jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/11/12 5Ob123/91

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 Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Josef P*****, und 2.) Edith P*****, beide ***** beide vertreten durch Dr. Armin Kaufmann, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Alfred S*****, vertreten durch Dr. Herbert Grass, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs.1 Z 8 (§ 44) MRG infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. Juli 1991, GZ 48 R 240/91-37, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 23. Jänner 1991, GZ 46 Msch 7/86(48/89)-33, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes, die in Ansehung der Nichtigerklärung des Ausspruches des Erstgerichtes über den Zeitraum vom 1.8.1982 bis 31.12.1985 unangefochten in Rechtskraft erwachsen ist, wird im übrigen dahin abgeändert, daß der Sachbeschluß zu lauten hat:

Die zwischen den Antragstellern und dem Antragsgegner am 21.3.1975 getroffene Hauptmietzinsvereinbarung hinsichtlich der Wohnung top.Nr.14 im Haus Wien *****, ist insoweit rechtsunwirksam, als sie monatlich den Betrag von 655,87 S übersteigt.

Im Zeitraum vom 1.4.1982 bis 1.7.1982 hat daher der Antragsgegner den Antragstellern gegenüber durch Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von 2.651 S das gesetzlich zulässige Zinsausmaß monatlich um 1.995,13 S überschritten.

Der Antragsgegner ist schuldig, den Antragstellern den Betrag von 7.980,52 S samt 4 % Zinsen aus jeweils 1.995,13 S seit 1.4.1982, 1.5.1982, 1.6.1982 und 1.7.1982 binnen 14 Tagen zu bezahlen. Der Antrag der Antragsteller auf Zuspruch von Kosten rechtsfreundlicher Vertretung im Rekurs- und Revisionsrekursverfahren wird abgewiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsgegner ist Alleineigentümer des Hauses Wien *****. Mit Mietvertrag vom 15.10.1970 mietete der Erstantragsteller die aus Zimmer und Küche bestehende Wohnung top.Nr.12 a in diesem Haus. Am 21.3.1975 mieteten beide Antragsteller vom Antragsgegner ab 1.4.1975 das durch Zusammenlegung der bisherigen Wohnung top.Nr.12 a mit der daneben befindlichen Wohnung top.Nr. 14 entstandene, 79,50 m2 große, nunmehr als top.Nr.14 bezeichnete

Bestandobjekt. Der Antragsgegner ließ auf seine Kosten in den vor den beiden Wohnungen im Hausgang befindlichen Türstock eine am Dachboden des Hauses aufbewahrte Türe durch einen Tischler einpassen und diese streichen. Außerdem ließ er auf seine Kosten bei dem am gemeinsamen Gangstück dieser Wohnungen befindlichen einfachen Fenster einen Innenflügel montieren und streichen. Durch die Abtrennung des diesen Wohnungen gemeinsamen Gangstückes wurde das bisherige Gang-WC in den Wohnungsverband einbezogen. In dieser so entstandenen Wohnung top.Nr.14 ließen die Antragsteller eine Zentralheizung installieren, eine zwischen den ehemaligen zwei Wohnungen abgemauerte Tür durchbrechen und einen Türstock mit Türe herstellen sowie in der Küche der Wohnung durch Errichtung einer Mauer ein Badezimmer einbauen; die Kosten all dieser Arbeiten trugen die Antragsteller.

Mit dem am 19.Mai 1982 bei der Schlichtungsstelle des Magistratischen Bezirksamtes für den ***** Bezirk eingebrachten Antrag begehrten Josef und Edith P***** die Herabsetzung des ihnen mit 2.651 S monatlich vorgeschriebenen Hauptmietzinses auf das gesetzlich zulässige Ausmaß. Da sie die Zusammenlegung der im Zeitpunkt der Anmietung der Ausstattungskategorie D zugehörigen Wohnung selbst finanziert hätten, sei der vorgeschriebene Hauptmietzins um ein Vielfaches des Berechtigten überhöht. Der Antragsgegner sprach sich gegen den Antrag aus, weil die Zusammenlegung der Wohnungen von ihm selbst finanziert worden und dadurch eine Kategorieverbesserung erfolgt sei.

