jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/1/25 5Ob304/99p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.01.2000

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 zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Mietrechtssachen der Antragsteller 1.) Gertrude M*****, und 2.) Karl S*****, beide vertreten durch Dr. Nikolaus Kodolitsch, Dr. Wolfgang Nopp und Mag. Alexander Kodolitsch, Rechtsanwälte, 8010 Graz, Kaiserfeldgasse 1, gegen den Antragsgegner Carlos G*****, vertreten durch Mag. Leopold Zechner, Rechtsanwalt, 8600 Bruck/Mur, Kolomann Wallisch-Platz 8, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 7. September 1999, GZ 3 R 48/99x-25, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 12. Dezember 1998, GZ 5 Msch 103/97u, 104/97g-17, abgeändert wurde, folgendenDer 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 zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Mietrechtssachen der Antragsteller 1.) Gertrude M*****, und 2.) Karl S*****, beide vertreten durch Dr. Nikolaus Kodolitsch, Dr. Wolfgang Nopp und Mag. Alexander Kodolitsch, Rechtsanwälte, 8010 Graz, Kaiserfeldgasse 1, gegen den Antragsgegner Carlos G*****, vertreten durch Mag. Leopold Zechner, Rechtsanwalt, 8600 Bruck/Mur, Kolomann Wallisch-Platz 8, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 7. September 1999, GZ 3 R 48/99x-25, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 12. Dezember 1998, GZ 5 Msch 103/97u, 104/97g-17, abgeändert wurde, folgenden

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsgegner hat die für seine Revisionsrekursbeanwortung verzeichneten Kosten selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind je zur Hälfte Miteigentümer des Hauses *****, in welchem der Antragsgegner seit 1988 eine Wohnung gemietet hat. Dem Antragsgegner wurde in der Zeit vom 1. 3. 1992 bis 30. 5. 1994 ein Pauschalmietzins von monatlich S 3.800,-- und seit 1. 6. 1994 ein solcher von monatlich S 4.600,-- vorgeschrieben.

Mit ihrem am 18. 9. 1996 bei der Schlichtungsstelle des Magistrates Graz eingebrachten Antrag vom 16. 9. 1996

begehrten die Antragsteller die "Bestätigung", dass durch den seit 1. 3. 1992 "bis heute" vorgeschriebenen Mietzins das nach § 16 MRG zulässige Zinsausmaß nicht überschritten worden sei. Der Antragsgegner habe gegen die Antragsteller eine Klage auf Zahlung von S 62.399,08 eingebracht, mit welcher er zu Unrecht Mietzins- und Betriebskostenüberzahlungen zurückverlange. Das Bestandobjekt unterliege der Ausstattungskategorie A; bis Ende Februar bzw Mai 1994 sei der diesem Wohnungszustand entsprechende Kategoriemietzins, seit 1. 6. 1994 - dem Datum eines neuen Mietvertragsabschlusses - der Richtwertmietzins zu zahlen gewesen, sodass die Mietzinsvorschreibungen nicht überhöht gewesen seien. Im Übrigen habe der Antragsgegner Mietzinszahlungen nur unregelmäßig und meist in einer nicht den Vorschreibungen entsprechenden Höhe geleistet.Mit ihrem am 18. 9. 1996 bei der Schlichtungsstelle des Magistrates Graz eingebrachten Antrag vom 16. 9. 1996 begehrten die Antragsteller die "Bestätigung", dass durch den seit 1. 3. 1992 "bis heute" vorgeschriebenen Mietzins das nach Paragraph 16, MRG zulässige Zinsausmaß nicht überschritten worden sei. Der Antragsgegner habe gegen die Antragsteller eine Klage auf Zahlung von S 62.399,08 eingebracht, mit welcher er zu Unrecht Mietzins- und Betriebskostenüberzahlungen zurückverlange. Das Bestandobjekt unterliege der Ausstattungskategorie A; bis Ende Februar bzw Mai 1994 sei der diesem Wohnungszustand entsprechende Kategoriemietzins, seit 1. 6. 1994 - dem Datum eines neuen Mietvertragsabschlusses - der Richtwertmietzins zu zahlen gewesen, sodass die Mietzinsvorschreibungen nicht überhöht gewesen seien. Im Übrigen habe der Antragsgegner Mietzinszahlungen nur unregelmäßig und meist in einer nicht den Vorschreibungen entsprechenden Höhe geleistet.

Der Antragsgegner wendete im Wesentlichen ein, dass die Wohnung nur den Ausstattungszustand der Kategorie C aufweise. Er habe daher einen wesentlich überhöhten Mietzins geleistet.

Auf weitere Details des beiderseitigen Vorbringens (siehe dazu die Seiten 3 - 9 des erstgerichtlichen Sachbeschlusses ON 17) wird - soweit erforderlich - noch zurückzukommen sein.

Nach einer im Wesentlichen dem Rechtsstandpunkt des Antragsgegners Rechnung tragenden Entscheidung durch die Schlichtungsstelle machten sowohl die Antragsteller als auch der Antragsgegner die Sache gemäß § 40 Abs 1 MRG bei Gericht anhängig. Der Antragsgegner begehrte im gerichtlichen Verfahren die Feststellung, dass die Wohnung ein Mietobjekt der Ausstattungskategorie C sei und der zulässige (Haupt-)Mietzins für die Zeit vom 1. 3. 1992 bis 31. 5. 1994 S 14,80 und vom 1. 6. 1994 bis 31. 8. 1997 S 34,75 pro m2 und Monat betrage, und weiters, dass sich die anteiligen (monatlichen) Betriebskosten für die Zeit vom 1. 3. 1992 bis 31. 12. 1992 S 393,52, für die Zeit vom 1. 1. 1993 bis 31. 12. 1993 S 532,50 und für die Zeit vom 1. 1. 1994 bis 31. 12. 1994 S 587,73, jeweils netto, beliefen.Nach einer im Wesentlichen dem Rechtsstandpunkt des Antragsgegners Rechnung tragenden Entscheidung durch die Schlichtungsstelle machten sowohl die Antragsteller als auch der Antragsgegner die Sache gemäß Paragraph 40, Absatz eins, MRG bei Gericht anhängig. Der Antragsgegner begehrte im gerichtlichen Verfahren die Feststellung, dass die Wohnung ein Mietobjekt der Ausstattungskategorie C sei und der zulässige (Haupt-)Mietzins für die Zeit vom 1. 3. 1992 bis 31. 5. 1994 S 14,80 und vom 1. 6. 1994 bis 31. 8. 1997 S 34,75 pro m2 und Monat betrage, und weiters, dass sich die anteiligen (monatlichen) Betriebskosten für die Zeit vom 1. 3. 1992 bis 31. 12. 1992 S 393,52, für die Zeit vom 1. 1. 1993 bis 31. 12. 1993 S 532,50 und für die Zeit vom 1. 1. 1994 bis 31. 12. 1994 S 587,73, jeweils netto, beliefen.

