

TE OGH 1999/6/29 5Ob324/98b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.06.1999

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 des Antragstellers Gernot H*****, vertreten durch Dr. Herbert Pochieser, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Heide R*****, 2. Josef Rudolf R*****, beide vertreten durch Hausverwaltung Gotthard Kluger, Favoritenstraße 10, 1040 Wien, diese vertreten durch Dr. Gertraud Fuchs, Rechtsanwältin in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. August 1998, GZ 41 R 222/98w-18, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 6. Februar 1998, GZ 43 Msch 79/95d-14, aufgehoben wurde, folgenden

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 des Antragstellers Gernot H*****, vertreten durch Dr. Herbert Pochieser, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Heide R*****, 2. Josef Rudolf R*****, beide vertreten durch Hausverwaltung Gotthard Kluger, Favoritenstraße 10, 1040 Wien, diese vertreten durch Dr. Gertraud Fuchs, Rechtsanwältin in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. August 1998, GZ 41 R 222/98w-18, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 6. Februar 1998, GZ 43 Msch 79/95d-14, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Hauptmieter der Wohnung top Nr 7 im Haus *****gasse ***** in *****, mit der per 1. 2. 1994 Teile der Wohnung top Nr 6 sowie Teile des Gangs verbunden wurden.

Die Antragsgegner sind Eigentümer des Hauses *****gasse ***** in *****.

Die Wohnung top Nr 7 wurde im Jahr 1985 auf Kosten der Antragsgegner durch Zusammenlegung zweier Substandardwohnungen geschaffen, wobei für den Umbau ein Betrag von ca S 446.000 aufgewendet wurde. Die Nutzfläche der Wohnung betrug 89,91 m**2, die Wohnung bestand aus drei Zimmern, einem Vorraum, einer Küche,

einem WC im Wohnungsverband, einem Baderaum in ordnungsgemäßigem Zustand und einer automatischen Heizung in allen Haupträumen der Wohnung. Im Zug des Umbaus war auch der Boden der Wohnung saniert worden.

Ab 1. 5. 1989 war zunächst die Schwägerin des Antragstellers Mieterin der Wohnung, bis er am 30. 4. 1992 einen Mietvertrag über diese Wohnung abschloß. Gleichzeitig mit dem Mietvertragsabschluß wurde eine Vereinbarung getroffen, wonach sich der Antragsteller "heute schon verpflichtete, die an die Wohnung top Nr 7 anschließende Gangküche und ein Stück Gang sowie allenfalls zusätzlich einen Teil eines Zimmers der Wohnung top Nr 6 dazuzumieten, wenn mittels Sockelsanierung oder sonstigen Sanierung das Haus oder zumindest Teile davon, renoviert werden. Die Abmauerung und Einbeziehung des Ganges sowie eventuell eines Teiles eines weiteren Zimmers in die derzeitige Wohnung (top Nr 7) inklusive Versetzen der bestehenden Wohnungseingangstüre wie die Abmauerung der derzeitigen Küche zwischen der Gangküche und dem Zimmer und Abmauerung des zusätzlichen Zimmers wird auf Kosten und Gefahr des Mieters mit hierfür konzessionierten Professionisten und baubewilligten Plänen durchgeführt. Das heißt, die derzeitige Wohnung wird um Stück Gang, einen weiteren Raum (ehemals Küche von top Nr 6) und eventuell um einen weiteren Raum (ehemals Zimmer von top Nr 6) erweitert". Gleichzeitig wurde vereinbart, daß der Hauptmietzins für die dazugemieteten Räume analog dem derzeitigen Hauptmietzins inklusive Wertsicherung, verrechnet wird.

Die Weigerung des Mieters, diese Bauarbeiten durchzuführen und die Vereinbarung einzuhalten, wurde als Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart. Die Weigerung des Mieters, diese Bauarbeiten durchzuführen und die Vereinbarung einzuhalten, wurde als Kündigungsgrund gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG vereinbart.

Vom 1. 4. 1992 bis 31. 1. 1994 bezahlte der Antragsteller für die Wohnung top Nr 7 entsprechend der Vereinbarung im Mietvertrag vom 30. 4. 1992 einen Hauptmietzins von monatlich S 4.075,40.

Im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses (über die top Nr 7) funktionierte die Belüftung des Badezimmers und entsprach den Bestimmungen der Bauordnung.

