jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/9/15 5Ob12/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.09.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kropfitsch, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Evelin S*****, ***** vertreten durch Dr. Siegfried Hettegger, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die Antragsgegnerin Selma S*****, Hauseigentümerin, ***** vertreten durch Dr. Rudolf Watschinger, Rechtsanwalt in Ried i.I., wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgerichtes vom 10. Oktober 1991, GZ 22 R 330/91-21, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Salzburg vom 20. Oktober 1989, GZ 11 Msch 2/87-10 , aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin begehrt - nach vorausgegangem Verfahren bei der Schlichtungsstelle - in Ansehung des Mietobjektes top Nr. 10 im Haus der Antragsgegnerin in Salzburg, ********** die "Festsetzung des gesetzlich festgelegten Mietzinses" und die "Verpflichtung der Antragsgegnerin zur Rückzahlung überhöht eingezogener Beträge". Die Antragstellerin habe im Oktober 1983 Räumlichkeiten gemietet, die vorher als Büro gedient hätten. In dieser Wohnung habe sich kein Bad befunden. Ein solches sei von ihr gegen eine Entschädigung von S 20.000,-- eingebaut worden. Der vertraglich festgelegte, wertgesicherte Hauptmietzins von damals S 5.586,50 pro Monat (AS 11) sei zu hoch, weil es sich bei Vertragsabschluß nur um eine Wohnung der Ausstattungskategorie C gehandelt habe.

Die Antragsgegnerin beantragte Abweisung dieses Antrages mit der Begründung, der Einbau des Bades sei über ausdrücklichen Wunsch der Antragstellerin dieser gegen Leistung einer Abgeltung von S 20.000,-- (erheblicher Mittel im Sinne des § 16 Abs 1 Z 5 MRG) übertragen worden. Die Antragsgegnerin sei daher berechtigt, von der Antragstellerin einen angemessenen Mietzins - statt des sogenannten Kategorienmietzinses - zu begehren.

Das Erstgericht wies den Antrag der Antragstellerin ab und sprach aus, daß der im Mietvertrag vom 4./7. Oktober 1983 vereinbarte Mietzins rechtmäßig sei.

Der vom Erstgericht festgestellte entscheidungswesentliche Sachverhalt läßt sich - entsprechend der Wiedergabe in der Entscheidung des Rekursgerichtes - wie folgt zusammenfassen:

Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin der Liegenschaft Salzburg, W*****straße *****. Bereits vor Oktober 1982 hatte

sie ehemalige Büroräume in diesem Haus auf eigene Kosten mit Bädern ausgestattet und die Wohnungen dann als Studentenwohnungen in den Salzburger Nachrichten inseriert. Nachdem der Vormieter die Büroräumlichkeiten Top Nr. 10 aufgegeben hatte, wollte die Antragstellerin diese 5 Räume mieten, den Umbau aber selbst gegen pauschale Vergütung im Wege einer Mietreduktion durchführen. Die Antragsgegnerin war damit einverstanden. Am 22. September 1983 wurde daraufhin der Antragstellerin von dem durch die Antragsgegnerin betrauten Immobilienbüro mitgeteilt, daß die Vermieterin keine Einwände gegen die Sanierung durch einen Mieter habe und daß der Antragstellerin vom Mietzins S 20.000,-- in Abzug gebracht würden, wenn sie die entsprechenden Elektro- und Sanitäranschlüsse laut einer diesem Schreiben beigelegten Skizze erstelle sowie die Brausekabine in der darin bezeichneten Form einbaue. Die Installationsarbeiten müßten fach- und sachgerecht, die übrigen Arbeiten ordnungsgemäß erfolgen. Am 4. Oktober 1983 wurde der Mietvertrag über die Wohnung Top Nr. 10 von der Antragstellerin unterschrieben. Am gleichen Tag fand die Wohnungsübergabe statt. Im Übergabeprotokoll wurde festgehalten:

