jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/1/26 5Ob340/98f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.01.1999

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 Antragstellerin Renate W*****, vertreten durch Mag. Günter Weber, Funktionär des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesorganisation Steiermark, 8010 Graz, Sparbersbachgasse Nr. 61, wider die Antragsgegner 1.) Mathilde W*****, und 2.) Franz F*****, beide vertreten durch Dr. Werner Stauder, Rechtsanwalt in Graz, wegen Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§ 37 Abs 1 Z 2 MRG) und Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses sowie Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins (§ 37 Abs 1 Z 8 MRG), infolge der (Revisions-)rekurse der Antragstellerin sowie der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß und Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 5. Oktober 1998, GZ 7 R 150/98z-31, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 23. Juni 1998, GZ 42 Msch 59/97m und 62/97b-26, teils bestätigt, teils aufgehoben 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 Antragstellerin Renate W*****, vertreten durch Mag. Günter Weber, Funktionär des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesorganisation Steiermark, 8010 Graz, Sparbersbachgasse Nr. 61, wider die Antragsgegner 1.) Mathilde W*****, und 2.) Franz F*****, beide vertreten durch Dr. Werner Stauder, Rechtsanwalt in Graz, wegen Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG) und Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses sowie Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG), infolge der (Revisions-)rekurse der Antragstellerin sowie der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß und Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 5. Oktober 1998, GZ 7 R 150/98z-31, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 23. Juni 1998, GZ 42 Msch 59/97m und 62/97b-26, teils bestätigt, teils aufgehoben wurde, folgenden

Sachbeschluß und

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin wird zurückgewiesen, soweit er sich gegen die zweitinstanzliche Kostenentscheidung richtet.

Im übrigen wird keinem der Rechtsmittel Folge gegeben.

Die Antragsgegner haben die für ihre Rechtsmittelschriften verzeichneten Vertretungskosten selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragsgegner sind Miteigentümer der Liegenschaft mit dem Haus *****; die Antragstellerin ist seit Jahren Mieterin einer im ersten Obergeschoß dieses Hauses gelegenen Wohnung.

Mit dem am 18. 12. 1996 bei der Schlichtungsstelle des Magistrates Graz eingebrachten Sachantrag begehrte die Antragstellerin, den Antragsgegnern die Herstellung einer Gegensprechanlage mit Türschließmechanismus aufzutragen und den für das Bestandobjekt begehrten Mietzins (unter gleichzeitiger Schaffung eines Rückzahlungstitels für die Überschreitungsbeträge der letzten drei Jahre) auf seine Zulässigkeit zu überprüfen. Noch vor der Schlichtungsstelle wurde dieses Begehren schließlich um den Antrag erweitert, die von der Antragstellerin turnusweise durchgeführte Reinigung des Stiegenhauses gemäß § 28 MRG auf den Hauptmietzins anzurechnen. Alle diese Sachanträge sind gemäß § 40 Abs 1 MRG gerichtsanhängig geworden.Mit dem am 18. 12. 1996 bei der Schlichtungsstelle des Magistrates Graz eingebrachten Sachantrag begehrte die Antragstellerin, den Antragsgegnern die Herstellung einer Gegensprechanlage mit Türschließmechanismus aufzutragen und den für das Bestandobjekt begehrten Mietzins (unter gleichzeitiger Schaffung eines Rückzahlungstitels für die Überschreitungsbeträge der letzten drei Jahre) auf seine Zulässigkeit zu überprüfen. Noch vor der Schlichtungsstelle wurde dieses Begehren schließlich um den Antrag erweitert, die von der Antragstellerin turnusweise durchgeführte Reinigung des Stiegenhauses gemäß Paragraph 28, MRG auf den Hauptmietzins anzurechnen. Alle diese Sachanträge sind gemäß Paragraph 40, Absatz eins, MRG gerichtsanhängig geworden.

Zur Begründung ihrer Sachanträge brachte die Antragstellerin im wesentliche vor, daß eine Gegensprechanlage (wie später ergänzt wurde, mit Türschließmechanismus) zum ortsüblichen Standard gehöre. Das (Eingangs-)Tor (des Hauses) sei teilweise nicht, teilweise zur falschen Zeit versperrt, sodaß nicht einmal ein Arzt ins Haus käme. Die Gegensprechanlage stelle schon wegen des damit verbundenen Sicherheitseffektes eine wesentliche Verbesserung des Hauses dar, weil mit ihr der immer größer werdenden Gelegenheitskriminalität begegnet werden könne, und liege auch im Interesse der Hauseigentümer. Eine Mehrheit der Hauptmieter - berechnet nach der Anzahl der Mietgegenstände - könne den Antrag auf Durchführung der Verbesserung im gegenständlichen Fall nicht stellen, weil der größte Teil der vermietbaren Räumlichkeiten des Hauses im Rahmen eines Beherbergungsbetriebes genutzt werde, deren Mieter nicht als Hauptmieter iSd MRG anzusehen seien. Der bezahlte Hauptmietzins von S 1.593,34 monatlich, zu dem noch S 170,-- monatlich für einen später zugemieteten Keller kämen, sei für Ausstattung und Größe der verfahrensgegenständlichen Wohnung zu hoch. Außerdem habe sich die Antragstellerin im Mietvertrag zur turnusweisen Hausreinigung verpflichtet, wozu gehöre, daß sie in den Monaten März, Juni, September und Dezember das Stiegenhaus reinigen müsse. Dies wirke sich betriebskostensparend aus; insgesamt trage die Antragstellerin 33 % der Gesamtreinigungskosten.

Die Antragsgegner haben beantragt, den Begehren der Antragstellerin nicht stattzugeben. Die wichtigsten Details ihrer Einwendungen werden sich aus den rechtlichen Erörterungen der Sache ergeben. Es sei daher hier nur so viel erwähnt, daß sie die Gegensprechanlage als nicht erforderlich und aus Gründen des Denkmalschutzes auch als gar nicht realisierbar erachteten, daß sie mit dem Hinweis auf § 6 Abs 1 Z 2 MRG die Antragslegitimation der Antragstellerin - einer von mehreren Mietern im Haus - bestritten, daß sie gemäß § 16 Abs 1 Z 7 aF MRG, aber auch gemäß § 16 Abs 1 Z 3 MRG berechtigt seien, den nach § 16 Abs 1 MRG angemessenen Hauptmietzins zu fordern, der mit den vereinbarten S 26,-- pro m2 Nutzfläche nicht einmal erreicht werde, und daß die Antragstellerin ohnehin nur einen geringen Beitrag zur Hausreinigung zu leisten habe, der durch die Betriebskostenersparnis aufgewogen werde, weil Hausbesorgerkosten entfielen.Die Antragsgegner haben beantragt, den Begehren der Antragstellerin nicht stattzugeben. Die wichtigsten Details ihrer Einwendungen werden sich aus den rechtlichen Erörterungen der Sache ergeben. Es sei daher hier nur so viel erwähnt, daß sie die Gegensprechanlage als nicht erforderlich und aus Gründen des Denkmalschutzes auch als gar nicht realisierbar erachteten, daß sie mit dem Hinweis auf Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 2, MRG die Antragslegitimation der Antragstellerin - einer von mehreren Mietern im Haus - bestritten, daß sie gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, aF MRG, aber auch gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 3, MRG berechtigt seien, den nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG angemessenen Hauptmietzins zu fordern, der mit den

vereinbarten S 26,-- pro m2 Nutzfläche nicht einmal erreicht werde, und daß die Antragstellerin ohnehin nur einen geringen Beitrag zur Hausreinigung zu leisten habe, der durch die Betriebskostenersparnis aufgewogen werde, weil Hausbesorgerkosten entfielen.