Einen im hofseitigen Zimmer befindlichen Wollteppich tauschte der Antragsteller auf seine eigene Kosten aus, weil dieser Teppich Verschleißerscheinungen aufwies. Durch Setzungen des Bodens warf dieser Wellen auf. Daß dabei allerdings Niveauunterschiede von "wiederholt 10 cm" vorhanden gewesen wären, steht nicht fest.

Für die Wohnung top Nr 6 bezahlte der Antragsteller zunächst keinen Mietzins.

Im Jahr 1993/94 wurde mit Umbauarbeiten im Hause bzw der Sockelsanierung begonnen. Auf Wunsch des Antragstellers wurde schließlich auch mit der Zusammenlegung von Teilen der Wohnung top Nr 6 mit der Wohnung top Nr 7 begonnen. Die Antragsgegner finanzierten die Verlegung der bestehenden Eingangstür, die Zuleitung von Gas und Licht sowie den Kamin-, Lüftungs- und Kanalanschluß, ebenso den Grob- und Feinverputz der Räume.

Die Umbauarbeiten im Inneren der neu hinzugekommenen Räume sowie deren Ausgestaltung finanzierte der Mieter selbst. Dies dauerte bis Ende Jänner 1994.

Vom 1. 2. 1994 bis 14. 11. 1994 wurde dem Antragsteller für das Gesamtobjekt ein Hauptmietzins von S 7.212,55 vorgeschrieben.

Der Antragsteller begehrt die Überprüfung des ihm vom April 1992 bis Jänner 1994 und seit der Zusammenlegung bzw Erweiterung seiner Wohnung vorgeschriebenen Hauptmietzinses. Die Wohnung top Nr 7 habe im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nur der Ausstattungskategorie C entsprochen, weil die Entlüftung des Baderaumes nicht funktionsfähig gewesen sei und die elektrische Anlage nicht den Sicherheitsvorschriften entsprochen habe. Auch habe der Holzfußboden zahlreiche Beschädigungen und Löcher aufgewiesen.

Mit Zumietung der Wohnung top Nr 6, die in unbrauchbarem Zustand gewesen sei, falle das gesamte Mietobjekt in die Ausstattungskategorie D.

Die Antragsgegner widersprachen diesem Antrag mit der Begründung, bei Abschluß des Mietvertrages für die Wohnung top Nr 7 sei diese in brauchbarem Zustand gewesen und der Ausstattungskategorie A zuzuordnen. Der Antragsteller habe sich schon damals verpflichtet, für die zugemieteten Räumlichkeiten der Wohnung top Nr 6 auf eigene Kosten die Kategorieanhebung auf den Standard von top Nr 7 durchzuführen und denselben Mietzins wie für top Nr 7 zu bezahlen.

Das Erstgericht stellte fest, daß die Antragsgegner dem Antragsteller gegenüber das gesetzlich zulässige Zinsausmaß nicht überschritten hätten. Die vorgeschriebenen Beträge von S 4.075,40 vom 1. 4. 1992 bis 31. 1. 1994 und für die zusammengelegte Wohnung in Höhe von S 7.212,55 vom 1. 2. 1994 bis 14. 11. 1994 seien zulässigerweise begehrt worden. Die Wohnung top Nr 7 habe bei Vermietung an den Antragsteller die Ausstattungskategorie A aufgewiesen, weil damals die Entlüftung des Badezimmers funktionsfähig gewesen sei. Unebenheiten im Boden sowie Abnützungserscheinungen am Teppich seien ebensowenig geeignet gewesen die Brauchbarkeit der Wohnung auszuschließen wie ein Setzungsriß über einer Türe.

Den Antragsgegnern komme der Ausnahmetatbestand des § 16 Abs 1 Z 4 MRG idF vor dem 3. WÄG zugute, weshalb für die Wohnung top Nr 7 ein angemessener Hauptmietzins vereinbart werden durfte. Auf den "ordnungsgemäßen Zustand" dieser Wohnung komme es daher nicht an. Den Antragsgegnern komme der Ausnahmetatbestand des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 4, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG zugute, weshalb für die Wohnung top Nr 7 ein angemessener Hauptmietzins vereinbart werden durfte. Auf den "ordnungsgemäßen Zustand" dieser Wohnung komme es daher nicht an.