"Böden teilweise Parkett, teilweise PVC (guter, jedoch stark abgewohnter Zustand). Wände - gefärbelt (in sämtlichen Räumen Beschädigungen sichtbar, Färbelung gehört zur Gänze erneuert). Decke - gefärbelt (Färbelung ist zu erneuern). Von den Mietern wird eine Brausenische eingebaut, wobei vereinbart wurde, daß der Ausbau sach- und fachgerecht zu erfolgen hat. Die Brausenische wird laut umseitigen Plan installiert. Der Einbau hat mit Heraklith oder Gipswänden zu erfolgen und ist an der Decke und am Boden direkt mit der Konstruktion zu verbinden und nach Fertigstellung des Einbaues wird dieser von der Gebäudeverwaltung überprüft und abgenommen. Das Mietverhältnis begann 1. Oktober 1983 und sollte ein Jahr laufen. Der monatliche Mietzins wurde mit S 5.586,50 wertgesichert zuzüglich Betriebskosten, Heizkosten, Verwaltungskosten und jeweiligen Umsatzsteuer vereinbart. Punkt (richtig:) XIV. des Mietvertrages lautet: "Von der Mieterin wird ein Bad installiert nach den Angaben der Vermieterin, und die gesamte Wohnung ausgemalen. Als Vergeltung für diese Leistungen wird ein Mietennachlaß von S 20.000,-- gewährt."

Der Betrag von S 20.000,-- an Mietreduktion wurde vom Immobilienbüro aufgrund der Einschätzung der Kosten verglichen mit den bisherigen Umbauten ermittelt. Die Antragstellerin war mit diesem Betrag einverstanden. Sie machte sich über die Höhe der notwendigen Kosten keine größeren Gedanken und war auch mit dem vereinbarten Mietzins einverstanden. Sie wußte offensichtlich zu diesem Zeitpunkt bereits, daß sie Hilfestellung durch ihren Bruder und Bekannte erhalten würde. Hätte die Antragstellerin eingewendet, daß der Betrag von S 20.000,-- für die erforderlichen Investitionen nicht auslangen würde, so wäre dies vom Vermittler bzw. von der Antragsgegnerin zu prüfen und allenfalls neu zu verhandeln gewesen. Die Antragsgegnerin hätte ohne weiteres die Investitionen selbst vorgenommen, wie sie dies auch in den anderen Wohnungen bereits getan hatte. Die Antragstellerin erhielt am 4. Oktober 1983 den Schlüssel zu dieser Wohnung und zog eine Woche darnach ein. Für etwa drei Monate bezahlte sie im Hinblick auf die Verrechnung des Betrages von S 20.000,-- keinen Mietzins. Das Bad wurde zur Jahreswende 1983/1984 von einem Bekannten der Antragstellerin eingebaut. Ferner wurde ein gebrauchter Boiler im Badezimmer aufgehängt, Fliesen verlegt und ausgemalt.

Die Wohnung Top Nr. 10 hat ein Ausmaß von 111,73 m2. Vom Flur gelangt man durch die Eingangstüre in einen Vorraum, dem sich nach links der ehemalige Büroraum mit 18,13 m2 anschließt. In diesem Raum, der drei Fenster aufweist, befindet sich nunmehr in der östlichen Nische der Badewannenanschluß; an der Trennwand zwischen Nische und WC ist nunmehr der Boiler aufgehängt. Die Waschgelegenheit ist an der Trennwand rechts - vom Badezimmereingang aus gesehen - angebracht. Auf dem Boden befindet sich eine Plastikfolie, vor der Badewanne ein ca. 40 cm breiter gekachelter Streifen. Auch über der Badewanne und an der Trennwand zur Küche bzw. zum WC sind Kacheln angebracht. Die Rohre sind zum Teil über Putz verlegt. Gegenüber der Eingangstüre führt aus dem Flur eine Türe zur nunmehrigen Küche. Vom Flur gelangt man auch zu zwei weiteren Zimmern im Ausmaß von 24,25 bzw. 19,32 m2.