Das Erstgericht wies den Antrag auf Errichtung einer Gegensprechanlage ab, erachtete den vereinbarten Hauptmietzins von S 1.683,-- (S 26,--/m2) für die verfahrensgegenständliche Wohnung unter dem Gesichtspunkt der Angemessenheit nach § 16 Abs 1 MRG für zulässig und wies das Begehren auf Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins ab. Es ging dabei von folgenden Feststellungen aus:Das Erstgericht wies den Antrag auf Errichtung einer Gegensprechanlage ab, erachtete den vereinbarten Hauptmietzins von S 1.683,-- (S 26,--/m2) für die verfahrensgegenständliche Wohnung unter dem Gesichtspunkt der Angemessenheit nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG für zulässig und wies das Begehren auf Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins ab. Es ging dabei von folgenden Feststellungen aus:

Die Antragstellerin hat mit Mietvertrag vom 22. 4. 1986 mit Wirksamkeit ab 1. 5. 1986 eine im ersten Stock gelegene Wohnung im verfahrensgegenständlichen Haus der Antragsgegner befristet auf 3 Jahre angemietet. Zu diesem Zeitpunkt war die Wohnung in die Kategorie "D" einzustufen.

Mit Zusatzvereinbarung vom 21. 3. 1989 wurde das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Vereinbart wurde jeweils ein Hauptmietzins von S 1.327,25 monatlich zuzüglich der anteiligen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, die 9,63 % betrugen, sowie zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

In einer weiteren Zusatzvereinbarung vom 7. 12. 1992 kamen die Parteien überein, daß die Antragstellerin ein weiteres Zimmer im Ausmaß von 25 m2 anmietet, das Bestandteil der Wohnung wurde. Die Antragstellerin verpflichtete sich hiefür zur Leistung eines Mietzinses von S 185,75 monatlich zuzüglich der anteiligen öffentlichen Abgaben und Betriebskosten sowie der gesetzlichen Mehrwertsteuer, weshalb der Hauptmietzins für das verfahrensgegenständliche Bestandobjekt ab 1. 12. 1992 S 1.513,-- monatlich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 10 %, zusammen daher S 1.664,30 betrug. Der Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben für den nunmehrigen Mietgegenstand beträgt 14,95 % wobei mit der Antragstellerin, wie auch mit anderen Hausbewohnern eine turnusweise Reinigung der allgemeinen Teile des Hauses vereinbart wurde, um die Betriebskosten zu verringern. Darüberhinaus hat die Antragstellerin in der genannten Zusatzvereinbarung vom 7. 12. 1992 einen Abstellraum im Keller im Ausmaß von 2,5 m2 angemietet, für den eine "Sondermiete" von S 187,-- inklusive USt vereinbart wurde, sodaß die Gesamtmiete (gemeint ist offenbar die Hauptmiete für das gesamte Objekt ohne USt) seither S 1.683,-- monatlich beträgt. Bei einer unstrittigen Gesamtfläche des Mietobjektes von 64,73 m2 errechnet sich also ein Hauptnettomietzins von S 26,-- monatlich pro m2.

Beim verfahrensgegenständlichen Haus ***** handelt es sich um ein Schopfwalmgiebelhaus mit stukkierter Fassade. Im Dehio-Handbuch der Kunstdenkmäler Österreichs, Graz, Verlag Anton Schroll und Co, 1978, wird das Baujahr für den Zeitraum 1720 bis 1730 vermutet. Aus Gründen der künstlerischen, kulturellen und historischen Bedeutung des Objektes wurde vom Bundesdenkmalamt im September 1997 das Schutzstellungsverfahren nach dem Denkmalschutzgesetz eingeleitet. Die bescheidmäßige Erledigung desselben ist jedoch noch ausständig. In einem Schreiben des Landeskonservators vom 11. 9. 1997 wurde darüberhinaus festgestellt, daß ein öffentliches Interesse im Sinne des § 16 Abs 1 Ziffer 3 alte Fassung MRG an der Erhaltung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes gegeben ist.Beim verfahrensgegenständlichen Haus ***** handelt es sich um ein Schopfwalmgiebelhaus mit stukkierter Fassade. Im Dehio-Handbuch der Kunstdenkmäler Österreichs, Graz, Verlag Anton Schroll und Co, 1978, wird das Baujahr für den Zeitraum 1720 bis 1730 vermutet. Aus Gründen der künstlerischen, kulturellen und historischen Bedeutung des Objektes wurde vom Bundesdenkmalamt im September 1997 das Schutzstellungsverfahren nach dem Denkmalschutzgesetz eingeleitet. Die bescheidmäßige Erledigung desselben ist jedoch noch ausständig. In einem Schreiben des Landeskonservators vom 11. 9. 1997 wurde darüberhinaus festgestellt, daß ein öffentliches Interesse im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 3 alte Fassung MRG an der Erhaltung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes gegeben ist.

Das verfahrensgegenständliche Gebäude verfügt über zwei Haustüren, aber keine Gegensprechanlage. Die auf der Hausrückseite gelegene Türe ist die eigentliche Hauseingangstüre. Diese wird von einem Mitarbeiter des dort etablierten Gasthauses zwischen 1 und 2 Uhr nachts versperrt. Die innerhalb des Gebäudes gelegene Türe, welche die Gastwirtschaft von den Wohnungen trennt, wird von der Familie W***** etwa gegen 20 Uhr versperrt.

Zur Erhaltung des Gebäudes wurden in den letzten Jahren, und zwar im Zeitraum zwischen 1986 und 1996, von den Antragsgegnern aus eigenen Mitteln ca S 241.000,-- aufgewendet. Die Mieteinnahmen in diesem Zeitraum betrugen etwa S 244.169,--, die Ausgaben für Reparaturen am Gebäude rund S 485.214,--, woraus sich der Eigenmittelbedarf in der Höhe von ca S 241.000,-- ergibt.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht im wesentlichen aus, daß es sich bei der Installation einer Gegensprech- und Türöffnungsanlage um eine nützliche Verbesserung im Sinne des § 4 MRG handle (MietSlg 43.156). Gemäß § 6 Abs 1 Ziffer 2 MRG sei lediglich die Mehrheit der Hauptmieter, berechnet nach der Anzahl der Mietgegenstände des Hauses, berechtigt, die Durchführung solcher Arbeiten durch den Vermieter zu begehren. Dem könne auch die oberstgerichtliche Entscheidung vom 8. 10. 1991, 5 Ob 81/91, keinen Abbruch tun, weil im Wohnungseigentumsrecht von einer völlig anderen Interessenlage auszugehen sei. Mangels Antragslegitimation der Antragstellerin sei daher über den betreffenden Antrag spruchgemäß zu entscheiden gewesen.In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht im wesentlichen aus, daß es sich bei der Installation einer Gegensprech- und Türöffnungsanlage um eine nützliche Verbesserung im Sinne des Paragraph 4, MRG handle (MietSlg 43.156). Gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 2 MRG sei lediglich die Mehrheit der Hauptmieter, berechnet nach der Anzahl der Mietgegenstände des Hauses, berechtigt, die Durchführung solcher Arbeiten durch den Vermieter zu begehren. Dem könne auch die oberstgerichtliche Entscheidung vom 8. 10. 1991, 5 Ob 81/91, keinen Abbruch tun, weil im Wohnungseigentumsrecht von einer völlig anderen Interessenlage auszugehen sei. Mangels Antragslegitimation der Antragstellerin sei daher über den betreffenden Antrag spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

Zur Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses im Sinne des§ 16 MRG sei anzumerken, daß der gegenständliche Antrag am 18. 12. 1996 bei der Schlichtungsstelle des Magistrates Graz eingelangt ist, weshalb eine Verfristung im Sinne des § 16 Abs 8 leg cit jedenfalls nicht habe eintreten können (EWr I/16/83, EWr I/16/87).Zur Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses im Sinne des Paragraph 16, MRG sei anzumerken, daß der gegenständliche Antrag am 18. 12. 1996 bei der Schlichtungsstelle des Magistrates Graz eingelangt ist, weshalb eine Verfristung im Sinne des Paragraph 16, Absatz 8, leg cit jedenfalls nicht habe eintreten können (EWr I/16/83, EWr I/16/87).

