

TE OGH 1999/11/23 5Ob201/99s

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 23.11.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1.) DI Wilfried G******, 2.) Mag. Rosemarie R******, beide vertreten durch Dr. Lennart Binder, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Elisabeth B******, 2.) Lydia S******, 3.) Isabella H******, alle vertreten durch Weiss-Tessbach Rechtsanwälte OEG in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. April 1999, GZ 41 R 165/99i-63, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 30. Dezember 1998, GZ 20 MSch 127/96w-55, abgeändert wurde, nachstehendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1.) DI Wilfried G******, 2.) Mag. Rosemarie R******, beide vertreten durch Dr. Lennart Binder, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Elisabeth B******, 2.) Lydia S******, 3.) Isabella H******, alle vertreten durch Weiss-Tessbach Rechtsanwälte OEG 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 28. April 1999, GZ 41 R 165/99i-63, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 30. Dezember 1998, GZ 20 MSch 127/96w-55, abgeändert wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der Sachbeschluss des Rekursgerichtes wird dahin abgeändert, daß der erstgerichtliche Sachbeschluss wiederhergestellt wird.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerinnen sind Miteigentümerinnen des Hauses ***** in *****. Die Antragsteller sind seit 1. 6. 1991 Hauptmieter der Wohnung top Nr 34a in diesem Haus. Vereinbart wurde ein Hauptmietzins von S 10.000,-- monatlich, der den Antragstellern auch bis 30. 10. 1992 vorgeschrieben wurde, danach, bis 30. 11. 1994 wurde von den Antragstellern S 10.522,-- und vom 1. 12. 1994 bis 30. 4. 1996 monatlich S 11.274,30 an Hauptmietzins begehrt und von den Antragstellern bezahlt.

Die Wohnung ist 89,37 m² groß und besteht aus zwei Zimmern, einer Küche, einem Vorzimmer, einem Baderaum und WC. Im Wohn- und Schlafräum bestand ein alter Sternparkettboden, der vor Bezug durch die Antragsgegner saniert worden war. Er befand sich insofern nicht in einwandfreiem Zustand, als die Unterbodenkonstruktion nicht entsprechend ausgeglichen worden war, was ein Schwingen bzw Knarren des Bodens zur Folge hatte. Andererseits war an einigen Stellen die Ausbesserung von Schäden mit gebeizten Holzbrettteilen erfolgt, die optisch nicht vollends angepaßt waren, sodaß helle Stellen entstanden. Überall waren die Böden abgeschliffen und versiegelt und Holzleisten als Abschluß gegen die Wände verlegt. Badezimmer und WC waren mit Bodenfliesen versehen, im WC waren Fliesen bis zur Höhe von 1,9 m angebracht. Sämtliche Räume waren hell getünkt. Im Küchen- und Eßplatzbereich bestand als Unterbodenkonstruktion ein Estrichbelag, auf dem Bodenplatten aus Steinfliesen verlegt waren.

Als Heizung war eine Kombigastherme installiert, deren Abzugsrohr im Bad in die verlaufende Kaminwand ging. Als Entlüftung waren an der Badezimmerzugangstür im oberen und unteren Bereich Jalousieöffnungen angebracht. Die Zirkulationsleitungen der Heizung verliefen teilweise unter Putz, teilweise über Putz, wo die Rohre weiß gestrichen waren. In sämtlichen Räumen mit Ausnahme des WCs waren Heizkörper installiert. Die Gaszuleitung erfolgte über das Stiegenhaus und war unter Putz verlegt. In der ganzen Wohnung bestanden neue Sanitäreinrichtungen, die erst vor Übergabe an die Antragsteller installiert worden waren. Sämtliche Wasserzu- und Ablaufleitungen sowohl für Badewanne, Waschtisch, Waschmaschine und Doppelabwäsche in der Küche als auch im WC waren neu verlegt. Im Bad war eine neue Badewanne ein neuer Waschtisch samt Armaturen, in der Küche ein Nirosterspültisch installiert. Ein weiterer Wasseranschluß bestand für Waschmaschine/Geschirrspüler. Die Badewanne war mit allen erforderlichen Armaturen ausgestattet. In der Küche war ein dreiflammiger E-Herd aufgestellt. Die Elektroinstallationen der ganzen Wohnung waren erneuert worden. Der Küchenherd war jedoch statt auf 380 Volt, wie sich dies beim Betrieb mehrerer Elektrogeräte in einer Wohnung empfiehlt, nur auf 230 Volt angelegt. Es war daher nicht möglich, sämtliche Kochplatten des Herdes und das Backrohr gleichzeitig zu benützen. Grundsätzlich war die Elektroanlage aber auch für den Betrieb einer Waschmaschine, eines Geschirrspülers und eines elektrisch beheizten Backrohrs ausreichend dimensioniert, wenn auch der gleichzeitige Betrieb aller Elektrogeräte nicht möglich war. Diesen Mangel haben die Antragsteller den Antragsgegnern nicht angezeigt.

