jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/11/24 5Ob147/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.11.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Dieter S***** und 2.) Margarethe S*****, Versicherungskaufleute, ***** L*****, W*****straße 8, beide vertreten durch Dr.Sonja Toifl-Campregher, Funktionärin der Mietervereinigung Österreichs, 4020 Linz, Noßbergerstraße 11, wider die Antragsgegner

1.) Univ.Prof.Dr.Rainer S*****, ***** I*****, O*****weg 3, und 2.) Anna T*****, Hauseigentümerin, ***** L*****, W*****straße 8, beide vertreten durch Dr.Alfred Haslinger, Rechtsanwalt in Linz, wegen Feststellung der Ausstattungskategorie einer Mietwohnung infolge der Revisionsrekurse der Antragsteller und der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgericht vom 16.März 1992, GZ 19 R 17/92-9, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 8.November 1991, GZ 30 Msch 4/91-5, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung folgenden

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragsgegner wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden wie folgt abgeändert: "Das Begehren der Antragsteller, es werde festgestellt, daß es sich bei der von ihnen mit Tauschvertrag vom 28.1.1983 angemieteten Wohnung im ersten Stock des Hauses W*****straße Nr. 8 in L***** um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D iSd § 16 Abs 2 Z 4 MRG handelt, wird abgewiesen."

Die Antragsteller sind zur ungeteilten Hand schuldig, den Antragsgegnern binnen 14 Tagen die mit S 120,-- bestimmten Barauslagen des erstinstanzlichen Verfahrens zu ersetzen; im übrigen wird das Kostenersatzbegehren der Antragsgegner (betreffend die Vertretungskosten in zweiter und dritter Instanz) abgewiesen.

Die Antragsteller werden mit ihrem Revisionsrekurs auf diese Entscheidung verwiesen.

Text

Begründung:

In einem von den Antragsgegnern unter Berufung auf §§ 18, 18a, 18b und 19 MRG angestrengten Mietzinserhöhungsverfahren hat die Schlichtungsstelle der Stadt Linz am 28.Februar 1990 entschieden, daß für die 133 m2 große Wohnung der Antragsteller vom 1.April 1990 bis zum 31.Dezember 1992 ein gemäß § 18a MRG vorläufig erhöhter Hauptmietzins von S 3.606,96 zuzüglich Umsatzsteuer zu zahlen ist. In dieser unangefochten gebliebenen Entscheidung wurde die fragliche Wohnung in die Ausstattungskategorie A eingereiht, obwohl sie im

Mietzinserhöhungsantrag als Wohnung der Kategorie C bezeichnet worden war. Seit 2.Jänner 1991 befaßt sich nunmehr die Schlichtungsstelle auf Grund eines weiteren Antrages der Antragsgegner mit der endgültigen Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 18 MRG. Ein Streitpunkt ist dabei die Kategorieeinstufung der verfahrensgegenständlichen Wohnung.

Am 22.August 1990 machten die Antragsteller selbst ein Verfahren bei der Schlichtungsstelle anhängig. Sie begehrten unter Berufung auf § 37 Abs 1 Z 8 MRG die Feststellung,

1.) daß es sich bei ihrem Bestandobjekt um eine Wohnung der Ausstattungskategorie C handle;

2.) daß der noch zu treffenden Entscheidung über die endgültige Erhöhung des Hauptmietzinses diese Ausstattungskategorie zugrundezulegen sei.

Sie begründeten ihr Begehren jedenfalls erschließbar damit, daß ihre Vormieterin die Wohnung in einem der Kategorie D entsprechenden Zustand übernommen habe und sie deren Mietrechte - auf Grund des mit Zustimmung des Vermieters geschlossenen Tauschvertrages vom 28.Jänner 1983 - im Wege der Vertragsübernahme erworben hätten.

Die Antragsgegner beantragten im Hinblick auf die noch ausstehende Entscheidung über die endgültige Erhöhung der Hauptmietzinse, in der auch die Ausstattungskategorie der verfahrensgegenständlichen Wohnung geklärt werden müsse, die Zurückweisung des Feststellungsbegehrens wegen Streitanhängigkeit, andernfalls dessen Abweisung, weil mit den Antragstellern am 28.Jänner 1983 ein neuer Mietvertrag - sogar mit einem Eintrittsrecht des Sohnes der Antragsteller - zustandegekommen sei.

Die Schlichtungsstelle gab dem Feststellungsbegehren der Antragsteller statt. Es liege nämlich ein Wohnungstausch iSd § 13 MRG vor, bei dem der Vermieter seine Zustimmung nicht von der Errichtung eines neuen Mietvertrages und der Erhöhung des Hauptmietzinses abhängig gemacht habe. Damit richte sich die Ausstattungskategorie der Wohnung nach dem von der Vormieterin abgeschlossenen Mietvertrag.

Die Antragsgegner verlangten daraufhin die Entscheidung des Gerichtes. Im Zuge dieses Verfahrens "modifizierten" die Antragsteller ihr Begehren dahingehend, daß die Zugehörigkeit ihrer Wohnung zur Ausstattungskategorie D festgestellt werden möge, wogegen Punkt 2.) des ursprünglichen Antrages vom 22.August 1990 als ohnehin nur "demonstrativ gemeint" fallengelassen wurde. Dagegen wandten die Antragsgegner wiederum ein, daß sich das Gericht mangels vorheriger Einschaltung der Schlichtungsstelle mit dem neuen Begehren gar nicht befassen dürfe.