Das gemäß § 40 Abs 2 MRG von den Antragstellern angerufene Gericht stellte vorerst eine Überschreitung des monatlich vorgeschriebenen Mietzinses fest und setzte den monatlichen Hauptmietzins auf 1.353 S herab. Das Gericht zweiter Instanz hob diesen Sachbeschluß infolge Rekurses der Antragsteller auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung unter Beisetzung eines Rechtskraftvorbehaltes auf. Der vom Antragsgegner dagegen erhobene Revisionsrekurs blieb im Ergebnis erfolglos (5 Ob 103/85). Da nach der für die rechtliche Beurteilung maßgeblichen Sachverhaltsgrundlage eine Zusammenlegung von zwei Wohnungen erfolgte und diese Maßnahme eine der im § 16 Abs.1 Z 6 MRG geforderten Voraussetzungen erfüllt, war das Rekursgericht zu Unrecht von der Annahme ausgegangen, daß hier eine Ermäßigung des Hauptmietzinses gemäß § 44 Abs.2 und 3 MRG auf jeden Fall in Betracht komme. Damit war jedoch für den Antragsgegner noch nichts gewonnen, denn nach der damaligen Aktenlage konnte noch nicht beurteilt werden, ob die weiteren Voraussetzungen des Tatbestandes des § 16 Abs.1 Z 6 MRG erfüllt sind; es fehlten nämlich Feststellungen darüber, ob sich der Mietgegenstand bei Vermietung in "ordnungsgemäßem" Zustand befunden hat, der die sofortige Benützung ohne Adaptierung oder Schönheitsreparaturen im Standard der Ausstattungskategorie C zuließ und die im Gesetz geforderte Frist für die Vermietung der Wohnung eingehalten worden ist. Es mußte daher bei der Aufhebung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses bleiben.

Nachdem die hierauf ergangene Entscheidung des Erstgerichtes infolge Rekurses des Antragsgegners abermals aufgehoben worden war, sprach das Erstgericht im dritten Rechtsgang mit Sachbeschluß aus, daß der Antragsgegner durch Vorschreibung eines monatlichen Mietzinses von (richtig:) 2.651 S den für die 79,50 m2 große Wohnung der Antragsteller zulässigen Hauptmietzins von 655,87 S (8,25 S je m2 einschließlich eines 50 %igen Zuschlages) überschritten habe und der Antragsgegner schuldig sei, den Antragstellern den Betrag von 94.916,73 S samt 4 % Zinsen aus jeweils 1.995,12 S monatlich vom 1.4.1982 bis einschließlich 1.12.1985 zu bezahlen. Es ging dabei - abgesehen von der Außerstreitstellung, daß in beiden Wohnungen Wasserentnahmestellen vorhanden waren - unter anderem noch von folgenden der Sachverhaltsgrundlage zuzuordnenden Annahmen aus:

Das WC war zwar unbrauchbar, in der Folge wurde jedoch vom Antragsgegner den Antragstellern für die Instandsetzung des WC eine Abgeltung von 7.000 S bezahlt, sodaß die Brauchbarmachung des WCs - wie in § 16 Abs.2 Z 4 MRG gefordert - auf Kosten des Hauseigentümers erfolgte. Daß die elektrische Anlage komplett erneuert werden mußte, weil die nur lose unter Putz, zum Teil ohne Isolierung verlegten Aluminiumdrähte Störungen herbeigeführt hatten und Schutzkontaktanlagen fehlten, wodurch eine Gefahr für die Sicherheit der Antragsteller gegeben war, und die Fußböden in den Zimmern desolat waren, wurde vom Antragsgegner nicht bestritten. Die einzige Mängelrüge, die nachweislich erfolgte, betraf das WC, dessen Reparatur vom Antragsgegner mit der Bezahluung des genannten Geldbetrages abgegolten wurde.

