jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/6/10 5Ob87/97y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.06.1997

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. Prückner und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Barbara Z*****, 2.) Dr. Gebhard Z*****, beide vertreten durch Mag. Milton Menezes und Dipl. Ing. Dr. Wolfgang Veit, Club International, 1160 Wien, Payergasse 14, 3.) Verena K*****, 4.) Christian H*****, beide vertreten durch Dr. Adalbert Laimer, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin Ingeborg B*****, vertreten durch Dr. Michael Gabler, Mag. Dr. Erich Gibel, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. November 1996, GZ 41 R 501/96x-33, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 24. Mai 1996, GZ 55 Msch 56/94h-29, bestätigt 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. Prückner und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Barbara Z*****, 2.) Dr. Gebhard Z*****, beide vertreten durch Mag. Milton Menezes und Dipl. Ing. Dr. Wolfgang Veit, Club International, 1160 Wien, Payergasse 14, 3.) Verena K*****, 4.) Christian H*****, beide vertreten durch Dr. Adalbert Laimer, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin Ingeborg B*****, vertreten durch Dr. Michael Gabler, Mag. Dr. Erich Gibel, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. November 1996, GZ 41 R 501/96x-33, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 24. Mai 1996, GZ 55 Msch 56/94h-29, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge geben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben; die Rechtssache wird zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin des Hauses *****. Die Antragsteller waren Hauptmieter der in diesem Haus gelegenen Wohnung top 10, die 205,27 m2 groß ist und aus vier Zimmern, zwei Kabinetten, Abstellraum, Küche, Vorraum, Bad und zwei WC besteht. Der vereinbarungsgemäß vorgeschriebene und vom jeweiligen Mieter auch bezahlte monatliche Hauptmietzins betrug vom 1.5.1989 bis 30.4.1991 S 5.000,-- und vom 1.5.1991 bis 31.12.1992 S

5.500,--.

Am 18.1.1993 beantragten die Antragsteller bei der Schlichtungsstelle für den 3.Bezirk der Stadt Wien die Überprüfung der vorgeschriebenen und entrichteten Hauptmietzinse, dehnten dieses Begehren mit Schriftsatz vom 23.3.1994 (bei der Schlichtungsstelle eingelangt am 29.3.1994) "bis zum heutigen Tag" aus und verbanden damit auch ein Rückzahlungsverlangen. Das Verfahren wurde gemäß § 40 Abs 2 MRG zu Gericht abgezogen. Nach Ansicht der Antragsteller hätte die Antragsgegnerin nicht mehr als den Kategorie-D-Zins einheben dürfen, weil die Wohnung wegen der defekten Stromleitungen nicht brauchbar gewesen sei.Am 18.1.1993 beantragten die Antragsteller bei der Schlichtungsstelle für den 3.Bezirk der Stadt Wien die Überprüfung der vorgeschriebenen und entrichteten Hauptmietzinse, dehnten dieses Begehren mit Schriftsatz vom 23.3.1994 (bei der Schlichtungsstelle eingelangt am 29.3.1994) "bis zum heutigen Tag" aus und verbanden damit auch ein Rückzahlungsverlangen. Das Verfahren wurde gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG zu Gericht abgezogen. Nach Ansicht der Antragsteller hätte die Antragsgegnerin nicht mehr als den Kategorie-D-Zins einheben dürfen, weil die Wohnung wegen der defekten Stromleitungen nicht brauchbar gewesen sei.

Die Antragsgegnerin vertritt demgegenüber den Standpunkt, daß die Wohnung bei (jeweiliger) Anmietung in die Kategorie B einzustufen gewesen sei und der vereinbarte Hauptmietzins dem Gesetz entspreche. Allfällige Mängel seien ihr nicht angezeigt worden. Ein Teil der geltend gemachten Rückforderungsansprüche sei verjährt.

Das Erstgericht stellte auf der Basis einer Einstufung der verfahrensgegenständlichen Wohnung in die Ausstattungskategorie D Überschreitungen des zulässigen Hauptmietzinses seit 1.5.1989 fest und erkannte die Antragsgegnerin schuldig, den Antragstellern insgesamt S 194.711,18 s.A. zurückzuzahlen, wobei ein Teil der zuviel entrichteten Hauptmietzinse wegen Verjährung keine Berücksichtigung fand.