Werde wie im vorliegenden Fall ein einheitlicher Mietvertrag über ein Objekt abgeschlossen, das der angemessenen Mietzinsbildung unterliege und gleichzeitig über Teile eines anderen Objekts, bei dem dies nicht der Fall sei, so sei für das gesamte einheitliche Bestandobjekt die Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses zulässig. Die Rechtsprechung habe bei gemeinsamer Vermietung von Objekten, die der freien Mietzinsbildung unterlägen mit solchen, für die zinsrechtliche Beschränkungen bestanden, eine freie Mietzinsbildung hinsichtlich des gesamten einheitlichen Bestandobjekts für zulässig erachtet (MietSlg 38.251/27; 38.587; WoBl 1995/6).

Zum gleichen Ergebnis gelange man auch unter analoger Anwendung des § 5 Abs 2 MRG. Auch bei Erfüllung der Anbotspflicht dürfe der Vermieter für die einer Ausstattungskategorie C hinzugemietete Wohnung der Ausstattungskategorie D den Hauptmietzins nach der Ausstattungskategorie C für die so vergrößerte Wohnung berechnen. Dies jedenfalls ab dem Zeitpunkt der Vornahme der bautechnischen Umgestaltung (MietSlg 36.255/39). Zum gleichen Ergebnis gelange man auch unter analoger Anwendung des Paragraph 5, Absatz 2, MRG. Auch bei Erfüllung der Anbotspflicht dürfe der Vermieter für die einer Ausstattungskategorie C hinzugemietete Wohnung der Ausstattungskategorie D den Hauptmietzins nach der Ausstattungskategorie C für die so vergrößerte Wohnung berechnen. Dies jedenfalls ab dem Zeitpunkt der Vornahme der bautechnischen Umgestaltung (MietSlg 36.255/39).

Darüber hinaus erachtete das Erstgericht, daß für die zugemieteten Teile der Wohnung top Nr 6 ohnedies die Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses zulässig gewesen sei, weil das Mietverhältnis bereits länger als ein halbes Jahr bestanden habe (§ 16 Abs 1 Z 7 idF vor dem 3. WÄG), dies, weil der Antragsteller die Teile der top Nr 6 bereits 1992 gemietet habe. Darüber hinaus erachtete das Erstgericht, daß für die zugemieteten Teile der Wohnung top Nr 6 ohnedies die Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses zulässig gewesen sei, weil das Mietverhältnis bereits länger als ein halbes Jahr bestanden habe (Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, in der Fassung vor dem 3. WÄG), dies, weil der Antragsteller die Teile der top Nr 6 bereits 1992 gemietet habe.

Für die nun insgesamt 116,96 m² große Wohnung sei gemäß § 16 Abs 1 MRG ein monatlicher Mietzins von S 8.700 angemessen. Für die nun insgesamt 116,96 m² große Wohnung sei gemäß Paragraph 16, Absatz eins, MRG ein monatlicher Mietzins von S 8.700 angemessen.

Einem Rekurs des Antragstellers gegen diesen Sachbeschluß gab das Rekursgericht Folge, hob den erstinstanzlichen Sachbeschluß auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf.

Das Rekursgericht übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als Ergebnis einer unbedenklichen Beweiswürdigung.

In rechtlicher Hinsicht beurteilte es den Sachverhalt wie folgt:

Bei Vermietung der Wohnung top Nr 7 an den Antragsteller am 30. 4. 1992 sei ein einheitlicher Mietvertrag über die Wohnung top Nr 7 und Teile der Wohnung top Nr 6 abgeschlossen worden, wobei der Beginn des Mietverhältnisses über die Räumlichkeiten der top Nr 6 aufschiebend bedingt gewesen sei. Die Wohnung top Nr 7 habe im damaligen Zeitpunkt der Ausstattungskategorie A entsprochen. Den Antragsgegnern sei der Tatbestand des § 16 Abs 1 Z 4 MRG idF vor dem 3. WÄG zugute gekommen. Es sei daher für die Wohnung top Nr 7 die Vereinbarung eines angemessenen

