeit gerügt und Mängelbehebung verlangt hat, stellt sich die Frage der Rügepflicht (vgl RIS-Justiz RS0070162; Würth/Zingher aaO Rz 8 mwN) hier nicht. Gemäß Paragraph 15 a, Absatz 2, MRG richtet sich die Ausstattungskategorie nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages. Zu diesem Zeitpunkt (bzw bei Mietbeginn und Einzug der Antragstellerin am 1. 12. 1994) war die Wohnung wegen schon damals bestehender massiver Mauerfeuchtigkeit unbrauchbar; ihre Benützung war durch die festgestellten groben und nur mit großem Aufwand zu beseitigenden Mängeln behindert, was grundsätzlich die Herabstufung in die Kategorie D nach sich zieht (vergleiche RIS-Justiz RS0069884, RS0070135; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht²⁰ Paragraph 15 a, Rz 14 mwN). Die Grundregel des Paragraph 15 a, Absatz 2, MRG entspricht allerdings nur dem Regelfall; nach der Rechtsprechung ist der vom Vermieter herzustellende und innerhalb angemessener Zeit tatsächlich geschaffene Zustand der Wohnung entscheidend (MietSlg 47.256/27, 48.268; Würth/Zingher aaO Rz 5 mwN). Nach Auffassung des erkennenden Senates ist eine Ausnahme von der Grundregel auch dann sachgerecht, wenn der Vermieter nach einer Rüge des Mieters innerhalb angemessener Frist die verlangte Mängelbehebung durchführt und damit die Brauchbarkeit der Wohnung herstellt; ihm steht dann ab diesem Zeitpunkt der für eine brauchbare Wohnung gebührende Mietzins zu. Da die Antragstellerin die Unbrauchbarkeit gerügt und Mängelbehebung verlangt hat, stellt sich die Frage der Rügepflicht (vergleiche RIS-Justiz RS0070162; Würth/Zingher aaO Rz 8 mwN) hier nicht.

Im vorliegenden Fall könnte die Zeit bis Juli 1996 im Hinblick auf die Kompliziertheit des Sanierungsvorganges noch als angemessen angesehen werden. Allerdings ergibt sich aus den erstgerichtlichen Feststellungen nur, dass damals ein Sanierungserfolg in einem Architektenschreiben behauptet wurde, nicht aber, dass er auch tatsächlich eingetreten ist. Es kann daher nicht mit Sicherheit beurteilt werden, ob und seit wann die Brauchbarkeit der Wohnung gegeben ist.

Die Rechtssache war daher unter Aufhebung der vorinstanzlichen Sachbeschlüsse im angefochtenen Umfang an das Erstgericht zurückzuverweisen, welches die vermisste Feststellung nachzuholen haben wird.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG.

Anmerkung

E58262 05A01620

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00162.00K.0627.000

Dokumentnummer

JJT_20000627_OGH0002_0050OB00162_00K0000_000

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