Mit Sachbeschluss vom 12. 12. 1998 stellte das Erstgericht fest, dass der gesetzlich zulässige Hauptmietzins für die Wohnung des Antragstellers

a) für die Zeit vom 1. 3. 1992 bis 30. 5. 1994 monatlich S 777,-- (S 22,20 je m2 der Nutzfläche),

b) für die Zeit vom 1. 6. 1994 bis 31. 3. 1995 monatlich S 2.447,90 (S 69,94 je m2 der Nutzfläche),

c) für die Zeit vom 1. 4. 1995 bis 31. 3. 1996 monatlich S 2.494,45 (S 71,27 je m2 der Nutzfläche),

d) für die Zeit vom 1. 4. 1996 bis 31. 3. 1997 monatlich S 2.527,70 (S 72,22 je m2 der Nutzfläche),

e) für die Zeit vom 1. 4. 1997 bis 31. 3. 1998 monatlich S 2.571,45 (S 73,47 je m2 der Nutzfläche) und

f) für die Zeit ab 1. 4. 1998 monatlich S 2.599,80 (S 74,28 je m2 der Nutzfläche),

jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und anteiliger Betriebskosten betrage (Punkt 1).

Das Begehren der Antragsteller, zu bestätigen, dass durch den vorgeschriebenen Pauschalmietzins das gesetzliche Zinsausmaß gemäß § 16 MRG nicht überschritten worden sei, wies es ab (Punkt 2)Das Begehren der Antragsteller, zu bestätigen, dass durch den vorgeschriebenen Pauschalmietzins das gesetzliche Zinsausmaß gemäß Paragraph 16,

MRG nicht überschritten worden sei, wies es ab (Punkt 2).

Der Antrag des Antragsgegners, die anteiligen Betriebskosten festzustellen, wurde zurückgewiesen (Punkt 3).

Das Erstgericht ging dabei im Wesentlichen von folgenden Feststellungen aus:

Im Jahr 1988 mietete der Antragsgegner erstmals das gegenständliche Bestandobjekt, wobei Grundlage dieses Bestandverhältnisses ein zwischen der Erstantragstellerin als Vermieterin und dem Antragsgegner als Mieter geschlossener "Untermietvertrag" war. Vertragsmäßiger Beginn des auf 3 Jahr befristeten "Untermietvertrages" war der 1. 6. 1988, sein Ende der 30. 5. 1991. Vereinbart wurde ein monatlicher Untermietzins von S 3.300,--. Nähere Bestimmungen über die einzelnen Mietzinsbestandteile enthielt der Vertrag nicht.

Im Jahr 1991 schlossen die Erstantragstellerin als Vermieterin und der Antragsgegner als Mieter neuerlich einen auf 3 Jahr befristeten "Untermietvertrag" über die gegenständliche Wohnung. Dieser sollte am 1. 6. 1991 (somit in unmittelbarem Anschluss an den ersten "Untermietvertrag") beginnen und am 30. 5. 1994 enden. Vereinbart wurde ein monatlicher Untermietzins von S 3.800,--, wobei wiederum keine näheren Bestimmungen über die Mietzinsbestandteile getroffen wurden.

Zu einem nicht näher feststellbaren Zeitpunkt nach dem 28. 2. 1994, jedenfalls aber vor dem 1. 6. 1994 schlossen die Erstantragstellerin als Vermieterin und der Antragsgegner als Mieter abermals einen, diesmal auf 1 Jahr (in Wahrheit auf 13 Monate) befristeten Mietvertrag, der laut Vertrag am 1. 6. 1994 (somit in unmittelbarem Anschluss an den zweiten "Untermietvertrag") beginnen und am 31. 6. 1995 enden sollte. Vereinbart wurde nunmehr ein monatlicher Untermietzins von S 4.600,--, in welchem Betrag vertragsgemäß die Betriebskosten, nicht jedoch die Telefon-, Strom-, und Heizkosten enthalten waren.

Mittlerweile besteht zwischen den Parteien ein unbefristetes Mietverhältnis.

Am 28. 7. 1998 wies die Wohnung folgenden Zustand auf:

Sie ist 35 m2 groß und besteht aus Vorraum/Küche, Dusche und WC sowie Wohn-/Schlafraum.

Unmittelbar nach der nach innen öffnenden Wohnungseingangstüre betritt man den Vorraum, der auch als Küche genutzt wird. Dieser Raum hat eine Fläche von ca 4 m2. Rechts von der Eingangstür befindet sich eine Kleinküchenzeile mit 3 Oberkästen, Abwasch, 3-Platten-Kochherd mit Backrohr, Kühlschrank und Unterschränken. An der freien Wandfläche zur Eingangstür sind der Stromzähler und die Sicherungsautomaten installiert. Außerdem befindet sich hier die Vorzählergrundplatteninstallation für den Nachtspeicherofen, wobei die Drähte (4 x 2,5 KW) bis zu dieser Anschlussplatte geführt sind. Die Anschlussleitung zum Nachtspeicherofen ist auf Putz in einem Minikanal untergebracht, welcher im Wohn-/Schlafraum unter dem rechten Fenster verläuft. Die gesamte E-Installation ist anschlussfertig. Nach Anbringen eines Nachtstromzählers und entsprechender Stromanmeldung ist die Inbetriebnahme gewährleistet.

Der Raum unmittelbar nach der Eingangstür weist einen Kunststoffbodenbelag auf, Wände und Decken sind fein verputzt und weiß gemalt. Bis auf den Minikanal zum Nachtspeicherofen sind sämtliche E-Leitungen unter Putz geführt. Der Raum wird durch ein Deckenlicht beleuchtet, durch die Glasfüllungen der Eingangstür dringt nur sehr wenig Licht.

Links von der Eingangstür befindet sich eine Torsprechanlage mit einem funktionierenden Haustüröffner.

Gegenüber der Küchenzeile befindet sich der Sanitärraum mit Dusche und WC. Die Trennwand zum Vorraum bzw der Küche ist in einer beplankten Holzsteherkonstruktion ausgeführt, als Türe fungiert eine tapezierte Spanplatte. Der Raum weist eine Dusche mit Haltevorrichtung und Brausearmatur auf, eine Stahlblechduschwanne mit Duschvorhang teilt den Nassbereich zum übrigen Raum ab. Boden- und Wandflächen sind bis zur Decke verfliest. Es befinden sich weiters an der Stiegenhauswand eine Stand-WC-Schale mit Spülkasten, ein Waschbecken mit Etagere und Spiegel. Unter dem Plafond ist wandhängend ein 80-Liter-Heißwasserboiler installiert.

Links neben der Badezimmertür ist ein Plattenheizkörper angebracht.

Von der Küche/Vorraum gelangt man durch einen schmalen Durchgang in den straßenseitigen Wohn-/Schlafraum. Dessen Wandflächen sind tapeziert, die Deckenflächen fein verputzt und weiß gemalt. Die natürliche Belichtung erfolgt über zwei straßenseitige Fenster, deren Lackierung leichte Abwitterungserscheinungen zeigt.

Dieses Zimmer hat Parkettboden, alle E-Leitungen sind unter Putz geführt. An Ausstattung sind eine Eckbank mit Tisch, mehrere Stühle, eine Anrichte, ein Sofa, 2 Schränke und ein Bücherregal vorhanden.

Der zuvor erwähnte Nachtspeicherofen steht in der nordwestlichen Raumecke.