Nach § 16 Abs 1 MRG in der hier anzuwendenden alten Fassung sei die Vereinbarung eines angemessenen Hauptzinses dann zulässig, wenn der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes, der Stadt- oder Ortsbildpflege oder aus sonst vergleichbaren Gründen öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. 5. 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat; oder wenn das Mietverhältnis länger als ein halbes Jahr bestanden hat.Nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG in der hier anzuwendenden alten Fassung sei die Vereinbarung eines angemessenen Hauptzinses dann zulässig, wenn der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes, der Stadt- oder Ortsbildpflege oder aus sonst vergleichbaren Gründen öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. 5. 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat; oder wenn das Mietverhältnis länger als ein halbes Jahr bestanden hat.

Global betrachtet wäre der Mietzinsüberprüfungsantrag schon aufgrund des Wortlautes des Gesetzes in Ziffer 7 des§ 16 Abs 1 MRG abzuweisen gewesen, doch hätten Lehre und Rechtsprechung eine Einschränkung dahingehend entwickelt, daß dem Vermieter der Beweise obliege, daß der Mieter freiwillig in Kenntnis der Unzulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses eine diesbezügliche Vereinbarung abschloß. Dies werde im wesentlichen mit der wirtschaftlichen Drucksituation, in der sich der Mieter regelmäßig bei derartigen Vereinbarungen befindet, begründet (Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz, 102; EWr I/16/14; MietSlg 39.321). Von einer derartigen Drucksituation könne im gegenständlichen Fall jedoch nicht ausgegangen werden, zumal eine Erhöhung des Mietzinses erst zu einem Zeitpunkt erfolgte (7. 12. 1992), zu welchem bereits ein unbefristetes Bestandverhältnis vorlag (MietSlg. 44.353). Der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 11. 11. 1997, 5 Ob 426/97a, zufolge sei ein ausdrücklich erklärtes Einverständnis des Mieters, einen bestimmten Mietzins zu zahlen, a priori als rechtswirksam anzusehen. Der Mieter habe, um sie außer Kraft zu setzen, einen Willensmangel geltend zu machen, sodaß die mangelnde Kenntnis des Umstandes, daß die Mietzinsforderung des Vermieters gar nicht durchsetzbar wäre, nur für die Geltendmachung eines Willensmangels des Mieters eine Rolle spielen könne. Dies setze grundsätzlich eine Anfechtung des zunächst gültigen Vertrages nach Maßgabe der § 870 ff ABGB voraus. Der Oberste Gerichtshof beschränke daher das Erfordernis der

Kenntnis von der mangelnden Durchsetzbarkeit des vereinbarten Hauptmietzinses für die Sanierung anfänglich teilungültiger Vereinbarungen auf den Fall konkludenter Mietzinsvereinbarungen.Global betrachtet wäre der Mietzinsüberprüfungsantrag schon aufgrund des Wortlautes des Gesetzes in Ziffer 7 des Paragraph 16, Absatz eins, MRG abzuweisen gewesen, doch hätten Lehre und Rechtsprechung eine Einschränkung dahingehend entwickelt, daß dem Vermieter der Beweise obliege, daß der Mieter freiwillig in Kenntnis der Unzulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses eine diesbezügliche Vereinbarung abschloß. Dies werde im wesentlichen mit der wirtschaftlichen Drucksituation, in der sich der Mieter regelmäßig bei derartigen Vereinbarungen befindet, begründet (Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz, 102; EWr I/16/14; MietSlg 39.321). Von einer derartigen Drucksituation könne im gegenständlichen Fall jedoch nicht ausgegangen werden, zumal eine Erhöhung des Mietzinses erst zu einem Zeitpunkt erfolgte (7. 12. 1992), zu welchem bereits ein unbefristetes Bestandverhältnis vorlag (MietSlg. 44.353). Der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 11. 11. 1997, 5 Ob 426/97a, zufolge sei ein ausdrücklich erklärtes Einverständnis des Mieters, einen bestimmten Mietzins zu zahlen, a priori als rechtswirksam anzusehen. Der Mieter habe, um sie außer Kraft zu setzen, einen Willensmangel geltend zu machen, sodaß die mangelnde Kenntnis des Umstandes, daß die Mietzinsforderung des Vermieters gar nicht durchsetzbar wäre, nur für die Geltendmachung eines Willensmangels des Mieters eine Rolle spielen könne. Dies setze grundsätzlich eine Anfechtung des zunächst gültigen Vertrages nach Maßgabe der Paragraph 870, ff ABGB voraus. Der Oberste Gerichtshof beschränke daher das Erfordernis der Kenntnis von der mangelnden Durchsetzbarkeit des vereinbarten Hauptmietzinses für die Sanierung anfänglich teilungültiger Vereinbarungen auf den Fall konkludenter Mietzinsvereinbarungen.

Für eine Irrtumsanfechtung sei im gegebenen Zusammenhang kein Platz:

Zum einen wären in einer solchen die Tatbestandsvoraussetzungen des § 871 ABGB (Wesentlichkeit und Beachtlichkeit) darzulegen gewesen, zum anderen habe sich ein Irrtum über die mangelnde Durchsetzbarkeit des vereinbarten Hauptmietzinses gar nicht ergeben können. Die Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses ergebe sich nämlich schon nach Ziffer 3 des § 16 Abs 1 aF MRG.Zum einen wären in einer solchen die Tatbestandsvoraussetzungen des Paragraph 871, ABGB (Wesentlichkeit und Beachtlichkeit) darzulegen gewesen, zum anderen habe sich ein Irrtum über die mangelnde Durchsetzbarkeit des vereinbarten Hauptmietzinses gar nicht ergeben können. Die Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses ergebe sich nämlich schon nach Ziffer 3 des Paragraph 16, Absatz eins, aF MRG.

Soweit ein Haus nicht unter Denkmalschutz gestellt ist oder wenigstens in einer Schutzzone liegt, habe der Vermieter ein konkretes öffentliches Interesse darzutun (Würth/Zingher20 Rz 13 und 14 zu § 16). Dieses öffentliche Interesse und die erheblichen "Eigenmittel", die nicht aus verrechnungspflichtigen Teilen der Mietzinseinnahmen stammen dürfen (Würth/Zingher20 Rz 14 zu § 16 MRG), lägen im vorliegenden Fall vor.Soweit ein Haus nicht unter Denkmalschutz gestellt ist oder wenigstens in einer Schutzzone liegt, habe der Vermieter ein konkretes öffentliches Interesse darzutun (Würth/Zingher20 Rz 13 und 14 zu Paragraph 16,). Dieses öffentliche Interesse und die erheblichen "Eigenmittel", die nicht aus verrechnungspflichtigen Teilen der Mietzinseinnahmen stammen dürfen (Würth/Zingher20 Rz 14 zu Paragraph 16, MRG), lägen im vorliegenden Fall vor.

Maßgebliche Kriterien für die Angemessenheit im Sinne des § 16 Abs 1 MRG seien Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Mietobjektes im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses. Bei Gesamtbetrachtung der Situation sei davon auszugehen, daß ein Mietzins von S 26,--/m2 nicht überhöht ist.Maßgebliche Kriterien für die Angemessenheit im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, MRG seien Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Mietobjektes im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses. Bei Gesamtbetrachtung der Situation sei davon auszugehen, daß ein Mietzins von S 26,--/m2 nicht überhöht ist.

