jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/12/19 5Ob110/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.12.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1. Erika S***, Angestellte, und

2. Josef S***, Baumeister, beide Haberlgasse 20, 1160 Wien, beide vertreten durch Dr. Manfred Melzer und Dr. Erich Kafka, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1. Karl F***, Hauseigentümer, und 2. Hermine F***, Hauseigentümerin, beide Menzelgasse 8, 1160 Wien, beide vertreten durch Dr. Peter Rustler, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 28. Dezember 1988, GZ 48 R 636/88-27, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Hernals vom 25. Juli 1988, GZ 6 Msch 17/87-20, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Mieter der nacheinander angemieteten und inzwischen zusammengelegten Wohnungen top Nr. 38, 39 und 40 in dem den Antragsgegnern gehörenden Haus 1160 Wien, Haberlgasse 20. Sie stellen - nach vorausgegangenen Verfahren bei der Schlichtungsstelle des Magistrates der Stadt Wien (Entscheidung vom 19. Februar 1987) - den Antrag auf Feststellung, daß der Hauptmietzins für das Bestandobjekt top Nr. 38 bis 40 im Hause Wien 16, Haberlgasse ausgehend von einem Hauptmietzins von S 4,-- pro Quadratmeter lediglich S 391,28 betrage und daß den Antragsgegnern aufgetragen werde, den zu Unrecht eingehobenen Betrag von S 104.072,01 samt Umsatzsteuer und 4 % seit 2. Jänner 1987 binnen 14 Tagen zurückzuzahlen. Alle drei Wohnungen seien im Zeitpunkt ihrer jeweiligen Anmietung ohne Wasser und WC gewesen. Die Antragsgegner wendeten ein, die zusammengelegte Wohnung sei eine solche der Kategorie C, weil bereits vor der Zumietung der Wohnung top Nr. 40 und Abschluß eines einheitlichen neuen Mietvertrages über die aus früher drei selbständigen Wohnungen bestehende neue Wohnung das WC einbezogen gewesen sei. Die Mietverträge betreffend die Wohnungen top Nr. 38 und 39 seien bei Abschluß des alle drei Wohnungen betreffenden Mietvertrages aufgelöst worden.

Das Erstgericht stellte den zulässigen Hauptmietzins für die Wohnung top Nr. 38-40 mit S 391,28 pro Monat seit 1. Juli 1986 und für die Zeit vom 1. September 1977 bis 31. Dezember 1986 nach einzelnen Zinsperioden aufgegliedert eine Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes um insgesamt S 96.780,60 fest. Es erkannte die Antragsgegner

schuldig, den Antragstellern diesen Betrag samt 4 % Zinsen seit 7. November 1986 binnen 14 Tagen zurückzuzahlen.

Dieser Entscheidung liegt folgender - teils unbestrittener, teils vom Erstgericht festgestellter - Sachverhalt zugrunde:

Die Antragsteller waren zunächst (seit 1957) Mieter der Wohnung top Nr. 38 (Kategorie D; kein WC in der Wohnung). Sie mieteten später (1976) die Wohnung top Nr. 39 (Kategorie D; kein WC in der Wohnung) dazu und bezogen einen Teil des Ganges und ein Gang-WC auf ihre Kosten in die zusammengelegte Wohnung ein. Am 26. Mai 1976 schlossen sie über die zusammengelegte Wohnung einen neuen Mietvertrag mit einem monatlichen Hauptmietzins von wertgesichert S 576,94 mit den Antragsgegnern ab. Mit Mietvertrag vom 1. September 1977 mieteten die Antragsteller die Wohnung top Nr. 40 (Kategorie D; kein WC im Verband dieser Wohnung) dazu. Sie wurde mit den Wohnungen top Nr. 38 und 39 vereinigt. Die Streitteile schlossen über die vereinigte Wohnung (97,82 m2; 89 Friedenskronen pro Monat) den Mietvertrag vom 1. September 1977 mit einem monatlichen Hauptmietzins von wertgesichert S 1.234,30 und einem Zuschlag von 13 Groschen pro Friedenskrone. Gemäß der zu 4 Msch 5/77 ergangenen Entscheidung des Bezirksgerichtes Hernals ist in diesem Haus die Einhebung eines Hauptmietzinses von S 5,-- pro Friedenskrone vom 1. Mai 1977 bis 30. Juni 1986 zulässig. Tatsächlich hoben die Antragsgegner den vereinbarten Hauptmietzins ein.