Bei erstmaliger Anmietung im Jahr 1988 wurde die Wohnung dem Antragsgegner in sauberem Zustand übergeben. Zum damaligen Zeitpunkt war bereits eine Dusche im Bestandobjekt installiert, WC und ein Waschbecken waren ebenfalls vorhanden. Die Versorgung der Wohnung mit Kalt- und Warmwasser funktionierte. Das Badezimmer war jedoch nicht verfliest, sondern lediglich mit einem Kunststoffbelag an Boden und Wänden versehen, durch welchen Wasser durchrinnen konnte. Die bei der gerichtlichen Befundaufnahme vorgefundene Kücheneinrichtung war bereits zum damaligen Zeitpunkt vorhanden, ebenso der Kunststoffboden. Das Bestandobjekt wurde zum damaligen Zeitpunkt durch einen im Bestandobjekt befindlichen Ölofen mit 200 l Tank beheizt, der jedoch nur den Wohn-/Schlafraum beheizen konnte, nicht die Küche und das Badezimmer.

Im Jahr 1990, als der Antragsgegner die Wohnung bereits bewohnte, ließ die Erstantragstellerin die Wohnung auf ihre Kosten generalsanieren. Dabei wurde unter anderem eine neue Duschwanne installiert, das Badezimmer verfliest, eine neue WC-Muschel und ein neuer Boiler eingebaut. Das Wohn-/Schlafzimmer wurde neu ausgemalt. Die Außenfenster des Bestandobjektes wurden im Zuge eines Verfahrens nach § 18 MRG (GZ: A 21/II-K10-218/1990 der Schlichtungsstelle des Magistrates Graz) saniert und neu gestrichen (im genannten Schlichtungsstellenverfahren wurde für die gegenständliche Wohnung die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses von S 8,10 je m2 Nutzfläche und Monat für die Zeit vom 1. 9. 1990 bis 31. 8. 2000 bewilligt).Im Jahr 1990, als der Antragsgegner die Wohnung bereits bewohnte, ließ die Erstantragstellerin die Wohnung auf ihre Kosten generalsanieren. Dabei wurde unter anderem eine neue Duschwanne installiert, das Badezimmer verfliest, eine neue WC-Muschel und ein neuer Boiler eingebaut. Das Wohn-/Schlafzimmer wurde neu ausgemalt. Die Außenfenster des Bestandobjektes wurden im Zuge eines Verfahrens nach Paragraph 18, MRG (GZ: A 21/II-K10-218/1990 der Schlichtungsstelle des Magistrates Graz) saniert und neu gestrichen (im genannten Schlichtungsstellenverfahren wurde für die gegenständliche Wohnung die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses von S 8,10 je m2 Nutzfläche und Monat für die Zeit vom 1. 9. 1990 bis 31. 8. 2000 bewilligt).

Zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt im Jahr 1993 ließ die Erstantragsgegnerin auf ihre Kosten wie auch in anderen Wohnungen des Hauses im Wohn- und Schlafzimmer des Bestandobjektes des Antragsgegners einen Elektronachtspeicherofen installieren und bezahlte auch die erforderlichen Gebühren für einen Anschluss durch die Grazer Stadtwerke. Seit diesem Zeitpunkt befindet sich der Elektronachtspeicherofen im Bestandobjekt. Sein Anschluss ist ohne weitere technische und bauliche Voraussetzungen möglich, dh es sind sämtliche zum Anschluss erforderlichen Installationen vorhanden; es müsste lediglich von Seiten des Antragsgegners die Anmeldung bei den Grazer Stadtwerken erfolgen. Mit diesem Elektronachtspeicherofen könnte auch die Küche mitgeheizt werden. Der Ölofen wurde in der Folge aus dem Bestandobjekt entfernt. Die Beheizung des Wohnraumes erfolgt derzeit mittels Heizstrahlers. Obwohl der Antragsgegner von Antragstellerseite mehrmals dazu aufgefordert wurde, nahm er bislang die für die Inbetriebnahme des Elektronachtspeicherofens erforderliche Anmeldung nicht vor und war auch nie im Bestandobjekt anwesend, damit Angestellte der Grazer Stadtwerke den Stromanschluss und die Montage des Zählers hätten vornehmen können. In den übrigen Bestandobjekten des Hauses wurden die Elektrospeicheröfen angeschlossen.

Seit dem Einbau des Elektronachtspeicherofens fanden im Bestandobjekt keine relevanten Veränderungen mehr statt.

Der für die im ersten Stock Mitte des in sehr guten Bau- und Erhaltungszustand befindlichen Hauses ***** gelegene Wohnung des Antragsgegners zulässige Richtwert betrug in der Zeit vom 1. 3. 1994 bis 31. 3. 1995 S 69,50, in der Zeit vom 1. 4. 1995 bis 31. 3. 1996 S 71,30, in der Zeit vom 1. 4. 1996 bis 31. 3. 1997 S 72,60, in der Zeit vom 1. 4. 1997 bis 31. 3. 1998 S 74,30 und beträgt seit 1. 4. 1998 S 75,40. Auf den Grundkostenanteil entfallen 7,99 % des Richtwertes. Der Lagezuschlag für das gegenständliche Bestandobjekt beträgt S 18,86/m2. Für den Verkehrslärm ist ein Abschlag von 2,5 % vorzunehmen. Das nicht vorhandene Kellerabteil rechtfertigt einen Abschlag von 2 %. Aufgrund des im Hauptraum vorhandenen Parkettbodens ist andererseits ein Zuschlag von 2 %, aufgrund des elektrischen Türöffners und der Haustorsprechanlage ein weiterer Zuschlag von 1 % vorzunehmen. Bei Subsumierung des gegenständlichen Bestandobjektes unter die Ausstattungskategorie B ergibt sich ein weiterer Abschlag von 25 %, sohin ein

Gesamtabschlag von 26,5 %; bei Subsumierung unter die Ausstattungskategorie C ein weiterer Abschlag von 50 %, jedoch ist dann aufgrund der vorhandenen Dusche ein Zuschlag von 8 % vorzunehmen, woraus sich ein Gesamtabschlag von 43,5 % errechnet.