Rechtlich führte das Erstgericht nach Wiedergabe der ihm übertragenen Rechtsansichten aus, daß die mangelhafte, die Sicherheit der Antragsteller gefährdende elektrische Anlage sowie die desolaten Fußböden in den Zimmern Mängel darstellten, die beachtlich seien und die Brauchbarkeit der Wohnung jedenfalls behindert hätten. Die Unterlassung der Anzeige einer Funktionsstörung führe wohl nach ständiger Rechtsprechung zur höheren Kategorie (MietSlg. 36.307),

die Anzeigepflicht beziehe sich jedoch nur auf Störungen kategoriebestimmender Ausstattungsmerkmale. Da im vorliegenden Fall aber Mängel bestanden hätten, die nicht als kategoriebestimmendes Merkmal bezeichnet werden könnten, sei im vorliegenden Fall eine Rügepflicht nicht anzunehmen. Damit müsse aber das Vorliegen der Voraussetzungen des § 16 Abs.1 Z 6 MRG verneint werden, weshalb sich die im Spruch genannte - ausgehend von der festgestellten Nutzfläche und der Quadratmetermiete von 5,50 S zuzüglich eines 50 %igen Zuschlages errechnete - Überschreitung ergebe. In den Monaten April bis Dezember 1982 seien 23.859 S tatsächlich bezahlt worden, weshalb sich zur berechtigten Mietvorschreibung eine Differenz von 17.956,13 S und damit eine monatliche Überschreitung von 1.995,12 S ergebe. Darüber hinaus errechnete das Erstgericht ausgehend von den in den Jahren 1984 und 1985 bezahlten Mietzinsen die jeweiligen monatlichen Überschreitungen und letztlich den seiner Ansicht nach zurückzuerstattenden Gesamtbetrag. Da für einen weiteren Zeitraum kein Vorbringen der Antragsteller erstattet worden sei, habe darauf nicht Rücksicht genommen werden können. Da das Herabsetzungsbegehren der Antragsteller am 9.3.1982 zur Post gegeben worden sei, sei die Herabsetzung ab 1.4.1982 wirksam.

Das Gericht zweiter Instanz hob aus Anlaß des Rekurses des Antragsgegners den Ausspruch des Erstgerichtes für den Zeitraum vom 1.8.1982 bis 31.12.1985 als nichtig auf (Punkt 1. des Spruches); im übrigen gab es dem Rekurs des Antragsgegners dahin Folge, daß es den angefochtenen Sachbeschluß im Sinne der Feststellung der Rechtsunwirksamkeit der zwischen den Parteien am 21.3.1975 getroffenen Hauptmietzinsvereinbarung, insoweit als sie monatlich den Betrag von 1.311,75 S übersteigt, und der Überschreitung des gesetzlichen Zinsausmaßes durch Vorschreibung eines Hauptmietzinses von 2.651 S um monatlich 1.339,25 S sowie der Verpflichtung des Antragsgegners zur Rückzahlung eines Betrages von 5.357 S samt 4 % Zinsen aus 1.339,25 S seit 1.4.1982, 1.5.1982, 1.6.1982 und 1.7.1982 abänderte. Außerdem sprach es aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. In Erledigung des Rekurses des Antragsgegners hinsichtlich des zulässigerweise geltend gemachten Zeitraumes vom 1.4.1982 bis 1.7.1982 führte das Rekursgericht im wesentlichen folgendes aus:

Es sei darauf verwiesen, daß die Frage der Brauchbarkeit der Wohnung im zweiten Rechtsgang abschließend geklärt worden sei (vgl. Protokoll vom 19.10.1989, wo der Antragsgegner sich gegen eine neuerliche Erörterung der Frage betreffend die Brauchbarkeit der Wohnung im Hinblick auf die Entscheidung des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 6.7.1988 ausgesprochen habe). Im zweiten Rechtsgang sei abschließend die Frage geklärt worden, daß infolge schwerer Defekte an der Elektroinstallation und an den Fußböden der Wohnung eine Brauchbarkeit der Wohnung zu verneinen gewesen sei. Es sei daher dem Rekurswerber nunmehr verwehrt, neuerlich diese Umstände, die das Erstgericht im übrigen im zweiten Rechtsgang ausreichend und zweifelsfrei geklärt habe, aufzugreifen. Daß das Erstgericht diese Umstände in die nunmehrige Entscheidung aufgenommen habe, sei aus Gründen der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit des Sachbeschlusses erforderlich. Das bedeute aber nicht, daß sie neuerlich einer Anfechtung unterzogen werden könnten. Gegenstand des Verfahrens im dritten Rechtsgang sei ausschließlich die Frage gewesen, ob die Wohnung der Antragsteller bei Vermietung an diese in Kategorie D oder C einzuordnen gewesen sei. Bisher sei nämlich, obwohl bereits im ersten Rechtsgang dem Erstgericht die Prüfung dieser Frage aufgetragen worden wäre, nicht geklärt worden, ob die Wohnung über eine Wasserentnahmestelle verfügte. Dies sei jedoch von den Parteien am 19.10.1989 außer Streit gestellt worden. Im zweiten Rechtsgang sei auch abschließend die Frage geklärt worden, daß es in rechtlicher Hinsicht keiner Rüge der mangelnden Ordnungsgemäßheit (der Wohnung) durch den Mieter bedürfe, daß nach ständiger einhelliger Rechtsprechung zu dieser Frage sich die Rügepflicht nur auf Funktionsstörungen bei Kategoriemerkmalen beziehe. Da jedoch der Antragsgegner den Antrag zur Gänze bestreite, sei im Rahmen der umfassenden rechtlichen Überprüfung des angefochtenen Sachbeschlusses neuerlich der Umstand der Kategorieeinordnung der Wohnung aufzugreifen gewesen. Das Erstgericht habe alle Tatsachengrundlagen geschaffen, die eine Einordnung der Wohnung der Antragsteller im Zeitpunkt der Vermietung der zusammengelegten Wohnung als Wohnung der Ausstattungskategorie C zuließen. In der Wohnung hätten sich Wasserentnahmestellen sowie ein auf Kosten des Antragsgegners repariertes WC befunden. Ein Herabsetzungsbegehren der Antragsteller sei daher nur auf Basis der Kategorie C berechtigt. Für die vom Erstgericht vorgenommene Ermäßigung des Hauptmietzinses auf Kategorie D fänden sich keinerlei tatsächliche oder rechtliche Anhaltspunkte. Verfahrensgegenständlich seien lediglich die Monate April 1982 bis Juli 1982, in denen ausgehend vom Antrag ein Hauptmietzins von 2.651 S eingehoben worden sei (Umsatzsteuer sei nicht verfahrensgegenständlich). Die Berechnung des Kategorie C-Mietzinses zuzüglich eines 50 %igen Zuschlages gemäß § 44 Abs.3 MRG ließe einen zulässigen Hauptmietzins von 1.311,75 S infolge des Ermäßigungsbegehrens der Antragsteller errechnen. Durch das Ermäßigungsbegehren sei der darüber hinaus vereinbarte Hauptmietzins unwirksam geworden. Dadurch, daß der

Antragsgegner dem Ermäßigungsbegehren der Antragsteller nicht nachgekommen sei, habe er in den verfahrensgegenständlichen Monaten daher das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um monatlich 1.339,25 S überschritten. Der Ausspruch nach § 37 Abs.4 MRG gründe sich darauf, daß die Zahlungen des vereinbarten Hauptmietzinses im Verfahren unstrittig gewesen seien. Dem berechtigten Rekurs sei daher Folge zu geben gewesen.

Den Ausspruch über die Unzulässigkeit eines ordentlichen Revisionsrekurses gründete das Rekursgericht auf § 37 Abs.3 Z 16 und 18 MRG iVm § 526 Abs.3 und § 500 Abs.2 Z 3 ZPO. Die Voraussetzungen des § 528 Abs.1 ZPO seien im Hinblick darauf, daß alle hier entscheidungswesentlichen Fragen zum Teil im ersten Rechtsgang vom Obersten Gerichtshof geklärt worden seien, zum Teil nach ständiger einheitlicher Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes beantwortet worden seien, nicht gegeben.