Dem liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Die gegenständliche Wohnung befindet sich in einem Jugendstilhaus. Sie wurde vom 1.5.1989 auf ein Jahr an die Erstantragstellerin Barbara Z*****, danach auf ein Jahr an den Zweitantragsteller Dr. Gebhard Z*****, anschließend an die Drittantragstellerin Verena K***** und schließlich an den Viertantragsteller Christian H***** auf acht Monate vermietet. Bereits zuvor, seit dem Jahr 1985 hatten die Erstantragstellerin und der Zweitantragsteller die Wohnung bewohnt, die Haimo Z***** zunächst auf vier Jahre gemietet hatte. Die Drittantragstellerin und der Viertantragsteller bewohnten die Wohnung bis zum Schluß der mündlichen Streitverhandlung.

Das vermietete Objekt diente bei der (erstmaligen) Anmietung im Jahr 1985 als Wohnung für sechs Personen und wurde auch später durchgehend von mehreren Personen benützt, die eine Wohngemeinschaft bildeten. Dies war der Hausverwaltung bekannt.

Zum Zeitpunkt des Einzuges im Jahr 1985 gab es außer einer neueren Zählerzuleitung nur alte elektrische Leitungen, keine Schukosteckdosen und somit auch keine Schutzmaßnahmen gegen das Auftreten von gefährlichen Fehlerspannungen. Die Leitungen sind rund 60 Jahre alt. Die Wohnung 10 besitzt eine Zählerzu- und -ableitung im Querschnitt 9 qnn (TAEV § 2.5.1.), die den Mindestanforderungen der Elektrizitätsversorgungsunternehmen entspricht. Der Nachzählerverteiler befindet sich nicht wie üblich über dem Zähler sondern in ca 7 m Entfernung auf ca 2,7 m Höhe. Dieser besteht aus fünf Stromkreisen, aufgebaut in Zweileitersystem, sowie einem dazugebauten Stromkreis für eine Waschmaschine. Der damalige Mieter Haimo Z***** schaffte sich eine Waschmaschine an, die aber von den vorhandenen Leitungen nicht versorgt werden konnte. Auf Grund einer Mängelanzeige durch den damaligen Mieter wurde dieser Stromkreis im Auftrag der Hausverwaltung installiert. Dieser Stromkreis besitzt einen eigenen FI-Schutzschalter. Öffnet man die Klemmenabdeckung, findet man eine unvorschriftsmäßig abgezweigte Leitung zu einem weiteren Subverteiler.Zum Zeitpunkt des Einzuges im Jahr 1985 gab es außer einer neueren Zählerzuleitung nur alte elektrische Leitungen, keine Schukosteckdosen und somit auch keine Schutzmaßnahmen gegen das Auftreten von gefährlichen Fehlerspannungen. Die Leitungen sind rund 60 Jahre alt. Die Wohnung 10 besitzt eine Zählerzu- und -ableitung im Querschnitt 9 qnn (TAEV Paragraph 2 Punkt 5 Punkt eins,), die den Mindestanforderungen der Elektrizitätsversorgungsunternehmen entspricht. Der Nachzählerverteiler befindet sich nicht wie üblich über dem Zähler sondern in ca 7 m Entfernung auf ca 2,7 m Höhe. Dieser besteht aus fünf Stromkreisen, aufgebaut in Zweileitersystem, sowie einem dazugebauten Stromkreis für eine Waschmaschine. Der damalige Mieter Haimo Z***** schaffte sich eine Waschmaschine an, die aber von den vorhandenen Leitungen nicht versorgt werden konnte. Auf

Grund einer Mängelanzeige durch den damaligen Mieter wurde dieser Stromkreis im Auftrag der Hausverwaltung installiert. Dieser Stromkreis besitzt einen eigenen FI-Schutzschalter. Öffnet man die Klemmenabdeckung, findet man eine unvorschriftsmäßig abgezweigte Leitung zu einem weiteren Subverteiler.

