

# TE OGH 1991/11/12 5Ob105/91

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 12.11.1991

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zehetner, Dr. Klinger, Dr. Schwarz und Dr. Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Dr. Miran E\*\*\*\*\*\*, 8010 Graz, N\*\*\*\*\*gasse 10, vertreten durch Dr. Helmut Thomich, Rechtsanwalt in Graz, wider die Antragsgegnerinnen 1.) Erika T\*\*\*\*\*\*, 8010 Graz, N\*\*\*\*\*gasse 14, vertreten durch Mag. Max Klöckl, Funktionär der Mietervereinigung Österreichs, Lokalorganisation Graz, 8020 Graz, Südtirolerplatz 13, und 2.) Herta E\*\*\*\*\*\*, 8010 Graz, N\*\*\*\*\*gasse 14, vertreten durch Dr. Othmar Franiek, Rechtsanwalt in Graz, wegen Erhöhung der Hauptmietzinse (§ 37 Abs.1 Z 10 MRG) infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschuß des Landesgerichtes für ZRS Graz als Rekursgericht vom 15.Juli 1991, GZ 3 R 139/91-20, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 23. Jänner 1991, GZ 7 Msch 45/89-12, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Eigentümer des Hauses N\*\*\*\*\*gasse 14 in Graz; zwei im Erdgeschoß gelegene Objekte dieses Hauses sind an die Antragsgegner vermietet.

Zur Finanzierung von "Instandhaltungsarbeiten" hat der Antragsteller wiederholt die Erhöhung der Hauptmietzinse begeht, wobei zur Rechtfertigung dieser Anträge immer wieder auf die Notwendigkeit hingewiesen wurde, im ersten Obergeschoß des Hauses eine Hausbesorgerwohnung zu schaffen. Sollte ursprünglich noch das gesamte Obergeschoß im Ausmaß von 212,37 m<sup>2</sup> diesem Zweck dienen, reduzierte der Antragsteller in weiterer Folge die Nutzfläche der Hausbesorgerwohnung auf 129,60 m<sup>2</sup> und schließlich auf 91,50 m<sup>2</sup>. Alle diese Anträge wurden von der Schlichtungsstelle abweislich erledigt, weil die Verwendung des vorgesehenen Objektes als Hausbesorgerwohnung nicht zulässig sei.

Der bei Gericht eingebrachte Mietzinserhöhungsantrag bezieht sich nur mehr auf die Instandsetzungskosten des zuletzt für den Hausbesorger in Aussicht genommenen 91,50 m<sup>2</sup> großen Objekts. Der Antragsteller nennt hierfür ein Gesamterfordernis von S 213.018,45 (S 188.589 zuzüglich Bauüberwachungs- und Geldbeschaffungskosten), das er für "Erhaltungsarbeiten zur Schaffung einer Hausbesorgerwohnung" aufwenden müsse.

Die Antragsgegner, die schon im Verfahren 7 Msch 13/87 des BG für ZRS Graz keine klare Gegenposition zur Erhöhung

der monatlichen Hauptmietzinse für die Zeit vom 1.3.1989 bis 28.2.1999 auf die Kategoriemietzinse und um S 17,33 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche für "Arbeiten in der Vergangenheit" und "Arbeiten zur Kaminsanierung" bezogen hatten, stellten auch dieses Mal die grundsätzliche Berechtigung des Mietzinserhöhungsbegehrens nicht in Frage. Lediglich die Erstantragsgegnerin (die Zweitinantragsgegnerin ist die Ehefrau des Antragstellers) brachte vor, daß die geplante Hausbesorgerdienstwohnung eine unangemessen hohe Nutzfläche aufweise, daß ein Hausbesorgerdienstverhältnis nicht bestehe und daß auch die im zweiten Obergeschoß des Hauses gelegenen Räumlichkeiten in die Gesamtnutzfläche einzubeziehen seien. Beide Antragsgegner erklärten allerdings ausdrücklich, gegen die vom Antragsteller begehrte Tilgungsdauer von drei Jahren keine Einwendungen zu haben.