Von Jahresnettobetriebskosten entfielen auf das gegenständliche Bestandobjekt im Jahr 1992 monatlich S 393,52, im Jahr 1993 monatlich S 532,53, im Jahr 1994 monatlich S 587,73, im Jahr 1995 monatlich S 613,01, im Jahr 1996 S 663,30 und im Jahr 1997 monatlich S 672,54.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt so, dass sich die zulässige Höhe des Hauptmietzinses für die Zeit vom 1. 3. 1992 bis 30. 5. 1994 nach dem sogenannten Kategoriemietzins bestimme. Die gegenständliche Wohnung sei in die Kategorie B einzustufen (der fehlende Vorraum werde durch das Vorhandensein einer Warmwasseraufbereitung sowie des Elektronachtspeicherofens aufgewogen). Demnach habe der zulässige Hauptmietzins für den genannten Zeitraum S 22,20 je m2 der Nutzfläche, daher S 777,-- betragen. Ab 1. 6. 1994 bestimme sich die Höhe des Hauptmietzinses infolge der nach dem 28. 2. 1994 getroffenen Mietzinsvereinbarung ("3. Untermietvertrag") nach § 16 Abs 2 MRG idF des 3. WÄG. Der Richtwert je m2 der Nutzfläche sei für das Land Steiermark vom 1. 3. 1994 bis 31. 3. 1995 mit S 69,50, für die Zeit vom 1. 4. 1995 bis 31. 3. 1996 mit S 71,30, für die Zeit vom 1. 4. 1996 bis 31. 3. 1997 mit S 72,60, für die Zeit vom 1. 4. 1997 bis 31. 3. 1998 mit S 74,30 und ab 1. 4. 1998 mit S 75,40 festgelegt worden. Weiters seien die individuelle Gestaltung und Ausstattung der Wohnung und des Hauses sowie die Qualität der Wohnanlage durch Zuschläge zum bzw Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertmindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu berücksichtigen. Von den jeweils geltenden Richtwerten sei zunächst ein Gesamtabzug von 26,5 % (25 % Abzug wegen der Kategorie B, 2,5 % Abzug wegen Verkehrslärms, 2 % Abzug wegen des fehlenden Kellerabteils, 2 % Zuschlag für den Parkettboden, 1 % Zuschlag für den elektrischen Türöffner und die Haustorsprechanlage) vorzunehmen und sodann der Lagezuschlag von S 18,86 hinzuzuzählen.Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt so, dass sich die zulässige Höhe des Hauptmietzinses für die Zeit vom 1. 3. 1992 bis 30. 5. 1994 nach dem sogenannten Kategoriemietzins bestimme. Die gegenständliche Wohnung sei in die Kategorie B einzustufen (der fehlende Vorraum werde durch das Vorhandensein einer Warmwasseraufbereitung sowie des Elektronachtspeicherofens aufgewogen). Demnach habe der zulässige Hauptmietzins für den genannten Zeitraum S 22,20 je m2 der Nutzfläche, daher S 777,-- betragen. Ab 1. 6. 1994 bestimme sich die Höhe des Hauptmietzinses infolge der nach dem 28. 2. 1994 getroffenen Mietzinsvereinbarung ("3. Untermietvertrag") nach Paragraph 16, Absatz 2, MRG in der Fassung des 3. WÄG. Der Richtwert je m2 der Nutzfläche sei für das Land Steiermark vom 1. 3. 1994 bis 31. 3. 1995 mit S 69,50, für die Zeit vom 1. 4. 1995 bis 31. 3. 1996 mit S 71,30, für die Zeit vom 1. 4. 1996 bis 31. 3. 1997 mit S 72,60, für die Zeit vom 1. 4. 1997 bis 31. 3. 1998 mit S 74,30 und ab 1. 4. 1998 mit S 75,40 festgelegt worden. Weiters seien die individuelle Gestaltung und Ausstattung der Wohnung und des Hauses sowie die Qualität der Wohnanlage durch Zuschläge zum bzw Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertmindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu berücksichtigen. Von den jeweils geltenden Richtwerten sei zunächst ein Gesamtabzug von 26,5 % (25 % Abzug wegen der Kategorie B, 2,5 % Abzug wegen Verkehrslärms, 2 % Abzug wegen des fehlenden Kellerabteils, 2 % Zuschlag für den Parkettboden, 1 % Zuschlag für den elektrischen Türöffner und die Haustorsprechanlage) vorzunehmen und sodann der Lagezuschlag von S 18,86 hinzuzuzählen.

Da die zulässigen Hauptmietzinse zusätzlich Umsatzsteuer und Betriebskosten keinesfalls die Höhe des vorgeschriebenen Pauschalmietzinses von S 3.800,-- bzw S 4.600,-- erreichten, sei der Antrag der Antragsteller abzuweisen gewesen.

Ein Rückforderungstitel iS des § 37 Abs 4 MRG habe ua deshalb nicht geschaffen werden können, weil die Höhe der geleisteten Zahlungen strittig und über die Rückforderung ein Verfahren anhängig sei.Ein Rückforderungstitel iS des Paragraph 37, Absatz 4, MRG habe ua deshalb nicht geschaffen werden können, weil die Höhe der geleisteten Zahlungen strittig und über die Rückforderung ein Verfahren anhängig sei.

Zu Punkt 3 seiner Entscheidung führte das Erstgericht aus, dass die Anrufung der Schlichtungsstelle eine zwingende Prozessvoraussetzung für das gerichtliche Verfahren sei, weshalb der vom Antragsgegner erst nach Gerichtsanhängigkeit gestellte Antrag auf Überprüfung der Betriebskosten als unzulässig erweiterter Sachantrag zurückzuweisen gewesen sei.

Das lediglich vom Antragsgegner angerufene Rekursgericht bestätigte Punkt 3 des erstgerichtlichen Sachbeschlusses (die Zurückweisung des vom Antragsgegner gestellten Sachantrags auf Überprüfung der Betriebskosten), änderte jedoch den erstgerichtlichen Ausspruch über die Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses (unter Beibehaltung des unangefochten gebliebenen Punktes 2 des erstgerichtlichen Sachbeschlusses) dergestalt ab, dass es feststellte, der zulässige Hauptmietzins für die vom Antragsgegner gemietete Wohnung habe in der Zeit vom 1. 3. 1992 bis 31. 10. 1994 monatlich S 518,-- und in der Zeit vom 1. 11. 1994 bis 16. 9. 1996 monatlich S 574,-- betragen.

Das Rekursgericht ließ sich dabei von folgenden Erwägungen leiten:

Die Zurückweisung des Antrages auf Überprüfung der Betriebskosten (Punkt 3 des erstinstanzlichen Sachbeschlusses) sei zu Recht erfolgt. Der Antragsgegner habe nämlich einen derartigen Antrag bei der Schlichtungsstelle nicht gestellt, sondern lediglich ausgeführt, dass mangels Betriebskostenabrechnung für 1995 nicht angegeben werden könne, in welcher Höhe Betriebskosten monatlich zu leisten gewesen wären. Die Anrufung der Schlichtungsstelle sei aber eine zwingende Prozessvoraussetzung für das gerichtliche Verfahren. Ob die Antragsteller ihrerseits einen Antrag in Bezug auf die Betriebskosten gestellt haben, sei zu erörtern, weil ein etwaiger Antrag nicht Gegenstand der angefochtenen Entscheidung sei. Dass die Feststellung des zulässigen (Haupt-)Mietzinses vom Antragsgegner ebenfalls erstmals bei Gericht verlangt wurde, ändere daran nichts, weil die diesbezügliche Entscheidung des Erstgerichtes ihre Grundlage im Antrag der Antragsteller habe.