Sämtliche Aufenthaltsräume und die Küche waren über Fenster direkt ins Freie belüftbar. Lediglich die Entlüftung des Badezimmers ging auf den Verbindungsgang zwischen den Wohnungen top Nr 34a und 34b, der wiederum durch ein Fenster in einen Innenhof des Hauses entlüftet werden konnte. Diese Art der Entlüftung war ausreichend und wirksam. Das Badezimmerfenster war auch so angelegt, daß selbst beim Öffnen von außen keine Einsicht ins Bad möglich war. Das WC war nur über das Bad erreichbar und verfügte im oberen Bereich über ein Fenster, das in den Dachbodenaufgang entlüftbar war. Vor Bezug der Wohnung durch die Antragsteller waren die Fenster und die Wohnungseingangstür neu gestrichen worden, die Tür war mit neuen Beschlägen versehen worden. Insgesamt war die Wohnung vor Übergabe an die Antragsteller total saniert worden, wobei jedoch bei der Neuausstattung jeweils nur eine sehr einfache Standardausführung gewählt wurde.

Die Vormieterin der Wohnung top Nr 34a war Friederike S*****, die Mitte 1990 verstarb. Am 25. 7. 1990 wurde diese Wohnung an den Antragsgegnerinnen übergeben. Damals verfügte die Wohnung zwar über ein Bad mit Badewanne, Waschbecken und einem Durchlauferhitzer, das Bad war jedoch nur mit einem Ölanstrich versehen. Als Heizung bestand nur ein E-Strahler, der Fußboden war ein Terrazzo- oder Steingutboden. Auch ein WC im Inneren der Wohnung existierte bereits. Sonst gab es an Heizmöglichkeiten in der Wohnung nur einen ÖlOfen. Die Elektroleitungen der Wohnung waren allerdings seit den 50er Jahren nicht mehr erneuert worden. Sie waren nur stoffummantelt, ein Fl-Schalter existierte nicht. Die gesamte elektrische Anlage war unbrauchbar, weil sie nicht gefahrenfrei verwendbar war. Zwischen der Rückstellung der Wohnung und der Neuvermietung an die Antragsteller ließen die Antragsgegnerinnen folgende Renovierungsarbeiten durchführen: Eine Trennwand wurde zur besseren Raumaufteilung entfernt, im Bereich des ehemaligen Kabinetts und der Kochnische wurde der Unterboden durch Aufbringen eines Estrichs erneuert. Überall wurden die Parkettböden abgeschliffen. In der gesamten Wohnung wurden neue Elektroleitungen unter Putz verlegt. Im Bad wurde Boden und Wand verfliest. Im WC und Küchenbereich wurde ebenfalls der Boden verfliest. Weiters ließen die Antragsgegnerinnen eine Gasetagenheizung einbauen und hiefür eine Kombitherme im Bad installieren. Im Bad wurde die gesamte Ausstattung erneuert. Weiters wurden die Gas- und Wasserleitungen in der gesamten Wohnung erneuert. Sämtliche Türen wurden saniert, und die gesamte Wohnung neu gemalt bzw gestrichen.