Hauptmietzinses zulässig gewesen. Die Brauchbarkeit der Wohnung top Nr 7 habe ausgereicht, auf einen "ordnungsgemäßen Zustand" sei nicht abzustellen. Bei Vermietung der Wohnung top Nr 7 an den Antragsteller am 30. 4. 1992 sei ein einheitlicher Mietvertrag über die Wohnung top Nr 7 und Teile der Wohnung top Nr 6 abgeschlossen worden, wobei der Beginn des Mietverhältnisses über die Räumlichkeiten der top Nr 6 aufschiebend bedingt gewesen sei. Die Wohnung top Nr 7 habe im damaligen Zeitpunkt der Ausstattungskategorie A entsprochen. Den Antragsgegnern sei der Tatbestand des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 4, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG zugute gekommen. Es sei daher für die Wohnung top Nr 7 die Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses zulässig gewesen. Die Brauchbarkeit der Wohnung top Nr 7 habe ausgereicht, auf einen "ordnungsgemäßen Zustand" sei nicht abzustellen.

Daß im damaligen Zeitpunkt jene Teile der top Nr 6, die mit einheitlichem Vertrag aufschiebend bedingt mitgemietet worden seien, nur in die Ausstattungskategorie D einzustufen gewesen seien, hindere dennoch nicht die Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses für das gesamte einheitliche Bestandsobjekt. Schließlich habe die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes einen vergleichbaren Grundsatz bei der gemeinsamen Vermietung freier Mietzinsbildung unterliegender Objekte mit solchen, die zinsrechtlichen Beschränkungen unterliegen, entwickelt (WoBl 1995/6; MietSlg 38.251/27; 38.587). Dieser Grundsatz sei von der Lehre nunmehr (Würth in Rummel¹ Rz 5b zu § 16 MRG; anders noch Würth in Rummel¹ Rz 20 zu §§ 1092 bis 1094 ABGB) gebilligt worden. Dies müsse umso mehr in Fällen wie dem gegenständlichen Anwendung finden, wo immerhin Beschränkungen des zulässigen Hauptmietzinses mit der Angemessenheit für das Gesamtobjekt bestehen blieben. Anders seien nur solche Fälle zu beurteilen, in denen entweder ein krasses Mißverhältnis zwischen dem Gebrauchswert der Räume bestehe, für die ein angemessener Mietzins zulässig sei und jenen, für die das nicht gelte oder ein solches krasses Mißverhältnis bestehe zwischen den bei getrennter Vermietung der beiden Raumgruppen erzielbaren Mietzinsen. Nur in solchen Fällen wäre wegen der bei einem bestehenden Mißverhältnis zu vermutenden Umgehungsabsicht die Mietzinsbeschränkung auf das gesamte Mietobjekt anzuwenden. Ein solches krasses Mißverhältnis liege schon in Anbetracht der unterschiedlichen Nutzflächen nicht vor. Während die Flächen, für die ein angemessener Mietzins zulässig sei, rund 90 m² betrügen, seien die zugemieteten Räume der ehemaligen Wohnung top Nr 6 nur ca 26 m² groß. Daß im damaligen Zeitpunkt jene Teile der top Nr 6, die mit einheitlichem Vertrag aufschiebend bedingt mitgemietet worden seien, nur in die Ausstattungskategorie D einzustufen gewesen seien, hindere dennoch nicht die Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses für das gesamte einheitliche Bestandsobjekt. Schließlich habe die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes einen vergleichbaren Grundsatz bei der gemeinsamen Vermietung freier Mietzinsbildung unterliegender Objekte mit solchen, die zinsrechtlichen Beschränkungen unterliegen, entwickelt (WoBl 1995/6; MietSlg 38.251/27; 38.587). Dieser Grundsatz sei von der Lehre nunmehr (Würth in Rummel¹ Rz 5b zu Paragraph 16, MRG; anders noch Würth in Rummel¹ Rz 20 zu Paragraphen 1092 bis 1094 ABGB) gebilligt worden. Dies müsse umso mehr in Fällen wie dem gegenständlichen Anwendung finden, wo immerhin Beschränkungen des zulässigen Hauptmietzinses mit der Angemessenheit für das Gesamtobjekt bestehen blieben. Anders seien nur solche Fälle zu beurteilen, in denen entweder ein krasses Mißverhältnis zwischen dem Gebrauchswert der Räume bestehe, für die ein angemessener Mietzins zulässig sei und jenen, für die das nicht gelte oder ein solches krasses Mißverhältnis bestehe zwischen den bei getrennter Vermietung der beiden Raumgruppen erzielbaren Mietzinsen. Nur in solchen Fällen wäre wegen der bei einem bestehenden Mißverhältnis zu vermutenden Umgehungsabsicht die Mietzinsbeschränkung auf das gesamte Mietobjekt anzuwenden. Ein solches krasses Mißverhältnis liege schon in Anbetracht der unterschiedlichen Nutzflächen nicht vor. Während die Flächen, für die ein angemessener Mietzins zulässig sei, rund 90 m² betrügen, seien die zugemieteten Räume der ehemaligen Wohnung top Nr 6 nur ca 26 m² groß.