Zuzugeben sei dem Antragsgegner, dass eine über den Zeitpunkt 16. 9. 1996 hinaus gehende Entscheidung nicht zu treffen gewesen sei. Die Antragsteller hätten sich nämlich in ihrem Antrag vom 16. 9. 1996 an die Schlichtungsstelle ausdrücklich auf den Überprüfungszeitraum 1. 3. 1992 "bis heute" beschränkt. Dieser Antrag unterliege der Dispositionsmaxime, weshalb das Gericht (die Schlichtungsstelle) an das Begehren der Antragsteller gebunden sei (vgl MietSlg 43.302/9). Ein Verstoß gegen die Bestimmung des § 405 ZPO bilde allerdings nach ständiger Rechtsprechung keinen Nichtigkeitsgrund, sondern nur einen Verfahrensmangel (vgl Rechberger in Rechberger ZPO Rz 6 zu § 405). Dieser Verfahrensmangel könne so behoben werden, dass die Überprüfung des angemessenen Hauptmietzinses auf den Zeitraum 1. 3. 1992 bis 16. 9. 1996 beschränkt wird.Zuzugeben sei dem Antragsgegner, dass eine über den Zeitpunkt 16. 9. 1996 hinaus gehende Entscheidung nicht zu treffen gewesen sei. Die Antragsteller hätten sich nämlich in ihrem Antrag vom 16. 9. 1996 an die Schlichtungsstelle ausdrücklich auf den Überprüfungszeitraum 1. 3. 1992 "bis heute" beschränkt. Dieser Antrag unterliege der Dispositionsmaxime, weshalb das Gericht (die Schlichtungsstelle) an das Begehren der Antragsteller gebunden sei vergleiche MietSlg 43.302/9). Ein Verstoß gegen die Bestimmung des Paragraph 405, ZPO bilde allerdings nach ständiger Rechtsprechung keinen Nichtigkeitsgrund, sondern nur einen Verfahrensmangel vergleiche Rechberger in Rechberger ZPO Rz 6 zu Paragraph 405,). Dieser Verfahrensmangel könne so behoben werden, dass die Überprüfung des angemessenen Hauptmietzinses auf den Zeitraum 1. 3. 1992 bis 16. 9. 1996 beschränkt wird.

Entscheidungswesentlich sei in diesem Zusammenhang auf welchen Zeitpunkt die Überprüfung der Zulässigkeit des Hauptmietzinses abzustellen ist. Wenn die Parteien in den Jahren 1988, 1991 und 1994 befristete Bestandverträge geschlossen haben, die sich jeweils nahtlos aneinander reihten, könne darin nur ein einheitliches Bestandverhältnis erblickt werden (MietSlg 48.328, 45.355). Der Auffassung des Erstgerichtes, dass der Abschluss des mit 1. 6. 1994 beginnenden "3. Untermietvertrages" als Novation des Bestandvertrages im Hinblick auf die Höhe des Mietzinses anzusehen und daher die Zulässigkeit des Mietzinses nach dem Zeitpunkt des Abschlusses dieser Mietzinsvereinbarung zu beurteilen sei, könne nicht gefolgt werden. Eine Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses allein stelle keine Novation dar (vgl MietSlg 49.290). Der vom Erstgericht in diesem Zusammenhang zitierten Entscheidung MietSlg 37.334 sei nicht nur ein Änderung der Höhe des Hauptmietzinses, sondern auch eine (die Kategoriezugehörigkeit berührende) Änderung des Umfanges des Mietgegenstandes zugrunde gelegen. Dieser Fall sei mit dem vorliegenden nicht zu vergleichen, weshalb für die Beurteilung der Ausstattungskategorie der Zeitpunkt des "ersten" Mietvertragsabschlusses maßgebend sei (vgl Würth/Zingher20 Rz 5 zu § 15a MRG). Diese Vereinbarung sei nach den Feststellungen des Erstgerichtes offensichtlich zwischen 1. 1. und 1. 6. 1988 erfolgt.Entscheidungswesentlich sei in diesem Zusammenhang auf welchen Zeitpunkt die Überprüfung der Zulässigkeit des Hauptmietzinses abzustellen ist. Wenn die Parteien in den Jahren 1988, 1991 und 1994 befristete Bestandverträge geschlossen haben, die sich jeweils nahtlos aneinander reihten, könne darin nur ein einheitliches Bestandverhältnis erblickt werden (MietSlg 48.328, 45.355). Der Auffassung des Erstgerichtes, dass der Abschluss des mit 1. 6. 1994 beginnenden "3. Untermietvertrages" als Novation des Bestandvertrages im Hinblick auf die Höhe des Mietzinses anzusehen und daher

die Zulässigkeit des Mietzinses nach dem Zeitpunkt des Abschlusses dieser Mietzinsvereinbarung zu beurteilen sei, könne nicht gefolgt werden. Eine Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses allein stelle keine Novation dar vergleiche MietSlg 49.290). Der vom Erstgericht in diesem Zusammenhang zitierten Entscheidung MietSlg 37.334 sei nicht nur ein Änderung der Höhe des Hauptmietzinses, sondern auch eine (die Kategoriezugehörigkeit berührende) Änderung des Umfanges des Mietgegenstandes zugrunde gelegen. Dieser Fall sei mit dem vorliegenden nicht zu vergleichen, weshalb für die Beurteilung der Ausstattungskategorie der Zeitpunkt des "ersten" Mietvertragsabschlusses maßgebend sei vergleiche Würth/Zingher20 Rz 5 zu Paragraph 15 a, MRG). Diese Vereinbarung sei nach den Feststellungen des Erstgerichtes offensichtlich zwischen 1. 1. und 1. 6. 1988 erfolgt.

Damals habe sich die Wohnung in einem "sauberen" Zustand befunden. In ihr hätten sich Dusche, WC und Waschbecken befunden; die Versorgung mit Kalt- und Warmwasser habe funktioniert. Das Badezimmer sei jedoch nicht verfliest, sondern lediglich mit einem Kunststoffbelag am Boden und an den Wänden versehen gewesen, durch welchen Wasser "durchrinnen" konnte. Die Kücheneinrichtung sei bereits vorhanden gewesen. Die Beheizung des Bestandobjektes sei durch einen Ölofen erfolgt, der jedoch nur den Wohn-/Schlafraum habe beheizen können, nicht die Küche und das Badezimmer. Bei diesem Ausstattungszustand könne eine Einordnung der Wohnung in die Kategorie B nicht erfolgen. Es habe schon die für die Kategorie erforderliche (unersetzbare), dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit gefehlt, weil Wände und Boden des Badezimmers nicht mit einem wasserabweisenden Belag versehen gewesen seien (vgl MietSlg 47.253, 43.206 f, 41.268, 41.266 ua). Dazu komme, dass das Badezimmer nicht beheizbar gewesen sei, sodass auch aus diesem Grund von einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit nicht gesprochen werden könne (vgl MietSlg 46.267).Damals habe sich die Wohnung in einem "sauberen" Zustand befunden. In ihr hätten sich Dusche, WC und Waschbecken befunden; die Versorgung mit Kalt- und Warmwasser habe funktioniert. Das Badezimmer sei jedoch nicht verfliest, sondern lediglich mit einem Kunststoffbelag am Boden und an den Wänden versehen gewesen, durch welchen Wasser "durchrinnen" konnte. Die Kücheneinrichtung sei bereits vorhanden gewesen. Die Beheizung des Bestandobjektes sei durch einen Ölofen erfolgt, der jedoch nur den Wohn-/Schlafraum habe beheizen können, nicht die Küche und das Badezimmer. Bei diesem Ausstattungszustand könne eine Einordnung der Wohnung in die Kategorie B nicht erfolgen. Es habe schon die für die Kategorie erforderliche (unersetzbare), dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit gefehlt, weil Wände und Boden des Badezimmers nicht mit einem wasserabweisenden Belag versehen gewesen seien vergleiche MietSlg 47.253, 43.206 f, 41.268, 41.266 ua). Dazu komme, dass das Badezimmer nicht beheizbar gewesen sei, sodass auch aus diesem Grund von einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit nicht gesprochen werden könne vergleiche MietSlg 46.267).

