jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1988/4/26 5Ob37/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.04.1988

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 des Antragstellers Reinhard S***, Student, Linz, Wienerstraße 36, vertreten durch Wolfgang W***, Sekretär des Mieterschutzverbandes Österreichs - Landesleitung Oberösterreich, wider die Antragsgegnerin Erika Lisbeth P***, Hauseigentümerin, Linz, Knabenseminarstraße 26, vertreten durch Dr. Johannes Grund, Dr. Wolf D. Polte, Rechtsanwälte in Linz, wegen Angemessenheit des begehrten Hauptmietzinses (§ 37 Abs 1 Z 8 MRG) infolge der Revisionsrekurse beider Parteien gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgerichtes vom 3. Februar 1988, GZ 18 R 682/87-11, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 27. Juli 1987, GZ 26 Msch 61/86-7, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird nicht, dem Revisionsrekurs des Antragstellers hingegen teilweise Folge gegeben und der angefochtene Sachbeschluß dahin abgeändert, daß er zu lauten hat:

"Der monatliche Hauptmietzins für die vom Antragsteller im Haus der Antragsgegnerin gemietete, im dritten Obergeschoß links des Hauses Linz, Wienerstraße 36 gelegene Wohnung beträgt 1.345,22 S einschließlich 10 % Umsatzsteuer.

Durch die monatliche Einhebung eines Hauptmietzinses von 4.180,- S einschließlich Umsatzsteuer wurde das gesetzliche Zinsausmaß ab Beginn des Mietverhältnisses per 1. November 1984 bis einschließlich Juli 1986 um monatlich 2.834,78 S überschritten. Die Antragsgegnerin ist schuldig, dem Antragsteller den auf den Zeitraum 1. November 1984 bis einschließlich Mai 1986 entfallenden Überschreitungsbetrag von 53.860,82 S samt 4 % Zinsen seit 17. März 1987 binnen 14 Tagen bei Exekution zu zahlen."

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist seit 1. November 1984 Hauptmieter der im dritten Obergeschloß links des der Antragsgegnerin gehörenden Hauses in Linz, Wienerstraße 36 gelegenen, 100,24 m2 großen, aus Vorzimmer, Küche, Bad und WC sowie drei Zimmern bestehenden Wohnung; der vereinbarte monatliche Hauptmietzins einschließlich Umsatzsteuer beträgt 4.180,- S.

Am 17. Juli 1986 rief der Antragsteller davon ausgehend, daß es sich um eine Kategorie-C-Wohnung handle, die Schlichtungsstelle an. Die Antragsgegnerin vertrat die Auffassung, daß der vereinbarte Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 1 Z 4 MRG (idF vor der MRG-Novelle 1985) gerechtfertigt sei.

Nachdem die Entscheidung der Schlichtungsstelle gemäß § 40 Abs 1 MRG außer Kraft getreten war, erließ das Erstgericht folgenden Sachbeschluß:

"Der monatliche Hauptmietzins für die vom Antragsteller im Haus der Gegenseite gemietete Wohnung im Ausmaß von 100,24 m2 der Ausstattungskategorie C beträgt 1.345,22 S incl. 10 % Umsatzsteuer. Durch die monatliche Einhebung eines Mietzinses von 4.180,- S incl. Umsatzsteuer wurde das gesetzliche Zinsausmaß ab Beginn des Mietverhältnisses per 1. November 1984 bis einschließlich Juli 1986 um insgesamt 59.530,38 S überschritten.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, dem Antragsteller den Überschreitungsbetrag von 59.530,38 S zuzüglich 4 % Zinsen binnen 14 Tagen zu bezahlen."

Das Erstgericht stellte nachstehenden Sachverhalt fest:

Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses diente als Badegelegenheit eine freistehende gußeiserne weiß emaillierte Badewanne. Die Heizwasserbezugsmöglichkeit (Boiler) befand sich in der Küche. Der Boden des Baderaums war mit einem in Steinstruktur gehaltenem PVC-Belag ausgestattet, die Wände waren bis in Türhöhe mit einem Ölanstrich versehen. Von diesem Raum war das WC durch eine als Schiebetür ausgebildete Hartholzkonstruktion mit gläserner Oberlichte abgetrennt. Die Beheizung des Bestandobjektes erfolgte mittels dreier Nachspeicheröfen, welche an den Mittelmauern des Kinderzimmers, des Wohnzimmers und des Schlafzimmers situiert waren. In der Küche diente eine Deckenleuchte mit Heizstrahlring als Wärmequelle.