Das Rekursgericht erachtete allerdings, daß ausreichende Feststellungen zur Beurteilung des zulässigen angemessenen Mietzinses fehlten, wozu die Einholung eines Gutachtens eines Immobiliensachverständigen erforderlich sei. Dabei sei auf die Verhältnisse und den Ausstattungszustand im Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung (30. 4. 1992) abzustellen, was grundsätzlich auch für die Räume der ehemaligen top Nr 6 zutrefte, wobei allerdings die vom Vermieter nachträglich (noch vor Eintritt der Bedingung) auf seine Kosten durchgeführten Arbeiten zu berücksichtigen seien.

Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs für zulässig, weil zur Frage der Mietzinsbildung bei einheitlicher Vermietung von Objekten, die teils dem § 16 Abs 1 MRG, teils dem § 16 Abs 2 MRG idF vor dem 3. WÄG unterlägen,

höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle. Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs für zulässig, weil zur Frage der Mietzinsbildung bei einheitlicher Vermietung von Objekten, die teils dem Paragraph 16, Absatz eins, MRG, teils dem Paragraph 16, Absatz 2, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG unterlägen, höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle.

Gegen diesen Beschluß richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Antrag auf Abänderung des bekämpften Beschlusses dahin, daß seinem verfahrenseinleitenden Mietzinsüberprüfungsantrag stattgegeben werde. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegner beantragen, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig. Er ist aber nicht berechtigt.

Zunächst liegt die behauptete Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens nicht vor. Der Rechtsmittelwerber mißversteht - offenbar infolge einer vom Rekursgericht übernommenen Negativfeststellung - die Ausführungen des Rekursgerichtes aus Anlaß der Erledigung der Mängelrüge. Unzweideutig legte das Rekursgericht im Ergebnis die erstgerichtlichen Feststellungen seiner Entscheidung zugrunde und nahm daran keine wie immer gearteten Änderungen vor.

Zutreffend haben die Vorinstanzen für die Einstufung der Wohnung top Nr 7 in die Ausstattungskategorie A den Zeitpunkt des ursprünglichen Vertragsabschlusses (§ 15a Abs 2, davor § 16 Abs 2 aF) für maßgeblich erachtet, für welchen Zeitpunkt die Parteien die Funktionsfähigkeit der Badezimmerbe- und -entlüftung sogar außer Streit gestellt haben. Zutreffend haben die Vorinstanzen für die Einstufung der Wohnung top Nr 7 in die Ausstattungskategorie A den Zeitpunkt des ursprünglichen Vertragsabschlusses (Paragraph 15 a, Absatz 2, davor Paragraph 16, Absatz 2, aF) für maßgeblich erachtet, für welchen Zeitpunkt die Parteien die Funktionsfähigkeit der Badezimmerbe- und -entlüftung sogar außer Streit gestellt haben.

Die Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses nach § 16 Abs 1 MRG haben die Antragsgegner auf den Tatbestand des § 16 Abs 2 Z 4 MRG idF vor dem 3. WÄG gestützt. Alle dazu erforderlichen Sachverhaltselemente wurden von den Vorinstanzen festgestellt, ohne daß - entgegen der Ansicht des Rechtsmittelwerbers - überschießende Feststellungen getroffen worden wären. Die Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG haben die Antragsgegner auf den Tatbestand des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 4, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG gestützt. Alle dazu erforderlichen Sachverhaltselemente wurden von den Vorinstanzen festgestellt, ohne daß - entgegen der Ansicht des Rechtsmittelwerbers - überschießende Feststellungen getroffen worden wären.