Ob weitere für die Einordnung in die Kategorie B fehlende Ausstattungsmerkmale durch Ausstattungsmerkmale einer höheren Kategorie aufgewogen werden, brauche unter diesen Umstände nicht geprüft zu werden. Ebenfalls nicht wesentlich sei, ob der Antragsgegner von den Antragstellern aufgefordert wurde, die für die Inbetriebnahme des Elektronachtspeicherofens erforderliche Anmeldung vorzunehmen - die diesbezügliche Feststellung des Erstgerichtes sei im Rekurs bekämpft worden -, weil diese Heizmöglichkeit erst nach Abschluss des Mietvertrages geschaffen worden sei.

Demnach müsse von der "Urkategorie" C ausgegangen werden (§ 16 Abs 3 MRG aF, nunmehr § 15a Abs 2 MRG). Der zulässige (monatliche) Hauptmietzins habe daher für die Zeit vom 1. 3. 1992 bis 31. 10. 1994 S 14,80 je m2 Nutzfläche (insgesamt S 518,--) und vom 1. 11. 1994 bis zum 16. 9. 1996 S 16,40 je m2 Nutzfläche (insgesamt S 574,--) betragen. Der Richtwertmietzins (§ 16 Abs 2 MRG) könne nicht zur Anwendung kommen, weil Voraussetzung hiefür ein nach dem 28. 2. 1994 geschlossener Mietvertrag wäre; ein solcher liege nach dem Gesagten nicht vor.Demnach müsse von der "Urkategorie" C ausgegangen werden (Paragraph 16, Absatz 3, MRG aF, nunmehr Paragraph 15 a, Absatz 2, MRG). Der zulässige (monatliche) Hauptmietzins habe daher für die Zeit vom 1. 3. 1992 bis 31. 10. 1994 S 14,80 je m2 Nutzfläche (insgesamt S 518,--) und vom 1. 11. 1994 bis zum 16. 9. 1996 S 16,40 je m2 Nutzfläche (insgesamt S 574,--) betragen. Der Richtwertmietzins (Paragraph 16, Absatz 2, MRG) könne nicht zur Anwendung kommen, weil Voraussetzung hiefür ein nach dem 28. 2. 1994 geschlossener Mietvertrag wäre; ein solcher liege nach dem Gesagten nicht vor.

Auf die Frage schließlich, ob die Antragsteller der Umsatzsteuerpflicht unterliegen, brauche nicht eingegangen zu werden, weil die angefochtene Entscheidung nicht über die Verpflichtung zur Zahlung der Umsatzsteuer abspreche, zumal auf die "gesetzliche" Umsatzsteuer Bezug genommen werde.

Zu diesem Teil seiner Entscheidung sprach das Rekursgericht aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S

130.000,-- übersteigt, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung iS des § 528 Abs 1 ZPO nicht zu lösen gewesen seienZu diesem Teil seiner Entscheidung sprach das Rekursgericht aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- übersteigt, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung iS des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO nicht zu lösen gewesen seien.

Gegen den zweitinstanzlichen Sachbeschluss (soweit er die Entscheidung der ersten Instanz abänderte) haben die Antragsteller fristgerecht ao Revisionsrekurs mit dem Antrag erhoben, ihn so abzuändern, dass der erstinstanzliche Sachbeschluss vollinhaltlich wieder hergestellt wird, oder aber ihn in vollem Umfang aufzuheben und einer der Vorinstanzen eine neuerliche, allenfalls nach Ergänzung des Verfahrens zu fällende Entscheidung aufzutragen.

Sowohl ihre Zulassungsbeschwerde als auch ihren Entscheidungsantrag begründeten die Rechtsmittelwerber im Wesentlichen damit, dass Judikatur des Obersten Gerichtshofes zur Frage fehle, ob bei einem Kettenmietvertrag mit jeweils neuer Mietzinsvereinbarung der Beginn des Mietverhältnisses oder der Zeitpunkt der jeweiligen Mietzinsvereinbarung für die Bestimmung des Mietzinses (der Urkategorie) maßgeblich ist. Die Rechtsmeinung des Rekursgerichtes, es komme auf den Beginn des Mietverhältnisses an, stehe im Widerspruch zur Judikatur, wonach stets auf den Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung abzustellen sei (SZ 56/110 ua). Die Judikatur zu Kettenmietverträgen besage nur, dass statt eines befristeten Mietverhältnisses ein unbefristetes anzunehmen ist, schließe aber den Abschluss jeweils neuer Mietzinsvereinbarungen nicht aus. Für den Fall kategoriewirksamer Änderungen - wie hier - habe der Oberste Gerichtshof die Möglichkeit einer neuen Mietzinsvereinbarung bereits anerkannt (MietSlg 37.334).

Dem Antragsgegner wurde die Beantwortung dieses Rechtsmittels freigestellt. Er hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und in einer fristgerecht erstatteten Revisionsrekursbeantwortung die Zurückweisung des Revisionsrekurses, hilfsweise dessen Abweisung beantragt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil Teile der rekursgerichtlichen Entscheidungsgründe nicht durch die höchstgerichtliche Judikatur gedeckt sind; im Ergebnis erweist er sich jedoch als nicht berechtigt.