Insgesamt wendeten die Antragsgegnerinnen für Gas-, Wasser-, Sanitär- und Elektroinstallationen S 196.000,-- auf. Für Abtragen von alten Holzböden, Linoleumbelag, Holzwand und Herstellen eines Betonestriches sowie Auslösen eines Türstocks samt Vermauerung und Verputzausbesserungen wendeten sie S 72.639,--. Für Fliesenlegerarbeiten S 48.131,60, für die Sanierung der Sternparkett- und Parkettböden samt Sesselleistungen S 22.600,--. Für die Sanierung der Türen und Beschläge der Wohnung S 52.870,--, für Glaserarbeiten S 2.242,--. Für Maler- und Anstreicherarbeiten S 79.559,--. Zuzüglich diverser Kleinarbeiten wendeten die Antragsgegner insgesamt S 481.908,60 zur Renovierung und Brauchbarmachung der Wohnung auf. Dies entspricht einem Nettoaufwand von S 5.392,29 pro m². Es steht nicht fest, welcher Anteil der Brauchbarmachung und welcher Anteil der Verbesserung der Wohnung diente, weil diese Arbeiten teilweise ineinander griffen bzw ident waren.

Die Wohnung befindet sich in sehr guter zentraler Lage, die Gegend ist mit ausreichenden Parkplätzen versehen, es besteht eine sehr gute Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz sowie sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und bester Zugang zu kommunalen und kulturellen Einrichtungen der Innenstadt. Die Wohnung liegt im dritten Stock ohne Lift. Sie ist sehr gut für Wohnzwecke geeignet, teilweise besteht allerdings Lärm- und Geruchsbeeinträchtigung durch in der Nähe befindliche gastronomische Einrichtungen. Für die Wohnung war im Zeitpunkt der Vermietung (1. Juni 1991) ein Betrag von S 8.500,-- monatlich angemessen und nachhaltig erzielbar.

Die Antragsteller begehrten mit ihrem Antrag an die Schlichtungsstelle zunächst nur eine Überprüfung der Zulässigkeit des ihnen vorgeschriebenen Hauptmietzinses, sodann eine Kategoriefeststellung und bestritten schließlich das Vorliegen der Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 6 MRG idF vor dem 3. WÄG. Die Antragsgegnerinnen hätten keine Standardanhebung herbeigeführt, sondern nach dem Auszug der früheren Mieter in die Wohnung nur in einen brauchbaren Zustand versetzt. Eine Einstufung in die Ausstattungskategorie A oder B scheitere daran, daß das Badezimmer nicht ins Freie entlüftet werden könne, sondern lediglich in den Hausgang. Im übrigen habe sich die Wohnung bei Vermietung nicht in einem ordnungsgemäßen Zustand befunden, was einerseits durch unvollständige Bodensanierung bewirkt werde, andererseits dadurch, daß der in der Küche befindliche E-Herd nur beschränkt brauchbar gewesen sei. Die Antragsteller begehrten mit ihrem Antrag an die Schlichtungsstelle zunächst nur eine Überprüfung der Zulässigkeit des ihnen vorgeschriebenen Hauptmietzinses, sodann eine Kategoriefeststellung und bestritten schließlich das Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG. Die Antragsgegnerinnen hätten keine Standardanhebung herbeigeführt, sondern nach dem Auszug der früheren Mieter in die Wohnung nur in einen brauchbaren Zustand versetzt. Eine Einstufung in die Ausstattungskategorie A oder B scheitere daran, daß das Badezimmer nicht ins Freie entlüftet werden könne, sondern lediglich in den Hausgang. Im übrigen habe sich die Wohnung bei Vermietung nicht in einem ordnungsgemäßen Zustand befunden, was einerseits durch unvollständige Bodensanierung bewirkt werde, andererseits dadurch, daß der in der Küche befindliche E-Herd nur beschränkt brauchbar gewesen sei.

