

TE OGH 1997/7/8 5Ob145/97b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.07.1997

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.Tittel, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Eveline H*****, vertreten durch Dr.Thomas Prader und Dr.Werner Göritz, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Maria R*****, Hauseigentümerin und 2.) Michael R*****, Hauseigentümer, ***** beide vertreten durch Dkfm.Dr.Heinrich Jandl, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. Juli 1996, GZ 41 R 311/96f-69, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Hernals vom 22.Jänner 1996, GZ 5 Msch 77/89-41, 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.Tittel, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Eveline H*****, vertreten durch Dr.Thomas Prader und Dr.Werner Göritz, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Maria R*****, Hauseigentümerin und 2.) Michael R*****, Hauseigentümer, ***** beide vertreten durch Dkfm.Dr.Heinrich Jandl, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. Juli 1996, GZ 41 R 311/96f-69, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Hernals vom 22.Jänner 1996, GZ 5 Msch 77/89-41, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem außerordentlichen Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin, Mieterin der 38 m2 großen Wohnung top Nr.8, in dem den Antragsgegnern gehörigen Haus Wien *****, begehrt mit Zustimmung des am gerichtlichen Verfahren beteiligten Mitmieters - nach vorausgegangenem Verfahren vor der Schlichtungsstelle und soweit noch Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens -

- a) die Feststellung, daß der höchstzulässige Hauptmietzins für die Wohnung monatlich S 463,60 plus 10 % Umsatzsteuer betrage, sodaß der Antragstellerin gegenüber durch Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses vom S 1.700,- plus 10 % Umsatzsteuer vom 1.4.1986 bis 30.9.1989 das zulässige Zinsausmaß um monatlich S 1.236,40 plus 10 % Umsatzsteuer überschritten worden sei;
- b) den Antragsgegnern die Rückzahlung der zuviel bezahlten Mietzinsteile aufzutragen.

Die Antragstellerin begründete ihr Begehren im wesentlichen damit, daß die Wohnung aus im einzelnen angeführten Gründen (Gasherd, der wegen Sicherheitsmängeln vom Gaswerk gesperrt worden sei; E-Leitungen in Küche und Bad von der Mieterin hergestellt; andere E-Leitungen nur in Stoffkabeln, nicht verrohrt; desolater Anstrich im Vorraum; bloßer Betonboden mit wasserabweisendem Anstrich im Bad etc) sich nicht in ordnungsgemäßem Zustand befunden habe.

Das Erstgericht sprach im zweiten Rechtsgang aus, daß die Antragsgegner gegenüber der Antragstellerin in der Zeit vom 1.3.1986 bis 31.3.1989 das zulässige Zinsausmaß um monatlich S 300,- zuzüglich 10 % Umsatzsteuer, insgesamt daher um S 11.880,- überschritten hätten, und verhielt die Antragsgegner zum anteilmäßigen Ersatz von Barauslagen an die Antragstellerin.

Das Erstgericht stellte folgenden Sachverhalt fest:

Im Jahre 1969 war der Hintertrakt des Hauses durch einen Bombenschaden beeinträchtigt. Auch der Vordertrakt, in dem die Wohnung der Antragstellerin liegt, befand sich in einem desolaten Zustand. In den Wohnungen gab es kein Wasser und kein WC. Die nach § 7 MG notwendigen Arbeiten hätten eine wesentliche Mietzinserhöhung ergeben, ohne daß eine Sanierung des Bestandobjektes möglich gewesen wäre. Es wurden daher alle Bestandverhältnisse mit den Mietern des Vordertraktes aufgekündigt. In der Folge wendeten die Eigentümer zur Sanierung des Hauses während der Jahre 1969 bis 1975 rund 1,400.000,- Im Jahre 1969 war der Hintertrakt des Hauses durch einen Bombenschaden beeinträchtigt. Auch der Vordertrakt, in dem die Wohnung der Antragstellerin liegt, befand sich in einem desolaten Zustand. In den Wohnungen gab es kein Wasser und kein WC. Die nach Paragraph 7, MG notwendigen Arbeiten hätten eine wesentliche Mietzinserhöhung ergeben, ohne daß eine Sanierung des Bestandobjektes möglich gewesen wäre. Es wurden daher alle Bestandverhältnisse mit den Mietern des Vordertraktes aufgekündigt. In der Folge wendeten die Eigentümer zur Sanierung des Hauses während der Jahre 1969 bis 1975 rund 1,400.000,-