Die offenen Klemmen der sogenannten Deckelsicherungen, welche einen Transformator für eine nicht mehr in Betrieb befindliche Klingelanlage versorgen, stehen noch immer ungeschützt unter Spannung und sind im WC auf ca 2,5 m Höhe montiert. Es gibt mehrere solche offene oder unvorschriftsmäßig geschützte Gerätedosen, in denen irgendwann Schalter und Steckdosen montiert waren.

Verlängerungsleitungen mit Mehrfachsteckdosen sind aus Mangel an genügend fix installierten Steckdosen überall in der Wohnung fliegend x-fach zusammengesteckt verlegt und werden somit nicht widmungsgemäß verwendet. Auch am nachträglich dazugebauten Waschmaschinenstromkreis treten Fehlerspannungen auf.

Die alten gummiisolierten Leitungsdrähte waren nie in der Lage, den Strom für starke Verbraucher (über 10 Ampere) zu tragen. Für solche Verbraucher werden auch in zeitgemäßen Installationen eigene Stromkreise vorgesehen.

Die elektrische Anlage war zum Zeitpunkt der Anmietung nach heutigen Sicherheitserkenntnissen genauso "gefährlich" (wegen der fehlenden Schutzmaßnahme) wie bei deren vorschriftsmäßiger Errichtung. Durch die zusätzliche Installation von geerdeten Stromkreisen - weil nur diese durch eigene FI-Schalter geschützt sind - sind wesentliche Änderungen an der Anlage durchgeführt worden, sodaß diese jetzt als wirklich gefährlich und bei Verwendung ungeerdet angeschlossener fehlerhafter Verbraucher als lebensgefährlich zu bezeichnen ist. Momentan werden geschützte und ungeschützte Anlageteile in ein und denselben Räumen parallel betrieben. Dies aus dem Grund, weil im Verhältnis zu der Anzahl der Bewohner der Wohnung nur eine ungenügende Anzahl an Steckdosen vorhanden ist. Dies kann im Falle eines Massenschlusses, wenn man gleichzeitig ein fehlerhaftes Gerät und ein geerdetes Gerät des geschützten Stromkreises berührt, lebensgefährlich sein.

Abgesehen von der Mängelanzeige des Zeugen Haimo Z***** wegen des Waschmaschinenanschlusses ist keine Mängelanzeige durch die Antragsteller oder andere Bewohner der gegenständlichen Wohnung erfolgt.

In rechtlicher Hinsicht meinte das Erstgericht, daß eine elektrische Anlage ohne Schutzmaßnahme als gefährlich anzusehen sei. In der gegenständlichen Wohnung sei zum Zeitpunkt der Anmietung keine elektrische Schutzmaßnahme vorhanden gewesen; dennoch sei sie damals weit weniger gefährlich gewesen als heute. Man habe bei der Erweiterung der Anlage die Bestimmung mißachtet, die teilweise Schutzmaßnahmen in einem Raum nicht zulasse (ÖVE EN 1 § 5.5.1). Dieser Zustand sei, zumindest was die Einrichtung des Stromkreises für die Waschmaschine anlangt, auf das Verhalten des Hausverwalters zurückzuführen. Aber auch der ursprüngliche Zustand bei Anmietung der Wohnung sei bereits gefährlich gewesen, weil Leitungsverbindungen in den Abzweigekästen bei derart alten Leitungen auch bei zulässiger Belastung vom Leitungsquerschnitt her immer eine Brandgefahr bildeten. Entspreche aber die elektrische Anlage nicht den Sicherheitsvorschriften und stelle eine Gefahr für die Bewohner dar, befinde sich der Bestandgegenstand in einem unbrauchbaren Zustand, was zur Einstufung der Wohnung in die Ausstattungskategorie D führe (MietSlg 41.262).In rechtlicher Hinsicht meinte das Erstgericht, daß eine elektrische Anlage ohne Schutzmaßnahme als gefährlich anzusehen sei. In der gegenständlichen Wohnung sei zum Zeitpunkt der Anmietung keine elektrische Schutzmaßnahme vorhanden gewesen; dennoch sei sie damals weit weniger gefährlich gewesen als heute. Man habe bei der Erweiterung der Anlage die Bestimmung mißachtet, die teilweise Schutzmaßnahmen in einem Raum nicht zulasse (ÖVE EN 1 Paragraph 5 Punkt 5 Punkt eins,). Dieser Zustand sei, zumindest was die Einrichtung des Stromkreises für die Waschmaschine anlangt, auf das Verhalten des Hausverwalters zurückzuführen. Aber auch der ursprüngliche Zustand bei Anmietung der Wohnung sei bereits gefährlich gewesen, weil Leitungsverbindungen in den Abzweigekästen bei derart alten Leitungen auch bei zulässiger Belastung vom Leitungsquerschnitt her immer eine Brandgefahr bildeten. Entspreche aber die elektrische Anlage nicht den Sicherheitsvorschriften und stelle eine Gefahr für die Bewohner dar, befinde sich der Bestandgegenstand in einem unbrauchbaren Zustand, was zur Einstufung der Wohnung in die Ausstattungskategorie D führe (MietSlg 41.262).