Die Antragsgegner beriefen sich auf den Ausnahmetatbestand des § 16 Abs 1 Z 6 MRG idF vor dem 3. WÄG. Unter Aufwendung erheblicher Mittel, nämlich S 485.000,-- sei die Wohnung im Standard angehoben und brauchbar gemacht worden. Dies innerhalb der gesetzlichen Fristen nach dem Auszug der Vermieterin. Es sei ein Badezimmer neu eingebaut worden. Die Wohnung sei in einen ordnungsgemäßen Zustand versetzt worden. Die zuvor unbrauchbare Elektroanlage sei in der ganzen Wohnung erneuert worden. Die Badezimmerentlüftung sei zwar nicht bauordnungsmäßig aber dennoch voll funktionsfähig, somit sei der ordnungsgemäße Zustand der Badegelegenheit nicht gehindert. Der mit den Antragstellern vereinbarte Hauptmietzins sei angemessen. Die Antragsgegner beriefen sich auf den Ausnahmetatbestand des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG. Unter Aufwendung erheblicher Mittel, nämlich S 485.000,-- sei die Wohnung im Standard angehoben und brauchbar gemacht worden. Dies innerhalb der gesetzlichen Fristen nach dem Auszug der Vermieterin. Es sei ein Badezimmer neu eingebaut worden. Die Wohnung sei in einen ordnungsgemäßen Zustand versetzt worden. Die zuvor unbrauchbare Elektroanlage sei in der ganzen Wohnung erneuert worden. Die Badezimmerentlüftung sei zwar nicht bauordnungsmäßig aber dennoch voll funktionsfähig, somit sei der ordnungsgemäße Zustand der Badegelegenheit nicht gehindert. Der mit den Antragstellern vereinbarte Hauptmietzins sei angemessen.

Das Erstgericht stellte den angemessenen Hauptmietzins mit S 8.500,-- ab 1. 11. 1992 mit S 8.943,70 und ab 1. 12. 1994 bis 30. 4. 1996 mit monatlich S 9.583,20 fest. Durch darüber hinausgehend vereinbarte, vorgeschriebene und bezahlte Beträge sei das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten worden. Das Erstgericht verhielt die Antragsgegnerinnen zur Rückzahlung eines Betrages von S 93.706,20 s. A. an die Antragsteller.

Es ging von den oben wiedergegebenen Feststellungen aus und erachtete in rechtlicher Hinsicht den Tatbestand des § 16 Abs 1 Z 5 MRG idF vor dem 3. WÄG für verwirklicht. Wenn nach den Behauptungen der Antragsteller im Zeitpunkt der Anmietung die Therme zwar funktioniert habe, aber erst nach Reparaturarbeiten am Kamin verwendbar gewesen sei, hätten die Antragsteller eine ihnen obliegende Anzeigeobligieheit verletzt. Dasselbe treffe auch auf die Mängel am E-Herd zu. Die Badegelegenheit habe dem zeitgemäßen Standard entsprochen, weil die - wenn auch nicht - bauordnungsgemäße aber doch funktionsfähige Entlüftung ausreiche (WoBl 1995/42). Die Wohnung habe daher über alle Ausstattungsmerkmale der Ausstattungskategorie A verfügt. Es ging von den oben wiedergegebenen Feststellungen aus und erachtete in rechtlicher Hinsicht den Tatbestand des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG für verwirklicht. Wenn nach den Behauptungen der Antragsteller im Zeitpunkt der Anmietung die Therme zwar funktioniert habe, aber erst nach Reparaturarbeiten am Kamin verwendbar gewesen sei, hätten die Antragsteller eine ihnen obliegende Anzeigeobligieheit verletzt. Dasselbe treffe auch auf die Mängel am E-Herd zu. Die Badegelegenheit habe dem zeitgemäßen Standard entsprochen, weil die - wenn auch nicht - bauordnungsgemäße aber doch funktionsfähige Entlüftung ausreiche (WoBl 1995/42). Die Wohnung habe daher über alle Ausstattungsmerkmale der Ausstattungskategorie A verfügt.