In welchem Ausmaß die Antragstellerin S 20.000,-- tatsächlich für Investitionen verbrauchte, kann nicht festgestellt werden. Eine Nachforderung gegenüber der Antragsgegnerin mit der Begründung, daß mit diesem Betrag nicht das Auslangen gefunden werden konnte, erfolgte nicht.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt im wesentlichen dahin, daß wegen der vertraglichen Verpflichtung der Antragstellerin, den Badeinbau auf Kosten der Vermieterin selbst vorzunehmen, bei der Beurteilung des Mietzinses nach der Rechtsprechung zu § 16 Abs 3 MRG so vorzugehen sei, als ob bei Übernahme der Wohnung diese bereits über die Badegelegenheit verfügt hätte. Es handle sich daher um eine Wohnung der

Ausstattungskategorie A. Im übrigen hätte ein freier Mietzins im Sinne des MRG vereinbart werden dürfen.

Das Rekursgericht hob über Rekurs der Antragstellerin den Sachbeschluß des Erstgerichtes auf, trug diesem eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf und sprach aus, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei.

Das Rekursgericht begründete seine Entscheidung wie folgt:

Die Antragsgegnerin sei dafür beweispflichtig, daß die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Vereinbarung des den Kategorienmietzins übersteigenden angemessenen Hauptmietzinses (§ 16 Abs 1 MRG) gegeben seien (MietSlg 37.297 und 38.353).

Nach dem Tatsachenvorbringen der Antragsgegnerin kämen für die Zulässigkeit der Vereinbarung des angemessenen Hauptmietzinses die Tatbestände des § 16 Abs 1 Z 4 und 5 in Betracht, wobei gemäß Art IV Z 3 der MRG - Novelle 1985, BGBl 1985/559, auf Mietverträge über Wohnungen der Ausstattungskategorie A, die vor dem 1. Jänner 1986 abgeschlossen wurden, die bisherigen Vorschriften über die Zinsbildung weiter anzuwenden seien.

Die Zulässigkeit der Vereinbarung des sogenannten "angemessenen Hauptmietzinses" nach § 16 Abs 1 Z 5 MRG scheide aus, weil es sich dabei um einen Belohnungstatbestand für die Standardanhebung von Wohnungen durch den Vermieter, also nicht bei bloßer Finanzierung durch ihn handle (MietSlg 39.316/55; Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19 § 16 MRG Rz 16).

Nach § 16 Abs 1 Z 4 MRG in der Fassung vor der MRG-Novelle 1985 sei die Vereinbarung eines den Kategorienmietzins übersteigenden angemessenen Hauptmietzinses zulässig für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A, deren Nutzfläche 90 m2 übersteigt, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet. Von diesen Tatbestandsmerkmalen sei zwischen den Parteien strittig, ob alle Ausstattungsmerkmale einer Wohnung der Kategorie A zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages gegeben waren. Dabei sei aber zu bedenken, daß die Verknüpfung der Zustandsbeurteilung mit dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bloß dem Regelfall entspreche; entscheidend müsse der nach dem Inhalt des Vertrages vom Vermieter herzustellende oder tatsächlich geschaffene Zustand der Wohnung sein (Würth-Zingher, aaO, Rz 20 zu § 16 MRG mwN; MietSlg 38.354 ua). Dem sei die Herstellung des Zustandes durch den Mieter, aber auf Kosten des Vermieters, etwa durch entsprechende Zinsreduktion, gleichzuhalten (MietSlg 39.332 ua).

Nach § 16 Abs 2 Z 1 MRG müsse die Badegelegenheit, um ein Ausstattungsmerkmal der Kategorie A darzustellen, dem zeitgemäßen Standard entsprechen. Bei Auslegung des Begriffes "zeitgemäßer Standard eines Baderaumes" seien die im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses geltenden Bauvorschriften und Förderungsrichtlinien sowie die in diesem Zeitpunkt herrschenden Verkehrsauffassungen heranzuziehen (MietSlg 36.319/43; WoBl 1989, 96/46). Da die Antragstellerin den Einbau des Bades übernommen habe, sei sie für die Herstellung des zeitgemäßen Standards verantwortlich. Soweit sie mit dem zur Deckung der Kosten vorgesehenen Betrag nicht habe das Auslangen finden können, wäre sie im Sinne der nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes in analoger Anwendung des § 16 Abs 2 Z 4 MRG hinsichtlich der unbrauchbaren Ausstattungsmerkmale sämtlicher Ausstattungskategorien angenommenen Anzeigenpflicht dazu verhalten gewesen, die Antragsgegnerin davon in Kenntnis zu setzen, um es dieser zu ermöglichen, durch die Übernahme der tatsächlich erforderlichen höheren Kosten für die Errichtung des Bades die ihr drohende Einstufung der Wohnung in eine niedrigere Ausstattungskategorie zu verhindern (MietSlg 38.354 mwN).