Im Verfahren 7 Msch 13/87 des BG für ZRS Graz hatten die Parteien - um den nicht gedeckten Teil des Deckungserfordernisses aufteilen zu können - die Gesamtnutzfläche des Hauses mit 389,91 m<sup>2</sup> außer Streit gestellt, wovon 80,60 m<sup>2</sup> auf die Wohnung der Erstantragsgegnerin und 96,94 m<sup>2</sup> auf das von der Zweitinantragsgegnerin benützte Mietobjekt entfallen. Für die Hausbesorgerdienstwohnung war "unpräjudiziert" eine Nutzfläche von 60 m<sup>2</sup> veranschlagt worden; dem Antragsteller hatte man den Rest des ersten Obergeschoßes (152,37 m<sup>2</sup>) zugerechnet. Ebenfalls einig war man sich über die Ausstattungskategorien, und zwar "B" für die Erstantragsgegnerin, "A" für die Zweitinantragsgegnerin und "C" für den Antragsteller. Sieht man von der hier strittigen Größe der Hausbesorgerwohnung ab, sollten diese Verfahrensergebnisse auch der neuen Entscheidung zugrundegelegt werden (siehe dazu die Außerstreitstellungen in der mündlichen Verhandlung am 1.10.1990, AS 70, die den Einwand der Erstantragsgegnerin hinfällig machen, es seien auch die - offensichtlich ausgebauten - Räumlichkeiten im zweiten Obergeschoß in die Gesamtnutzfläche einzubeziehen). Schließlich haben sich die Parteien darauf geeinigt, eine allfällige Mietzinserhöhung mit 1.1.1991 wirksam werden zu lassen.

Im übrigen stellte das Erstgericht noch fest:

Zu den als Hausbesorgerwohnung vorgesehenen Räumlichkeiten gelangt man vom Geschoßpodest im ersten Obergeschoß. Durch eine Tür gelangt man in einen großen, allgemeinen Vorraum mit einer Nutzfläche von rund 14 m<sup>2</sup>, der zur Zeit einen Betonestrich mit einer fein verriebenen Oberfläche aufweist. Von diesem Vorraum führt eine Türöffnung, die zwar schon über einen eisernen Zargenstock, aber noch kein Türblatt verfügt, in einen rund 3,20 m<sup>2</sup> großen zweiten Vorraum. Auch in diesem Raum, der über keine direkte Belichtung verfügt, ist ein Betonestrich verlegt. Über diesen Vorraum gelangt man in ein Zimmer mit einer Nutzfläche von 49,90 m<sup>2</sup>. Auch hier fehlt das Türblatt; in den Fensternischen sind Vor- und Rücklaufleitungen für die Warmwasserzentralheizung montiert, nicht jedoch die Heizkörper. Ebenfalls vom kleinen Vorraum aus ist das Badezimmer zu betreten, dessen Wände bis zur Deckenuntersicht mit keramischen Fliesen verkleidet sind. Auch der Boden ist bereits verfliest. Der Raum ist 7,84 m<sup>2</sup> groß, wird durch ein hochliegendes Fenster vom Süden her belichtet und ist bereits mit Badewanne, Doppelwaschbecken mit Unterbauschrank, einer Flachspül-WC-Schale samt Spülkasten sowie einem Heizkörper ausgestattet. Vom größeren der beiden Vorräume ist schließlich noch ein rund 17,30 m<sup>2</sup> großes Zimmer im Westen zu erreichen. Auch hier sind die Leitungen für die Warmwasserzentralheizung bereits vorhanden. Der Raum hat einen Schiffsboden aus Holz, der im Bereich einer Verbindungstüre zu einem (weiteren) nordseitig angrenzenden Raum noch unfertig ist. Malerarbeiten sind im ganzen Objekt noch nicht gemacht.