Das Erstgericht entschied im Sinne des geänderten Begehrens der Antragsteller. Es stellte im wesentlichen fest:

Am 8.Februar 1972 vermietete Dkfm. Dr. Rudolf T*****, der damals Hälfteeigentümer des Hauses W*****straße ***** war, die verfahrensgegenständliche Wohnung den Ehegatten Dr.Paul und Dr.Wanda G***** um S 1.500,-- monatlich wertgesichert zuzüglich Umsatzsteuer, was mit der Modifikation eines um S 200,-- höheren monatlichen Hauptmietzinses (ebenfalls wertgesichert) letztlich auch die Zustimmung der zweiten Hälfteeigentümerin, der Mutter des nunmehrigen Erstantragsgegners, fand. In einer Zusatzvereinbarung vom 25.Juni 1973 wurde den Mietern für die Verlegung der Stromleitungen unter Verputz sowie die Instandsetzung der Fußböden ein Nachlaß von S 750,-- monatlich für die Dauer von zwei Jahren gewährt.

Bei Übernahme des Bestandobjektes befand sich keine Toilette in der Wohnung, die Fenster waren undicht und wiesen Fäulnisstellen auf, die Wände hatten Feuchtigkeitsschäden, und die Böden waren verzogen (siehe Näheres auf AS 54 ff).

Die Ehegatten Dr. G***** renovierten die Wohnung. Sie erneuerten u.a. die Böden, schufen Sanitäranlagen und legten die Stromleitungen unter Putz.

Zur Lebzeiten Dris. Paul G***** diente die Wohnung auch als Rechtsanwaltskanzlei. Nach dessen Tod suchte Dr. Wanda G***** nach einer kleineren Wohnung und kam dabei in Kontakt mit den nunmehrigen Antragstellern, die über eine von ihnen renovierte ca. 60 m2 große Mietwohnung der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft ***** GmbH in der K*****straße verfügten. Sie einigten sich darauf, die Wohnungen zu tauschen, wobei die Antragsteller erklärten, nicht mehr Mietzins zahlen zu wollen als Dr.Wanda G*****, und darauf bestanden, daß das Mietverhältnis völlig ident bleibe, sich also nur der Name des Mieters ändere. Der daraufhin von Rechtsanwalt Dr.Johannes G*****, dem Sohn der Dr.Wanda G*****, aufgesetzte Tauschvertrag lautet auszugsweise wie folgt:

III.

Die Vertragsteile tauschen gegenseitig die (an anderer Stelle genau beschriebenen) Wohnungen und treten jeweils in die bestehenden Mietverträge ein und erklären, den Inhalt der Mietverträge zu kennen.

V.

Festgestellt wird, daß der Hauseigentümer bzw. verfügungsberechtigte Eigentümer für die Wohnung im Hause W*****straße Nr. *****, Herr Dkfm. Dr. Rudolf T*****, mit dem gegenständlichen Tauschvertrag einverstanden ist. Herr Dkfm.Dr.Rudolf T***** unterfertigt diesen Tauschvertrag zum Zeichen seines Einverständnisses mit und nimmt zur Kenntnis, daß die nunmehrigen Mieter in den Mieträumlichkeiten ihrer Wohnung ihr Versicherungsbüro errichten werden.

Die Vermieterin der Wohnung im Hause K*****straße *****, die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft ***** GmbH, hat ebenfalls ihre Zustimmung zu dem Wohnungstausch erteilt.

Dieser Tauschvertrag (der auch die Zustimmung der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft ***** GmbH fand) wurde von Dkfm.Dr.Rudolf T***** am 28.Jänner 1983 unterfertigt, wobei dieser selbst das Datum beifügte. Außerdem unterfertigte Dkfm.Dr.Rudolf T***** noch einen undatierten Nachtrag mit folgendem Wortlaut:

"Herr Dr.T***** stimmt zu, daß die nunmehrigen Mieter, die Ehegatten S*****, diesen Mietvertrag auf ihren Sohn Christian S***** übertragen können und dieser den Vertrag mit allen Rechten und Pflichten übernimmt."

Zuvor hatten die Antragsteller ein Eintrittsrecht für ihre beiden Söhne gewünscht, doch hatte dies Dkfm.Dr.Rudolf T***** mit der Begründung abgelehnt, daß laut ursprünglichem Mietvertrag auch nur ein Sohn der Ehegatten Dr. G*****, nämlich Dr.Johannes G*****, eintrittsberechtigt war.

