

TE OGH 1998/11/10 50b279/98k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.11.1998

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 Außerstreitsache des Antragstellers Milenko M*****, vertreten durch Dr. Thaddäus Kleisinger, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Dkfm. Dr. Adolf E*****, K*****, 2. Dr. K***** GesmbH, ebendort, beide vertreten durch Braunegg, Hoffmann & Partner, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses des Erstantragsgegners gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. Juni 1998, GZ 39 R 89/98x-54, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Hernals vom 2. Dezember 1997, GZ 5 Msch 34/95w-48, bestätigt wurde, folgendenDer 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 Außerstreitsache des Antragstellers Milenko M*****, vertreten durch Dr. Thaddäus Kleisinger, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Dkfm. Dr. Adolf E*****, K*****, 2. Dr. K***** GesmbH, ebendort, beide vertreten durch Braunegg, Hoffmann & Partner, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Revisionsrekurses des Erstantragsgegners gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. Juni 1998, GZ 39 R 89/98x-54, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Hernals vom 2. Dezember 1997, GZ 5 Msch 34/95w-48, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller, der Mieter der Wohnung top Nr 5 in dem dem Erstantragsgegner gehörenden Haus L*****gasse 26 in ***** W***** ist, begehrt die Überprüfung des ihm vorgeschriebenen Hauptmietzinses für den Zeitraum November 1991 bis inklusive Oktober 1994. Er brachte vor, daß das Bestandobjekt, das im übrigen den Ausstattungszustand der Kategorie C aufgewiesen habe, im Zeitpunkt der Anmietung unbrauchbar gewesen sei, weshalb nur Hauptmietzins in der Höhe des jeweiligen Kategorie D Mietzinses von ihm begehrt hätte werden dürfen. Tatsächlich habe er einen Hauptmietzins von S 5.500 monatlich bezahlt, weshalb er beantragte, die Antragsgegner zur Rückzahlung der überhöht eingehobenen Hauptmietzinse zu verpflichten.

Die Antragsgegner bestritten das Begehren und beantragten dessen Abweisung. Sie wendeten Verjährung hinsichtlich

sämtlicher Zahlungen ein, die mehr als drei Jahre zurücklägen. Die Antragsgegner bestritten die Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts im Zeitpunkt der Vermietung. Darüber hinaus habe der Antragsteller durch widerspruchsfreie Zahlung des vorgeschriebenen Mietzinses den Zustand anerkannt bzw auf die Geltendmachung eines Herabsetzungsanspruchs verzichtet. Die Wohnung sei im übrigen der Kategorie B zuzuordnen. Auch habe er nicht sämtliche Bestandzinszahlungen geleistet, sodaß gegen ihn eine Mietzins- und Räumungsklage erhoben worden sei.

Der Antragsteller bestritt dieses Vorbringen, er habe sämtliche Mietzinse bezahlt. Über die Rechtsfolgen der Unbrauchbarkeit sei er im Irrtum gewesen.