In Bezug auf die Geltendmachung der turnusweise zu verrichtenden Reinigungsarbeiten und die begehrte Anrechnung derselben sei auszuführen, daß nach § 28 MRG der Hauptmieter, der vereinbarungsgemäß Dienstleistungen als Mietentgelt entrichtet, die Bewertung seiner Leistungen in Geldeswert begehren kann. Ergibt sich danach ein Mietzins, der über dem höchstzulässigen liegt, so hat der Vermieter dem Mieter für den übersteigenden Teil das angemessene Entgelt zu bezahlen. Der Vermieter kann jedoch auf die Erbringung der Dienstleistungen verzichten und stattdessen den höchstzulässigen Mietzins begehren. Eine derartige Hauptmietzinsvereinbarung, bei der vereinbarungsgemäß Dienstleistungen als Mietentgelt entrichtet werden, liege im vorliegenden Fall jedoch nicht vor. Mieter seien nicht berechtigt, bloß neben dem vereinbarten Mietzins übernommene Verpflichtungen eigenmächtig als Mietzins

umzudeuten und sodann unter dem Gesichtspunkt der behaupteten Unangemessenheit des so gebildeten Gesamtmietzinses eine Reduzierung bloß des in Geld bestehenden Mietzinsanteiles zu begehren (EWr I/16/32). Die turnusweisen Reinigungsarbeiten hätten sich für die Antragstellerin allenfalls betriebskostensparend ausgewirkt, weshalb auch dieses Begehren abzuweisen sei.In Bezug auf die Geltendmachung der turnusweise zu verrichtenden Reinigungsarbeiten und die begehrte Anrechnung derselben sei auszuführen, daß nach Paragraph 28, MRG der Hauptmieter, der vereinbarungsgemäß Dienstleistungen als Mietentgelt entrichtet, die Bewertung seiner Leistungen in Geldeswert begehren kann. Ergibt sich danach ein Mietzins, der über dem höchstzulässigen liegt, so hat der Vermieter dem Mieter für den übersteigenden Teil das angemessene Entgelt zu bezahlen. Der Vermieter kann jedoch auf die Erbringung der Dienstleistungen verzichten und stattdessen den höchstzulässigen Mietzins begehren. Eine derartige Hauptmietzinsvereinbarung, bei der vereinbarungsgemäß Dienstleistungen als Mietentgelt entrichtet werden, liege im vorliegenden Fall jedoch nicht vor. Mieter seien nicht berechtigt, bloß neben dem vereinbarten Mietzins übernommene Verpflichtungen eigenmächtig als Mietzins umzudeuten und sodann unter dem Gesichtspunkt der behaupteten Unangemessenheit des so gebildeten Gesamtmietzinses eine Reduzierung bloß des in Geld bestehenden Mietzinsanteiles zu begehren (EWr I/16/32). Die turnusweisen Reinigungsarbeiten hätten sich für die Antragstellerin allenfalls betriebskostensparend ausgewirkt, weshalb auch dieses Begehren abzuweisen sei.

Das Rekursgericht bestätigte die erstgerichtliche Entscheidung, soweit der Sachantrag auf Installation einer Gegensprechanlage abgewiesen wurde (Punkt I), hob sie jedoch hinsichtlich der Überprüfung des in Geld und in Arbeitsleistungen zu entrichtenden Mietzinses auf und verwies die Sache insoweit zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an die erste Instanz zurück (Punkt II). Es führte im wesentlichen aus:Das Rekursgericht bestätigte die erstgerichtliche Entscheidung, soweit der Sachantrag auf Installation einer Gegensprechanlage abgewiesen wurde (Punkt römisch eins), hob sie jedoch hinsichtlich der Überprüfung des in Geld und in Arbeitsleistungen zu entrichtenden Mietzinses auf und verwies die Sache insoweit zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an die erste Instanz zurück (Punkt römisch II). Es führte im wesentlichen aus:

Zu I:

Wie vom Erstgericht angenommen, handle es sich bei der Installation einer Gegensprech- und Türöffnungsanlage um eine nützliche Verbesserung im Sinn des § 4 MRG. Gemäß § 6 Abs 1 Z 2 MRG sei lediglich die Mehrheit der Hauptmieter - berechnet nach der Anzahl der Mietgegenstände des Hauses - berechtigt, die Durchführung solcher Verbesserungsarbeiten durch den Vermieter zu begehren (vgl. MietSlg. 40.252, 43.156). Wenn die Antragstellerin unter Berufung auf die Entscheidung 5 Ob 81/91 (= RZ 1992/50) darzulegen versucht, daß es sich bei der Installation einer Gegensprech- und Türöffnungsanlage um eine Erhaltungsarbeit handelt, sei ihr zu entgegnen, daß der Oberste Gerichtshof in anderen Entscheidungen aussprach, daß es sich bei der Neuinstallation einer Gegensprech- und Türschließanlage objektiv um eine Verbesserung des Hauses handelt (WoBl 1991/28; WoBl 1992/90). Auch nach Ansicht des Rekursgerichtes könne der Neueinbau einer solchen Sprechanlage nicht unter § 3 Abs 2 Z 3 und 4 MRG subsumiert werden, weil es sich nicht um eine bestehende Gemeinschaftsanlage handle (Z 3) und der Einbau auch nicht kraft ausdrücklicher öffentlicher-rechtlicher Verpflichtung vorzunehmen sei (Z 4). Demnach sei der vom Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien zu dieser Frage entwickelten Rechtsprechung sowie den Entscheidungen WoBl 1992/90 und WoBl 1991/28 zu folgen. Das Erstgericht habe den diesbezüglichen Antrag mangels Antragstellung durch die Mehrheit der Mieter zu Recht abgewiesen.Wie vom Erstgericht angenommen, handle es sich bei der Installation einer Gegensprech- und Türöffnungsanlage um eine nützliche Verbesserung im Sinn des Paragraph 4, MRG. Gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 2, MRG sei lediglich die Mehrheit der Hauptmieter - berechnet nach der Anzahl der Mietgegenstände des Hauses - berechtigt, die Durchführung solcher Verbesserungsarbeiten durch den Vermieter zu begehren vergleiche MietSlg. 40.252, 43.156). Wenn die Antragstellerin unter Berufung auf die Entscheidung 5 Ob 81/91 (= RZ 1992/50) darzulegen versucht, daß es sich bei der Installation einer Gegensprech- und Türöffnungsanlage um eine Erhaltungsarbeit handelt, sei ihr zu entgegnen, daß der Oberste Gerichtshof in anderen Entscheidungen aussprach, daß es sich bei der Neuinstallation einer Gegensprech- und Türschließanlage objektiv um eine Verbesserung des Hauses handelt (WoBl 1991/28; WoBl 1992/90). Auch nach Ansicht des Rekursgerichtes könne der Neueinbau einer solchen Sprechanlage nicht unter Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 3 und 4 MRG subsumiert werden, weil es sich nicht um eine bestehende Gemeinschaftsanlage handle (Ziffer 3,) und der Einbau auch nicht kraft ausdrücklicher öffentlicher-rechtlicher Verpflichtung vorzunehmen sei (Ziffer 4,). Demnach sei der vom Landesgericht

für Zivilrechtssachen Wien zu dieser Frage entwickelten Rechtsprechung sowie den Entscheidungen WoBl 1992/90 und WoBl 1991/28 zu folgen. Das Erstgericht habe den diesbezüglichen Antrag mangels Antragstellung durch die Mehrheit der Mieter zu Recht abgewiesen.

Zu II:

Gemäß § 16 Abs 1 Z 7 MRG in der hier anzuwendenden alten Fassung seien Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand ohne Beschränkungen des Abs 2 bis zu dem für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn das Mietverhältnis länger als ein halbes Jahr bestanden hat.Gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG in der hier anzuwendenden alten Fassung seien Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand ohne Beschränkungen des Absatz 2 bis zu dem für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn das Mietverhältnis länger als ein halbes Jahr bestanden hat.