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Eine Wohnung sei in einem brauchbaren Zustand, wenn sie an sich zum sofortigen Bewohnen geeignet ist. Das setze voraus, daß die vorgesehenen oder ortsüblichen Energieanschlüsse gefahrfrei verwendet werden können (MietSlg 43.201 = WoBl 1992/107; MietSlg 41.261 = WoBl 1989/45).

Sind Mängel, die die Benützung behindern, vorhanden, werde die Brauchbarkeit der Wohnung nur dann angenommen, wenn diese Mängel ohne größere Aufwendungen beseitigt werden können (MietSlg 41.261 = WoBl 1989/45). Hiebei seien die Kosten für Folgearbeiten, nicht aber jene für eine Verbesserung der Anlage zu berücksichtigen (MietSlg 45.279).

Die elektrische Anlage in der verfahrensgegenständlichen Wohnung sei bereits bei Abschluß des ersten Mietvertrages im Jahr 1985 gefährlich gewesen. Die Gefahr sei auch nicht beseitigt worden. Die gummiisolierten Leitungsdrähte seien (abgesehen von einer Zählerzuleitung) ca 60 Jahre alt gewesen; es habe keine Schukosteckdosen, somit keine elektrische Schutzmaßnahme gegen das Auftreten von gefährlichen Fehlerspannungen gegeben; die Leitungsverbindung in den Abzweigekästen würden bei den vorhandenen alten Leitungen selbst bei zulässiger Belastung vom Leitungsquerschnitt her immer eine Brandgefahr bilden. Zu vernachlässigen sei in diesem Zusammenhang der nachträglich von der Hausverwaltung installierte Stromkreis (insbesondere in Beziehung auf eine von der Antragsgegnerin behauptete Sanierung der Anlage), weil es auf diese nachträgliche Installation aus rechtlichen Gründen nicht ankomme.

Das Erstgericht habe zwar keine Feststellungen getroffen, welcher Aufwand für die Beseitigung der Gefahr, die von der elektrischen Anlage ausging und ausgeht, erforderlich gewesen wäre, doch sei wegen der fehlenden Schutzleiterinstallationen (was jedenfalls in den Naßräumen eine Gefahr bedeute) und wegen der in der ganzen Wohnung von den alten Leitungen selbst bei normaler Belastung ausgehenden Brandgefahr evident, daß größere Aufwendungen notwendig gewesen wären, um die elektrische Anlage in einen Zustand zu versetzen, der eine gefahrfreie Benützung ermöglicht hätte.

Die Wohnung sei daher bei Abschluß des ersten Mietvertrages (von mehreren Kettenmietverträgen) im Jahr 1985 in einem unbrauchbaren Zustand gewesen.

Unerheblich sei, welche Veränderungen die Bewohner an der elektrischen Anlage nach Anmietung vorgenommen haben. Es lägen in diesem Zusammenhang keine sekundären Feststellungsmängel vor.