Die Kosten für die Fertigstellung einer Wohneinheit bestehend aus dem 3,20 m<sup>2</sup> großen Vorraum, dem Badezimmer und dem großen Zimmer (insgesamt 60,94 m<sup>2</sup>) würden sich wie folgt errechnen:

Bodenverlegungen	S 34.044,-
Installationsarbeiten	S 45.850,-
Innentüren	S 13.800,-
Malerarbeiten	S 10.640,-
insgesamt daher	S 104.334,-

=====

Die Kosten für die Instandsetzung des vom größeren Vorraum aus erreichbaren Raumes mit einer Nutzfläche von 17,30 m<sup>2</sup> würden sich auf insgesamt S 17.944 belaufen, so daß die Gesamtkosten der Adaptierungsarbeiten für die vorgesehene Hausbesorgerwohnung mit S 122.278 zuzüglich Umsatzsteuer zu veranschlagen wären.

Würde man den 17,30 m<sup>2</sup> großen Raum nicht in die Hausbesorgerwohnung einbeziehen, dafür aber im großen Zimmer (49,90 m<sup>2</sup>) eine Wohnküche installieren, beliefen sich die Instandsetzungskosten auf insgesamt S 131.734 zuzüglich Umsatzsteuer (Fertigstellungskosten ohne Küche S 104.334 zuzüglich Kosten für die Wohnküche im Betrag von S 27.400).

Würde man eine vom Wohnraum getrennte Küche schaffen, durch die jedoch der Zugang zum Wohnraum erfolgen müßte, würden sich Mehrkosten von S 23.620, somit Gesamtkosten von S 155.354 zuzüglich Umsatzsteuer ergeben. Bei der Schaffung getrennter Eingänge für Küche und Zimmer beliefen sich die Gesamtkosten sogar auf S 171.988 zuzüglich Umsatzsteuer.

Zur Fertigstellung der Räumlichkeiten im zweiten Obergeschoß, die eine Gesamtnutzfläche von rund 134 m<sup>2</sup> aufweisen, wären noch Investitionskosten von rund S 300.000 erforderlich.

Seit 15.12.1989 ist Stefan B\*\*\*\*\* als Hausbesorger für den Antragsteller tätig und auch bei der Steiermärkischen Gebietskrankenkasse angemeldet. Der Genannte hat die Absicht, in die für ihn vorgesehene Wohnung einzuziehen, sobald sie fertig ist.

Auf Grund dieses Sachverhaltes bewilligte das Erstgericht eine weitere Mietzinserhöhung von S 18,19 monatlich je m<sup>2</sup> Nutzfläche für die Zeit vom 1.1.1991 bis 31.12.1993, wobei es seiner Berechnung eine Gesamtnutzfläche des Hauses von 328,97 m<sup>2</sup> zugrundelegte (80,60 m<sup>2</sup> für die Wohnung der Erstantragsgegnerin, 96,64 m<sup>2</sup> für das Mietobjekt der Zweitantragsgegnerin und 151,43 m<sup>2</sup> für das dem Antragsteller verbleibende Objekt im ersten Obergeschoß). Als Kosten der Erhaltungsarbeiten legte dabei das Erstgericht nicht den vom Antragsteller veranschlagten Aufwand zur Brauchbarmachung einer 92,24 m<sup>2</sup> großen Wohnung (inklusive großem Vorraum und westseitigem Zimmer) zugrunde, sondern jene Kosten, die zur Schaffung einer 60,94 m<sup>2</sup> großen Hausbesorgerdienstwohnung erforderlich sind. Dies sei deshalb gerechtfertigt, weil die Nutzfläche der vom Antragsteller vorgesehenen Hausbesorgerwohnung weit über dem Durchschnitt liege. Um die als angemessen erachtete 60,94 m<sup>2</sup> große Hausbesorgerdienstwohnung zu schaffen, trug es dem Antragsteller auf, binnen Jahresfrist die im Sachverständigengutachten näher bezeichneten Arbeiten durchzuführen, das große Zimmer durch eine Trennwand in Küche und Wohnraum zu teilen und die für die Küche erforderlichen Installationen herzustellen.