Unbestritten - ohne daß der exakte Zustand der zugemieteten Räumlichkeiten der ehemaligen top Nr 6 erörtert werden müßte - waren diese Räumlichkeiten - isoliert betrachtet - im Zeitpunkt des ursprünglichen Vertragsabschlusses nur der Ausstattungskategorie D zuzuordnen. In Abänderung der ursprünglichen Vereinbarung stellten die Antragsgegner im Jahr 1994 die räumliche Einbeziehung von Teilen des ehemaligen Objektes top Nr 6 sowie einem Gangteil auf ihre Kosten her, wohingegen ursprünglich der Antragsteller die Kosten der Zusammenlegung selbst tragen sollte.

Dem Rekursgericht ist auch darin zuzustimmen, daß durch den am 30. 4. 1992 abgeschlossenen Vertrag auch hinsichtlich der später in die Wohnung top Nr 7 einzubeziehenden Flächen nicht bloß ein Vorvertrag mit der Verpflichtung zum späteren Abschluß eines Mietvertrages zustande kam, sondern bereits ein Mietvertrag. Durch Einigung der Streitteile über den Mietgegenstand, Höhe des Mietzinses, Durchführung der Instandsetzungsarbeiten und Beginn des Mietverhältnisses nach Durchführung bestimmter Sanierungsarbeiten und dem dabei geäußerten Abschlußwillen kam bereits damals ein Konsensualvertrag zustande. Bei einem Konsensualvertrag ist aber im Zweifelsfall kein Vorvertrag anzunehmen, weil der Vertragsinhalt mit dem des Hauptvertrags ident ist und ohne besonderen Grund nicht anzunehmen ist, daß die Parteien den umständlicheren Weg über den Vorvertrag gehen wollten (vgl Reischauer in Rummel**2 Rz 1 zu § 936 mWN; Binder in Schwimann Rz 7 zu § 936 mWN; Würth in Rummel Rz 6 zu §§ 1092 bis 1094 ABGB; MietSlg 32.120; 38/38; 42/25). Dem Rekursgericht ist auch darin zuzustimmen, daß durch den am 30. 4. 1992 abgeschlossenen Vertrag auch hinsichtlich der später in die Wohnung top Nr 7 einzubeziehenden Flächen nicht bloß ein Vorvertrag mit der Verpflichtung zum späteren Abschluß eines Mietvertrages zustande kam, sondern bereits ein Mietvertrag. Durch Einigung der Streitteile über den Mietgegenstand, Höhe des

Mietzinses, Durchführung der Instandsetzungsarbeiten und Beginn des Mietverhältnisses nach Durchführung bestimmter Sanierungsarbeiten und dem dabei geäußerten Abschlußwillen kam bereits damals ein Konsensualvertrag zustande. Bei einem Konsensualvertrag ist aber im Zweifelsfall kein Vorvertrag anzunehmen, weil der Vertragsinhalt mit dem des Hauptvertrags ident ist und ohne besonderen Grund nicht anzunehmen ist, daß die Parteien den umständlicheren Weg über den Vorvertrag gehen wollten (vergleiche Reischauer in Rummel¹²² Rz 1 zu Paragraph 936, mwN; Binder in Schwimann Rz 7 zu Paragraph 936, mwN; Würth in Rummel Rz 6 zu Paragraphen 1092 bis 1094 ABGB; MietSlg 32.120; 38/38; 42/25).

Die Zulässigkeit des vereinbarten Mietzinses ist daher nach den damals geltenden Vorschriften zu beurteilen.

Es stellt sich - wie die Vorinstanzen richtig erkannt haben - die Frage, wie die Mietzinsbildung zu erfolgen hat, wenn mit einer Wohnung, für deren Mietzinsbildung die Angemessenheit des § 16 Abs 1 MRG bestimmend ist, gemeinsam in einem einheitlichen Bestandvertrag Flächen mitgemietet werden, denen diese Eignung nicht zukommt bzw die wie hier der niedrigsten Ausstattungskategorie, nämlich D, zuzuordnen sind. Es stellt sich - wie die Vorinstanzen richtig erkannt haben - die Frage, wie die Mietzinsbildung zu erfolgen hat, wenn mit einer Wohnung, für deren Mietzinsbildung die Angemessenheit des Paragraph 16, Absatz eins, MRG bestimmend ist, gemeinsam in einem einheitlichen Bestandvertrag Flächen mitgemietet werden, denen diese Eignung nicht zukommt bzw die wie hier der niedrigsten Ausstattungskategorie, nämlich D, zuzuordnen sind.