Obwohl die Antragstellerin erstmals im Rekurs das Fehlen des Ausstattungsmerkmales "Küche" geltend gemacht habe, so handle es sich dabei doch nicht um eine unzulässige Neuerung. Es wäre nämlich Aufgabe der Auftragsgegnerin gewesen, hinsichtlich aller Ausstattungsmerkmale, die einen höheren als den Hauptmietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C - insoweit von der Antragstellerin zugestanden - rechtfertigen, Behauptungen aufzustellen und Beweise anzubieten. Aufgabe des Erstgerichtes wäre es gewesen, die Antragsgegnerin insofern anzuleiten.

Da aber die Parteien in höherer Instanz nicht mit einer Rechtsauffassung zu entscheidenden Tatfragen überrascht werden dürften, die sie erkennbar übersehen hätten und auf die sie das Gericht nicht aufmerksam gemacht habe (MietSlg 37.297; 40.320/5), hätten sowohl die dem Erstgericht anzulastende Verletzung seiner Anleitungspflicht als

auch die Tatsache, daß es - ausgehend von einer unrichtigen Rechtsansicht - den maßgeblichen Sachverhalt nur ungenügend festgestellt habe, die Aufhebung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses zur Folge.

Im fortzusetzenden Verfahren werde zu beachten sein, daß zur Erfüllung des Ausstattungsmerkmales "Küche" diejenigen Einrichtungsgegenstände vorhanden sein müßten, die die in einer Küche zu verrichtenden Minimaltätigkeiten ermöglichen: Kochgelegenheit, Geschirrspülbecken mit Wasserentnahmestelle und Abwasserentsorgung (MietSlg 38.590). Auch hinsichtlich der übrigen Ausstattungsmerkmale (Zentralheizung, Warmwasseraufbereitung) würden Behauptungen aufzustellen und Feststellungen zu treffen sein.

Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zulässig, weil keine Rechtsprechung desselben zur Frage vorhanden sei, ob im Falle der Zulässigkeit der Vereinbarung des angemesssenen Mietzinses im Sinne des § 16 Abs 1 Z 4 MRG sämtliche Ausstattungsmerkmale der Kategorie A schon beim Vormieter gegeben gewesen sein müßten, der angemessene Hauptmietzins also als "Belohnung" für die Wiedervermietung innerhalb von sechs Monaten vereinbart werden dürfe, oder ob auch eine Standardanhebung zum maßgeblichen Zeitpunkt im Sinne des § 16 Abs 3 MRG einer Anwendung des § 16 Abs 1 Z 4 MRG nicht schade; im letztgenannten Fall würde sich aber eine Konkurrenz des § 16 Abs 1 Z 4 MRG zu § 16 Abs 1 Z 5 MRG ergeben, die gleichfalls die Standardanhebung "belohne" und die sechs Monatsfrist enthalte. Ferne scheine in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes insofern ein Widerspruch zu bestehen, als die Entscheidung MietSlg 39.316/55 ausspreche, eine Vereinbarung, wonach sich der Mieter zur Neuherstellung eines ordnungsgemäßen Bades verpflichtete und der Vermieter mit Rücksicht darauf den monatlichen Mietzins herabgesetzt habe nicht den Tatbestand des § 16 Abs 1 Z 5 MRG erfülle, während die ständige Rechtsprechung zu § 16 Abs 3 MRG die Vornahme der Arbeiten durch den Mieter auf Kosten des Vermieters der Durchführung der Arbeiten durch den Vermieter gleichstelle (s WoBl 1991,71/58).