Das Erstgericht stellte die Überschreitung des zulässigen Hauptmietzinses für November 1991 mit S 5.087,01 und für den Zeitraum Dezember 1991 bis Oktober 1994 um monatlich S 5.043,86 fest. Gemäß § 37 Abs 4 MRG verpflichtete es den Erstantragsgegner, dem Antragsteller S 199.784,47 sA zu bezahlen. Dabei ging das Erstgericht von der Unbrauchbarkeit der Bestandsache im Zeitpunkt der Vermietung an den Antragsteller aus. Ein zu diesem Zweck eingeholtes Sachverständigengutachten habe ergeben, daß die Gaszuleitung zu zwei Gaskonvektoren offen an der Fensterwand verlegt sei, sodaß es jederzeit zu einem Kontakt von Personen mit diesen Leitungen kommen könne. Ebenso führe eine solche Leitung durch das Vorzimmer. Die Steckdosen in der Wohnung seien nur zum Teil für den Anschluß an einer Schutzerdung geeignet, in der gesamten Wohnung sei keine solche Erdung vorhanden. Eine solche befinde sich nur im Vorzählerkasten am Gang, von dieser führe jedoch kein Schutzleiterdraht zum Zählerkasten der Wohnung top Nr 5. Wegen der berührbaren Gas- und Wasserrohre seien sämtliche Räume der Wohnung erdschlußgefährdet. Der gesamte Zustand der elektrischen Anlage sei als lebensgefährlich einzustufen. Allein die für das Einziehen einer Schutzerdung notwendige Arbeiten (Stemmarbeiten, Rohre verlegen, Draht einziehen und verputzen) würden einen Arbeits- und Materialaufwand verursachen, der im Jahr 1991 ca S 21.000 gekostet hätte. Dazu kämen dann anschließende Maler-, Tapezierer- und Fliesenlegerarbeiten. Das Erstgericht stellte die Überschreitung des zulässigen Hauptmietzinses für November 1991 mit S 5.087,01 und für den Zeitraum Dezember 1991 bis Oktober 1994 um monatlich S 5.043,86 fest. Gemäß Paragraph 37, Absatz 4, MRG verpflichtete es den Erstantragsgegner, dem Antragsteller S 199.784,47 sA zu bezahlen. Dabei ging das Erstgericht von der Unbrauchbarkeit der Bestandsache im Zeitpunkt der Vermietung an den Antragsteller aus. Ein zu diesem Zweck eingeholtes Sachverständigengutachten habe ergeben, daß die Gaszuleitung zu zwei Gaskonvektoren offen an der Fensterwand verlegt sei, sodaß es jederzeit zu einem Kontakt von Personen mit diesen Leitungen kommen könne. Ebenso führe eine solche Leitung durch das Vorzimmer. Die Steckdosen in der Wohnung seien nur zum Teil für den Anschluß an einer Schutzerdung geeignet, in der gesamten Wohnung sei keine solche Erdung vorhanden. Eine solche befinde sich nur im Vorzählerkasten am Gang, von dieser führe jedoch kein Schutzleiterdraht zum Zählerkasten der Wohnung top Nr 5. Wegen der berührbaren Gas- und Wasserrohre seien sämtliche Räume der Wohnung erdschlußgefährdet. Der gesamte Zustand der elektrischen Anlage sei als lebensgefährlich einzustufen. Allein die für das Einziehen einer Schutzerdung notwendige Arbeiten (Stemmarbeiten, Rohre verlegen, Draht einziehen und verputzen) würden einen Arbeits- und Materialaufwand verursachen, der im Jahr 1991 ca S 21.000 gekostet hätte. Dazu kämen dann anschließende Maler-, Tapezierer- und Fliesenlegerarbeiten.

In rechtlicher Hinsicht erkannte das Erstgericht, daß Arbeiten dieses Ausmaßes als größere Aufwendungen zu qualifizieren seien.

Einem Rekurs des Erstantragsgegners gab das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien nicht Folge. Es sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei.

Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs des Erstantragsgegners, der mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 528 Abs 1 ZPO nicht zulässig ist. Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs des Erstantragsgegners, der mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO nicht zulässig ist.

Rechtliche Beurteilung

Es entspricht ständiger Rechtsprechung, daß eine Wohnung sich dann in "brauchbarem Zustand" befindet, wenn sie an sich zum sofortigen Bewohnen geeignet ist, also keine gröberen, die Benützung behindernden Mängel aufweist, insbesondere auch die vorgesehenen oder ortsüblichen Energieanschlüsse gefahrlos verwendet werden können. Mängel, die jederzeit ohne größere Aufwendungen beseitigt werden können, stehen dabei der Annahme der Brauchbarkeit nicht entgegen (WoBl 1989/45 = MietSlg 41.261; immoLex 1997/53; EWR I/16/75 ff; MietSlg 45.279 ua).