Vor Behandlung des Revisionsrekurses bedarf es einiger Klarstellungen und Hinweise. Obwohl die Erstantragstellerin, mit der der Antragsteller seit 1988 mehrere "Untermietverträge" abschloss, nur Hälfteeigentümerin des Mietobjektes ist, gehen offenbar alle Beteiligten davon aus, dass die Mietverträge mit beiden Antragstellern zustandegekommen sind, die Erstantragstellerin also auch den Zweitantragsteller verpflichtete. In diesem Sinn darf als unstrittig gelten, dass der Antragsgegner seit 1988 Mietvertragspartner beider Antragsteller ist. Die Antragsteller ziehen auch nicht in Zweifel, dass seit Anbeginn ein Hauptmietverhältnis zwischen ihnen und dem Antragsgegner bestand und dass dieses Mietverhältnis nicht erst seit 1995, sondern seit 1988 unbefristet ist. Die (überzeugend begründete und daher hier nicht weiter zu vertiefende) Rechtsansicht des Rekursgerichtes, es liege ein Kettenmietvertrag vor, blieb nämlich unangefochten. Folgerichtig sehen die Antragsteller in den Vertragsabschlüssen der Jahre 1991 und 1994 keine neuen Mietverträge, sondern lediglich neue Mietzinsvereinbarungen. Dennoch haben sie sich, was sie in ihrem Revisionsrekurs sogar ausdrücklich klarstellten, nie darauf berufen, den nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen "angemessenen" Mietzins vereinbart zu haben. Sie sagen selbst, dass "der Ausnahmetatbestand des § 16 Abs 1 Z 5 MRG (früher § 16 Abs 1 Z 7 MRG) nicht Gegenstand des Verfahrens war" (ON 26, 3 = AS 229). Damit stimmt die im Verhandlungsprotokoll vom 15. 1. 1998 (ON 4) zu findende Außerstreitstellung überein, dass (zumindest) für den Zeitraum 1. 3. 1992 bis 28. 2. 1994 der Kategoriemietzins für das gegenständliche Bestandobjekt Anwendung findet (AS 37). Richtigerweise ist, was die Vorinstanzen ohnehin erkannt haben, zufolge § 43 Abs 2 MRG die zeitliche Zäsur - wenn überhaupt - mit der ab 1. 6. 1994 geltenden neuen Vereinbarung (und nicht mit dem Inkrafttreten des 3. WÄG) zu machen. Es kann sich daher nur die Frage stellen, in welche Ausstattungskategorie die Wohnung des Antragsgegners (zurückblickend auf die damals gültige Mietzinsvereinbarung) am 1. 3. 1992 einzuordnen war und ob die zum 1. 6. 1994 abgeschlossene neue Mietzinsvereinbarung zur Anwendung des Richtwertmietzinses führt.Vor Behandlung des Revisionsrekurses bedarf es einiger Klarstellungen und Hinweise. Obwohl die Erstantragstellerin, mit der der Antragsteller seit 1988 mehrere "Untermietverträge" abschloss, nur Hälfteeigentümerin des Mietobjektes ist, gehen offenbar alle Beteiligten davon aus, dass die Mietverträge mit beiden Antragstellern zustandegekommen sind, die Erstantragstellerin also auch den Zweitantragsteller verpflichtete. In diesem Sinn darf als unstrittig gelten, dass der Antragsgegner seit 1988 Mietvertragspartner beider Antragsteller ist. Die Antragsteller ziehen auch nicht in Zweifel,

dass seit Anbeginn ein Hauptmietverhältnis zwischen ihnen und dem Antragsgegner bestand und dass dieses Mietverhältnis nicht erst seit 1995, sondern seit 1988 unbefristet ist. Die (überzeugend begründete und daher hier nicht weiter zu vertiefende) Rechtsansicht des Rekursgerichtes, es liege ein Kettenmietvertrag vor, blieb nämlich unangefochten. Folgerichtig sehen die Antragsteller in den Vertragsabschlüssen der Jahre 1991 und 1994 keine neuen Mietverträge, sondern lediglich neue Mietzinsvereinbarungen. Dennoch haben sie sich, was sie in ihrem Revisionsrekurs sogar ausdrücklich klarstellten, nie darauf berufen, den nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässigen "angemessenen" Mietzins vereinbart zu haben. Sie sagen selbst, dass "der Ausnahmetatbestand des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG (früher Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG) nicht Gegenstand des Verfahrens war" (ON 26, 3 = AS 229). Damit stimmt die im Verhandlungsprotokoll vom 15. 1. 1998 (ON 4) zu findende Außerstreitstellung überein, dass (zumindest) für den Zeitraum 1. 3. 1992 bis 28. 2. 1994 der Kategoriemietzins für das gegenständliche Bestandobjekt Anwendung findet (AS 37). Richtigerweise ist, was die Vorinstanzen ohnehin erkannt haben, zufolge Paragraph 43, Absatz 2, MRG die zeitliche Zäsur - wenn überhaupt - mit der ab 1. 6. 1994 geltenden neuen Vereinbarung (und nicht mit dem Inkrafttreten des 3. WÄG) zu machen. Es kann sich daher nur die Frage stellen, in welche Ausstattungskategorie die Wohnung des Antragsgegners (zurückblickend auf die damals gültige Mietzinsvereinbarung) am 1. 3. 1992 einzuordnen war und ob die zum 1. 6. 1994 abgeschlossene neue Mietzinsvereinbarung zur Anwendung des Richtwertmietzinses führt.

Dazu wurde erwogen:

Auszugehen ist davon, dass für die Feststellung der Urkategorie der Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung und nicht des Mietvertragsabschlusses maßgeblich ist (SZ 56/110 uva). Insoweit bedarf die rekursgerichtliche Rechtsansicht, die den Beginn des (Ketten-)Mietverhältnisses für maßgeblich hält und den späteren (Mietzins-)Vereinbarungen keinerlei Bedeutung zumisst, einer Korrektur.

Liegt ein nachgewiesenes Umgehungsgeschäft vor (hier, wie das Rekursgericht zutreffend erkannte, in Form eines auf drei Jahre befristeten und dann zweimal verlängerten "Untermietvertrages" zwischen Hauseigentümer und Mieter, der sich in Wahrheit als einheitliches Hauptmietverhältnis darstellt), so hat dies zur Folge, dass die umgangenen Rechtsvorschriften anzuwenden sind (SZ 63/50 uva). Umgangene Rechtsvorschriften können dabei nur solche zwingenden Charakters sein, bei Kettenmietverträgen etwa Befristungsverbote, Kündigungsbeschränkungen oder Vorschriften über die Mietzinsbildung. Ein generelles Verbot, bei Fortbestehen des Mietvertrages den vereinbarten Mietzins zu ändern, besteht jedoch nicht. Es sind dabei nur die Einschränkungen des § 16 Abs 1 Z 7 aF MRG (vor dem 1. 3. 1994) bzw des § 16 Abs 1 Z 5 nF MRG (nach dem 28. 2. 1994) zu beachten; außerdem könnte bei einem befristeten Mietverhältnis die anhaltende Drucksituation der Rechtswirksamkeit einer neuen Mietzinsvereinbarung entgegenstehen (vgl 5 Ob 97/99x mwN).Liegt ein nachgewiesenes Umgehungsgeschäft vor (hier, wie das Rekursgericht zutreffend erkannte, in Form eines auf drei Jahre befristeten und dann zweimal verlängerten "Untermietvertrages" zwischen Hauseigentümer und Mieter, der sich in Wahrheit als einheitliches Hauptmietverhältnis darstellt), so hat dies zur Folge, dass die umgangenen Rechtsvorschriften anzuwenden sind (SZ 63/50 uva). Umgangene Rechtsvorschriften können dabei nur solche zwingenden Charakters sein, bei Kettenmietverträgen etwa Befristungsverbote, Kündigungsbeschränkungen oder Vorschriften über die Mietzinsbildung. Ein generelles Verbot, bei Fortbestehen des Mietvertrages den vereinbarten Mietzins zu ändern, besteht jedoch nicht. Es sind dabei nur die Einschränkungen des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, aF MRG (vor dem 1. 3. 1994) bzw des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, nF MRG (nach dem 28. 2. 1994) zu beachten; außerdem könnte bei einem befristeten Mietverhältnis die anhaltende Drucksituation der Rechtswirksamkeit einer neuen Mietzinsvereinbarung entgegenstehen vergleiche 5 Ob 97/99x mwN).