auf, wovon auf die Wohnung der Antragstellerin zirka S 246.000,-

entfielen (S 104.000,- für die Errichtung eines WC's im Inneren der Wohnung, S 5.000,- für die Einleitung von Wasser; S 60.000,- für die Errichtung des Baderaumes etc.).

Die Antragstellerin renovierte nach ihrem Einzug 1981 die gegenständliche Wohnung. Sie verlegte einen Schiffboden im großen Zimmer, tapezierte komplett die Wände und erneuerte und erdete fast alle Stromkabel.

Am 26.2.1986 befand sich die Wohnung im nachstehenden geschilderten Zustand:

In der Küche befand sich ein Gasdurchlauferhitzer, welcher bis etwa 1993 in Funktion war. Der Küchenboden war mit einem alten Belag belegt, welcher teilweise brüchig war. Sämtliche Armaturen in der Küche wie auch im Bad waren funktionstüchtig. Das Bad war an den Wänden verfliesen und hatte einen beschichteten Betonboden. Es gab keine Steckdose im Bad. Die Wohnung war ohne weitere Adaptierungsarbeiten bewohnbar.

Rechtlich erachtete das Erstgericht die Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 6 MRG (idF vor dem 3.WÄG und damit die Zulässigkeit der Vereinbarung angemessenen Mietzinses (mit S 1.400,- zuzüglich 10 % Umsatzsteuer außer Streit gestellt) als gegeben. Rechtlich erachtete das Erstgericht die Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG in der Fassung vor dem 3.WÄG und damit die Zulässigkeit der Vereinbarung angemessenen Mietzinses (mit S 1.400,- zuzüglich 10 % Umsatzsteuer außer Streit gestellt) als gegeben.

Das Rekursgericht bestätigte den Sachbeschluß des Erstgerichtes und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei.

Das Rekursgericht begründete seine Entscheidung im wesentlichen wie folgt:

§ 16 Abs 1 Z 6 (aF) MRG habe die Vereinbarung des angemessenen Mietzinses dann erlaubt, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie C in ordnungsgemäßem Zustand gehandelt habe, deren Standard vom Vermieter durch die im einzelnen genannten Maßnahmen nach dem 31.12.1967 von der Ausstattungskategorie D angehoben worden sei, und der Vermieter diese Wohnung innerhalb von 6 Monaten "nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber" an eine nicht eintrittsberechtigte Person im Sinne des MRG vermietet habe (MietSlg 43.198/21). Von einem "ordnungsgemäßen Zustand" im Sinne der genannten Bestimmung könne dann gesprochen werden, wenn er die sofortige Benützung der Wohnung ohne Adaptierung oder Schönheitsreparaturen im entsprechenden (angehobenen) Standard zugelassen habe. Dabei schließe nicht schon jeder geringfügige Fehler, der noch innerhalb