Eine Anzeigepflicht des Mieters bestehe nicht, wenn sich die Wohnung

an sich in einem unbrauchbaren Zustand befindet (MietSlg 43.201 =

WoBl 1992/107; MietSlg 42.153 = WoBl 1991/30; MietSlg 38.339). Die

von der Antragsgegnerin für ihren gegenteiligen Standpunkt zitierte ältere Entscheidung (MietSlg 38.348) sei überholt, weil dort nicht zwischen Unbrauchbarkeit eines kategoriebestimmenden Merkmals (Anzeigepflicht) und der Unbrauchbarkeit der Wohnung an sich (keine Anzeigepflicht) differenziert worden sei. Im Bereich der vollen Anwendung des MRG seien die Vorschriften über die Mietzinsbildung zwingend. Daher könnten die Kriterien für die Einordnung einer Wohnung in eine Ausstattungskategorie gemäß § 16 Abs 2 MRG idF vor dem 3.WÄG nicht durch die Vereinbarung einer über das MRG hinausgehenden Anzeigepflicht beeinflußt werden. Es sei daher für die Beurteilung der Ausstattungskategorie auch irrelevant, daß - wie die Antragsgegnerin behauptet - im Mietvertrag ua die Pflicht zur Anzeige von Mängeln vereinbart worden sei, die die Brauchbarkeit der Wohnung beeinträchtigen.von der Antragsgegnerin für ihren gegenteiligen Standpunkt zitierte ältere Entscheidung (MietSlg 38.348) sei überholt, weil dort nicht zwischen Unbrauchbarkeit eines kategoriebestimmenden Merkmals (Anzeigepflicht) und der Unbrauchbarkeit der Wohnung an sich (keine Anzeigepflicht) differenziert worden sei. Im Bereich der vollen Anwendung des MRG seien die Vorschriften über die Mietzinsbildung zwingend. Daher könnten die Kriterien für die Einordnung einer Wohnung in eine Ausstattungskategorie gemäß Paragraph 16, Absatz 2, MRG in der Fassung vor dem 3.WÄG nicht durch die Vereinbarung einer über das MRG hinausgehenden Anzeigepflicht beeinflußt werden. Es sei daher für die Beurteilung der Ausstattungskategorie auch irrelevant, daß - wie die Antragsgegnerin behauptet - im Mietvertrag ua die Pflicht zur Anzeige von Mängeln vereinbart worden sei, die die Brauchbarkeit der Wohnung beeinträchtigen.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs gemäß§ 528 Abs 1 ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 16 und 18 MRG nicht zulässig sei. Das Rekursgericht sei von der einschlägigen oberstgerichtlichen Rechtsprechung nicht abgewichen.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs gemäß Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 und 18 MRG nicht zulässig sei. Das Rekursgericht sei von der einschlägigen oberstgerichtlichen Rechtsprechung nicht abgewichen.

Im nunmehr vorliegenden Revisionsrekurs macht die Antragsgegnerin geltend, daß der gegenständliche Streitfall

einige Fragen aufwerfe, die von der Judikatur entweder noch nicht oder abweichend von der Meinung der Vorinstanzen gelöst worden seien. So sei zu klären, ob bzw unter welchen Umständen eine "typische (elektrische) Althausinstallation" die Unbrauchbarkeit einer Wohnung bedingt. Zu erörtern sei außerdem, inwieweit vom Mieter unsachgemäß hergestellte Leitungsverbindungen ("fliegend verlegte" Mehrfachsteckdosen) bzw nach Mietvertragsabschluß vorgenommene (die Gefahr von Unfällen erhöhende) Installationen die Unbrauchbarkeit einer Wohnung beeinflussen. Die Vorinstanzen hätten die Gefährlichkeit der Elektroinstallationen in aktenwidriger Weise auf die vom Verwalter veranlaßte Änderung der Anlage und nicht auf die zahlreichen frei verlegten Mehrfachsteckdosen bezogen; auch sonst seien die von den Mietern hergestellten Änderungen nicht von den vom Vermieter zur Verfügung gestellten Installationen abgegrenzt worden. Daß zur Mängelbehebung größere Aufwendungen notwendig wären, sei entgegen der Rechtsansicht des Rekursgerichtes keineswegs evident. Maßgeblich sei nicht der im gegenständlichen Verfahren vom Sachverständigen vorgefundene (von den Mietern hergestellte) gefährliche Zustand, sondern die bei Mietvertragsabschluß vorhandene "Althausinstallation", die noch durch einen zusätzlichen Stromkreis mit Schutzleiter für den Naßraum (die Waschmaschine) ergänzt worden sei.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den angefochtenen Sachbeschluß entweder iS einer Abweisung des Sachantrages der Antragsteller abzuändern oder aber aufzuheben und die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Den Antragstellern wurde die Beantwortung dieses Rechtsmittels freigestellt. Die Drittantragstellerin und der Viertantragsteller haben von dieser Möglichkeit auch Gebrauch gemacht und in ihrer fristgerecht erstatteten Revisionsrekursbeantwortung die Bestätigung des angefochtenen Sachbeschlusses beantragt.