Im gegenständlichen Fall könnten demnach die Streitteile zum 1. 6. 1991 rechtswirksam eine neue Mietzinsvereinbarung geschlossen haben, die - folgt man der selbst auferlegten Beschränkung der Antragsteller - zur Einhebung des Kategoriemietzinses nach Maßgabe des Ausstattungszustandes der Wohnung am 1. 6. 1991 berechtigte. Ob dies zutrifft oder ob wegen einer die Gültigkeit der neuen Mietzinsvereinbarung in Frage stellenden Drucksituation des Antragsgegners nicht doch (entsprechend der Rechtsansicht des Rekursgerichtes) auf die Ausstattungskategorie im Jahr 1988 zurückgegriffen werden muss, kann aber dahingestellt bleiben. Im Jahr 1991 - bei Abschluss der neuen Mietzinsvereinbarung - war nämlich durch die den Urzustand der Wohnung verbessernden Investitionen im Jahr 1990 die Ausstattungskategorie B noch nicht erreicht. Im Wesentlichen ging es damals um die Verfliesung des Bades sowie den Einbau einer neuen WC-Muschel sowie eines neuen Boilers. Damit wurde ein

zeitgemäßer Standard der Bade- bzw Duschgelegenheit hergestellt, doch fehlte nach wie vor das für die Ausstattungskategorie B vorauszusetzende Vorhandensein von (eigenem) Vorraum und Küche bzw Kochnische. Nach Meinung des erkennenden Senates ist dieses Ausstattungsmerkmal einer Kategorie B-Wohnung nicht erfüllt, wenn ein unmittelbar vom Stiegenhaus betretbarer Vorraum von nur 4 m2 Größe auch mit einer "Küchenzeile" eingerichtet ist. Die Ausstattungskategorie B könnte in einem solchen Fall nur über einen Kategorieausgleich - etwa durch eine Heizung, wie sie für die Ausstattungskategorie A typisch ist - erreicht werden. 1991 war aber die Nachtspeicherheizung, die diesen Anforderungen möglicherweise genügen könnte, in der Wohnung des Antragsgegners noch nicht installiert. Es war lediglich das Wohn-/Schlafzimmer mit einem Ölofen beheizbar. Auch bei einer neuen Mietzinsvereinbarung zum 1. 6. 1991 hat es daher dabei zu bleiben, dass der zulässige Hauptmietzins im Kategorie-C-Zins seine Grenze findet.

Zu prüfen bleibt, ob die Antragsteller durch die zum 1. 6. 1994 abgeschlossene neue Mietzinsvereinbarung in die Lage versetzt wurden, einen höheren Mietzins - nach ihrer Auffassung den Richtwertmietzins auf der Basis einer durch die Elektro-Nachtspeicherheizung aufgewerteten Wohnung - zu verlangen. Auch hier ist offen, ob sich der Antragsgegner bei Abschluss der Vereinbarung bereits im Schutz eines unbefristeten Mietverhältnisses befand, doch kann die Frage dahingestellt bleiben, weil ohnehin ein anderer Grund der Annahme einer rechtswirksamen neuen Mietzinsvereinbarung entgegensteht. Da die Vereinbarung bereits im zeitlichen Geltungsbereich des 3. WÄG abgeschlossen wurde, hätte gemäß § 16 Abs 1 Z 5 nF MRG zu ihrer Gültigkeit die Schriftform eingehalten werden müssen. Dass dies geschehen sei, wurde nie behauptet und lässt sich auch nicht durch die Verfahrensergebnisse verifizieren. Die Antragsteller haben vielmehr ausdrücklich erklärt, sich nicht auf den Tatbestand des § 16 Abs 1 Z 5 MRG zu berufen, was einerseits bedeutet, dass sie ihr Mietzinsbegehren nicht bis zur Angemessenheitsgrenze des § 16 Abs 1 MRG ausdehnen wollen, andererseits aber auch Zweifel an der Erfüllung aller Tatbestandsvoraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 5 MRG für eine gültige - vor allem formgerechte - neue Mietzinsvereinbarung weckt. Dazu kommt, dass die Antragsteller von der Urkunde, die den mit 1. 6. 1994 beginnenden "Untermietvertrag" dokumentieren soll, nur eine Seite vorgelegt haben, die keine Unterschrift des Antragsgegners trägt. Es kann also nach der Aktenlage nicht davon ausgegangen werden, dass die Parteien des seit 1988 andauernden Hauptmietverhältnisses zum 1. 6. 1994 eine neue gültige Mietzinsvereinbarung geschlossen hätten; es hat vielmehr auch nach diesem Zeitpunkt beim zuvor als zulässig festgestellten Kategorie-C-Zins zu bleiben.Zu prüfen bleibt, ob die Antragsteller durch die zum 1. 6. 1994 abgeschlossene neue Mietzinsvereinbarung in die Lage versetzt wurden, einen höheren Mietzins - nach ihrer Auffassung den Richtwertmietzins auf der Basis einer durch die Elektro-Nachtspeicherheizung aufgewerteten Wohnung - zu verlangen. Auch hier ist offen, ob sich der Antragsgegner bei Abschluss der Vereinbarung bereits im Schutz eines unbefristeten Mietverhältnisses befand, doch kann die Frage dahingestellt bleiben, weil ohnehin ein anderer Grund der Annahme einer rechtswirksamen neuen Mietzinsvereinbarung entgegensteht. Da die Vereinbarung bereits im zeitlichen Geltungsbereich des 3. WÄG abgeschlossen wurde, hätte gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, nF MRG zu ihrer Gültigkeit die Schriftform eingehalten werden müssen. Dass dies geschehen sei, wurde nie behauptet und lässt sich auch nicht durch die Verfahrensergebnisse verifizieren. Die Antragsteller haben vielmehr ausdrücklich erklärt, sich nicht auf den Tatbestand des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG zu berufen, was einerseits bedeutet, dass sie ihr Mietzinsbegehren nicht bis zur Angemessenheitsgrenze des Paragraph 16, Absatz eins, MRG ausdehnen wollen, andererseits aber auch Zweifel an der Erfüllung aller Tatbestandsvoraussetzungen des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG für eine gültige - vor allem formgerechte - neue Mietzinsvereinbarung weckt. Dazu kommt, dass die Antragsteller von der Urkunde, die den mit 1. 6. 1994 beginnenden "Untermietvertrag" dokumentieren soll, nur eine Seite vorgelegt haben, die keine Unterschrift des Antragsgegners trägt. Es kann also nach der Aktenlage nicht davon ausgegangen werden, dass die Parteien des seit 1988 andauernden Hauptmietverhältnisses zum 1. 6. 1994 eine neue gültige Mietzinsvereinbarung geschlossen hätten; es hat vielmehr auch nach diesem Zeitpunkt beim zuvor als zulässig festgestellten Kategorie-C-Zins zu bleiben.

Aus diesen Gründen war der Sachbeschluss des Rekursgerichtes zu bestätigen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 37 Abs 3 Z 19 erster Halbsatz MRG. Von einer mutwilligen Anrufung des Obersten Gerichtshofes durch die Antragsteller kann nach den Entscheidungsgründen keine Rede sein.Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, erster Halbsatz MRG. Von einer mutwilligen Anrufung des Obersten Gerichtshofes durch die Antragsteller kann nach den Entscheidungsgründen keine Rede sein.

Anmerkung

E56845 05A03049

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00304.99P.0125.000

Dokumentnummer

JJT_20000125_OGH0002_0050OB00304_99P0000_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