der Toleranzgrenze liege, die Ordnungsgemäßheit des Zustandes der Wohnung in diesem Sinne aus (MietSlg 40.324). Auf die den Anstrich der Wände und der Türen betreffenden Rekursausführungen sei daher ebensowenig einzugehen, wie auf den angeblich nicht zeitgemäßen Standard des Badezimmers, welches für den von der Vermieterseite angehobenen Standard (Kategorie C) ohnehin nicht maßgebend sei (MietSlg 40.324). Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, (aF) MRG habe die Vereinbarung des angemessenen Mietzinses dann erlaubt, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie C in ordnungsgemäßem Zustand gehandelt habe, deren Standard vom Vermieter durch die im einzelnen genannten Maßnahmen nach dem 31.12.1967 von der Ausstattungskategorie D angehoben worden sei, und der Vermieter diese Wohnung innerhalb von 6 Monaten "nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber" an eine nicht eintrittsberechtigte Person im Sinne des MRG vermietet habe (MietSlg 43.198/21). Von einem "ordnungsgemäßen Zustand" im Sinne der genannten Bestimmung könne dann gesprochen werden, wenn er die sofortige Benützung der Wohnung ohne Adaptierung oder Schönheitsreparaturen im entsprechenden (angehobenen) Standard zugelassen habe. Dabei schließe nicht schon jeder geringfügige Fehler, der noch innerhalb der Toleranzgrenze liege, die Ordnungsgemäßheit des Zustandes der Wohnung in diesem Sinne aus (MietSlg 40.324). Auf die den Anstrich der Wände und der Türen betreffenden Rekursausführungen sei daher ebensowenig einzugehen, wie auf den angeblich nicht zeitgemäßen Standard des Badezimmers, welches für den von der Vermieterseite angehobenen Standard (Kategorie C) ohnehin nicht maßgebend sei (MietSlg 40.324).

Dem sich auf den von der Neuvermietung betroffenen Personenkreis beziehenden Rekursausführungen sei zwar zuzustimmen; es sei jedoch nicht erkennbar, welche Rechtsmeinung des Erstgerichtes damit kritisiert werden solle, weshalb sie sich der Behandlung durch das Rekursgericht entziehe. Gleiches gelte für die sich auf die eigenen Renovierungsarbeiten der Antragstellerin beziehenden Rekursausführungen, welche an dem festgestellten Umstand vorbeigehen, daß die Wohnung ohne weitere Adaptierungsarbeiten bewohnbar gewesen sei.

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil eine Rechtsprechung zu der hier wesentlichen Frage fehlt, ob die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses im Sinne des § 16 Abs 1 Z 6 MRG (aF) bei einer neuerlichen Vermietung an den bisherigen Mieter zulässig ist; der Revisionsrekurs ist jedoch nicht berechtigt. Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil eine Rechtsprechung zu der hier wesentlichen Frage fehlt, ob die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG (aF) bei einer neuerlichen Vermietung an den bisherigen Mieter zulässig ist; der Revisionsrekurs ist jedoch nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Soweit die Revisionsrekurswerberin im außerordentlichen Revisionsrekurs neuerlich - obwohl vom Rekursgericht behandelt und verneint - die Nichtigkeit hinsichtlich der Nichtbeachtung der eingetretenen Teilrechtskraft des Sachbeschlusses erster Instanz geltend macht, ist ihr zu entgegnen, daß nach der Rechtsprechung eine vom Rekursgericht verneinte Nichtigkeit nicht mehr an den Obersten Gerichtshof herangetragen werden kann (JBI 1989, 389 = RZ 1989/50; JBI 1992, 780 = NRsp 1992/258; WoBI 1993/31 ua).

Das Eingehen auf die Ausführungen des Revisionsrekurses betreffend die Richtigkeit der Lösung der Tatfrage durch das Erstgericht erübrigt sich, weil dem Obersten Gerichtshof die Überprüfung der Tatfrage verwehrt ist.

Die Revisionsrekurswerberin bekämpft ausdrücklich das Vorliegen des "ordnungsgemäßen Zustandes" der Wohnung zum maßgeblichen Zeitpunkt.

Nach der Rechtsprechung kann von einem "ordnungsgemäßen Zustand" im Sinne des § 16 Abs 1 Z 6 MRG (aF) nur dann gesprochen werden, wenn er die sofortige Benützung der Wohnung ohne Adaptierungen oder Schönheitsreparaturen im entsprechenden (angehobenen) Standard zuläßt (vgl MietSlg 37.310/50; Würth-Zingher2 Anm 16 zu § 16 MRG und Würth in HdB 351). Dabei schließt nicht schon jeder geringfügige Fehler (jeder kleine Schönheitsfehler) der noch innerhalb der Toleranzgrenze liegt, die Ordnungsgemäßheit des Zustandes der Wohnung in diesem Sinne aus; es ist nach der zur Zeit der Übergabe des Bestandgegenstandes herrschenden allgemeinen Verkehrsauffassung zu beurteilen, ob es sich bei den Mängeln wegen ihrer Geringfügigkeit (sogenannte