Der Revisionsrekurs ist, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen werden, wegen gravierender Feststellungsmängel zulässig und iS seines Aufhebungsbegehrens auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Zutreffend hat schon das Rekursgericht ausgeführt, daß für die Brauchbarkeit der Wohnung nur die bei Mietvertragsabschluß vorhandene Elektroinstallation maßgebend sein kann (§ 16 Abs 3 aF MRG), wobei auch noch auf die vom Vermieter vereinbarungsgemäß durchzuführenden und in angemessener Zeit auch tatsächlich durchgeführten Arbeiten Bedacht zu nehmen ist (vgl Würth in Rummel2, Rz 17 zu § 16 MRG mwN). Schon hier stellt sich die Frage, ob die Vorinstanzen zu Recht auf den Zustand des Jahres 1985 abgestellt haben. Das Rekursgericht hat dies mit dem Argument zu untermauern versucht, es sei von einem seit diesem Zeitpunkt andauernden Kettenmietvertrag auszugehen, doch fehlen hiefür entscheidungswesentliche Feststellungen. Die Annahme eines Kettenmietvertrages würde das Verbleiben des ursprünglichen Mieters in der Wohnung voraussetzen (vgl 6 Ob 1727/95 = EWr I/29/83), konkret also ein aufrechtes Mietverhältnis zwischen der Antragsgegnerin und dem auf Seite 5 der erstgerichtlichen Entscheidung erwähnten Zeugen Haimo Z*****, in das im Lauf der Zeit die Antragsteller für jeweils eine bestimmte Periode als Mitmieter eingetreten wären. Dem festgestellten Sachverhalt ist derartiges nicht zu entnehmen. Er deutet eher darauf hin, daß es mit jedem der Antragsteller zum Abschluß eines neuen Mietvertrages gekommen ist, wobei noch offen bleibt, ob jeweils nur eine Person Hauptmieter war oder das Mietverhältnis mit allen gerade vorhandenen Mitgliedern der Wohngemeinschaft zustandekam. Eine diesbezügliche Klarstellung ist schon deshalb unverzichtbar, weil die Antragslegitimation zur Überprüfung des Hauptmietzinses nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG nur einem Hauptmieter des betreffenden Überprüfungszeitraums zukommt (vgl Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 49 ff zu § 37 MRG). Im besonderen kann sich ein Rückzahlungsanspruch nur für den jeweiligen Hauptmieter ergeben.Zutreffend hat schon das Rekursgericht ausgeführt, daß für die Brauchbarkeit der Wohnung nur die bei Mietvertragsabschluß vorhandene Elektroinstallation maßgebend sein kann (Paragraph 16, Absatz 3, aF MRG), wobei auch noch auf die vom Vermieter vereinbarungsgemäß durchzuführenden und in angemessener Zeit auch tatsächlich durchgeführten Arbeiten Bedacht zu nehmen ist vergleiche Würth in Rummel2, Rz 17 zu Paragraph 16, MRG mwN). Schon hier stellt sich die Frage, ob die Vorinstanzen zu Recht auf den Zustand des Jahres 1985 abgestellt haben. Das Rekursgericht hat dies mit dem Argument zu untermauern versucht, es sei von einem seit diesem Zeitpunkt andauernden Kettenmietvertrag auszugehen, doch fehlen hiefür entscheidungswesentliche Feststellungen. Die Annahme eines Kettenmietvertrages würde das Verbleiben des ursprünglichen Mieters in der Wohnung voraussetzen vergleiche 6 Ob 1727/95 = EWr I/29/83), konkret also ein aufrechtes Mietverhältnis zwischen der Antragsgegnerin und dem auf Seite 5 der erstgerichtlichen Entscheidung erwähnten Zeugen Haimo Z*****, in das im Lauf der Zeit die Antragsteller für jeweils eine bestimmte Periode als Mitmieter eingetreten wären. Dem festgestellten