Wegen des gefährlichen Zustandes der Elektro- und Wasserinstallationen sei die Wohnung nach dem Auszug der Vermieterin der Ausstattungskategorie D zuzuordnen gewesen. Die Antragsgegner hätten mit erheblichen Mitteln, nämlich mit insgesamt S 481.908,60 eine Standardanhebung und Herstellung der Wohnung in ordnungsgemäßen Zustand bewirkt. Dabei seien alle jene Investitionen zu berücksichtigen, die entweder direkt der Anhebung der Ausstattungskategorie gedient hätten oder zumindest im Zusammenhang mit dieser gestanden seien. "Erhebliche" Mittel für die Standardanhebung seien solche, die jenen vergleichbar seien, die normalerweise bei der Zusammenlegung von Wohnungen anfielen (MietSlg 39.318 o.a.). Von den aufgewendeten Mitteln seien jedenfalls S 481.908,60 direkt für die Anhebung der Ausstattungskategorie verwendet worden oder im unmittelbaren Zusammenhang damit gestanden.

Den Antragsgegnern komme daher der Belohnungstatbestand des § 16 Abs 1 Z 5 aF MRG zugute. Den Antragsgegnern komme daher der Belohnungstatbestand des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, aF MRG zugute.

Einem dagegen von den Antragstellern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge. Es stellte eine Überschreitung des zulässigen Hauptmietzinses insofern fest, als der im jeweiligen Zeitpunkt gesetzliche Hauptmietzins der Ausstattungskategorie C überschritten worden sei. Gleichzeitig verpflichtete es die Antragsgegnerinnen, den Antragstellern S 546.371,19 s.A. zu bezahlen.

Ohne entsprechendes Vorbringen, ohne Durchführung einer Beweiswiederholung und ohne jegliche aktenmäßige Beweisgrundlage ging das Rekursgericht davon aus, daß das Badezimmer und das WC sich außerhalb des Bestandobjekts befunden hätten. Dies sei dem gänzlichen Fehlen des Kategoriemarkals "Badegelegenheit" gleichzuhalten, weshalb auch keine Bemängelungspflicht der Mieter bestanden hätte. Die Wohnung sei daher nur in Kategorie C einzuordnen. Den Vermietern komme aber auch der Tatbestand des § 16 Abs 1 Z 6 MRG nicht zugute, weil die Wohnung nicht im ordnungsgemäßen Zustand gewesen sei. Ein solcher liege nur vor, wenn die Wohnung ohne weitere Adaptierungen und Verschönerungsarbeiten sofort im entsprechenden Standard benutzt werden könne. Dies werde dadurch verhindert, daß auch das WC außerhalb des zusammenhängenden Wohnverbands gelegen sei. Weiters sei die Sanierung des Fußbodens mangelhaft gewesen, sodaß optische (helle Ausbesserungsstellen) und akustische (Knarren beim Betreten) Beeinträchtigungen verblieben seien. Auch sei der Anschluß des Elektroherds derart unterdimensioniert gewesen, daß nicht alle Kochplatten zugleich mit dem Backrohr betrieben hätten werden können. Auch hier bestehe keine gesetzlich normierte oder analog anwendbare Rügepflicht für Fehler am ordnungsgemäßen Zustand einer Wohnung. Bei den feststehenden Mängeln der Wohnung handle es sich nicht um bloße Bagatellschäden, die ein Mieter als zumutbar hinzunehmen habe. Ohne entsprechendes Vorbringen, ohne Durchführung einer Beweiswiederholung und ohne jegliche aktenmäßige Beweisgrundlage ging das Rekursgericht davon aus, daß das Badezimmer und das WC sich außerhalb des Bestandobjekts befunden hätten. Dies sei dem gänzlichen Fehlen des Kategoriemarkals "Badegelegenheit" gleichzuhalten, weshalb auch keine Bemängelungspflicht der Mieter bestanden hätte. Die Wohnung sei daher nur in Kategorie C einzuordnen. Den Vermietern komme aber auch der Tatbestand des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG nicht zugute, weil die Wohnung nicht im ordnungsgemäßen Zustand gewesen sei. Ein solcher liege nur vor, wenn die Wohnung ohne weitere Adaptierungen und Verschönerungsarbeiten sofort im entsprechenden Standard benutzt werden könne. Dies werde dadurch

