

TE OGH 1988/9/6 50b61/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.09.1988

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 Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Ingrid F***, Sekretärin, Wien 8., Lerchengasse 11, vertreten durch Karl C***, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Wien 10., Arthaberplatz 22, wider den Antragsgegner Dr. Gregor K***, Hauseigentümer, Wien 23., Haselbrunnerstraße 8, vertreten durch Dr. Manfred Melzer und Dr. Erich Kafka, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 und 12, § 16 Abs 2 Z 4, § 25 MRG infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 26. April 1988, GZ 48 R 91/88-20, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Favoriten vom 10. November 1987, GZ 5 Msch 1/87-17, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin hat am 19. Juli 1983 die aus Zimmer und Küche bestehende und eine Nutzfläche von 28 m² aufweisende Wohnung top. Nr. 15 im Haus des Antragsgegners Wien 10., Favoritenstraße 188 gemietet. Es wurde zunächst ein wertgesicherter Mietzins einschließlich Betriebskosten und Umsatzsteuer von 2.000,- S monatlich vereinbart, den der Antragsgegner später wie folgt aufschlüsselte: 1.654,55 S Hauptmietzins, 4,70 S EDV-Gebühr, 252,80 S Betriebskosten und 191,51 Umsatzsteuer (= 2.108,66 S). Am 31. August 1986 ist die Antragstellerin aus der Wohnung ausgezogen. Das Erstgericht stellte mit Sachbeschluß fest, daß der Antragsgegner der Antragstellerin gegenüber durch Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von 1.654,55 S das gesetzliche Zinsausmaß im Zeitraum 1. Oktober 1983 bis 1. Jänner 1984 um monatlich 1.134,55 S und im Zeitraum 1. Februar 1984 bis 1. Jänner 1986 um monatlich 1.117,75 S überschritten habe. Es ging von nachstehendem Sachverhalt aus:

Das zur Wohnung gehörende WC befindet sich außerhalb des Wohnungsverbandes auf dem Gang; die Küche der Wohnung ist mit einer funktionierenden Brause und einem funktionierenden Warmwasseranschluß versehen.

Der Antragsgegner stellte der Antragstellerin (neben einer Spüle, einem Waschbecken und einer Dusche) neu gekaufte Einrichtungsgegenstände im Wert von zusammen 15.450,- S und gebrauchte (funktionsfähig) Einrichtungsgegenstände im Wert von zusammen 12.000,- S, insgesamt also Einrichtungsgegenstände im Wert von 27.450,- S bei.

Der Antragsgegner ließ ferner Installationsarbeiten in der Küche der Wohnung im Wert von 32.490,60 S

(Warmwasserleitung und Brause) sowie Verfließungsarbeiten im Wert von 5.000,- S durchführen, einen Teppichboden im Wert von 3.500,- S verlegen, die Küche tapezieren und das Zimmer ausmalen (Wert 6.299,13 S); für Leisten wendete er 249,- S, für diverse Elektroartikel 237,- S auf.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus:

Die gegenständliche Wohnung falle in die Kategorie D, weil das fehlende Ausstattungsmerkmal eines Klosetts im Inneren nicht durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen werde. Es liege weder eine zentrale Heizgelegenheit noch eine dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit vor; es handle sich hier lediglich um eine Brause innerhalb der Küche und nicht um eine von der übrigen Küche abgetrennte Brausenische. Es sei daher nur die Vorschreibung eines Hauptmietzinses von 5,50 S bzw. ab 1. Februar 1984 von 6,10 S je m² Nutzfläche zulässig gewesen. Daneben dürfe der Antragsgegner für die beigestellten Einrichtungsgegenstände gemäß § 25 MRG ein angemessenes Entgelt von monatlich 366,- S begehren. Dies ergebe sich aus dem Nutzwert von 27.450,- S, einer Amortisationsdauer von 10 Jahren und einem angemessenen Gewinnzuschlag von 6 % des Nutzwertes (= 1.647,- S). Für eigene Investitionen im Mietgegenstand - hier für die Zurverfügungstellung der Brause und der Warmwasserentnahmestelle - dürfe der Antragsgegner ein angemessenes Entgelt im Sinne des § 25 MRG nicht verlangen, er erhalte dafür den Kategoriemietzins.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragsgegners nicht Folge und erklärte den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig, und zwar aus folgenden Erwägungen:

Der Antragsgegner bemühe sich unter Hinweis darauf, daß die in der Küche untergebrachte Dusche zu den anderen Geräten hin durch eine Mauer und von vorne durch einen Vorhang abgetrennt war, die Einordnung der Wohnung in die höhere Ausstattungskategorie C im Sinne eines Kategorieausgleiches nach § 16 Abs 3 MRG dadurch zu erreichen, daß er versucht, die Duschegelegenheit als Ausstattungsmerkmal der Kategorie B darzustellen. Die ins Treffen geführte Abtrennung mittels Duschvorhang hindere aber die Annahme einer ausreichenden Trennung zwischen Küchenbereich und Duschegelegenheit (MietSlg 36.323, 38.345). Der angestrebte Kategorieausgleich sei daher nicht möglich.

Der Antragsgegner vermeine ferner zu Unrecht, daß von ihm durchgeführte Wasserinstallationen, wenn sie nicht die Einordnung der Wohnung in die Kategorie B nach sich ziehen, als entgeltwerte Leistung im Sinne des § 25 MRG anzusehen seien. Für vom Hauseigentümer durchgeführte Investitionen bestehe nämlich kein Anspruch auf ein den zulässigen Mietzins übersteigendes Entgelt (MietSlg 37.383, 5 Ob 72/87 = JBl 1988, 524). Im Bereich der Hauptmietzinsbildung des § 16 MRG sei eine Kostenmiete nicht vorgesehen (MietSlg 37.300/34). Es würde einen Wertungswiderspruch bedeuten, wenn zwar für Investitionen des Hauseigentümers, die nicht einmal für eine höhere Ausstattungskategorie reichen, ein kostendeckendes, womöglich über dem Kategoriezins der nicht erreichten Kategorie liegendes Entgelt vereinbart werden könnte, während bei für die Kategoriemerkmale ausreichenden Investitionen nur der kostenunabhängige Kategoriemietzins verlangt werden könnte. Zu Recht habe daher das Erstgericht bei Berücksichtigung des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände die Sanitärinstallationen außer Ansatz gelassen.

Der Antragsgegner wende sich schließlich gegen die ihm vom Erstgericht zugewilligte bloß 6 %ige Verzinsung vom eingesetzten Kapital für die zur Verfügung gestellten Möbel. Er strebe einen 15 %igen Gewinnzuschlag an. Schon der vom Erstgericht gewährte Zuschlag für eingesetztes Kapital in Höhe von jährlich 1.647,- S übersteige aber die bislang gewährten Zuschläge von 12 % der jährlichen Amortisationsquote (und nicht des eingesetzten Kapitals: MietSlg 7.226, 21.367, 22.534, 31.329). 12 % der jährlichen Amortisationsquote zuzüglich dieser Amortisationsquote würden im konkreten Fall monatlich 256,20 S und nicht die vom Erstgericht gewährten 366,- S betragen. Selbst bei Berechnung von 15 % der jährlichen Amortisationsquote (MietSlg 37.381) käme ein monatlicher Zuschlag gemäß § 25 MRG von 263,06 S in Betracht. Der angemessene Gewinn könne immer nur in Form eines angemessenen Zuschlages zum Nutzwert bestimmt und daher in Bruchteilen davon ausgedrückt werden (JBl 1987, 789). Habe aber das Erstgericht dem Vermieter bereits einen überhöhten Gewinnzuschlag gewährt, so müsse der allein von ihm erhobene Rekurs auch diesbezüglich erfolglos bleiben. Der weitere Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei für zulässig zu erklären gewesen, weil die Frage, ob im Anwendungsbereich des § 16 Abs 2 MRG unzureichende Ausstattungsmerkmale als sonstige Leistungen im Sinne des § 25 MRG ein den Kategoriemietzins übersteigendes Entgelt rechtfertigten, von grundsätzlicher Bedeutung sei.

Gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners mit dem Antrag,

den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß die Einhebung eines zusätzlichen Entgelts zum Kategoriemietzins rechtlich zulässig sei, sowie diesen Beschluß aufzuheben und die Rechtssache zur Bestimmung der Angemessenheit dieses Entgelts an das Erstgericht zurückzuverweisen. Die Antragstellerin hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist gemäß § 37 Abs 3 Z 18 MRG zulässig, aber nicht berechtigt.

Der Antragsgegner macht zusammengefaßt geltend, er habe sich im Mietvertrag zur Installation einer Dusche sowie eines Warmwasseranschlusses verpflichtet; diese Verpflichtung habe er auch erfüllt. Da seine Leistungen jedoch nicht zu einer Kategorieanhebung geführt hätten, fänden sie keine Abgeltung in einem höheren Kategoriemietzins. Er sei daher berechtigt, für diese seine anderen Leistungen ein angemessenes Entgelt im Sinne des § 25 MRG zu begehren. Eine Verneinung dieser Berechtigung verstieße gegen den verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatz, weil dann ungleiche Sachverhalte (Kategorie D-Wohnung ohne bzw. mit Dusche und Warmwasseranschluß) gleich (Kategorie-D-Mietzins ohne Zulässigkeit eines zusätzlichen Entgelts im Sinne des § 25 MRG) behandelt werden würden. Diesen Ausführungen kann nicht beigeplichtet werden:

Der Gesetzgeber hat für Wohnungen, die wie die gegenständliche Wohnung unter keine der Ausnahmebestimmungen des § 16 Abs 1 Z 2 bis 7 MRG fallen, eine einheitliche Hauptmietzinsobergrenze von 5,50 S bzw. ab 1. Februar 1984 von 6,10 S je m² Nutzfläche festgesetzt, wenn diese Wohnungen entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügen (oder wenn eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist und auch nicht innerhalb angemessener Frist nach Anzeige durch den Mieter vom Vermieter brauchbar gemacht wird) und fehlende Ausstattungsmerkmale (nicht jedoch eine Badegelegenheit) auch nicht durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen werden (§ 16 Abs 2 Z 4 und Abs 3 Satz 2 MRG); gleichgültig für die zulässige Hauptmietzinsobergrenze ist - ohne daß dies gegen den verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatz verstieße -, ob sich solche Wohnungen in brauchbarem Zustand befinden, ob nur die Wasserentnahmestelle (das Klosett) im Inneren oder beide Ausstattungsmerkmale fehlen. Dieser Wertung des Gesetzgebers würde es - wie das Rekursgericht richtig erkannt hat - widersprechen, wollte man Instandhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeiten des Vermieters in der Wohnung, die ohne Einfluß auf die Kategorieeinordnung der Wohnung bleiben, durch Zubilligung eines angemessenen Entgelts im Sinne des § 25 MRG berücksichtigen und dadurch die Überschreitung der gesetzlich festgesetzten Höchstgrenze des für die Zurverfügungstellung einer solchen Wohnung zulässigen Entgelts ermöglichen. Daß die Auffassung des Antragsgegners dem System des MRG nicht gerecht wird, ergibt sich auch daraus, daß der Vermieter bei deren Zutreffen wohl die Beträge, die er zur Durchführung von Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeiten in den einzelnen Mietgegenständen aufwendete, in der Hauptmietzinsabrechnung als Ausgaben ausweisen dürfte, ohne aber das hierfür von den Hauptmietern nach § 25 MRG geforderte und vereinnahmte Entgelt in der Hauptmietzinsabrechnung als Einnahmen ausweisen zu müssen (§ 20 Abs 1 MRG). Die zu § 14 Abs 2 MG (dessen sinngemäße Anwendung auf Hauptmieten § 15 MG anordnete) ergangene Rechtsprechung, wonach vom Hauptmieter im Mietgegenstand durchgeführte Investitionen, soweit sie dem Untermieter noch zugutekommen, als andere Leistungen im Sinne dieser Gesetzesstelle eine Erhöhung des Untermietzinses rechtfertigen (MietSlg 18.339, 35.513; JBl 1987, 789; 2 Ob 572/87), ist aus den vorerwähnten Gründen im Bereich des § 25 MRG nicht anwendbar.

Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E15026

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00061.88.0906.000

Dokumentnummer

JJT_19880906_OGH0002_0050OB00061_8800000_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