Dem dagegen erhobenen Rekurs des Antragstellers (der Rekurs der Erstantragsgegnerin wurde mangels Rechtsschutzinteresses zurückgewiesen, weil er sich nur gegen den einvernehmlich festgelegten Verteilungszeitraum richtete) gab das Gericht zweiter Instanz insofern Folge, als es den Auftrag zur Errichtung einer Trennwand im 49,90 m<sup>2</sup> großen Zimmer und zur Herstellung einer Küche im abgetrennten Raum ersatzlos aufhob und im übrigen die Aufhebung des angefochtenen Sachbeschlusses mit dem Auftrag an das Erstgericht beschloß, über das Mietzinserhöhungsbegehren nach einer Verfahrensergänzung neuerlich zu entscheiden. Insoweit wurde auch der Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig erklärt.

Das Rekursgericht verwies zunächst darauf, daß die Antragsgegner das Vorliegen der Voraussetzungen für die Schaffung einer Hausbesorgerwohnung im ersten Obergeschoß zugestanden hätten und dies auch im Rekurs der Erstantragsgegnerin nicht bestritten worden sei. In Ansehung einer rund 60 m<sup>2</sup> großen Hausbesorgerwohnung sei außerdem nie bezweifelt worden, daß es sich bei den vom Antragsteller beabsichtigten Investitionen um Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 Abs.2 Z 1 MRG handle. Schließlich sei die Gesamtsumme der für die Mietgegenstände des Hauses gemäß § 18 Abs.1 Z 6 MRG anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse nie strittig gewesen, sodaß nur noch geklärt werden müsse, welche weiteren Kosten zur Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses berechtigen und nach welchem Verhältnis der Nutzflächen (§ 17 MRG) der nicht gedeckte Teil des monatlichen Deckungserfordernisses auf die Mietgegenstände zu verteilen ist.

Wenngleich es zutreffe, daß das Gesetz keine Höchst- sondern nur eine Mindestanzahl der Räume einer Hausbesorgerdienstwohnung festlegt, sei es dem Vermieter nicht freigestellt, zu Lasten der Mieter dem Hausbesorger eine beliebige, zu seinem Bedarf in keinem Verhältnis stehende Wohnung als mietzinsfreie Dienstwohnung zu überlassen. In einem solchen Fall werde die Widmung einer Wohnung als Hausbesorgerdienstwohnung und ihre unentgeltliche Überlassung an den Hausbesorger den Mietherrn gegenüber nur insoweit als wirksam angesehen werden können, als es nach den besonderen Umständen des Falles (z.B. wegen dringender Notwendigkeit der Bestellung eines Hausbesorgers, zugleich aber wegen besonderer Schwierigkeiten, eine hiefür geeignete Person zu finden, die nicht auf der Beistellung einer größeren Dienstwohnung besteht) als recht und billig angesehen werden müßte, wenn dem

Hausbesorger eine die Mindestgröße des § 13 HGB übersteigende Wohnung zur Gänze unentgeltlich überlassen wird. Derartiges habe der Antragsteller nie behauptet. Darüber hinaus sei es dem Vermieter verwehrt, zu Lasten seiner Mieter die Anrechenbarkeit der einzelnen Bestandteile des Hauses auf den Anteil an den Gesamtkosten zu verändern (vgl. MietSlg.17.364, 21.304 und 23.257). Da unter den gegebenen Umständen nichts gegen die Vermietbarkeit des das erforderliche Mindestausmaß übersteigenden Teiles der Hausbesorgerwohnung spreche, sei dieser Teil bei Berechnung des Verhältnisses der Nutzflächen (§ 17 MRG) zu berücksichtigen. Eine aus Vorzimmer, Badezimmer und einem 49,90 m<sup>2</sup> großen Zimmer bestehende Wohnung mit einer Gesamtnutzfläche von 60,94 m<sup>2</sup> könne nämlich nach den Umständen des Falles, insbesondere im Hinblick auf die geringe Anzahl der Mietobjekte und die zu berücksichtigende Nutzfläche von nur 389,91 m<sup>2</sup> durchaus als angemessene und ortsübliche Hausbesorgerwohnung angesehen werden. Daran ändere auch der Umstand nichts, daß die Wohnung im Hinblick auf das Fehlen einer Küche nicht den Erfordernissen des § 13 Abs.2 HGB entspreche. Dieser Mangel werde nämlich auch durch die vom Antragsteller beabsichtigte Einbeziehung der weiteren Räume nicht beseitigt.