verhindert, daß auch das WC außerhalb des zusammenhängenden Wohnverbands gelegen sei. Weiters sei die Sanierung des Fußbodens mangelhaft gewesen, sodaß optische (helle Ausbesserungsstellen) und akustische (Knarren beim Betreten) Beeinträchtigungen verblieben seien. Auch sei der Anschluß des Elektroherds derart unterdimensioniert gewesen, daß nicht alle Kochplatten zugleich mit dem Backrohr betrieben hätten werden können. Auch hier bestehe keine gesetzlich normierte oder analog anwendbare Rügepflicht für Fehler am ordnungsgemäßen Zustand einer Wohnung. Bei den feststehenden Mängeln der Wohnung handle es sich nicht um bloße Bagatellschäden, die ein Mieter als zumutbar hinzunehmen habe.

Nach Erörterung hätten sich keine einem Rückforderungstitel nach § 37 Abs 4 MRG entgegenstehende Einwendungen ergeben. Nach Erörterung hätten sich keine einem Rückforderungstitel nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG entgegenstehende Einwendungen ergeben.

Das Rekursgericht sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- übersteige, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei, weil die Bedeutung des Einzelfalls übersteigende erhebliche Rechtsfragen im Einklang mit der ständigen Judikatur des Höchstgerichtes entschieden worden seien.

Gegen diesen Sachbeschuß richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner mit dem Antrag auf Abänderung der Entscheidung des Rekursgerichtes im Sinn einer Wiederherstellung des Sachbeschlusses des Erstgerichtes; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsteller beantragen, den Revisionsrekurs nicht zuzulassen, in eventu ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und berechtigt.

Zutreffend rügen die Rechtsmittelwerber zunächst die dem Rekursgericht unterlaufene Aktenwidrigkeit, weil es ohne Erörterung in der mündlichen Rekursverhandlung und ohne Beweisgrundlagen abweichend von den erstgerichtlichen Feststellungen davon ausging, Baderaum und WC befänden sich außerhalb des Bestandobjekts.

Diese durch das Rekursgericht getroffene Feststellung stellt einen Verstoß gegen tragende Verfahrensgrundsätze des § 498 Abs 1 ZPO dar, der auch über ein außerordentliches Rechtsmittel wahrzunehmen ist (vgl SZ 59/92; ÖA 1988, 53; SZ 63/178; RZ 1994/45; SZ 59/101 u.a.). In einem solchen Fall kann das Revisionsgericht die von beiden Seiten unbekämpft gebliebenen Feststellungen des Erstgerichts zugrundegelegen und damit die Aktenwidrigkeit beseitigen (vgl RS-Justiz 0110055). Der Vollständigkeit halber sei hier noch angemerkt, dass die Antragsteller in ihrer Revisionsrekursbeantwortung die Behauptung vermeiden, Bad und WC befänden sich außerhalb des Wohnungsverbandes und sich nur auf den Plan beziehen, dem das zu entnehmen sei. Ob tatsächlich (bauordnungswidrig) ein Durchbruch von der Wohnung ins Bad hergestellt worden sei, sei nicht maßgeblich. Diese durch das Rekursgericht getroffene Feststellung stellt einen Verstoß gegen tragende Verfahrensgrundsätze des Paragraph 498, Absatz eins, ZPO dar, der auch über ein außerordentliches Rechtsmittel wahrzunehmen ist vergleiche SZ 59/92; ÖA 1988, 53; SZ 63/178; RZ 1994/45; SZ 59/101 u.a.). In einem solchen Fall kann das Revisionsgericht die von beiden Seiten unbekämpft gebliebenen Feststellungen des Erstgerichts zugrundegelegen und damit die Aktenwidrigkeit beseitigen vergleiche RS-Justiz 0110055). Der Vollständigkeit halber sei hier noch angemerkt, dass die Antragsteller in ihrer Revisionsrekursbeantwortung die Behauptung vermeiden, Bad und WC befänden sich außerhalb des Wohnungsverbandes und sich nur auf den Plan beziehen, dem das zu entnehmen sei. Ob tatsächlich (bauordnungswidrig) ein Durchbruch von der Wohnung ins Bad hergestellt worden sei, sei nicht maßgeblich.