Der Zustimmungserklärung Dris. T***** zum Tauschvertrag ist kein den §§ 13, 37 Abs 1 Z 7 MRG entsprechendes Verfahren vor der Schlichtungsstelle oder dem Gericht vorangegangen. Zur Mitunterfertigung des Tauschvertrages ist es vielmehr folgendermaßen gekommen:

Am Vormittag eines nicht näher bekannten Tages ersuchte Dr.Wanda G***** Dr. T***** und seine Gattin, am Nachmittag gegen 17 Uhr in ihre Wohnung zu kommen. Die Ehegatten T***** leisteten dieser Einladung Folge und wurden bei dieser Gelegenheit mit dem noch undatierten Entwurf des Tauschvertrages konfrontiert. Dr.Wanda G*****, die damals in gutem Einvernehmen mit den Ehegatten T***** stand und auch heute noch in gutem Einvernehmen mit der Zweitantragsgegnerin steht, wollte dabei die Unterfertigung des Tauschvertrages durch Dr.T***** erreichen, doch erlitt der zuckerkranke Dr.T***** aus lauter Aufregung einen Anfall, sodaß es nicht zur Vertragsunterzeichnung kam. Dr.T***** war wohl Jurist, befaßte sich jedoch mit Sozialversicherungsrecht und hatte Bedenken, den Tauschvertrag zu unterfertigen.

Weitere Gespräche in dieser Angelegenheit führte Dr.Johannes G***** mit Dr.T*****. Die Renovierung der Wohnung wurde dabei ebensowenig erwähnt wie deren Ausstattungskategorie. Der Inhalt der Gespräche erschöpfte sich darin, daß vereinbart wurde, daß die Antragsteller in den bestehenden Mietvertrag der Ehegatten G***** als neue Mieter eintreten sollten. Ein weiterer Diskussionspunkt war, daß die Antragsteller ein Eintrittsrecht bezüglich ihres Sohnes wünschten. Außerdem erwähnte Dr.Johannes G***** noch, daß es aufgrund der Änderung der Gesetzeslage nach Inkrafttreten des MRG möglich sei, einen Tauschvertrag abzuschließen.

Dr. T***** wurde ein Exemplar des Tauschvertragsentwurfs in die Wohnung geschickt, der darauf jedoch zunächst nicht reagierte. Er hatte nach Durchlesen des Vertrages Bedenken, ihn zu unterschreiben. Dr.Wanda G***** forderte ihn mehrmals zur Unterschriftsleistung auf, wobei sie ankündigte, das Gericht in dieser Sache anzurufen. Auch der Erstantragsteller urgierte telefonisch die Unterschrift. Nähere Informationen über die neue Gesetzeslage holte Dr.T***** nicht ein, obwohl er Mitglied des Haus- und Grundbesitzerverbandes war; er begnügte sich vielmehr mit den Informationen, die ihm Dr.Wanda G***** erteilte. Da Dr. T***** aufgrund seiner 30-jährigen Zuckerkrankheit gesundheitlich schon sehr angeschlagen war, zog er es schließlich vor, mit der Angelegenheit nichts mehr zu tun zu haben, und beendete die Probleme mit Unterfertigung des Tauschvertrages.

Auch im Zusammenhang mit dem Nachtrag zum Tauschvertrag wurde die Frage der Wohnungskategorie nie aufgeworfen. Vielmehr erwähnten die Antragsteller gegenüber Dr. T*****, daß es ihnen darauf ankomme, daß sich im Verhältnis zu Dr. T***** nur der Name des Mieters ändere; ansonsten solle das Mietverhältnis identisch bleiben. Wegen der Renovierungskosten ihrer Wohnung sei es ihnen wichtig, keine Wohnung einzutauschen, die dann teurer sei. Vom Abschluß eines eigenen Mietvertrages zwischen den Antragstellern und Dr. T***** war nie die Rede.

Rechtlich folgerte das Erstgericht aus diesen Feststellungen, daß die am Vertrag vom 28.Jänner 1983 beteiligten Personen keinen Wohnungstausch iSd § 13 MRG, sondern eine Vertragsübernahme vereinbart hätten. Eine dem Zustand der Wohnung entsprechende Anhebung des Mietzinses sei nicht beabsichtigt gewesen. Auch später habe Dkfm.Dr. Rudolf T***** keine Anhebung des Hauptmietzinses auf die Kategorie A begehrt. Damit habe es bei der Urkategorie zu bleiben, weil sich ja auch am Mietvertrag nichts geändert habe.

Nach der Sachlage sei dies die Kategorie D. Daß die Antragsteller bei der Schlichtungsstelle noch die Feststellung begehrt hatten, für ihre Wohnung gelte die Kategorie C, stehe der richtigen Entscheidung durch das Gericht nicht entgegen, weil es schon bei der Schlichtungsstelle um die tatsächlich anzuwendende Ausstattungskategorie gegangen sei.

Das Rekursgericht änderte diesen Sachbeschluß dahin ab, daß es feststellte, die verfahrensgegenständliche Wohnung unterliege der Ausstattungskategorie C. Es führte aus:

Gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG seien Entscheidungen über die Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses im Verfahren außer Streitsachen zu treffen. Die Ausstattungskategorie der Wohnung sei dabei eine Vorfrage, könne aber auch - wie im gegenständlichen Fall - zum Gegenstand eines selbständigen Feststellungsantrages gemacht werden (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 11 und 20 zu § 37 MRG; vgl. MietSlg. 38.536; MietSlg. 39.523).