Bagatellschäden) um solche handelt, die der Mieter als zumutbar hinzunehmen hat. Ausgehend vom festgestellten Sachverhalt unter Heranziehung der obgenannten Kriterien sind sämtliche "Mängel" der Wohnung zum maßgeblichen Zeitpunkt (teilweise brüchiger Küchenbelag, beschichteter Betonboden im Bad) als innerhalb des vom Mieter zu akzeptierenden Toleranzbereiches gelegen zu betrachten. Es ist daher vom Vorliegen des ordnungsgemäßen Zustandes der Wohnung auszugehen. Nach der Rechtsprechung kann von einem "ordnungsgemäßen Zustand" im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG (aF) nur dann gesprochen werden, wenn er die sofortige Benützung der Wohnung ohne Adaptierungen oder Schönheitsreparaturen im entsprechenden (angehobenen) Standard zulässt (vergleiche MietSlg 37.310/50; Würth-Zingher² Anmerkung 16 zu Paragraph 16, MRG und Würth in HdB 351). Dabei schließt nicht schon jeder geringfügige Fehler (jeder kleine Schönheitsfehler) der noch innerhalb der Toleranzgrenze liegt, die Ordnungsgemäßheit des Zustandes der Wohnung in diesem Sinne aus; es ist nach der zur Zeit der Übergabe des Bestandgegenstandes herrschenden allgemeinen Verkehrsauffassung zu beurteilen, ob es sich bei den Mängeln wegen ihrer Geringfügigkeit (sogenannte Bagatellschäden) um solche handelt, die der Mieter als zumutbar hinzunehmen hat. Ausgehend vom festgestellten Sachverhalt unter Heranziehung der obgenannten Kriterien sind sämtliche "Mängel" der Wohnung zum maßgeblichen Zeitpunkt (teilweise brüchiger Küchenbelag, beschichteter Betonboden im Bad) als innerhalb des vom Mieter zu akzeptierenden Toleranzbereiches gelegen zu betrachten. Es ist daher vom Vorliegen des ordnungsgemäßen Zustandes der Wohnung auszugehen.

Zu den Ausführungen des Revisionsrekurses dahin, daß 16 Abs 1 Z 6 MRG (aF) unter anderem die Vermietung an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten voraussetze und die Anwendung dieser Bestimmung umsomehr ausgeschlossen sein müsse, wenn die Wohnung wiederum an den bisherigen Mieter vermietet werde, ist wie folgt Stellung zu nehmen: Zu den Ausführungen des Revisionsrekurses dahin, daß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG (aF) unter anderem die Vermietung an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten voraussetze und die Anwendung dieser Bestimmung umsomehr ausgeschlossen sein müsse, wenn die Wohnung wiederum an den bisherigen Mieter vermietet werde, ist wie folgt Stellung zu nehmen:

Der Gesetzeswortlaut der Z 6 des § 16 Abs 1 MRG (aF) erfaßt auch den vorliegenden Fall, nämlich die Wiedervermietung der Wohnung an den bisherigen Mieter nach Ablauf eines befristeten Mietverhältnisses, weil der Mieter zu sich selbst ja nicht zum Eintritt in die Mietrechte berechtigt ist. Die Bestimmungen über das Eintrittsrecht in die Mietrechte sind als die Privatautonomie einschränkende Bestimmungen grundsätzlich restriktiv auszulegen. Die Revisionsrekurswerberin vermag nicht darzutun, aus welchem Grund die Wiedervermietung an den bisherigen Mieter der Vereinbarung des angemessenen Mietzinses entgegenstehen soll. Der Gesetzeswortlaut der Ziffer 6, des Paragraph 16, Absatz eins, MRG (aF) erfaßt auch den vorliegenden Fall, nämlich die Wiedervermietung der Wohnung an den bisherigen Mieter nach Ablauf eines befristeten Mietverhältnisses, weil der Mieter zu sich selbst ja nicht zum Eintritt in die Mietrechte berechtigt ist. Die Bestimmungen über das Eintrittsrecht in die Mietrechte sind als die Privatautonomie einschränkende Bestimmungen grundsätzlich restriktiv auszulegen. Die Revisionsrekurswerberin vermag nicht darzutun, aus welchem Grund die Wiedervermietung an den bisherigen Mieter der Vereinbarung des angemessenen Mietzinses entgegenstehen soll.