Ebenso wird in ständiger Rechtsprechung erkannt, daß die Gefährlichkeit einer elektrischen Anlage, insbesondere als Folge des Fehlens einer Schutzleiterinstallation die Brauchbarkeit einer Wohnung hindert und es darauf ankommt, ob dieser Mangel mit relativ einfachen Maßnahmen beseitigt werden kann oder aber nicht. Jedenfalls muß der tatsächliche Aufwand festgestellt werden, um dies beurteilen zu können (vgl immolex 1997/53; EWR I/16/125 ff; MietSlg 47.247; 5 Ob 100/95). Daß die Gefährlichkeit der fehlenden Schutzleiterinstallation in der gesamten Wohnung die Brauchbarkeit hinderte, steht nach den erstgerichtlichen Feststellungen ebenso fest, wie die Höhe des zu erwartenden Aufwandes. Es entspricht ständiger Rechtsprechung, daß eine Wohnung sich dann in "brauchbarem Zustand" befindet, wenn sie an sich zum sofortigen Bewohnen geeignet ist, also keine gröberen, die Benützung behindernden Mängel aufweist, insbesondere auch die vorgesehenen oder ortsüblichen Energieanschlüsse gefahrlos verwendet werden können. Mängel, die jederzeit ohne größere Aufwendungen beseitigt werden können, stehen dabei der Annahme der Brauchbarkeit nicht entgegen (WoBl 1989/45 = MietSlg 41.261; immolex 1997/53; EWR I/16/75 ff; MietSlg 45.279 ua). Ebenso wird in ständiger Rechtsprechung erkannt, daß die Gefährlichkeit einer elektrischen Anlage, insbesondere als Folge des Fehlens einer Schutzleiterinstallation die Brauchbarkeit einer Wohnung hindert und es darauf ankommt, ob dieser Mangel mit relativ einfachen Maßnahmen beseitigt werden kann oder aber nicht. Jedenfalls muß der tatsächliche Aufwand festgestellt werden, um dies beurteilen zu können (vgl immolex 1997/53; EWR I/16/125 ff; MietSlg 47.247; 5 Ob 100/95). Daß die Gefährlichkeit der fehlenden Schutzleiterinstallation in der gesamten Wohnung die Brauchbarkeit hinderte, steht nach den erstgerichtlichen Feststellungen ebenso fest, wie die Höhe des zu erwartenden Aufwandes.

Die von den Gerichten erster und zweiter Instanz vorgenommene rechtliche Beurteilung, daß ein Aufwand von S 21.000 zur Brauchbarmachung der Wohnung einen "größeren Aufwand" darstellt und es sich nicht um eine relativ einfache Maßnahme wie dies bei der Nichterdung einer einzigen Steckdose angenommen wurde (MietSlg 47.247) handelt, begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Die Frage, was als "größerer Aufwand" oder "größere finanzielle Mittel" (vgl WoBl 1998/6) im Zusammenhang mit der Brauchbarmachung und der daraus folgenden Einstufung einer Wohnung in die Ausstattungskategorie D zu werten ist, ist stets eine Frage des Einzelfalls, die auch nicht einfach mit der Herstellung eines Verhältnisses von Mietzins zu Aufwand gelöst werden kann. Im übrigen schlägt diese vom Revisionsrekurswerber gewünschte Betrachtungsweise im vorliegenden Fall zu seinen Ungunsten aus, stellt man den (ohne Unbrauchbarkeit der Bestandsache gegebenen) der Ausstattungskategorie C zu unterstellenden Hauptmietzins von S 826 mit dem zu leistenden Aufwand von S 21.000 ins Verhältnis. Diesfalls würde der zur Brauchbarmachung erforderliche Aufwand den zulässigen Hauptmietzins von mehr als zwei Jahren sogar übersteigen. Die von den Gerichten erster und zweiter Instanz vorgenommene rechtliche Beurteilung, daß ein Aufwand von S 21.000 zur Brauchbarmachung der Wohnung einen "größeren Aufwand" darstellt und es sich nicht um eine relativ einfache Maßnahme wie dies bei der Nichterdung einer einzigen Steckdose angenommen wurde (MietSlg 47.247) handelt, begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Die Frage, was als "größerer Aufwand" oder "größere finanzielle Mittel" (vgl WoBl 1998/6) im Zusammenhang mit der Brauchbarmachung und der daraus folgenden Einstufung einer Wohnung in die Ausstattungskategorie D zu werten ist, ist stets eine Frage des Einzelfalls, die auch nicht einfach mit der Herstellung eines Verhältnisses von Mietzins zu Aufwand gelöst werden kann. Im übrigen schlägt diese vom Revisionsrekurswerber gewünschte Betrachtungsweise im vorliegenden Fall zu seinen Ungunsten aus, stellt man den (ohne Unbrauchbarkeit der Bestandsache gegebenen) der Ausstattungskategorie C zu unterstellenden Hauptmietzins von S 826 mit dem zu leistenden Aufwand von S 21.000 ins Verhältnis. Diesfalls würde der zur Brauchbarmachung erforderliche Aufwand den zulässigen Hauptmietzins von mehr als zwei Jahren sogar übersteigen.