Die Entscheidungsbefugnis des Außerstreitrichters werde auch dadurch nicht ausgeschlossen, daß Vorfragen geprüft werden müssen, zu deren selbständiger Entscheidung der Streitrichter berufen wäre (Würth-Zingher aaO, Rz 3 f zu § 37 MRG). Wenn daher im vorliegenden Fall für die anzuwendende Wohnungskategorie maßgebend ist, ob ein Wohnungstausch iSd § 13 MRG vorliegt, habe über diese Vorfrage der Außerstreitrichter zu entscheiden. Eine Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtsweges - wie von den Antagsgegnern geltend gemacht - liege somit nicht vor.

Zutreffend sei allerdings das Argument der Antragsteller, daß das Erstgericht - mangels vorheriger Befassung der Schlichtungsstelle mit dieser Frage - eine Änderung des Fetsstellungsbegehrens von Kategorie C auf D nicht hätte zulassen dürfen. Ohne Anrufung der Schlichtungsstelle könne ein Verfahren nach § 37 Abs 1 MRG bei Gericht nicht eingeleitet werden (§ 39 Abs 1 letzter Satz MRG). Die Anrufung der Schlichtungsstelle stelle eine zwingende Prozeßvoraussetzung für das gerichtliche Verfahren dar (Würth-Zingher aaO, Rz 3 zu § 39 MRG). Werde die Sache gemäß § 40 Abs 1 MRG bei Gericht anhängig gemacht, könne das Gericht nur in dem Umfang entscheiden, in dem sich bereits die Schlichtungsstelle mit dem Begehren auseinandergesetzt hat. Bei Änderung des Begehrens vor Gericht fehle die Vorentscheidung der Schlichtungsstelle, also die Entscheidungsbefugnis des Gerichtes, sodaß der bei der Schlichtungsstelle gestellte Antrag in Wahrheit bei Gericht gar nicht mehr verändert werden könne (vgl. Würth-Zingher aaO, Rz 3 zu § 39 MRG).

Im gegenständlichen Fall habe das Erstgericht durch die Behandlung eines unzulässigerweise geänderten Begehrens eine Prozeßvorschrift verletzt und deshalb unrichtig entschieden. In Wahrnehmung dieses Verfahrensmangels habe das Rekursgericht gemäß § 496 Abs 3 ZPO selbst die richtige Sachentscheidung zu treffen.

Da das Gericht gemäß § 405 ZPO an den Sachantrag des Antragstellers gebunden ist, werde - wenn der Mieter die Feststellung einer bestimmten Wohnungskategorie verlangt - nur die Feststellung einer höheren Kategorie als "Minus" von seinem Begehren erfaßt. Eine niedrigere Kategorie könne das Gericht nicht zuerkennen (Würth-Zingher aaO, Rz 25 zu § 37 MRG). Ausgehend vom ursprünglichen Begehren wäre es daher möglich, die Kategorien C bis A, nicht jedoch die Kategorie D festzustellen.

Bei der Feststellung der Ausstattungskategorie einer Wohnung gehe es nicht um reine Tatfragen, sondern wegen der in § 16 MRG festgelegten Abgrenzungskriterien zwischen den einzelnen Kategorien um die Feststellung eines Rechtsverhältnisses. An der Zulässigkeit des Begehrens der Antragsteller sei daher auch im Lichte des § 228 ZPO nicht zu zweifeln. Daß es nicht als Zwischenfeststellungsantrag im Zusammenhang mit der Erhöhung der Hauptmietzinse, sondern als selbständiges Feststellungsbegehren erhoben wurde, stehe einer positiven Erledigung nicht entgegen, weil im Zeitpunkt seiner Einbringung am 21.August 1990 gar kein anderes Verfahren anhängig gewesen sei. Die vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß § 18a MRG erfolgte nämlich schon am 28.Februar 1990; das endgültige Verfahren wurde dann erst am 2.Jänner 1991 eingeleitet. Damit habe keine Möglichkeit bestanden, die Ausstattungskategorie der verfahrensgegenständlichen Wohnung durch einen Zwischenfeststellungsantrag zu klären.

Auch das erforderliche Feststellungsinteresse der Antragsteller sei zu bejahen. Daß durch die Umbauarbeiten der Ehegatten Dr. G***** die Wohnung auf Kategorie A verbessert wurde, sei war unstrittig; aus dem Vorbringen der Antragsteller werde jedoch deutlich, daß es ihnen nicht um die Feststellung der gegenwärtigen Wohnungskategorie geht, sondern darum, welche Ausstattungskategorie aufgrund des Tauschvertrages anzuwenden ist. Es sollte im Hinblick auf das Verfahren nach §§ 18 ff MRG über die Ausstattungskategorie bindend entschieden werden.

Für diese Rechtsfrage sei entscheidungswesentlich, ob ein Wohnungstausch iSd § 13 MRG vorliegt.