Die hier auszulegende Formulierung "eine nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters berechtigte Person" wurde schon im Mietrechtsänderungsgesetz 1967 (BGBl 1967/281) gebraucht. Die Regierungsvorlage zu diesem Gesetz erwähnt als einen der Mißstände der Zeit die Tatsache, daß erhaltungswürdiger Altraumbestand durch Verfall, Hortung oder sonstigen Mißbrauch (insbesondere Ablöse- und Untermietwucher) dem allgemeinen Wohnungsmarkt verloren gehe. Der Entwurf solle daher der Reform der Wohnungswirtschaft auf dem Sektor des Altraumbestandes und der Verteilung des erhaltungswürdigen Altraumbestandes dienen. Der Entwurf habe als entscheidendes Anliegen den schrittweisen Übergang zu der in den übrigen Wirtschaftszweigen bewährten Marktordnung vor Augen. Dieses Ziel sei aber nur schrittweise und nicht schlagartig zu verwirklichen, weil die Fehlentwicklungen der jahrzehntelangen Zwangsgesetzgebung nur allmählich abgebaut werden könnten und daher ein möglichst natürlicher Übergang sicherzustellen sei. Dem entspreche die Beschränkung der Zulässigkeit der freien Mietzinsvereinbarung im wesentlichen auf die Neuvermietung freier und frei werdender Mietgegenstände (Czech-Michlmayr, Das neue Wohnrecht I, 123 f). Um der Hortung von Wohnraum vorzubeugen, gestattet das Mietrechtsänderungsgesetz die Vereinbarung des "freien" Mietzinses bei Neuvermietung freier und freiwerdender Mietgegenstände innerhalb kurzer Fristen (§ 16 Abs 1 Z 2 MRG idF des Wohnrechtsänderungsgesetzes). Im vorliegenden Fall entschloß sich der Vermieter nach Ablauf eines befristeten Mietvertrages, die Wohnung am 26.2.1986