Weiters entspricht es ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, daß im Fall der Unbrauchbarkeit einer Wohnung den Mieter nicht die Obliegenheit trifft, das Fehlen der Brauchbarkeit zu bemängeln (vgl MietSlg 37.331/51; 38.339; EWR I/16/9; immolex 1997/53). Weiters entspricht es ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, daß im Fall der Unbrauchbarkeit einer Wohnung den Mieter nicht die Obliegenheit trifft, das Fehlen der Brauchbarkeit zu bemängeln (vgl MietSlg 37.331/51; 38.339; EWR I/16/9; immolex 1997/53).

Als geradezu mutwillig muß der Verjährungseinwand des Antragsgegners bezeichnet werden, hat der Antragsteller doch eine Feststellung der Unzulässigkeit des Hauptmietzinses sowie ein Rückforderungsbegehren nur für Zeiträume ab November 1991 erhoben. Der verfahrenseinleitende Antrag stammt vom Oktober 1994.

Durch die rechtzeitige Anrufung des Gerichtes gegen eine Entscheidung der Schlichtungsstelle, durch wen auch immer, tritt diese außer Kraft. Damit wird das gesamte bei der Schlichtungsstelle anhängige Verfahren bei Gericht anhängig.

Davon wäre auch eine Teilabweisung des Anspruchs umfaßt. Damit ist kein Raum mehr für ein "Zugeständnis" des Antragstellers, das nach Ansicht des Revisionsrekurswerbers in der unterlassenen Anrufung des Gerichtes durch den Antragsteller gelegen sein soll.

Mit der Behauptung, der Antragsteller habe ihm nicht sämtliche Mietzinse in dem in Frage stehenden Zeitraum bezahlt, entfernt sich der Revisionsrekurswerber unzulässigerweise von den Feststellungen der Vorinstanzen.