Sachverhalt ist derartiges nicht zu entnehmen. Er deutet eher darauf hin, daß es mit jedem der Antragsteller zum Abschluß eines neuen Mietvertrages gekommen ist, wobei noch offen bleibt, ob jeweils nur eine Person Hauptmieter war oder das Mietverhältnis mit allen gerade vorhandenen Mitgliedern der Wohngemeinschaft zustandekam. Eine diesbezügliche Klarstellung ist schon deshalb unverzichtbar, weil die Antragslegitimation zur Überprüfung des Hauptmietzinses nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG nur einem Hauptmieter des betreffenden Überprüfungszeitraums zukommt vergleiche Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 49 ff zu Paragraph 37, MRG). Im besonderen kann sich ein Rückzahlungsanspruch nur für den jeweiligen Hauptmieter ergeben.

Bleibt es bei der Annahme eines seit 1985 andauernden Mietverhältnisses, ist, wie schon das Rekursgericht ausführte, auf den Zustand der Elektroinstallationen in diesem Zeitpunkt abzustellen. Damals hat offenbar (sollten nicht noch besondere Mängel hervorkommen) eine Installation bestanden, die sich nach der einschlägigen Judikatur nur insoweit auf die Brauchbarkeit der Wohnung auswirkte, als in den Naßräumen Schutzleiter fehlten (5 Ob 100/95 = EWr I/16/75; 5 Ob 2364/96z ua). Daß die Anlage nicht dem zeitgemäßen Standard entsprach, ist für sich allein kein Mangel, der zur Unbrauchbarkeit der Wohnung führte. Die Gummiisolierung der Drähte und die damit verbundene Brandgefahr bei Überbelastung stünde der Brauchbarkeit der Wohnung nur dann entgegen, wenn feststünde, daß ein solcher Zustand aus sicherheitstechnischen Gründen auch das Stromversorgungsunternehmen veranlassen müßte, die Lieferung elektrischer Energie bis zur Behebung des Mangels einzustellen. Derartiges ist dem Sachverhalt (bisher) nicht zu entnehmen. Von allen weiteren Mängeln der Elektroinstallation in der verfahrensgegenständlichen Wohnung steht nicht fest, ob sie nicht erst durch die Mieter (etwa durch selbst hergestellte Abzweigungen) herbeigeführt wurden. Zu Recht hat sie daher schon das Rekursgericht bei der Prüfung des Tatbestandsmerkmals der Brauchbarkeit bzw Unbrauchbarkeit der Wohnung unbeachtet gelassen.

Um die Unbrauchbarkeit der Wohnung annehmen zu können, müßte, wie ebenfalls schon das Rekursgericht ausführte, auch noch feststehen, daß die Behebung der Mängel "größere" finanzielle Mittel erforderte (zuletzt 5 Ob 2364/96z mwN). Diesbezügliche Feststellungen fehlen und werden auch nicht durch den vom Rekursgericht angewendeten Erfahrungssatz entbehrlich, daß bei den festgestellten Mängeln ein größerer finanzieller Sanierungsaufwand "evident" sei. Nach der derzeitigen Sachlage hätte sich nämlich der Sanierungsaufwand auf die Installation von Schutzleitern in den Naßräumen beschränkt. Daß darüber hinaus der Austausch aller Stromleitungen erforderlich gewesen wäre, wie das Rekursgericht offenbar annahm, steht keineswegs fest. Der tatsächliche Sanierungsaufwand könnte daher viel geringer gewesen sein, als vom Rekursgericht angenommen. Er muß für eine abschließende Beurteilung noch festgestellt werden.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden, ohne auf die weiteren Anfechtungsgründe noch eingehen zu müssen.

Anmerkung

E46474 05A00877

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00087.97Y.0610.000

Dokumentnummer

JJT_19970610_OGH0002_0050OB00087_97Y0000_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