- wenn auch derselben Mieterin - erneut in Bestand zu geben. Es kann wohl kein Zweifel bestehen, daß es sich hiebei um einen freiwerdenden Mietgegenstand im Sinne des § 16 Abs 1 Z 6 MRG handelt. Ganz anders ist jedoch der Fall eines Eintrittsrechtes zu beurteilen. Dort kommt unter gewissen - im Gesetz normierten - Voraussetzungen ohne ein Zutun des Vermieters ein Mietverhältnis zustande. In einem solchen Fall ist das Zustandekommen eines Mietvertrages dem Einfluß des Vermieters entzogen, weshalb diese Konstellation nicht als geeignet angesehen wurde, der Hortung von Wohnraum vorzubeugen. Bei einem Eintritt in ein bestehendes Mietverhältnis handelte es sich nicht um eine Neuvermietung, die eine freie Mietzinsvereinbarung nach § 16 Abs 1 Z 2 MG zugelassen hätte (vgl Zingher, Mietengesetz 17, 72, Anm 11 zu § 16 MG). Dieser Fall wurde vom damaligen Gesetzgeber auch nicht als belohnungswürdig - im Sinne der Zulassung einer freien Mietzinsvereinbarung - angesehen und daher vom Anwendungsbereich ausgenommen. Gleiches wurde in den § 16 Abs 1 Z 6 MRG idF vor dem 3.WÄG übernommen. Die hier auszulegende Formulierung "eine nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters berechnete Person" wurde schon im Mietrechtsänderungsgesetz 1967 (BGBl 1967/281) gebraucht. Die Regierungsvorlage zu diesem Gesetz erwähnt als einen der Mißstände der Zeit die Tatsache, daß erhaltungswürdiger Altraumbestand durch Verfall, Hortung oder sonstigen Mißbrauch (insbesondere Ablöse- und Untermietwucher) dem allgemeinen Wohnungsmarkt verloren gehe. Der Entwurf solle daher der Reform der Wohnungswirtschaft auf dem Sektor des Altraumbestandes und der Verteilung des erhaltungswürdigen Altraumbestandes dienen. Der Entwurf habe als entscheidendes Anliegen den schrittweisen Übergang zu der in den übrigen Wirtschaftszweigen bewährten Marktordnung vor Augen. Dieses Ziel sei aber nur schrittweise und nicht schlagartig zu verwirklichen, weil die Fehlentwicklungen der jahrzehntelangen Zwangsgesetzgebung nur allmählich abgebaut werden könnten und daher ein möglichst natürlicher Übergang sicherzustellen sei. Dem entspreche die Beschränkung der Zulässigkeit der freien Mietzinsvereinbarung im wesentlichen auf die Neuvermietung freier und frei werdender Mietgegenstände (Czech-Michlmayr, Das neue Wohnrecht römisch eins, 123 f). Um der Hortung von Wohnraum vorzubeugen, gestattet das Mietrechtsänderungsgesetz die Vereinbarung des "freien" Mietzinses bei Neuvermietung freier und freiwerdender Mietgegenstände innerhalb kurzer Fristen (Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 2, MRG in der Fassung des Wohnrechtsänderungsgesetzes). Im vorliegenden Fall entschloß sich der Vermieter nach Ablauf eines befristeten Mietvertrages, die Wohnung am 26.2.1986 - wenn auch derselben Mieterin - erneut in Bestand zu geben. Es kann wohl kein Zweifel bestehen, daß es sich hiebei um einen freiwerdenden Mietgegenstand im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG handelt. Ganz anders ist jedoch der Fall eines Eintrittsrechtes zu beurteilen. Dort kommt unter gewissen - im Gesetz normierten - Voraussetzungen ohne ein Zutun des Vermieters ein Mietverhältnis zustande. In einem solchen Fall ist das Zustandekommen eines Mietvertrages dem Einfluß des Vermieters entzogen, weshalb diese Konstellation nicht als geeignet angesehen wurde, der Hortung von Wohnraum vorzubeugen. Bei einem Eintritt in ein bestehendes Mietverhältnis handelte es sich nicht um eine Neuvermietung, die eine freie Mietzinsvereinbarung nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 2, MG zugelassen hätte vergleiche Zingher, Mietengesetz 17, 72, Anmerkung 11 zu Paragraph 16, MG). Dieser Fall wurde vom damaligen Gesetzgeber auch nicht als belohnungswürdig - im Sinne der Zulassung einer freien Mietzinsvereinbarung - angesehen und daher vom Anwendungsbereich ausgenommen. Gleiches wurde in den Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG in der Fassung vor dem 3.WÄG übernommen.

Es ist im vorliegenden Fall unstrittig, daß die die Standardanhebung bewirkenden Maßnahmen, nämlich die Installation eines WC's und einer Wasserentnahmestelle innerhalb des Wohnungsverbandes, vom Vermieter auf seine erheblichen Kosten vorgenommen wurden. Daß die Antragstellerin diverse weitere Arbeiten nach ihrem Einzug vorgenommen hat, schadet der Anwendung des § 16 Abs 1 Z 6 MRG (aF) nicht. Es ist im vorliegenden Fall unstrittig, daß die die Standardanhebung bewirkenden Maßnahmen, nämlich die Installation eines WC's und einer Wasserentnahmestelle innerhalb des Wohnungsverbandes, vom Vermieter auf seine erheblichen Kosten vorgenommen wurden. Daß die Antragstellerin diverse weitere Arbeiten nach ihrem Einzug vorgenommen hat, schadet der Anwendung des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, MRG (aF) nicht.

Anmerkung

E46962 05A01457

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00145.97B.0708.000

Dokumentnummer

JJT_19970708_OGH0002_0050OB00145_97B0000_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