Rechtlich führte das Erstgericht aus, der Mietvertrag vom 1. September 1977 sei lediglich als neuer Vertrag über die Wohnung top Nr. 40 zu verstehen. Eine Novation des ursprünglichen Mietvertrages über die Wohnungen top Nr. 38 und 39 liege nicht vor, weil der hiefür erforderliche animus novandi von den Antragsgegnern nicht habe nachgewiesen werden können. Da alle drei Wohnungen im Zeitpunkt der Übernahme durch die Antragsteller mangelhaft ausgestattet im Sinne des § 3 Z 10 Stadterneuerungsgesetzes gewesen seien, dürfe der hiefür zulässigerweise vereinbarte Mietzins S 4,-- pro m2 (= S 391,29 pr) Monat) nicht übersteigen. Die Einhebung eines darüber hinausgehenden Mietzinses sei nur insoweit zulässig, als es durch die zu 4 Msch 5/77 ergangene Entscheidung des Bezirksgerichtes Hernals gerechtfertigt sei. Die Differenz zwischen dem zuläbsigen Hauptmietzins zuzüglich jeweiliger Umsatzsteuer und dem tatsächlich vorgeschriebenen und bezahlten Hauptmietzins stelle eine Überschreitung des gesetzlichen Zinsausmaßes dar, deren Rückzahlung den Antragsgegnern aufzutragen gewesen sei.

Das Rekursgericht änderte die Entscheidung des Erstgerichtes in dem den Antrag der Antragsteller abweisenden Sinn ab. Für die Beurteilung, ob sogenannte Substandardwohnungen vermietet worden seien, komme es auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages an. Am 1. September 1977 seien in den bereits zusammengelegten Wohnungen top Nr. 38 und 39 Wasser eingeleitet und ein WC integriert gewesen. Da der damals abgeschlossene Mietvertrag über die zusammengelegten Wohnungen 38, 39 und 40 hinsichtlich des bereits bestehenden Mietverhältnisses (betreffend die Wohnung top Nr. 38 und 39) eine Novation darstelle, hätten die Antragsgegner den Antragstellern mit diesem Vertrag eine Wohnung der Ausstattungskategorie C vermietet. Der animus novandi der Parteien ergebe sich aus diesem Sachverhalt eindeutig, weil die alte Verbindlichkeit mit der neuen nicht wohl bestehen könne. Würde nämlich zu einer bereits gemieteten Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt die Nachbarwohnung zwecks Zusammenlegung dazugemietet, so erfolge damit eine Novation des bereits bestehenden Mietverhältnisses, weil beide Objekte nun eine Einheit bildeten. Gehe man aber von einem neuen Mietverhältnis aus, dann sei maßgebend, daß die Wohnung top Nr. 38 und 39 im Zeitpunkt des Abschlusses des neuen Mietvertrages bereits über die Merkmale einer Ausstattungskategorie C verfügt habe. Demgemäß habe für den Hauptmietzins keine gesetzliche Beschränkung bestanden.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist nicht berechtigt. Der Oberste Gerichtshof billigt die Rechtsansicht der zweiten Instanz, daß durch die im Jahr 1977 erfolgte Vereinigung der Wohnung top Nr. 38 und 39 einerseits (mit eingeleitetem Wasser und WC) mit der Wohnung top Nr. 40 andererseits und durch den Abschluß eines einheitlichen Mietvertrages über die aus diesen ursprünglichen Wohnungen bestehende einzige neue Wohnung mit der Bezeichnung "top Nr. 38 + 39 + 40" ein neues Vertragsverhältnis zwischen den Streitteilen begann. Dieses bezog sich auf einen anderen Mietgegenstand, bedeutete also eine Novation durch Auswechslung des Hauptgegenstandes einer Forderung im Sinne des § 1376 ABGB. Die Antragsteller sind durch Abschluß des Mietvertrages vom 1. September 1977 nämlich nicht Mieter der Wohnung top Nr. 40 unter Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses über die Wohnung top Nr. 38 und 39, jeweils unabhängig von einander geworden bzw. geblieben, sondern Mieter einer neuen, einheitlichen Wohnung bestehend aus den ursprünglichen Wohnungen "top Nr. 38 + 39" einerseits (diesbezüglich war bereits früher ein einheitlicher Mietvertrag abgeschlossen worden) und der vormals selbständigen Wohnung top Nr. 40 geworden.