Zu Recht weisen die Revisionsrekurswerber darauf hin, daß sie sich von Beginn an auf den ihnen zugutekommenden Ausnahmetatbestand des § 16 Abs 1 Z 6 MRG idF vor dem 3. WÄG berufen haben. Dafür reicht der Ausstattungszustand einer Wohnung auf Basis der Ausstattungskategorie C hin, wenn die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind. Daß von den Antragsgegnern erhebliche Mittel zur Standardanhebung aufgewendet wurden, hat bereits das Erstgericht zutreffend begründet. Entgegen der Ansicht der Antragsteller trifft die rechtliche Beurteilung zu, daß die gänzliche Erneuerung der Elektro- und Wasserinstallation einer Wohnung, deren Gefährlichkeit davor die Zuordnung der Wohnung in die Ausstattungskategorie D bewirkte hatte, im festgestellten Ausmaß den Belohnungstatbestand rechtfertigt. Zu Recht weisen die Revisionsrekurswerber darauf hin, daß sie sich von Beginn an auf den ihnen zugutekommenden Ausnahmetatbestand des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG berufen haben. Dafür reicht der Ausstattungszustand einer Wohnung auf Basis der

Ausstattungskategorie C hin, wenn die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind. Daß von den Antragsgegnern erhebliche Mittel zur Standardanhebung aufgewendet wurden, hat bereits das Erstgericht zutreffend begründet. Entgegen der Ansicht der Antragsteller trifft die rechtliche Beurteilung zu, daß die gänzliche Erneuerung der Elektro- und Wasserinstallation einer Wohnung, deren Gefährlichkeit davor die Zuordnung der Wohnung in die Ausstattungskategorie D bewirkt hatte, im festgestellten Ausmaß den Belohnungstatbestand rechtfertigt.