Gemäß § 18 Abs 1 Z 6 MRG sei bei der Berechnung der Erhöhung des Hauptmietzinses zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten auf den fiktiven Kategoriemietzins gemäß § 16 Abs 2 Z 2 bis 4 MRG abzustellen. Gemäß § 16 Abs 3 MRG richte sich diese Ausstattungskategorie nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages. Diese Urkategorie gelte grundsätzlich auch für alle Fälle des Eintritts eines neuen Mieters in den bestehenden Mietvertrag. Eine Ausnahme sehe § 46 Abs 2 MRG vor, wonach im Falle des gesetzlichen Eintritts naher Angehöriger gemäß § 12 Abs 1 MRG und § 14 Abs 2 MRG eine Anhebung auf die Urkategorie bzw. nach Maßgabe der vom Vermieter finanzierten Standardverbesserung möglich ist; bei der Tauschgenehmigung nach § 13 MRG sei hingegen auf den Zeitpunkt der Vertragsübernahme abzustellen (Würth-Zingher aaO, Rz 20 f zu § 16 MRG und Rz 6 zu § 18 MRG).

Ein Wohnungstausch iSd § 13 MRG stelle eine wechselseitige Vertragsübernahnme zweier Wohnungsmieter dar. Jede dieser - nur durch die "Tauschvereinbarung" der beiden Mieter als "Titelgeschäft" miteinander verknüpften - Vertragsübernahmen bedürfen der Willenseinigung aller drei daran beteiligten Personen, also neben der der beiden Mieter auch der Zustimmung des (jeweiligen) Vermieters (Würth-Zingher aaO, Rz 1 zu § 13 MRG). Diese Zustimmung des Vermieters könne unter den in § 13 MRG näher bestimmten Voraussetzungen durch das Gericht ersetzt werden. § 13 MRG sei lex specialis nur für diesen dem Vermieter aufzwingbaren Wohnungstausch, hingegen nicht anwendbar auf Fälle, in denen der Vermieter - wie im konkreten Fall - dem Tausch selbst zustimmt. Da es somit in diesem Fall keine Sonderregelung iSd § 13 MRG gebe, seien die durch den Tauschvertrag verbundenen Vertragsübernahmen getrennt zu beurteilen. Das führe dazu, im Verhältnis zwischen den Antragstellern und der Vormieterin nur eine (einfache) Vertragsübernahme zu sehen.

Eine Vertragsübernahme bewirke, daß durch einen einheitlichen Akt nicht nur die Gesamtheit aller wechselseitigen Rechte und Pflichten übertragen wird, sondern der Vertragspartner an die Stelle einer aus dem Schuldverhältnis ausscheidenden Person tritt und deren gesamte vertragliche Rechtsstellung übernimmt, ohne daß dadurch der Inhalt oder die rechtliche Identität des bisherigen Schuldverhältnisses geändert wird. Diese Wirkung trete gegenüber dem verbleibenden Vertagspartner allerdings nur dann ein, wenn auch dieser der Vereinbarung zustimmt. Eine solche Zustimmung des verbleibenden Vertragsteils müsse sich, dem Wesen der Vertragsübernahme entsprechend, auf die Übernahme des Schuldverhältnisses in seiner Gesamtheit, also nicht bloß einzelner Rechte und Pflichten erstrecken (MietSlg. 38.358).

Genau diese Zustimmung habe Dkfm.Dr.T***** durch seine Genehmigung des Tauschvertrages erteilt. Gemäß Punkt III. des Tauschvertrages seien die Antragsteller in den bestehenden Mietvertrag eingetreten und hätten den bestehenden Mietzins übernommen. Dkfm.Dr. T***** gegenüber sei auch ausdrücklich erwähnt worden, daß sich nur der Name des Mieters ändern, im übrigen aber das Mietverhältnis gleichbleiben solle und der Tausch nur erfolge, wenn die Wohnung nicht teurer werde. Dkfm.Dr. T***** habe weder einen höheren Mietzins noch den Abschluß eines neuen Mietvertrages begehrt, sodaß darin ein Einverständnis zur unveränderten Übernahme der Rechte und Pflichten aus dem bisherigen Vertrag zu erblicken sei (MietSlg. 38.358).

Folglich seien die Antragsteller wie die Vormieterin zu behandeln. Da § 13 MRG nicht anwendbar sei und damit auch keine Möglichkeit zur Erhöhung des Mietzinses bestehe, könne ein allfälliger Verzicht auf eine Erhöhung dahingestellt bleiben.

Es bleibe damit bei der Anwendung der Urkategorie, und zwar - dem ursprünglichen Begehren entsprechend - bei der Kategorie C, da nach den Feststellungen beim ursprünglichen Vertragsabschluß jedenfalls keine höhere Kategorie vorgelegen sei. Ob es sich in Wahrheit sogar um eine Wohnung der Kategorie D handelte, könne dahingestellt bleiben.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß noch keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage vorliege, ob eine Veränderung der (im Verfahren vor der Schlichtungsstelle) begehrten Kategorie nach Anrufung des Gerichtes noch zulässig sei.

Gegen den zweitinstanzlichen Sachbeschluß haben sowohl die Antragsteller als auch die Antragsgegner fristgerecht Revisionsrekurs erhoben. Während die Antragsteller die Feststellung erreichen wollen, daß ihre Wohnung der Ausstattungskategorie D angehört, geht das Begehren der Antragsgegner dahin, den Feststellungsantrag überhaupt abzuweisen. Beide Rechtsmittelwerber haben überdies noch Aufhebungsanträge gestellt. Von den Antragsgegnern liegt schließlich noch eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, dem Revisionsrekurs der Antragsteller einen Erfolg zu versagen.