Nun kommt es grundsätzlich für die Mietzinsbildung auf den im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages bestehenden oder vom Vermieter herzustellenden und innerhalb angemessener Zeit tatsächlich geschaffenen Zustand einer Wohnung an (WoBl 1992/27 = MietSlg 43.210; immolex 1997/90; MietSlg 47.256 ua). Hat hingegen der Mieter einen bestimmten Zustand der Wohnung auf seine Kosten herzustellen, ist nur der tatsächlich bei Mietvertragsabschluß gegebene Zustand maßgeblich, wofür es bedeutungslos ist, ob der Mieter die Arbeiten vor oder nach Mietvertragsabschluß durchführt (WoBl 1989/15 = MietSlg 40.351 ua).

Im vorliegenden Fall ist allerdings die Zulässigkeit einer in einem einheitlichen Vertrag getroffenen Mietzinsvereinbarung zu beurteilen, wobei schon nach dem Willen der Vertragsteile, eine Einheitlichkeit zu schaffen, eine Splittung ebensowenig vorgenommen werden kann, wie im Fall der Vermietung eines Objekts teils zu Wohn- teils zu Geschäftszwecken, in welchem Fall (§ 16 Abs 1 Z 1 MRG) das bedeutende Überwiegen der Verwendung zu Geschäftszwecken die Mietzinsbildung nach den Kriterien für Geschäftsräumlichkeiten für die Zinsbildung maßgeblich ist und nicht eine Splittung des Objekts hinsichtlich der Mietzinsbildung vorzunehmen ist. Im vorliegenden Fall ist allerdings die Zulässigkeit einer in einem einheitlichen Vertrag getroffenen Mietzinsvereinbarung zu beurteilen, wobei schon nach dem Willen der Vertragsteile, eine Einheitlichkeit zu schaffen, eine Splittung ebensowenig vorgenommen werden kann, wie im Fall der Vermietung eines Objekts teils zu Wohn- teils zu Geschäftszwecken, in welchem Fall (Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG) das bedeutende Überwiegen der Verwendung zu Geschäftszwecken die Mietzinsbildung nach den Kriterien für Geschäftsräumlichkeiten für die Zinsbildung maßgeblich ist und nicht eine Splittung des Objekts hinsichtlich der Mietzinsbildung vorzunehmen ist.

Eine solche Lösung der Bildung eines einheitlichen Mietzinses wird vom Gesetzgeber im übrigen auch im Fall der Vereinigung von Wohnung durch Anbotspflicht (§ 5 Abs 2 MRG) getroffen, wo bei Zusammenlegung einer Wohnung der Ausstattungskategorie D mit einer der Ausstattungskategorie C (auf Kosten des Mieters) die Mietzinsbildung für das gesamte Objekt nach der Kategorie C zulässig ist, wenn auch erst nach Fertigstellung der Zusammenlegung (MietSlg 36.255/39). Eine solche Lösung der Bildung eines einheitlichen Mietzinses wird vom Gesetzgeber im übrigen auch im Fall der Vereinigung von Wohnung durch Anbotspflicht (Paragraph 5, Absatz 2, MRG) getroffen, wo bei Zusammenlegung einer Wohnung der Ausstattungskategorie D mit einer der Ausstattungskategorie C (auf Kosten des Mieters) die Mietzinsbildung für das gesamte Objekt nach der Kategorie C zulässig ist, wenn auch erst nach Fertigstellung der Zusammenlegung (MietSlg 36.255/39).

Nach ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung führt des weiteren die einheitliche Vermietung von voll unter das MRG fallenden Objekten mit solchen, die hinsichtlich der Mietzinsbildung von den Bestimmungen des MRG ausgenommen sind, dazu, daß hinsichtlich des gesamten Objekts die Mietzinsbildungsvorschriften des MRG nicht anzuwenden sind. Anderes gilt nur, wenn ein krasses Mißverhältnis zwischen dem Gebrauchswert der mieterschutzfreien und der mietergeschützten Räume bzw den bei getrennter Vermietung erzielbaren Mietzinsen zueinander besteht (vgl MietSlg 38.587 mwN; 38.251/27; WoBl 1995/6). Im Fall eines krassen Mißverhältnisses des