Diese Bestimmung sei zwar nach der Rechtsprechung nicht anwendbar, wenn die Fortsetzung eines befristeten Mietverhältnisses von der Mietzinserhöhung abhängig gemacht wird, weil der Mieter dann unter dem selben wirtschaftlichen Druck stehe, wie bei Abschluß des Mietvertrages (vgl Würth/Zingher19, Rz 17 zu § 16 MRG). Ein derartiger wirtschaftlicher Druck sei jedoch weder bei Abschluß der Zusatzvereinbarung vom 21. 3. 1989 noch bei jener vom 7. 12. 1992 vorgelegen, weil es sich um ein ursprünglich nicht durchsetzbares befristetes Mietverhältnis gehandelt habe.Diese Bestimmung sei zwar nach der Rechtsprechung nicht anwendbar, wenn die Fortsetzung eines befristeten Mietverhältnisses von der Mietzinserhöhung abhängig gemacht wird, weil der Mieter dann unter dem selben wirtschaftlichen Druck stehe, wie bei Abschluß des Mietvertrages vergleiche Würth/Zingher19, Rz 17 zu Paragraph 16, MRG). Ein derartiger wirtschaftlicher Druck sei jedoch weder bei Abschluß der Zusatzvereinbarung vom 21. 3. 1989 noch bei jener vom 7. 12. 1992 vorgelegen, weil es sich um ein ursprünglich nicht durchsetzbares befristetes Mietverhältnis gehandelt habe.

Nur das schlüssige Zustandekommen einer Mietzinsvereinbarung nach Wegfall der Umstände, welche die vorausgegangene Zinsvereinbarung unzulässig gemacht haben, setzt eben der vorbehaltlosen Weiterzahlung des vorgeschriebenen Mietzinses durch einige Zeit auch noch das Vorliegen besonderer Umstände voraus, die im Vermieter die redliche Überzeugung hervorgerufen haben, daß der Mieter den ihm vorgeschriebenen Mietzins in dem Bewußtsein leistet, den geforderten Betrag nach der gesetzlichen Lage nicht zahlen zu müssen, ihn aber aufgrund seines mit dem Vermieter übereinstimmenden Vertragsänderungswillens dennoch zahlen zu wollen (vgl MietSlg 38.333, 39.321, 40.616, 42.251, 46.283 uva). Durch Annahme des Anbots auf Abschluß der beiden Zusatzvereinbarungen sei jedoch eine wirksame (ausdrückliche) Vereinbarung im Sinn des § 16 Abs 1 Z 7 MRG aF zustandegekommen. Es sei nicht Aufgabe des MRG, vor unbeachten oder übereilten, jedoch zulässigen Vereinbarungen zu schützen, weshalb nach 6-monatiger Mindestdauer des Mietverhältnisses ohne weitere Voraussetzungen ein angemessener Mietzins vereinbart werden könne, gleichgültig aus welchem Motiv (vgl MietSlg 42.252, 45.181). Die mangelnde Kenntnis des Umstandes, daß die Mietzinsforderung des Vermieters gar nicht durchsetzbar wäre, könne nur für die Geltendmachung eines Willensmangels des Mieters eine Rolle spielen. Dies setze grundsätzlich eine Anfechtung des zunächst gültigen Vertrages nach Maßgabe der §§ 870 ff ABGB voraus (vgl EVR I/16/143 und die dort zitierte Judikatur). Mangels derartiger Anfechtung sei es zu einer Vereinbarung nach § 16 Abs 2 Z 7 MRG aF gekommen.Nur das schlüssige Zustandekommen einer Mietzinsvereinbarung nach Wegfall der Umstände, welche die vorausgegangene Zinsvereinbarung unzulässig gemacht haben, setzt eben der vorbehaltlosen Weiterzahlung des vorgeschriebenen Mietzinses durch einige Zeit auch noch das Vorliegen besonderer Umstände voraus, die im Vermieter die redliche Überzeugung hervorgerufen haben, daß der Mieter den ihm vorgeschriebenen Mietzins in dem Bewußtsein leistet, den geforderten Betrag nach der gesetzlichen Lage nicht zahlen zu müssen, ihn aber aufgrund seines mit dem Vermieter übereinstimmenden Vertragsänderungswillens dennoch zahlen zu wollen vergleiche MietSlg 38.333, 39.321, 40.616, 42.251, 46.283 uva). Durch Annahme des Anbots auf Abschluß der beiden Zusatzvereinbarungen sei jedoch eine wirksame (ausdrückliche) Vereinbarung im Sinn des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG aF zustandegekommen. Es sei nicht Aufgabe des MRG, vor unbeachten oder übereilten, jedoch zulässigen Vereinbarungen zu schützen, weshalb nach 6-monatiger Mindestdauer des Mietverhältnisses ohne weitere Voraussetzungen ein angemessener Mietzins vereinbart werden könne, gleichgültig aus welchem Motiv vergleiche

MietSlg 42.252, 45.181). Die mangelnde Kenntnis des Umstandes, daß die Mietzinsforderung des Vermieters gar nicht durchsetzbar wäre, könne nur für die Geltendmachung eines Willensmangels des Mieters eine Rolle spielen. Dies setze grundsätzlich eine Anfechtung des zunächst gültigen Vertrages nach Maßgabe der Paragraphen 870, ff ABGB voraus vergleiche EVR I/16/143 und die dort zitierte Judikatur). Mangels derartiger Anfechtung sei es zu einer Vereinbarung nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 7, MRG aF gekommen.

Abgesehen davon, daß die Antragstellerin nicht vorgebracht habe, daß es sich bei Zumietung des weiteren Zimmers mittels Zusatzvereinbarung vom 7. 12. 1992 um eine Novation durch Auswechseln des Hauptgegenstandes einer Forderung im Sinn des § 1376 ABGB gehandelt hat, liege ein derartiger Neuerungsvertrag nur vor, wenn die Absicht der Parteien besteht, durch die Konstituierung einer neuen Verbindlichkeit die alte zu tilgen. Da aus der Zusatzvereinbarung vom 7. 12. 1992 (Pkt III) hervorgehe, daß die Antragstellerin ein weiteres Zimmer dazumietet und hiefür einen betraglich bestimmten Hauptmietzins zu entrichten hat, sei nicht von einer Novation und damit vom Beginn eines neuen Bestandverhältnisses auszugehen, zumal offensichtlich durch die Konstituierung der neuen Verbindlichkeit die alte nicht getilgt werden sollte, weil sie mit der neuen noch bestehen kann (vgl Ertl in Rummel, Rz 2 zu § 1376 ABGB).Abgesehen davon, daß die Antragstellerin nicht vorgebracht habe, daß es sich bei Zumietung des weiteren Zimmers mittels Zusatzvereinbarung vom 7. 12. 1992 um eine Novation durch Auswechseln des Hauptgegenstandes einer Forderung im Sinn des Paragraph 1376, ABGB gehandelt hat, liege ein derartiger Neuerungsvertrag nur vor, wenn die Absicht der Parteien besteht, durch die Konstituierung einer neuen Verbindlichkeit die alte zu tilgen. Da aus der Zusatzvereinbarung vom 7. 12. 1992 (Pkt römisch III) hervorgehe, daß die Antragstellerin ein weiteres Zimmer dazumietet und hiefür einen betraglich bestimmten Hauptmietzins zu entrichten hat, sei nicht von einer Novation und damit vom Beginn eines neuen Bestandverhältnisses auszugehen, zumal offensichtlich durch die Konstituierung der neuen Verbindlichkeit die alte nicht getilgt werden sollte, weil sie mit der neuen noch bestehen kann vergleiche Ertl in Rummel, Rz 2 zu Paragraph 1376, ABGB).

Da somit eine Mietzinsvereinbarung im Sinn des § 16 Abs 2 Z 7 MRG aF vorliege, erübrigt es sich, auf die Problematik des § 16 Abs 2 Z 3 MRG einzugehen.Da somit eine Mietzinsvereinbarung im Sinn des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 7, MRG aF vorliege, erübrigt es sich, auf die Problematik des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 3, MRG einzugehen.