Es bleibt daher nur noch zu prüfen, ob die Wohnung im Zeitpunkt der Vermietung an die Antragsteller einen brauchbaren Zustand aufgewiesen hat, was unter anderem Voraussetzung der Anwendung des § 16 Abs 1 Z 6 MRG a.F. ist. Zunächst ist die Ansicht des Rekursgerichtes nicht zu teilen, daß ein Knarren beim Betreten eines alten Sternparkettbodens, der nicht im Unterbau, sondern nur im oberen Bereich saniert wurde, die Ordnungsgemäßheit hindert. Ebensowenig der Umstand, daß an einigen Stellen Ausbesserungen durch gebeiztes Holz vorgenommen wurden, womit geringfügige optische Beeinträchtigungen verbunden sind. Schließlich darf der Begriff der Ordnungsgemäßheit nicht so weit überzogen werden, daß bereits Schönheitsfehler die Verwirklichung dieses Tatbestandes verhindern. Was die Funktionsfähigkeit des E-Herdes betrifft, muß klargestellt werden, daß es für die Ausstattungskategorie C ausreicht, wenn die Wohnung über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt. Es darf daher nicht die einwandfreie Funktionsfähigkeit einer Küche gefordert werden, die gehobenen Ansprüchen entspricht. Letztlich müßte es also auch als ausreichend angesehen werden, wenn einem Mieter bloß Kochplatten zur Verfügung gestellt werden, ein Backrohr hingegen nicht vorhanden ist. Dies würde die Ordnungsgemäßheit einer auf den Ausstattungszustand der Kategorie C angehobenen Wohnung mangels gesetzlicher Anordnung nicht verhindern. Dasselbe trifft auf die vom Erstgericht nicht geklärte Frage zu, ob und inwiefern ein Mangel am Kamin die Inbetriebnahme der Heizung ermöglichte. Wird für den Belohnungstatbestand nur eine Wohnung der Kategorie C gefordert, kann die Beeinträchtigung von Kategorieausstattungsmerkmalen höherer Ordnung, die über die Kategorie C hinausgehend vorhanden aber nicht sofort brauchbar sind, nicht als Fehlen des ordnungsgemäßen Zustandes herangezogen werden. Die Antragsteller unterliegen weiters einem Irrtum, wenn sie mit der Nichteinhaltung der Frist des § 16 Abs 1 Z 6 aF argumentieren. Die Feststellungen des vorliegenden Falls rechtfertigen die Anwendung der 18-monatigen Frist für die Standardanhebung, die auch eingehalten wurde. Es bleibt daher nur noch zu prüfen, ob die Wohnung im Zeitpunkt der Vermietung an die Antragsteller einen brauchbaren Zustand aufgewiesen hat, was unter anderem Voraussetzung der Anwendung des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG a.F. ist. Zunächst ist die Ansicht des Rekursgerichtes nicht zu teilen, daß ein Knarren beim Betreten eines alten Sternparkettbodens, der nicht im Unterbau, sondern nur im oberen Bereich saniert wurde, die Ordnungsgemäßheit hindert. Ebensowenig der Umstand, daß an einigen Stellen Ausbesserungen durch gebeiztes Holz vorgenommen wurden, womit geringfügige optische Beeinträchtigungen verbunden sind. Schließlich darf der Begriff der Ordnungsgemäßheit nicht so weit überzogen werden, daß bereits Schönheitsfehler die Verwirklichung dieses Tatbestandes verhindern. Was die Funktionsfähigkeit des E-Herdes betrifft, muß klargestellt werden, daß es für die Ausstattungskategorie C ausreicht, wenn die Wohnung über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt. Es darf daher nicht die einwandfreie Funktionsfähigkeit einer Küche gefordert werden, die gehobenen Ansprüchen entspricht. Letztlich müßte es also auch als ausreichend angesehen werden, wenn einem Mieter bloß Kochplatten zur Verfügung gestellt werden, ein Backrohr hingegen nicht vorhanden ist. Dies würde die Ordnungsgemäßheit einer auf den Ausstattungszustand der Kategorie C angehobenen Wohnung mangels gesetzlicher Anordnung nicht verhindern. Dasselbe trifft auf die vom Erstgericht nicht geklärte Frage zu, ob und inwiefern ein Mangel am Kamin die Inbetriebnahme der Heizung ermöglichte. Wird für den Belohnungstatbestand nur eine Wohnung der Kategorie C gefordert, kann die Beeinträchtigung von Kategorieausstattungsmerkmalen höherer Ordnung, die über die Kategorie C hinausgehend vorhanden aber nicht sofort brauchbar sind, nicht als Fehlen des ordnungsgemäßen Zustandes herangezogen werden. Die Antragsteller unterliegen weiters einem Irrtum, wenn sie mit der Nichteinhaltung der Frist des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, aF argumentieren. Die Feststellungen des vorliegenden Falls rechtfertigen die Anwendung der 18-monatigen Frist für die Standardanhebung, die auch eingehalten wurde.

Insgesamt ist daher dem Rechtsstandpunkt der Antragsgegnerinnen Recht zu geben, daß ihnen der Belohnungstatbestand des § 16 Abs 1 Z 6 MRG idF vor dem 3. WÄG zugutekommt. Insgesamt ist daher dem Rechtsstandpunkt der Antragsgegnerinnen Recht zu geben, daß ihnen der Belohnungstatbestand des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG zugutekommt.

Weil die Angemessenheit des durch ein Sachverständigengutachten festgestellten Hauptmietzinses bereits im zweitinstanzlichen Verfahren nicht mehr in Frage stand, konnte der erstgerichtliche Sachbeschluss wiederhergestellt werden.

Der Revisionsrekurs war berechtigt.

Anmerkung

E56217 05A02019

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00201.99S.1123.000

Dokumentnummer

JJT_19991123_OGH0002_0050OB00201_99S0000_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