Ob auch die Kosten für die Brauchbarmachung der beiden weiteren vom Antragsteller als Teil der Hausbesorgerwohnung vorgesehenen Räumlichkeiten eine - wenn auch nur auf der Grundlage einer nur um 60,94 m<sup>2</sup> verminderten Gesamtnutzfläche des Hauses (§ 17 MRG) zu berechnende - Mietzinserhöhung rechtfertigen, werde davon abhängen, ob sie die in § 3 Abs.2 Z 2 MRG aufgezählten Arbeiten betreffen. Da der Antragsteller bisher keine in diese Richtung zielenden Behauptungen aufgestellt habe, die maßgebliche Frage aber auch vom Erstgericht nicht mit den Parteien erörtert wurde, erweise sich das erstgerichtliche Verfahren in diesem Umfang als mangelhaft. Dieser Mangel zwinge zur Aufhebung der gesamten Entscheidung, weil das Rekursgericht keine Sachentscheidung über einen Teil des Mietzinserhöhungsbegehrens fällen könne.

Die Zulassung des Rekurses an den Obersten Gerichtshof wurde damit begründet, daß zur Frage der Bedeutung der Größe einer Hausbesorgerwohnung für den Verteilungsschlüssel nach § 17 MRG zwar eine einschlägige, nicht jedoch den Fall einer Mietzinserhöhung betreffende Judikatur vorliege.

Gegen diesen Beschuß hat der Antragsteller fristgerecht Rekurs mit dem Begehrten erhoben, den erhöhten Hauptmietzinsbetrag unter Berücksichtigung der Hausbesorgerwohnung mit einer Nutzfläche von 92,24 m<sup>2</sup> und den beantragten Erfordernissen festzusetzen; in eventu möge der angefochtene Beschuß aufgehoben und dem Rekursgericht die Entscheidung in der Hauptsache aufgetragen werden. Begründet wird dies im wesentlichen damit, daß die für den Hausbesorger vorgesehene Wohnung ohnehin nur die unbedingt erforderliche Anzahl von Zimmern aufweise und daß sich die Größe der Wohnung auf Grund der baulichen Gegebenheiten gar nicht ändern lasse. Im konkreten Fall sei außerdem noch zu berücksichtigen, daß einer insgesamt fünfköpfigen Familie Unterkunft geboten werden müsse. Das rechtliche Interesse an der Bestellung eines Hausbesorgers stehe wohl ohnehin außer Zweifel. Immerhin handle es sich um ein zweistöckiges Haus, das einmal neben dem Solarium der Zweitantragsgegnerin auch noch die Zahnarztordination des Antragstellers beherbergen werde.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Rekurs ist im Hinblick auf die noch zu erörternden Rechtsfragen zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, daß es nicht im Belieben des Vermieters stehe, die Mieter mit den Betriebs- und Erhaltungskosten einer Hausbesorgerdienstwohnung zu belasten, deren Größe und Ausstattung sowohl die gesetzlichen Mindestanforderungen als auch den verkehrsüblichen Standard bei weitem übertreffen, ist durch die Judikatur gedeckt (MietSlg.23/21) und bedarf daher keiner besonderen Erörterung (§ 37 Abs.3 Z 16 MRG iVm §§ 528a, 510 Abs.3 ZPO). Es genügt der Hinweis, daß sich die gegenteilige Auffassung nicht mit dem vom MRG verfolgten Ziel des Mieterschutzes vereinbaren läßt. Diesem Ziel dient die genaue Definition des zu den Betriebskosten zählenden Beitrags für Hausbesorgerarbeiten in § 23 Abs.1 MRG, daneben aber auch die Vorschrift, bei der Bemessung des Erhaltungsaufwands für die Hausbesorgerdienstwohnung auf wirtschaftliche Gegebenheiten und Möglichkeiten Bedacht zu nehmen (§ 3 Abs.1 MRG). Darum hat der auf die Mieter direkt oder indirekt überwälzbare Aufwand für die Hausbesorgerwohnung auch in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der Wohnanlage und zum Arbeitsaufwand des Hausbesorgers zu stehen. Gerade im konkreten Fall wäre nicht zu beanstanden, wenn sich dieser Aufwand an den Mindestanforderungen orientiert, die das Gesetz und die allgemeine Verkehrsauffassung an eine Hausbesorgerdienstwohnung stellen, ist doch ein Hausbesorger in einem Haus wie dem gegenständlichen eher ungewöhnlich. (Daß § 30 Abs.3 HGB nur die Bereitstellung eines Wohn- und eines Kochraums verlangen würde, sollte