Gegen den Aufhebungsbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag, die Entscheidung des Erstgerichtes wieder herzustellen.

Die Antragstellerin beantragt, dem Revisionsrekurs der Antragsgegnerin nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 37 Abs 3 Z 16 MRG gilt im Verfahren über Rekurse gegen die im außerstreitigen Verfahren nach dem Mietrechtsgesetz ergangener Beschlüsse kraft der grundsätzlichen Gültigkeit der Bestimmungen des dritten Abschnittes des vierten Teiles der Zivilprozeßordnung - ebenso wie im Rekursverfahren gegen die im streitigen Verfahren ergangenen Beschlüsse - das Neuerungsverbot. Von einer Verletzung desselben durch die erstmalige ausdrückliche Geltendmachung des Fehlens einer Küche in der der Antragstellerin vermieteten Wohnung im Rekurs gegen den erstgerichtlichen Sachbeschluß kann jedoch keine Rede sein. Die Antragstellerin behauptete im Verfahren erster Instanz (wie auch schon vor der Schlichtungsstelle), daß die Wohnung der Ausstattungskategorie C zuzuordnen sei. Ein solches Vorbringen ist nichts anderes als die Kurzfassung der Behauptung, daß die Wohnung nur jene Austattungsmerkmale aufweise, die für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C erforderlich sind, also (im Gegensatz zu den Erfordernissen einer Wohnung der Ausstattungskategorie A und B) keine Küche aufweise.

Sittenwidrig kann es - entgegen der Meinung der Antragsgegnerin - nicht sein, wenn ein Mieter von den ihm durch das Mietrechtsgesetz eingeräumten Rechten (hier: Antrag auf Prüfung der Zulässigkeit des begehrten Hauptmietzinses) Gebrauch macht.

Nach § 16 Abs 1 MRG ist die Vereinbarung eines den sogenannten Kategorienmietzins (§ 16 Abs 2 MRG) übersteigenden angemessenen Hauptmietzinses bei Vorliegen eines der in dieser Gesetzesbestimmung genannten Ausnahmetatbestände zulässig. Davon kommen bei Entscheidung dieser Rechtssache lediglich die Ausnahmetatbestände des § 16 Abs 1 Z 4,5 und 6 MRG - für das Vorliegen anderer Ausnahmetatbestände bieten die Verfahrensergebnisse keinen Anhaltspunkt - in Betracht.

Unbestritten ist (s AS 10; S 2 der ON 3 des Aktes der Schlichtungsstelle), daß die der Antragstellerin vermietete Wohnung WC und Wasserentnahmestelle im Wohnungsverband aufwies. Es handelte sich daher - nach Umwidmung der vorher als Büro verwendeten Räumlichkeiten in eine Wohnung durch die Hauseigentümerin - um eine Wohnung der Ausstattungskategorie C. Eine Anhebung auf diesen Standard, wie es § 16 Abs 1 Z 6 MRG verlangt, war daher gar nicht möglich. Auch dieser Ausnahmetatbestand kann daher nicht verwirklicht worden sein.