Beide Revisionsrekurse erweisen sich als zulässig, weil sie von der Judikatur bisher nicht behandelte Rechtsfragen ansprechen; im Ergebnis berechtigt ist allerdings nur das Rechtsmittel der Antragsgegner.

1.) Zum Revisionsrekurs der Antragsteller:

Rechtliche Beurteilung

Sie vertreten den Standpunkt, daß ein Antrag auf Feststellung der Ausstattungskategorie einer dem MRG unterliegenden Mietwohnung immer nur darauf abzielen könne, die dem Gesetz entsprechende "richtige" Kategorie zu ermitteln, weshalb das Gericht (die Schlichtungsstelle) nicht an den Vorschlag des Antragstellers gebunden sei. Außerdem widerspreche es Grundsätzen der Prozeßökonomie, dem Antragsteller die Möglichkeit zu nehmen, sein Feststellungsbegehren auch noch im gerichtlichen Verfahren den gewonnenen Beweisergebnissen anzupassen.

Dieser Rechtsansicht ist insoweit zu folgen, als die von Judikatur und Lehre als zulässig erachtete selbständige Feststellung der Ausstattungskategorie einer Wohnung (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 20 zu § 37 MRG; vgl. MietSlg. 35/33; MietSlg. 36/43; MietSlg. 38.536; MietSlg. 39.523; MietSlg. 40.528) wegen ihrer erweiterten Rechtskraftwirkung nicht der Parteiendisposition unterliegt. Eine derartige Entscheidung berührt im Hinblick auf die Mietzinsbildung bei der Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§§ 18 ff, 45 MRG) auch die Interessen der übrigen Hauptmieter des Hauses und kann daher nur in einem Verfahren ergehen, dem alle Hauptmieter beigezogen wurden (Würth-Zingher aaO, Rz 52 zu § 37 MRG; MietSlg. 36/43; MietSlg. 39.523; MietSlg. 40.528; WoBl. 1992, 150/108 ua). Folgerichtig darf das Gericht (die Schlichtungsstelle) unbeschadet einer dem § 37 Abs 3 Z 12 letzter Halbsatz MRG gerecht werdenden Allparteieneinigung über die kategoriebegründenden Umstände immer nur die dem Gesetz entsprechende, objektiv richtige Ausstattungskategorie einer Wohnung mit Rechtskraftwirkung für alle Hauptmieter eines Hauses feststellen.

Da bei Einleitung eines Verfahrens nicht abzusehen ist, ob ein Einvernehmen aller Parteien über die kategoriebestimmenden Umstände zu erzielen sein wird, ist jedes die selbständige Feststellung einer Wohnungskategorie betreffende Begehren so zu verstehen, daß es schlechthin um die Feststellung der Ausstattungskategorie geht. Eine Bindung des Gerichtes (der Schlichtungsstelle) an das auf Feststellung einer bestimmten Ausstattungskategorie gerichtete Begehren besteht nur insoweit, als der Sachantrag abzuweisen ist, wenn er nicht die richtige Kategorie trifft und sich der Antragsteller nach allfälliger Erörterung der Verfahrensergebnisse zu keiner Änderung oder Erweiterung seines Begehrens bereitfindet. Dem Antragsteller steht es jedoch vor Wirksamwerden des Neuerungsverbotes (vgl. MietSlg. 40.602; SZ 62/209; WoBl. 1992, 126/92) jederzeit frei, sein Begehren den konkreten Beweisergebnissen anzupassen. Er hat diese Möglichkeit auch dann noch, wenn das Verfahren gemäß § 40 MRG von der Schlichtungsstelle an das Gericht abgezogen wurde, weil der von ihm geltend gemachte Rechtsschutzanspruch von Anfang an die Feststellung der richtigen Wohnungskategorie umfaßte und eine Korrektur des konkreten Begehrens nach oben oder unten offenließ. Die vom Rekursgericht in Anschluß an Würth-Zingher (aaO, Rz 25 zu § 37 MRG) vertretene Rechtsansicht, das Gericht könne zwar als "Minus" eine höhere als die vom Mieter in seinem Sachantrag behauptete Ausstattungskategorie feststellen, nicht jedoch eine niedrigere, wird dem Wesen eines solchen der Dispositionsbefugnis der Parteien entzogenen Verfahrens nicht gerecht.

Dementsprechend wäre die "Teilabweisung" des Feststellungsbegehrens der Antragsteller nicht zu halten; die Berechtigung des Revisionsrekurses der Antragsgegner verhindert jedoch einen Rechtsmittelerfolg der Antragsteller.