die Baubewilligung für das gegenständliche Haus vor dem 1.7.1970 erteilt worden sein - siehe dazu Meinhart, Die Übergangsbestimmungen des Hausbesorgergesetzes, ImmZ 1970, 314; ArbSlg.8800; ImmZ 1978, 255 -, blieb bisher unbeachtet.) Dabei ist es dem Vermieter unbenommen, dem Hausbesorger entgeltlich oder unentgeltlich zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen (ArbSlg.7150; ArbSlg.8373; ArbSlg.8607), was das im gegenständlichen Fall immer wieder strapazierte Argument von der Notwendigkeit einer anständigen Familienunterkunft entkräftet. Der Mehraufwand darf jedoch weder direkt noch indirekt zu Lasten der Mieter gehen.

Dem Rekursgericht ist aber auch darin zu folgen, daß der vom Antragsteller geltend gemachte Erhaltungsaufwand noch daraufhin zu überprüfen ist, ob er die Qualifikation des § 3 Abs.2 Z 2 MRG erfüllt. Die in diesem Punkt notwendige Verfahrensergänzung wird bei richtiger Rechtsanwendung sogar weitergehen müssen, als dies im angefochtenen Beschuß zum Ausdruck kommt. Ob die vom Antragsteller vorgesehenen Arbeiten über die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die bloße Brauchbarmachung der fraglichen Wohnung hinausgehen, wird nicht nur in Ansehung jenes Wohnungsteils zu klären sein, der die vom Erstgericht als angemessen erachtete Nutzfläche von rund 60 m<sup>2</sup> übersteigt; es könnte vielmehr notwendig sein, den für die ganze Wohnung angesetzten Erhaltungsaufwand an den Anforderungen des § 3 Abs.2 Z 2 MRG zu messen.

Die Meinung des Rekursgerichts, sich nicht mit der Frage auseinandersetzen zu müssen, ob die Instandsetzungskosten für die rund 60 m<sup>2</sup> große "unstrittige" Hausbesorgerwohnung die Voraussetzungen des § 3 Abs.2 Z 2 MRG erfüllen, beruht auf der Annahme, daß sich die Erstantragsgegnerin nicht gegen die Schaffung einer Hausbesorgerwohnung im ersten Obergeschoß des gegenständlichen Hauses ausgesprochen und sich auch damit abgefunden habe, es handle sich dabei um Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 Abs.2 Z 1 MRG (siehe S.6 der ON 20 = AS 133). Tatsächlich ließe sich nur die Unterlassung spezifischer Einwendungen im erstinstanzlichen Verfahren und die Beschränkung des Rekursvorbringens der Erstantragsgegnerin auf die Frage des Verteilungszeitraums in diesem Sinn verstehen. Selbst wenn darin ein gemäß § 37 Abs.3 Z 12 MRG beachtliches Zugeständnis zu erblicken wäre, müßte es auf eine Einverständniserklärung zum offensichtlich immer wieder diskutierten Vorschlag des Erstgerichtes reduziert werden, durch die Abtrennung einer Küche vom 49,90 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer eine ca. 60 m<sup>2</sup> große Hausbesorgerdienstwohnung zu schaffen. Dieses Einverständnis ist schon deshalb hinfällig, weil der Antragsteller selbst gar nicht bereit ist, von seinem zuletzt gemachten Vorschlag einer Reduzierung der Hausbesorgerdienstwohnung auf rund 90 m<sup>2</sup> noch irgendwelche Abstriche zu machen. Er hat dies schon bei der Erörterung des Sachverständigengutachtens über die kleinere Variante erklärt, indem er vorbrachte, keine bauliche Änderung der derzeitigen Raumeinteilung vornehmen zu wollen (AS 71), und er bekräftigte diesen Standpunkt auch noch in seinen Rechtsmitteln. Von einem rechtswirksamen Zugeständnis der Erstantragsgegnerin, es handle sich bei den vom Antragsteller geplanten Arbeiten zumindest insoweit um Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 Abs.2 Z 1 MRG, als sie die Schaffung einer rund 60 m<sup>2</sup> großen Hausbesorgerwohnung betreffen, kann daher - ohne die grundsätzliche Zulässigkeit eines solchen Zugeständnisses prüfen zu müssen - keine Rede sein.