Auch schon im maßgebenden Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages (vor Inkrafttreten der MRG - Novelle 1985) kam der Ausnahmetatbestand des § 16 Abs 1 Z 4 MRG für die 111,73 m2 große Wohnung nur in Betracht, wenn es sich - was in dieser Rechtssache strittig ist - um eine Wohnung der Ausstattungskategorie A handelte (bei Vermietung seit 1. Jänner 1986 bezieht sich dieser Ausnahmetatbestand auf jede Wohnung der Ausstattungskategorie A, nicht nur auf solche mit einer 90 m2 übersteigenden Nutzfläche). Die Ausstattungskategorie B scheidet aus, weil die Wohnung der Antragstellerin unter 130 m2 groß ist. Der Ausnahmetatbestand des § 16 Abs 1 Z 5 MRG unterscheidet sich - bezogen auf die konkrete Wohnung (die Zuordnung zur Ausstattungskategorie C wurde von niemandem behauptet) - von dem des § 16 Abs 1 Z 4 MRG nur dadurch, daß im erstgenannten Fall noch zusätzlich in der Standardanhebung gelegene Bedingungen erfüllt sein müssen. Die Vermietung innerhalb von sechs Monaten nach Freiwerden dieser Wohnung ist gleichfalls nicht strittig. Die Zulässigkeit der Vereinbarung angemessenen, den Kategoriezins übersteigenden Mietzinses ist daher schon dann gegeben, wenn der von weniger Voraussetzungen abhängige Ausnahmetatbestand des § 16 Abs 1 Z 4 MRG erfüllt ist. Mit der Auslegung des § 16 Abs 1 Z 5 MRG, insbesondere in der Richtung, ob in diesem Fall der Vermieter selbst die zur Standardanhebung notwendigen Arbeiten vor der Vermietung durchführen muß oder ob es genügt, daß er die vereinbarungsgemäß vom Mieter im Rahmen der Übernahme des Mietobjektes durchzuführenden Arbeiten finanziert, muß sich daher der Oberste Gerichtshof bei Entscheidung dieser Rechtssache nicht befassen.

§ 16 Abs 1 Z 4 MRG stellt - soweit für die Beurteilung dieser Rechtssache von Bedeutung - auf die Vermietung einer Wohnung der Ausstattungskategorie A ab, verwendet also einen in § 16 Abs 2 MRG näher definierten Begriff. § 16 Abs 3 MRG bestimmt, daß sich die Ausstattungskategorie nach Abs 2 - wie eben in dieser Gesetzesstelle definiert - nach dem Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages richtet. Schon der Gesetzeswortlaut verlangt daher, daß in allen Fällen, in denen es auf die im § 16 Abs 2 MRG umschriebenen Ausstattungskategorien ankommt, die Beurteilung auf diesen Zeitpunkt abgestellt wird, daher auch im Falle der Vermietung im Sinne des § 16 Abs 1 Z 4 MRG. Kommt es aber auf die Ausstattungskategorie in dem in § 16 Abs 3 MRG genannten Zeitpunkt an, so besteht kein Hindernis, diese Gesetzesstelle auch im Falle der Prüfung, ob der Ausnahmetatbestand des § 16 Abs 1 Z 4 MRG gegeben ist, so auszulegen, wie es von der Rechtsprechung in den bisher behandelten Fällen geschah. Demnach entspricht die Verknüpfung der Zustandsbeurteilung für die Ausstattungskategorie mit dem Vertragsabschluß zwar dem Regelfall, doch muß entscheidend der nach dem Inhalt des Vertrages vom Vermieter herzustellende und tatsächlich geschaffene Zustand der Wohnung sein (MietSlg 36.334 ua). Übernimmt jedoch der Mieter etwa wegen seines besonderen Interesses am ehestmöglichen Bezug der Wohnung die Ausführung der Arbeiten selbst und wird ihm dafür vom Vermieter eine den voraussichtlichen Kosten dieser Arbeiten entsprechende Zinsreduktion gewährt, so ist rechtlich das Vorhandensein einer Wohnung der herzustellenden entsprechenden Ausstattungskategorie anzunehmen (MietSlg 38.354).

Ist eine kategorieerhöhende Investition durch den Mieter auf Kosten des Vermieters vereinbart, dann muß der Mieter diesen von einer Kostenüberschreitung verständigen, um ihm die Möglichkeit zur Aufstockung der Mittel und damit der Erhaltung der Kategorie zu geben (WoBl 1992, 150/108).

Im übrigen, dh bezüglich der vom Obersten Gerichtshof nicht näher behandelten Punkte der Begründung des rekursgerichtlichen Aufhebungsbeschlusses, ist auf die zutreffenden Gründe der Entscheidung der zweiten Instanz zu verweisen (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm §§ 528 a und 510 Abs 3 ZPO).

Das Erstgericht wird somit das Verfahren in dem vom Rekursgericht aufgezeigten Sinn zu ergänzen haben.

Es war daher dem Revisionsrekurs der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E30595

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00012.92.0915.000

Dokumentnummer

JJT_19920915_OGH0002_0050OB00012_9200000_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