2.) Zum Revisionsrekurs der Antragsgegner:

Ihre Argumentation läßt sich dahingehend zusammenfassen, daß sie den Vorinstanzen vorwerfen, die im "Wohnungstausch" liegende Begründung eines neuen Mietverhältnisses zwischen den Antragstellern und Dkfm.Dr. Rudolf T***** verkannt zu haben. Selbst wenn man dieses Rechtsgeschäft als echten Wohnungstausch iSd § 13 MRG qualifiziere, könne nicht davon ausgegangen werden, daß sich Dkfm.Dr. Rudolf T***** durch seine

Zustimmungserklärung der Möglichkeit einer Mietzinserhöhung nach Abs 3 leg cit (und damit der Geltendmachung einer neuen Ausstattungskategorie) begeben habe, weil ein seiner gesetzlichen Verpflichtung zur Billigung des Wohnungstausches nachkommender Vermieter nicht anders behandelt werden dürfe als der, dessen Zustimmung durch das Gericht ersetzt wird. Es wäre absurd, die Möglichkeit einer Mietzinserhöhung von einem rechtswidrigen Verhalten des Vermieters abhängig zu machen. Unabhängig davon fehle den Antragstellern ein rechtliches Interesse an der begehrten Feststellung, weil sie sich selbst nicht mehr darauf berufen, klare Rechtsverhältnisse für das noch anhängige Verfahren nach § 18 MRG schaffen zu wollen. Ziele aber ihr Feststellungsinteresse auf eben diese Hauptmietzinserhöhung, dann bedürfe es keines eigenen Feststellungsbegehrens, weil über die anzuwendende Ausstattungskategorie auch auf Grund eines Zwischenfeststellungsantrages im § 18 MRG-Verfahren rechtskräftig entschieden werden könne. Es sei ein Irrtum anzunehmen, bei Einbringung des gegenständlichen Feststellungsantrages sei kein Verfahren nach § 18 MRG anhängig gewesen, weil mit der Einleitung eines Verfahrens nach § 18a MRG immer auch das Verfahren zur endgültigen Erhöhung der Hauptmietzinse beginne.

Die zuletzt angeführten Argumente treffen insoweit zu, als die Entscheidung über die vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß § 18a Abs 2 MRG immer nur als Zwischenerledigung im Rahmen eines Verfahrens nach §§ 18 und 19 MRG ergehen kann (WoBl 1991, 237/143; vgl. auch WoBl. 1992, 34/28). Zu Unrecht wurde daher die Berechtigung des gegenständlichen Feststellungsantrages damit begründet, daß im Zeitpunkt seiner Anbringung kein Verfahren anhängig war, in dem er unter Berufung auf § 37 Abs 3 Z 13 MRG hätte geltend gemacht werden können. Die Möglichkeit eines Zwischenfeststellungsantrages zur rechtskräftigen Klärung eines bestimmten Rechtsverhältnisses steht jedoch der Zulässigkeit eines selbständigen Feststellungsbegehrens nicht entgegen (E 15 zu § 228 ZPO, MGA14). Daß ein solches Feststellungsbegehren auch die Ausstattungskategorie einer Wohnung zum Gegenstand haben kann, wurde bereits gesagt. Vom anhängigen Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse war eine solche mit Bindungswirkung ausgestattete Entscheidung nicht zu erwarten, weil die Ausstattungskategorien der Bestandobjekte in einem vom Vermieter nach §§ 18, 19 MRG angestrengten Verfahren nur als Vorfragen von Bedeutung sind (5 Ob 108/90).

Der Hinweis auf die Möglichkeit eines Zwischenfeststellungsantrages gemäß § 37 Abs 3 Z 13 MRG iVm §§ 236, 259 Abs 2 ZPO macht andererseits deutlich, daß das Feststellungsinteresse der Antragsteller über die Schaffung von Entscheidungsgrundlagen für das anhängige Mietzinserhöhungsverfahren hinausgeht. Ein solcher Antrag muß nämlich auf eine Entscheidung abzielen, deren Rechtskraftwirkung über den gerade akuten Rechtsstreit hinausreicht (E 8 zu § 236 ZPO, MGA14). Tatsächlich wäre die von den Antragstellern angestrebte Klarstellung der Ausstattungskategorie ihrer Wohnung nicht nur für das Mietzinserhöhungsverfahren nach §§ 18, 19 MRG von Bedeutung, sondern beispielsweise auch für ein Herabsetzungsbegehren nach § 44 Abs 2 Z 2 MRG. Damit ist die auch für Feststellungsanträge im besonderen Verfahren nach § 37 MRG zu fordernde Tatbestandsvoraussetzung eines Feststellungsinteresses (vgl. WoBl 1992, 123/90, zuletzt 5 Ob 110/92) erfüllt. Die Erwähnung des § 18 MRG-Verfahrens in Absatz 2 des ursprünglichen Feststellungsbegehrens war insoweit wirklich nur demonstrativ.

In der Sache selbst hat die rechtliche Beurteilung des Streitfalls von der Bestimmung des § 16 Abs 3 MRG auszugehen, wonach sich die Ausstattungskategorie einer Wohnung nach deren Ausstattungszustand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages richtet. Diese Urkategorie ändert sich durch bloße Renovierungsmaßnahmen während der Dauer dieses Mietverhältnisses nicht, würde also nach rechtsdogmatischen Grundsätzen auch dann weitergelten, wenn ein Mieter kraft Gesetzes oder mit Zustimmung des Vermieters - im Wege der Vertragsübernahme - in den bestehenden Mietvertrag eintritt und auf diese Weise eine Wohnung mit objektiv höherwertigen Kategoriemerkmalen erhält (vgl. MietSlg 36.547; MietSlg 37.333 u.a.).