Daraus ergibt sich ein weiteres Argument gegen die vom Antragsteller behauptete Spruchreife. Die Erhöhung des Hauptmietzinses ist unter den sonstigen Voraussetzungen des § 18 MRG nämlich nur für Kosten vorgesehen, die dem Vermieter durch "Erhaltungsarbeiten" entstehen. Diese Erhaltungsarbeiten sind in § 3 Abs.2 MRG taxativ aufgezählt (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 4 zu § 3 MRG). Die Bestimmung des § 3 Abs.2 Z 1 MRG, auf die sich der Antragsteller offensichtlich beruft, nennt Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung erforderlich sind. Die Schaffung einer neuen Hausbesorgerdienstwohnung fällt nicht darunter. Allenfalls wäre, da die Fürsorgepflicht des Vermieters gegenüber dem Hausbesorger während des ganzen Dienstverhältnisses

aufrecht bleibt (vgl. ArbSlg.9289 ua), die Ersatzbeschaffung für eine unzumutbar gewordene Dienstwohnung als Erhaltungsaufwand im Sinne des § 3 Abs.2 Z 1 MRG zu qualifizieren, doch deutet nichts im bisherigen Vorbringen des Antragstellers auf einen derartigen Fall hin. Den Beikten könnte allenfalls entnommen werden, daß im Keller des gegenständlichen Hauses vor Jahren eine Hausbesorgerwohnung existierte, die angeblich aus gesundheitspolizeilichen Gründen aufgegeben werden mußte, doch sind auch diese Hinweise zu dürftig, um sie schon jetzt rechtlich würdigen zu können. Ob eine echte Ersatzbeschaffung vorliegt, die noch dem Tatbestand der Erhaltung allgemeiner Teile des Hauses im Sinne des § 3 Abs.2 Z 1 MRG unterstellt werden kann, wird nicht zuletzt davon abhängen, aus welchen Gründen und wie lange der Antragsteller oder sein Rechtsvorgänger ohne Hausbesorger mit Dienstwohnung im gegenständlichen Haus auskommen mußte und welche Folgen für die Bewirtschaftung des Hauses daraus entstanden sind.

Die Aufhebung des erstrichterlichen Beschlusses durch das Rekursgericht mit dem Auftrag zur Verfahrensergänzung war demnach berechtigt. Das Erstgericht wird zu prüfen haben, ob und in welchem Umfang die vom Antragsteller geplanten Arbeiten an der Wohnung im Obergeschoß des gegenständlichen Hauses den Tatbestand des § 3 Abs.2 Z 1 MRG erfüllen; soweit dies nicht der Fall ist, wird zu klären sein, ob die Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder deshalb notwendig sind, um das dem Hausbesorger zur Gänze oder teilweise zu vermietende Objekt in brauchbarem Zustand zu übergeben (§ 3 Abs 2 Z 2 MRG).

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

#### **Anmerkung**

E27447

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00105.91.1112.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19911112\_OGH0002\_0050OB00105\_9100000\_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](http://www.jusline.at)