Vermöge dieser Umänderung hörte das vorige Hauptmietverhältnis betreffend die Wohnung "top Nr. 38 + 39" auf und das neue (betreffend die Wohnung top Nr. 38 + 39 + 40) nahm zugleich seinen Anfang (§ 1377 ABGB). Der vielfach verlangte eigene animus novandi, also die Absicht der Parteien durch die Konstituierung einer neuen Verbindlichkeit die alte zu tilgen, ist kein besonderes subjektives Erfordernis des Neuerungsvertrages, das ihn ganz grundsätzlich von anderen Vertragstypen unterscheiden sollte. Es geht hiebei lediglich um den aus den Erklärungen der Parteien hervorleuchtenden eindeutigen Willen, an die Stelle einer früheren Verbindlichkeit eine andere, neue zu setzen. Dieser Wille ist in der Regel aus den beiderseitigen Erklärungen selbst erschließbar, kann sich aber auch schlüssig ergeben. In Wahrheit soll mit diesem scheinbar außerordentlichen subjektiven Erfordernis nur zum Ausdruck gebracht werden, daß im Zweifel nicht vermutet wird, daß durch die Konstituierung der neuen Verbindlichkeit die alte getilgt werden soll, solange sie mit der neuen noch wohl bestehen kann (Ertl in Rummel, ABGB, Rdz 2 zu § 1376 mwN). In dem hier zu beurteilenden Rechtsfall war es gerade nicht so, daß die Antragsteller auch noch eine weitere Wohnung, nämlich die mit der top Nr. 40 selbständig gemietet hätten. Es war vielmehr so, daß aus der bereits bestehenden Wohnung top Nr. 38 und 39 einerseits und der freigewordenen Wohnung top Nr. 40 andererseits ein neues einheitliches Mietobjekt, bestehend aus diesen früher selbständigen Wohnungen geschaffen werden sollte. Daraus geht eindeutig der Wille der Parteien hervor, anstelle der früheren Verbindlichkeit eine neue zu setzen, nicht aber, zur früher bereits bestehenden noch eine weitere hinzutreten zu lassen. Auch die Rechtsstellung der Antragsteller ist eine wesentlich andere, wenn sie die Wohnung top Nr. 40 nicht selbständig gemietet haben - die ihnen in einem solchen Fall auch wieder selbständig aufgekündigt werden könnte -, sondern wenn diese Bestandteil eines einheitlichen Mietgegenstandes geworden ist. Ausgehend von der Neuschaffung eines einheitlichen Mietobjektes, das den Gegenstand des Mietvertrages vom 1. September 1977 bildet, ist bei Beurteilung, welcher Mietzins zulässig vereinbart werden durfte, auf den Zeitpunkt des Abschlusses des neuen Vertrages abzustellen (so betreffend Neuerungsvertrag MietSlg 36.336, 37.334 ua). In diesem Zeitpunkt war bereits Wasser und WC in der Wohnung vorhanden und daher nicht mehr eine Substandardwohnung im Sinne des Stadterneuerungsgesetzes gegeben. Dabei kommt es - ebenso wie im Falle der Festsetzung des zulässigen Kategoriemietzinses - nicht darauf an, ob der maßgebliche Zustand der Wohnung vom Vermieter, einem Vormieter oder einem sonstigen Vorbenützer (siehe MietSlg 38.354) geschaffen wurde. Solche sonstige Vorbenützer sind in dem hier zu beurteilenden Fall eben die in der Person gleichgebliebenen Mieter der früheren selbständigen Wohnung "top Nr. 38 + 39" und der nunmehr neuen Wohnung "top Nr. 38 + 39 + 40".

Dem Revisionsrekurs, der entsprechend dem darauf beschränkten Tatsachenvorbringen in erster Instanz nur die Zulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses unter dem Gesichtspunkt der maßgebenden Ausstattungskategorie und der Bestimmung des § 16 Abs 3 MG idF d MGNov 1974 bekämpfte, war daher der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E19525

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00110.89.1219.000

Dokumentnummer

JJT_19891219_OGH0002_0050OB00110_8900000_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