Der Antragstellerin sei jedoch zuzugestehen, daß das Erstgericht ohne entsprechendes Substrat in den Feststellungen über die Kriterien nach § 16 Abs 1 MRG (insbesondere Ortsüblichkeit des Mietzinses) im Rahmen seiner rechtlichen Beurteilung davon ausgegangen ist, daß ein Mietzins von S 26,--/m2 nicht überhöht sei. Auch das im Verfahren eingeholte Gutachten könne zur Klärung dieser Frage nicht herangezogen werden, weil der Sachverständige lediglich vom Kategoriemietzins und nicht von dem nach § 16 Abs 1 Z 7 MRG zulässigerweise vereinbarten angemessenen Mietzins ausgegangen sei. Es müßten daher im fortgesetzten Verfahren Feststellungen zur Frage der Angemessenheit des Mietzinses im Sinn des § 16 Abs 1 MRG getroffen werden.Der Antragstellerin sei jedoch zuzugestehen, daß das Erstgericht ohne entsprechendes Substrat in den Feststellungen über die Kriterien nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG (insbesondere Ortsüblichkeit des Mietzinses) im Rahmen seiner rechtlichen Beurteilung davon ausgegangen ist, daß ein Mietzins von S 26,--/m2 nicht überhöht sei. Auch das im Verfahren eingeholte Gutachten könne zur Klärung dieser Frage nicht herangezogen werden, weil der Sachverständige lediglich vom Kategoriemietzins und nicht von dem nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG zulässigerweise vereinbarten angemessenen Mietzins ausgegangen sei. Es müßten daher im fortgesetzten Verfahren Feststellungen zur Frage der Angemessenheit des Mietzinses im Sinn des Paragraph 16, Absatz eins, MRG getroffen werden.

Hinsichtlich der Anrechnung der Dienstleistungen auf den Hauptmietzins sei dem Erstgericht zwar zuzugestehen, daß sich die turnusweisen Reinigungsarbeiten der Antragstellerin für sie betriebskostensparend auswirken, jedoch seien die über den Betriebskostenanteil hinaus getätigten Arbeiten gemäß § 28 MRG in Geld zu bewerten. Nach dieser Gesetzesstelle könne der Hauptmieter verlangen, sofern der vereinbarte Hauptmietzins ganz oder teilweise in Dienstleistungen des Hauptmieters besteht, daß der Wert der Dienstleistungen in der Höhe veranschlagt werde, die dem jeweiligen ortsüblichen Entgelt für Dienstleistungen solcherart entspricht. Ergebe sich dadurch für Dienstleistungen des Hauptmieters ein erheblich höher Betrag als der nach diesem Bundesgesetz zulässige Mietzins, so habe der Vermieter dem Hauptmieter für die Dienstleistungen das angemessene Entgelt zu bezahlen. Daraus folge, daß bei Prüfung der Angemessenheit des Hauptmietzinses auch die Dienstleistungen der Antragstellerin zu bewerten sind, sofern sich dadurch ein erheblich höherer Betrag als der nach § 16 Abs 1 MRG zulässige Mietzins ergibt.Hinsichtlich der Anrechnung der Dienstleistungen auf den Hauptmietzins sei dem Erstgericht zwar

zuzugestehen, daß sich die turnusweisen Reinigungsarbeiten der Antragstellerin für sie betriebskostensparend auswirken, jedoch seien die über den Betriebskostenanteil hinaus getätigten Arbeiten gemäß Paragraph 28, MRG in Geld zu bewerten. Nach dieser Gesetzesstelle könne der Hauptmieter verlangen, sofern der vereinbarte Hauptmietzins ganz oder teilweise in Dienstleistungen des Hauptmieters besteht, daß der Wert der Dienstleistungen in der Höhe veranschlagt werde, die dem jeweiligen ortsüblichen Entgelt für Dienstleistungen solcherart entspricht. Ergebe sich dadurch für Dienstleistungen des Hauptmieters ein erheblich höher Betrag als der nach diesem Bundesgesetz zulässige Mietzins, so habe der Vermieter dem Hauptmieter für die Dienstleistungen das angemessene Entgelt zu bezahlen. Daraus folge, daß bei Prüfung der Angemessenheit des Hauptmietzinses auch die Dienstleistungen der Antragstellerin zu bewerten sind, sofern sich dadurch ein erheblich höherer Betrag als der nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässige Mietzins ergibt.

Bei Bewertung dieser Dienstleistungen sei jedoch nicht von dem für Hausbesorger in Geltung stehenden Mindestlohntarif, sondern von einem jeweils ortsüblichen Entgelt für eine Reinigungskraft auszugehen, zumal § 28 MRG nicht wie § 23 Abs 2 leg cit auf die Hausbesorgerentlohnung verweiseBei Bewertung dieser Dienstleistungen sei jedoch nicht von dem für Hausbesorger in Geltung stehenden Mindestlohntarif, sondern von einem jeweils ortsüblichen Entgelt für eine Reinigungskraft auszugehen, zumal Paragraph 28, MRG nicht wie Paragraph 23, Absatz 2, leg cit auf die Hausbesorgerentlohnung verweise.

Das Rekursgericht sprach schließlich noch aus, daß gegen den bestätigenden Teil seiner Entscheidung der ordentliche Revisionsrekurs und gegen den aufhebenden Teil der Rekurs zulässig sei. Ersteres wurde mit der vermeintlichen Judikaturdifferenz zur Frage, ob die Installation einer Gegensprech- und Türöffnungsanlage im Miethaus eine Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit ist, begründet, letzteres mit dem Fehlen einer Judikatur zur Frage der Bewertung von Dienstleistungen des Mieters, die grundsätzlich Hausbesorgertätigkeiten entsprechen.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes wurde sowohl der Antragstellerin als auch von den Antragsgegnern angefochten.

Das Rechtsmittel der Antragstellerin richtet sich gegen alle Aussprüche der zweiten Instanz auch gegen die aus später noch dazulegenden Gründen hier nicht erwähnte (die Sachverständigengebühren betreffende) Kostenentscheidung. Sie beantragt, den Antragsgegnern in Abänderung des zweitinstanzlichen Kostenausspruchs den Ersatz der Sachverständigengebühren zur Gänze aufzutragen und die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen (offenbar gemeint unter Einschluß des Aufhebungsbeschlusses des Rekursgerichtes) so abzuändern, daß den Sachanträgen der Antragstellerin stattgegeben wird; hilfsweise sollen die (offenbar die Gegensprechanlage betreffenden) Sachbeschlüsse der Vorinstanzen aufgehoben und die Sache (insoweit) an eine der Vorinstanzen zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen werden.

Das Rechtsmittel der Antragsgegner richtet sich gegen den Aufhebungsbeschluß des Rekursgerichtes. Sie wollen erreichen, daß an die Stelle des Aufhebungsbeschlusses eine den erstinstanzlichen Sachbeschluß voll bestätigende Entscheidung gesetzt wird. Dazu haben sie noch Kostenersatz für alle drei Instanzen (hinsichtlich des erst- und zweitinstanzlichen Verfahrens offenbar vorsorglich für den Fall einer vollinhaltlichen Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses) begehrt.

Von beiden Seiten liegen auch noch Rechtsmittelbeantwortungen vor. Es wurde beantragt, dem jeweiligen Rechtsmittel des Gegners nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Beide Rechtsmittel erweisen sich mit der noch zu erörternden Ausnahme als zulässig; sie sind jedoch nicht berechtigt.

I. Zum Revisionsrekurs der Antragstellerin:römisch eins. Zum Revisionsrekurs der Antragstellerin:

Soweit sich das Rechtsmittel gegen die zweitinstanzliche Kostenentscheidung richtet, war es zurückzuweisen. Gemäß § 528 Abs 2 Z 3 ZPO ist nämlich der Revisionsrekurs über den Kostenpunkt jedenfalls unzulässig. Dies gilt gemäß§ 37 Abs 3 Z 16 MRG auch für das außerstreitige Mietrechtsverfahren. Die für Sachbeschlüsse und nach§ 527 Abs 2 ZPO anfechtbaren Beschlüsse zweiter Instanz, mit denen ein Sachbeschluß aufgehoben worden ist, geltende Ausnahmeregelung des § 37 Abs 3 Z 18 zweiter Halbsatz MRG setzt nur die Rechtsmittelbeschränkungen des § 528 Abs 2 Z 1 und 2 ZPO, nicht jedoch jene des § 528 Abs 2 Z 3 (ua) außer Kraft.Soweit sich das Rechtsmittel gegen die zweitinstanzliche Kostenentscheidung richtet, war es zurückzuweisen. Gemäß Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 3, ZPO ist

nämlich der Revisionsrekurs über den Kostenpunkt jedenfalls unzulässig. Dies gilt gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG auch für das außerstreitige Mietrechtsverfahren. Die für Sachbeschlüsse und nach Paragraph 527, Absatz 2, ZPO anfechtbaren Beschlüsse zweiter Instanz, mit denen ein Sachbeschluß aufgehoben worden ist, geltende Ausnahmeregelung des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 18, zweiter Halbsatz MRG setzt nur die Rechtsmittelbeschränkungen des Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer eins und 2 ZPO, nicht jedoch jene des Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 3, (ua) außer Kraft.