Der in § 27 Abs 3 MRG normierte Rückforderungsanspruch ist seinem Wesen nach ein Kondiktionsanspruch (EvBl 1986/29 = RdW 1986, 79 = MietSlg 37.393/17), der an keine weiteren Voraussetzungen gebunden ist als an die Verletzung der jeweiligen mit (Teil-)Nichtigkeit bedrohten Vorschriften des MRG (vgl Würth-Zingher20 Rz 14 zu § 27 MRG). Entgegen der Ansicht des Revisionsrekurswerbers hat ein nach dieser Bestimmung Beträge rückfordernder Mieter also nicht nachzuweisen, daß er die Zahlungen rechtsirrtümlich geleistet hätte, um dem Einwand zu begegnen, durch die "vorbehaltlose Zahlung" sei nach § 863 ABGB eine Vereinbarung zustande gekommen oder aber, daß er sich seines Rechtes zur Geltendmachung der Teilnichtigkeit nicht verschwiegen hätte. Zur Beurteilung dieser Frage bedarf es ebenfalls keiner Klarstellung durch das Höchstgericht. Der in Paragraph 27, Absatz 3, MRG normierte Rückforderungsanspruch ist seinem Wesen nach ein Kondiktionsanspruch (EvBl 1986/29 = RdW 1986, 79 = MietSlg 37.393/17), der an keine weiteren Voraussetzungen gebunden ist als an die Verletzung der jeweiligen mit (Teil-)Nichtigkeit bedrohten Vorschriften des MRG vergleiche Würth-Zingher20 Rz 14 zu Paragraph 27, MRG). Entgegen der Ansicht des Revisionsrekurswerbers hat ein nach dieser Bestimmung Beträge rückfordernder Mieter also nicht nachzuweisen, daß er die Zahlungen rechtsirrtümlich geleistet hätte, um dem Einwand zu begegnen, durch die "vorbehaltlose Zahlung" sei nach Paragraph 863, ABGB eine Vereinbarung zustande gekommen oder aber, daß er sich seines Rechtes zur Geltendmachung der Teilnichtigkeit nicht verschwiegen hätte. Zur Beurteilung dieser Frage bedarf es ebenfalls keiner Klarstellung durch das Höchstgericht.

Nach ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung ist die durch das

3. WÄG geschaffene Bestimmung des § 16 Abs 8 MRG, wonach für die Geltendmachung der Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen eine Frist von drei Jahren normiert wurde, auch für vor dem 1. 3. 1994 abgeschlossene Verträge anzuwenden. Diesfalls beginnt die dreijährige Frist mit 1. 3. 1994 zu laufen (WoBl 1998, 172/115; auch 5 Ob 137/98b; 5 Ob 134/98m; 5 Ob 147/98; 5 Ob 165/98w ua). Es kann daher keine Rede davon sein, daß die dreijährige Frist im Zeitpunkt der Antragstellung bei der Schlichtungsstelle (3. 10. 1994) abgelaufen wäre. 3. WÄG geschaffene Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG, wonach für die Geltendmachung der Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen eine Frist von drei Jahren normiert wurde, auch für vor dem 1. 3. 1994 abgeschlossene Verträge anzuwenden. Diesfalls beginnt die dreijährige Frist mit 1. 3. 1994 zu laufen (WoBl 1998, 172/115; auch 5 Ob 137/98b; 5 Ob 134/98m; 5 Ob 147/98; 5 Ob 165/98w ua). Es kann daher keine Rede davon sein, daß die dreijährige Frist im Zeitpunkt der Antragstellung bei der Schlichtungsstelle (3. 10. 1994) abgelaufen wäre.

Im Hinblick auf die dargestellte Judikatur des Obersten Gerichtshofes zu den vom Revisionsrekurs aufgeworfenen Fragen und darauf, daß die Beurteilung der Erheblichkeit eines Aufwands zur Beseitigung der Unbrauchbarkeit einer Wohnung stets eine Frage des Einzelfalls darstellt, fehlt es an den in § 528 Abs 1 ZPO normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes, was gemäß § 510 Abs 3 ZPO zur Zurückweisung des außerordentlichen Revisionsrekurses führen mußte. Im Hinblick auf die dargestellte Judikatur des Obersten Gerichtshofes zu den vom Revisionsrekurs aufgeworfenen Fragen und darauf, daß die Beurteilung der Erheblichkeit eines Aufwands zur Beseitigung der Unbrauchbarkeit einer Wohnung stets eine Frage des Einzelfalls darstellt, fehlt es an den in Paragraph 528, Absatz eins, ZPO normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes, was gemäß Paragraph 510, Absatz 3, ZPO zur Zurückweisung des außerordentlichen Revisionsrekurses führen mußte.

Anmerkung

E51998 05A02798

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00279.98K.1110.000

Dokumentnummer

JJT_19981110_OGH0002_0050OB00279_98K0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at