Gegen diesen Sachbeschluß des Gerichtes zweiter Instanz (Punkt 2.) des Spruches) richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag, den Sachbeschluß im Sinne der Unwirksamerklärung der gegenständlichen Hauptmietzinsvereinbarung, insoweit sie monatlich den Betrag von 655,87 S übersteigt, der Feststellung der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes im Betrag von 1.995,13 S monatlich und Schaffung eines Rückforderungstitels hinsichtlich des Betrages von 7.980,52 S samt Zinsen abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsgegner machte von der ihm eingeräumten Möglichkeit, eine Rechtsmittelgegenschrift einzubringen, Gebrauch und beantragte darin, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes zulässig, weil dieses bei Beurteilung der Einordenbarkeit der Wohnung der Antragsteller in eine bestimmte Ausstattungskategorie im Ergebnis von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes abgewichen ist. Der Revisionsrekurs ist auch berechtigt.

Vorweg ist festzuhalten, daß das Nichtvorliegen der Voraussetzungen des § 16 Abs.1 Z 6 MRG im Zeitpunkt der Anmietung der Wohnung durch die Antragsteller im Verfahren nicht mehr strittig ist und im Revisionsrekurs nur mehr die Frage der Einordnung der Wohnung in die Ausstattungskategorie C im Sinne der Einordnung in D releviert wird.

Es entspricht der Lehre und Rechtsprechung, daß sich eine Wohnung, damit sie in die Ausstattungskategorie C eingereiht werden kann, zur Zeit der Mietzinsvereinbarung in brauchbarem Zustand befunden haben muß. Dies ist dann der Fall, wenn sie an sich zum sofortigen Bewohnen geeignet ist, also keine gröberen, die Benützung behindernden Mängel aufweist (vgl. Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 26, 27 zu § 16 MRG). Daß sich die gegenständliche Wohnung der Antragsteller zur Zeit des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung (21.3.1975) schon im Hinblick auf den Zustand der vorhandenen elektrischen Anlage nicht in brauchbarem Zustand befunden hat, hat das Erstgericht in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (vgl. MietSlg. 38.339) zutreffend erkannt. Das Erstgericht hat auch richtig darauf hingewiesen, daß die dem Mieter im § 16 Abs.2 Z 4 MRG auferlegte Anzeigepflicht nicht hinsichtlich des unbrauchbaren Zustandes einer Wohnung besteht (MietSlg. 37.331/51, 38.339; 5 Ob 94/90; 5 Ob 1037/91). Der Umstand, daß die Antragsteller im vorliegenden Fall die Unbrauchbarkeit ihrer Wohnung dem Antragsgegner nicht angezeigt haben, ist daher rechtlich unerheblich. Da die mangelnde Brauchbarkeit einer Wohnung auch nicht durch andere wertbestimmende Faktoren ausgeglichen werden kann (Würth-Zingher, aaO, Rz 26 zu § 16 MRG; MietSlg. 37.331/51 ua), ist das Rekursgericht bei Beurteilung des gemäß § 44 Abs.2 MRG an sich berechtigten Ermäßigungsbegehrens zu Unrecht von der Einordnung der Wohnung in die Ausstattungskategorie C ausgegangen.

Damit erweist sich aber der Rekurs als berechtigt, weshalb ihm im Rahmen der Anfechtung Folge zu geben und - ausgehend vom unbekämpften Akteninhalt - das Ausmaß der Rechtsunwirksamkeit der zwischen den Parteien getroffenen Mietzinsvereinbarung sowie das Ausmaß der dadurch bedingten Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes - wie aus dem Spruch

ersichtlich - festzustellen und dementsprechend gemäß § 37 Abs.4 MRG ein Exekutionstitel zu schaffen war.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs.3 Z 19 MRG. Barauslagen wurden nicht verzeichnet.

Anmerkung

E27458

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00123.91.1112.000

Dokumentnummer

JJT_19911112_OGH0002_0050OB00123_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