Gebrauchswerts der hinsichtlich der Mietzinsbildung unterschiedlich zu behandelnden Räume oder der bei getrennter Vermietung der Räumlichkeiten erzielbaren Mietzinse zueinander liege die Absicht der Umgehung des Mieterschutzes vor, weshalb als Folge davon das gesamte einheitlich gemietete Objekt unter die Zinsbildungsvorschriften des MRG fällt. Nach ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung führt das weitere die einheitliche Vermietung von voll unter das MRG fallenden Objekten mit solchen, die hinsichtlich der Mietzinsbildung von den Bestimmungen des MRG ausgenommen sind, dazu, daß hinsichtlich des gesamten Objekts die Mietzinsbildungsvorschriften des MRG nicht anzuwenden sind. Anderes gilt nur, wenn ein krasses Mißverhältnis zwischen dem Gebrauchswert der mieterschutzfreien und der mietergeschützten Räume bzw den bei getrennter Vermietung erzielbaren Mietzinsen zueinander besteht (vergleiche MietSlg 38.587 mwN; 38.251/27; WoBl 1995/6). Im Fall eines krassen Mißverhältnisses des Gebrauchswerts der hinsichtlich der Mietzinsbildung unterschiedlich zu behandelnden Räume oder der bei getrennter Vermietung der Räumlichkeiten erzielbaren Mietzinse zueinander liege die Absicht der Umgehung des Mieterschutzes vor, weshalb als Folge davon das gesamte einheitlich gemietete Objekt unter die Zinsbildungsvorschriften des MRG fällt.

Dem Rekursgericht ist zuzustimmen, daß diese Grundsätze um so mehr dann zu gelten haben, wenn hinsichtlich sämtlicher in einem gemeinsamen Mietvertrag vermieteten Flächen Mietzinsbildungsvorschriften bestehen und die beschriebene Umgehungsabsicht nicht indiziert ist.

Stellt man zunächst das Ausmaß der gemieteten Räume zueinander ins Verhältnis, ergibt sich, daß der angemessenen Mietzinsbildung ca 90 m**2 unterlagen, während die zugemieteten Räume und Flächen nur ca 26 m**2 groß waren. Schon daher und aufgrund der Konstellation des besonderen Falls - dem Mieter wurde eine vollständige Wohnung der Ausstattungskategorie A übergeben und gleichzeitig deren Vergrößerung vereinbart - läßt sich eine Umgehungsabsicht nicht vermuten.

Dazu kommt, daß bei Ermittlung des angemessenen Mietzinses der (mangelhafte) Zustand der zur Vergrößerung herangezogenen Räumlichkeiten zu berücksichtigen sein wird, wie das Rekursgericht zutreffend erkannte, weshalb sich auch ein die Umgehungsabsicht indizierendes Mißverhältnis der erzielbaren Mietzinse ausschließen läßt.

Zusammengefaßt gilt also: Werden mit einer Wohnung, für die eine angemessene Mietzinsbildung nach § 16 Abs 1 MRG zulässig ist in einem einheitlichen Mietvertrag Flächen (Teile einer anderen Wohnung und Gangteil) zur räumlichen Verbindung mitgemietet, darf für das Gesamtobjekt ein einheitlicher, angemessener Hauptmietzins vereinbart werden, wenn nicht ein Mißverhältnis zwischen dem Gebrauchswert der Wohnung und den zugemieteten Flächen oder ein Mißverhältnis in den bei getrennter Betrachtung erzielbaren Mietzinsen vorliegt und durch solche oder andere Umstände eine Umgehungsabsicht indiziert ist. Zusammengefaßt gilt also: Werden mit einer Wohnung, für die eine angemessene Mietzinsbildung nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässig ist in einem einheitlichen Mietvertrag Flächen (Teile einer anderen Wohnung und Gangteil) zur räumlichen Verbindung mitgemietet, darf für das Gesamtobjekt ein einheitlicher, angemessener Hauptmietzins vereinbart werden, wenn nicht ein Mißverhältnis zwischen dem Gebrauchswert der Wohnung und den zugemieteten Flächen oder ein Mißverhältnis in den bei getrennter Betrachtung erzielbaren Mietzinsen vorliegt und durch solche oder andere Umstände eine Umgehungsabsicht indiziert ist.

Der Revisionsrekurs des Antragstellers war daher nicht berechtigt.

Anmerkung

E54460 05A03248

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00324.98B.0629.000

Dokumentnummer

JJT_19990629_OGH0002_0050OB00324_98B0000_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