Diese dem allgemeinen Privatrecht entnommene Regel läßt sich freilich nicht generell auf den diffizilen Interessenausgleich im Bereich des Mieterschutzes übertragen. Der Gesetzgeber selbst hat Ausnahmen im MRG geschaffen, indem er etwa anordnete, daß beim Wohnungstausch (§ 13 Abs 3 Satz 2 MRG), beim Ermäßigungsbegehren des Hauptmieters (§ 44 Abs 2 Z 2 MRG) und beim Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag gemäß § 46 Abs 2 MRG nachträgliche Änderungen der Ausstattungskategorie zu berücksichtigen sind (vgl MietSlg 37.576). Dabei ist unstrittig, daß es sich beispielsweise beim Wohnungstausch um eine Vertragsübernahme handelt, die dem neuen Mieter die gesamte Rechtsposition des bisherigen Mieters verschafft (Call-Tschütscher, MRG, Fall 75; vgl. auch MietSlg 36.157 und Würth in Rummel I2, Rz 14 zu § 1098 ABGB).

Schon daraus wird deutlich, daß die Bestimmung des § 16 Abs 3 MRG nicht allein auf die formelle Beibehaltung bzw.

Änderung der Vertragskonstruktion abstellt. Schon gar nicht kann es auf subjektive Absichten der Beteiligten ankommen, weil die Ausstattungskategorie einer Wohnung - wie oben dargestellt - grundsätzlich nicht der Parteiendisposition unterliegt. Es ist vielmehr nach objektiven, allen Hauptmietern des Hauses einsichtigen Kriterien zu beurteilen, ob Veränderungen eines Mietverhältnisses so wesentlich sind, daß iSd § 16 Abs 3 MRG vom Abschluß eines neuen Mietvertrages gesprochen werden kann.

Das verlagert die Entscheidung naturgemäß auf die Beurteilung der jeweiligen Umstände des Einzelfalls. In diesem Sinn wurde etwa entschieden, daß die Vergrößerung (Erweiterung) des Bestandobjektes als eine iSd § 16 Abs 3 MRG relevante Änderung des Mietverhältnisses anzusehen ist (MietSlg 41.273), desgleichen der Hinzutritt eines Mitmieters mit gleichzeitiger Erweiterung der Mieterrechte (MietSlg 36.336) oder der Fall eines "Wohnungstausches" mit jeweiliger Aufhebung der alten Verträge (MietSlg 39/13), wogegen das Ausscheiden des geschiedenen Ehemannes aus einem von der Ehefrau zu unveränderten Bedingungen aufrechterhaltenen Mietvertrages ohne Einfluß auf die Ausstattungskategorie der mittlerweile renovierten Wohnung blieb (MietSlg 40.357).

Im gegenständlichen Fall sprechen die objektiven Umstände für den Beginn eines iSd § 16 Abs 3 MRG neuen Mietverhältnisses mit 28.Jänner 1983. Sollte - was nicht näher geprüft wurde - ein Wohnungstausch vorliegen, der gemäß § 13 MRG auch hätte erzwungen werden können, dürfte die gesetzeskonform erklärte Zustimmung des Vermieters aus den im Revisionsrekurs der Antragsgegner dargestellten Gründen nicht dazu führen, ihm (aber auch den anderen Hauptmietern des Hauses) die Berufung auf die im Zeitpunkt des Tausches vorhandene Ausstattungskategorie zu versagen. Andernfalls bliebe immer noch zu berücksichtigen, daß das Mietverhältnis durch den gänzlichen Austausch der Vertragspartner auf der Mieterseite, ja sogar durch den Austausch des später Eintrittsberechtigten, eine so tiefgreifende Veränderung erfahren hat, daß mit dem Wohnungstausch der Beginn eines neuen Mietverhältnisses iSd § 16 Abs 3 MRG anzusetzen ist. Der Umstand, daß der seinerzeitige Vermieter - wie die Antragsteller meinen - auf eine Anhebung des Mietzinses verzichtete, indem er die Vertragsbedingung akzeptierte, wonach die Wohnung nicht teurer werden dürfe, spielt keine Rolle, weil ein solcher Verzicht nur inter partes wirken würde, keinesfalls jedoch die auch für alle übrigen Hauptmieter des Hauses bedeutsame Ausstattungskategorie verändern könnte. Nur letztere ist Verfahrensgegenstand; über den vor oder nach Ablauf des Erhöhungszeitraums vereinbarungsgemäß zu zahlenden Hauptmietzins war hier nicht zu entscheiden.

Ausgehend von der unstrittigen Tatsache, daß die verfahrensgegenständliche Wohnung bei Abschluß des Tauschvertrages am 28. Jänner 1983 einer höheren Ausstattungskategorie als D zuzuordnen war, erweist sich daher der Revisionsrekurs der Antragsgegner als berechtigt.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG iVm § 41 ZPO, wobei allerdings nur der Ersatz der in erster Instanz für die Vollmacht verzeichneten Barauslagen iSd § 54 Abs 2 zweiter Satz ZPO zuerkannt werden konnte. Die Pauschalgebühren treffen nach § 28 Z 7 GGG nur die Antragsteller.

Anmerkung

E34074

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00147.92.1124.000

Dokumentnummer

JJT_19921124_OGH0002_0050OB00147_9200000_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