Gegen die Sachentscheidung des Rekursgerichtes führt die Antragstellerin ins Treffen, daß die Installation einer Gegensprechanlage mit Türöffner entgegen der Rechtsansicht der Vorinstanzen als Erhaltungsarbeit iSd § 3 Abs 2 Z 4 MRG zu qualifizieren sei. Gegenteiliges habe der Oberste Gerichtshof in keiner der vom Rekursgericht zitierten Entscheidungen vertreten. Die öffentlich-rechtliche Verpflichtung zum Einbau ergebe sich im konkreten Fall aus dem Stmk Landesgesetz vom 27. 1. 1965, LGBl 1965/65, über die Haustorsperre und Hausbeleuchtung der Landeshauptstadt Graz, wonach bewohnte Häuser in der Zeit vom 1. April bis 30. Oktober ab 21 Uhr und in der Zeit vom 1. Oktober bis 31. März ab 20 Uhr versperrt zu halten seien (§ 1 Abs 1) und außerdem die Anbringung einer Hausglocke (Klingel, Klingelzug usw) unmittelbar neben dem Hauseingang vorgeschrieben sei (§ 3 Abs 1). Im Sinne einer dynamischen Gesetzesauslegung sei darunter heute eine (in Graz als ortsüblich anzusehende) Gegensprechanlage mit Türöffner zu verstehen.Gegen die Sachentscheidung des Rekursgerichtes führt die Antragstellerin ins Treffen, daß die Installation einer Gegensprechanlage mit Türöffner entgegen der Rechtsansicht der Vorinstanzen als Erhaltungsarbeit iSd Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 4, MRG zu qualifizieren sei. Gegenteiliges habe der Oberste Gerichtshof in keiner der vom Rekursgericht zitierten Entscheidungen vertreten. Die öffentlich-rechtliche Verpflichtung zum Einbau ergebe sich im konkreten Fall aus dem Stmk Landesgesetz vom 27. 1. 1965, LGBl 1965/65, über die Haustorsperre und Hausbeleuchtung der Landeshauptstadt Graz, wonach bewohnte Häuser in der Zeit vom 1. April bis 30. Oktober ab 21 Uhr und in der Zeit vom 1. Oktober bis 31. März ab 20 Uhr versperrt zu halten seien (Paragraph eins, Absatz eins,) und außerdem die Anbringung einer Hausglocke (Klingel, Klingelzug usw) unmittelbar neben dem Hauseingang vorgeschrieben sei (Paragraph 3, Absatz eins,). Im Sinne einer dynamischen Gesetzesauslegung sei darunter heute eine (in Graz als ortsüblich anzusehende) Gegensprechanlage mit Türöffner zu verstehen.

Diesen Ausführungen ist insoweit beizupflichten, als die zum Problemkreis der Duldungspflicht des Mieters ergangenen

Entscheidungen 5 Ob 81/90 (WoBl 1991, 34/28 = ImmZ 1992, 108 =

MietSlg 42.206) und 5 Ob 15/92 (WoBl 1992, 123/90 = ImmZ 1992, 315 =

EWr I/8/5) keine endgültige Festlegung enthalten, bei der Installation einer Gegensprechanlage mit Türöffner handle es sich um eine Verbesserungsarbeit iSd § 4 MRG. Dazu bestand keine Notwendigkeit, weil der Mieter die mit der Installation einer solchen Anlage verbundenen Eingriffe (unter den sonstigen Voraussetzungen des § 8 Abs 2 und 3 MRG) unabhängig davon zu dulden hat, ob es sich um eine Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit handelt. Es ist aber auch der in WoBl 1992, 248/168 nur teilweise veröffentlichten Entscheidung 5 Ob 81/91 (weitere Veröffentlichungen finden sich in ImmZ 1992, 102, RZ 1992, 125/50, EWr II/15/1 und MietSlg 43.389) nicht zu entnehmen, daß die Installation einer Gegensprech- und Türöffnungsanlage im Miethaus jedenfalls eine Erhaltungsarbeit iSd § 3 Abs 2 MRG sei. Die Kernaussage dieser Entscheidung besteht darin, daß jeder Wohnungseigentümer die Aufhebung oder Abänderung eines Mehrheitsbeschlusses, mit dem angeordnet wurde, auch die zweite, innere Haustür versperrt zu halten, gemäß § 15 Abs 1 Z 6 aF WEG gerichtlich prüfen lassen kann, weil es sich dabei um einen Bestandteil der Hausordnung handelt. Es besteht demnach keine Judikaturdifferenz zur rechtlichen Qualifikation der Installation einer Gegensprechanlage mit Türöffner im Lichte der §§ 3 und 4 MRG; die Frage wurde vielmehr - was der eigentliche Grund für die Zulassung des ordentlichen Revisionsrekurses gewesen wäre - noch nicht entschieden. Unmittelbar einschlägige Rechtsausführungen zum angesprochenen Problem finden sich lediglich in der Glosse von Call zu WoBl 1992, 248/168. Er weist darauf hin, daß - unter der Annahme einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, das Haustor geschlossen zu halten - die Anbringung einer Gegensprechanlage als Erhaltungsarbeit iSd § 3 Abs 2 Z 4 MRG und nicht als Verbesserungsarbeit zu qualifizieren sei, weil ein Türschließmechanismus mit Gegensprechanlage heutzutage als üblich angesehen werden müsse. Für den hier zu beurteilenden Fall ist dazu folgendes auszuführen:EWr I/8/5) keine endgültige Festlegung enthalten, bei der Installation einer Gegensprechanlage mit Türöffner handle es sich um eine Verbesserungsarbeit iSd Paragraph 4, MRG. Dazu bestand keine Notwendigkeit, weil der Mieter die mit der Installation

einer solchen Anlage verbundenen Eingriffe (unter den sonstigen Voraussetzungen des Paragraph 8, Absatz 2 und 3 MRG) unabhängig davon zu dulden hat, ob es sich um eine Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit handelt. Es ist aber auch der in WoBl 1992, 248/168 nur teilweise veröffentlichten Entscheidung 5 Ob 81/91 (weitere Veröffentlichungen finden sich in ImmZ 1992, 102, RZ 1992, 125/50, EWr II/15/1 und MietSlg 43.389) nicht zu entnehmen, daß die Installation einer Gegensprech- und Türöffnungsanlage im Miethaus jedenfalls eine Erhaltungsarbeit iSd Paragraph 3, Absatz 2, MRG sei. Die Kernaussage dieser Entscheidung besteht darin, daß jeder Wohnungseigentümer die Aufhebung oder Abänderung eines Mehrheitsbeschlusses, mit dem angeordnet wurde, auch die zweite, innere Haustür versperrt zu halten, gemäß Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer 6, aF WEG gerichtlich prüfen lassen kann, weil es sich dabei um einen Bestandteil der Hausordnung handelt. Es besteht demnach keine Judikaturdifferenz zur rechtlichen Qualifikation der Installation einer Gegensprechanlage mit Türöffner im Lichte der Paragraphen 3 und 4 MRG; die Frage wurde vielmehr - was der eigentliche Grund für die Zulassung des ordentlichen Revisionsrekurses gewesen wäre - noch nicht entschieden. Unmittelbar einschlägige Rechtsausführungen zum angesprochenen Problem finden sich lediglich in der Glosse von Call zu WoBl 1992, 248/168. Er weist darauf hin, daß - unter der Annahme einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, das Haustor geschlossen zu halten - die Anbringung einer Gegensprechanlage als Erhaltungsarbeit iSd Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 4, MRG und nicht als Verbesserungsarbeit zu qualifizieren sei, weil ein Türschließmechanismus mit Gegensprechanlage heutzutage als üblich angesehen werden müsse. Für den hier zu beurteilenden Fall ist dazu folgendes auszuführen:

Unter der Voraussetzung, daß eine zur Einhaltung einer öffentlich-rechtlichen Sperrverpflichtung erforderliche technische Einrichtung überhaupt fehlt oder erneut werden muß, kann sich bei einem größeren Miethaus die Anbringung einer elektrischen Türöffnungs- und Gegensprechanlage durchaus als Erhaltungsarbeit iSd § 3 Abs 2 Z 4 MRG darstellen. Eine solche Anlage muß nämlich, wie Call zutreffend bemerkt, als heutzutage üblich angesehen werden. Im gegenständlichen Fall ist jedoch eine Sperrvorrichtung vorhanden, um die (übrigens erst im Rechtsmittelverfahren geltend gemachte) öffentlich-rechtliche Sperrverpflichtung nach dem Stmk Landesgesetz vom 27. 1. 1965, LGBl 1965/65, erfüllen zu können. Der Gesetzgeber schreibt insoweit auch keine Änderungen vor, sodaß sich die in § 3 Abs 2 Z 4 MRG angesprochene Notwendigkeit einer Neueinführung oder Umgestaltung nicht ergibt. Andererseits sind im Verfahren keinerlei Anhaltspunkte für eine Reparatur- bzw Erneuerungsbedürftigkeit der vorhandenen Sperrvorrichtung hervorgekommen, sodaß sich die Frage eines aus § 3 Abs 2 Z 1 MRG ableitbaren Anspruchs der Antragstellerin auf Herstellung einer Gegensprechanlage mit Türschließmechanismus nicht stellen kann. Zu Recht sind daher die Vorinstanzen davon ausgegangen, daß die Antragstellerin eine nützliche Verbesserung des Hauses iSd § 4 MRG anstrebt. Dazu fehlt ihr jedoch nach§ 6 Abs 1 Z 2 MRG die Antragslegitimation, weshalb ihr Begehren zu Recht abgewiesen wurde.Unter der Voraussetzung, daß eine zur Einhaltung einer öffentlich-rechtlichen Sperrverpflichtung erforderliche technische Einrichtung überhaupt fehlt oder erneut werden muß, kann sich bei einem größeren Miethaus die Anbringung einer elektrischen Türöffnungs- und Gegensprechanlage durchaus als Erhaltungsarbeit iSd Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 4, MRG darstellen. Eine solche Anlage muß nämlich, wie Call zutreffend bemerkt, als heutzutage üblich angesehen werden. Im gegenständlichen Fall ist jedoch eine Sperrvorrichtung vorhanden, um die (übrigens erst im Rechtsmittelverfahren geltend gemachte) öffentlich-rechtliche Sperrverpflichtung nach dem Stmk Landesgesetz vom 27. 1. 1965, LGBl 1965/65, erfüllen zu können. Der Gesetzgeber schreibt insoweit auch keine Änderungen vor, sodaß sich die in Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 4, MRG angesprochene Notwendigkeit einer Neueinführung oder Umgestaltung nicht ergibt. Andererseits sind im Verfahren keinerlei Anhaltspunkte für eine Reparatur- bzw Erneuerungsbedürftigkeit der vorhandenen Sperrvorrichtung hervorgekommen, sodaß sich die Frage eines aus Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, MRG ableitbaren Anspruchs der Antragstellerin auf Herstellung einer Gegensprechanlage mit Türschließmechanismus nicht stellen kann. Zu Recht sind daher die Vorinstanzen davon ausgegangen, daß die Antragstellerin eine nützliche Verbesserung des Hauses iSd Paragraph 4, MRG anstrebt. Dazu fehlt ihr jedoch nach Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 2, MRG die Antragslegitimation, weshalb ihr Begehren zu Recht abgewiesen wurde.

Was die Überprüfung des Hauptmietzinses betrifft, hat die Antragstellerin an der Begründung des rekursgerichtlichen Aufhebungsbeschlusses auszusetzen, daß die Voraussetzungen für die Vereinbarung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs 1 Z 7 MRG als gegeben angenommen wurden (und daher die zulässige Mietzinshöhe nicht sofort am Kategorie-D-Zins ausgerichtet wurde) und daß sich die Anrechnung ihrer zur Stiegenhausreinigung erbrachten Dienstleistungen nicht nach dem Mindestlohntarif der Hausbesorger, sondern am ortsüblichen Entgelt für eine Reinigungskraft orientieren soll. Auch in diesen Punkten ist jedoch grundsätzlich an den Ergänzungsaufträgen des

Rekursgerichtes festzuhalten.Was die Überprüfung des Hauptmietzinses betrifft, hat die Antragstellerin an der Begründung des rekursgerichtlichen Aufhebungsbeschlusses auszusetzen, daß die Voraussetzungen für die Vereinbarung des angemessenen Hauptmietzinses nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG als gegeben angenommen wurden (und daher die zulässige Mietzinshöhe nicht sofort am Kategorie-D-Zins ausgerichtet wurde) und daß sich die Anrechnung ihrer zur Stiegenhausreinigung erbrachten Dienstleistungen nicht nach dem Mindestlohntarif der Hausbesorger, sondern am ortsüblichen Entgelt für eine Reinigungskraft orientieren soll. Auch in diesen Punkten ist jedoch grundsätzlich an den Ergänzungsaufträgen des Rekursgerichtes festzuhalten.

Zutreffend sind beide Vorinstanzen davon ausgegangen, daß nach neuerer Judikatur die Kenntnis des Mieters von der mangelnden Durchsetzbarkeit des vom Vermieter verlangten Mietzinses bei einem ausdrücklich erklärten Einverständnis nicht zu fordern ist. Ein ausdrücklich erklärtes Einverständnis des Mieters ist vielmehr als a priori rechtswirksam anzusehen; er kann den Vertrag nur nach Maßgabe der §§ 870 ff ABGB anfechten (immolex 1988, 134/80; 5 Ob 300/98y). Das ist im gegenständlichen Fall nicht geschehen, auch nicht in Form eines Vorbringens, das eine entsprechende Vorfragenentscheidung im Rahmen des Verfahrens zur Überprüfung des Hauptmietzinses nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG erlaubt hätte. Daß die Zumietung eines Raumes und eines Kellerabteils am 7. 12. 1992 keine Novation, also keinen Neuabschluß des Mietvertrages mit sich brachte, hat bereits das Rekursgericht mit zutreffenden, durch die Rechtsmittelausführungen nicht stichhältig widerlegten Argumenten verneint, sodaß es keines zusätzlichen Begründungsaufwandes bedarf (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm §§ 528a, 510 Abs 3 ZPO). Nur so viel sei erwähnt, daß die spätere Erweiterung des Mietgegenstandes um einen Raum nach den als unstrittig zu wertenden Entscheidungsgrundlagen (siehe dazu die als echt und richtig anerkannte Beilage A) schon im Mietvertrag vom 22. 4. 1986 vorgesehen war. Den für eine Novation vorauszusetzenden Erneuerungswillen der Vertragsparteien (MietSlg 44/35 uva) hat daher das Rekursgericht zu Recht verneint.Zutreffend sind beide Vorinstanzen davon ausgegangen, daß nach neuerer Judikatur die Kenntnis des Mieters von der mangelnden Durchsetzbarkeit des vom Vermieter verlangten Mietzinses bei einem ausdrücklich erklärten Einverständnis nicht zu fordern ist. Ein ausdrücklich erklär

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