Diesen Sachverhalt beurteilte das Erstgericht rechtlich wie folgt:

§ 16 Abs 1 Z 4 MRG (idF vor der MRG-Novelle 1985) habe in seiner ersten Variante neben der Einhaltung der 6-monatigen Vermietungsfrist eine Wohnung der Ausstattungskategorie A, deren Nutzfläche 90 m2 übersteigt, erfordert. Nach den getroffenen Feststellungen sei eine Klassifizierung des Mietgegenstandes als Wohnung der Kategorie A schon deshalb nicht möglich, weil es an einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit fehle. Ein Baderaum, der an den Wänden mit Ölanstrich versehen und mit einer freistehenden gußeisernen Badewanne ausgestattet sei, entspreche nicht dem vom Gesetz geforderten Niveau, welches nach objektiven Kriterien (z.B. stilistisches Aussehen, technische Funktion, Komfort und Bedienbarkeit der Sanitäreinrichtung, wie sie der dem Durchschnittsbürger zum maßgeblichen Zeitpunkt zur Verfügung gestandenen Badegelegenheit entsprächen) zu beurteilen sei. Da ein Kategorieausgleich bei Fehlen einer zeitgemäßen Bademöglichkeit nicht erfolgen könne, sei die Wohnung jedenfalls als eine solche der Kategorie C zu beurteilen.

Es könnte daher dahingestellt bleiben, ob die drei Elektronachtspeicheröfen bzw. die Deckenleuchte mit Heizring in der Küche dem Erfordernis einer gleichwertigen stationären Heizung gerecht würden. Kurz sei jedoch darauf eingegangen, daß nur eine automatische Energiezulieferung in sämtlichen Haupträumen den Gleichwertigkeitsbegriff erfülle. Bloß deshalb, weil der Wohnungsverband neben der Küche noch drei weitere Räume aufweise, werde erstere nicht zu einem Nebenraum. Auch stelle der Heizring um die Deckenleuchte keine der gleichwertigen stationären Heizmöglichkeit durch Nachtspeicheröfen zuzuordnende Wärmequelle dar (vgl. MietSlg. 37.319/6).

Der für die Wohnung zulässige Hauptmietzins berechne sich gemäß § 16 Abs 2 Z 3 MRG mit monatlich maximal 12,20 S je m2 Nutzfläche, sodaß der Hauptmietzins 1.345,22 S einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer betrage. Für 21 Monate mache der überhöht begehrte und bezahlte Mietzins insgesamt 59.530,38 S aus. Da § 45 MRG auf Mietverträge, welche nach dem 31. Dezember 1981 abgeschlossen wurden, nicht anwendbar sei, gehe der einzige gegen das Rückforderungsbegehren des Antragstellers erhobene Einwand der Antragsgegnerin, sie wäre wegen der im Haus durchgeführten Erhaltungsarbeiten berechtigt gewesen, einen Erhaltungsbeitrag zu verlangen, ins Leere.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin teilweise Folge und änderte den erstgerichtlichen Sachbeschluß mit dem Ausspruch, daß gemäß § 37 Abs 3 Z 18 MRG gegen den bestätigenden Teil seiner Entscheidung der Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, derart ab, daß er zu lauten habe:

"Der monatliche Hauptmietzins für die vom Antragsteller im Haus der Gegenseite gemietete, im dritten Obergeschoß des Hauses Linz, Wienerstraße 36 gelegene Wohnung im Ausmaß von 100,24 m2 der Ausstattungskategorie C beträgt 1.345,22 S incl. 10 % Umsatzsteuer. Durch die monatliche Einhebung eines Mietzinses von 4.180,- S incl. Umsatzsteuer

wurde das gesetzliche Zinsausmaß ab Beginn des Mietverhältnisses per 1. November 1984 bis einschließlich Juli 1986 um insgesamt 53.860,82 S überschritten.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, dem Antragsteller den Überschreitungsbetrag von 53.860,82 S binnen 14 Tagen zu bezahlen."

Das Rekursgericht führte im wesentlichen aus:

Der Beweisrüge, die Wände des Badezimmers seien nicht mit einem Ölanstrich (wie das Erstgericht aufgrund der Aussagen von Zeugen und des Antragstellers festgestellt habe), sondern mit einem Acrylharzanstrich (wie die Antragsgegnerin ausgesagt habe) versehen gewesen, könne mangels rechtlicher Relevanz kein Erfolg beschieden sein.

In der Rechtsrüge bekämpfe die Antragsgegnerin die erstgerichtliche Rechtsansicht, daß das Bad in der Wohnung des Antragstellers nicht einer dem zeitgemäßen Standard ensprechenden Badegelegenheit entspreche. Sie meine, die in der maßgeblichen Ausstattungsverordnung der Oberösterreichischen Landesregierung geforderte Oberflächenausführung durch Verfliesung oder Verkleidung mit einem dauerhaften Belag mindestens in Türhöhe bezwecke, daß die mit dem Betrieb eines Baderaumes verbundene Feuchtigkeit nicht in andere Räume übergreife. Dieser Funktion könne aber genauso wie eine Fliese die Acrylharzbeschichtung gerecht werden. Diese entspreche daher genauso dem zeitgemäßen Standard des Jahres 1984. Die Badegelegenheit sei auch funktionsfähig und entspreche ebenfalls dem zeitgemäßen Standard. Das gleiche gelte für die freistehend verwendete Badewanne.

Der Antragsgegnerin sei einzuräumen, daß für die Auslegung des Begriffes "zeitgemäßer Standard" die für die Zeit des Abschlusses des Mietvertrages geltenden Bauvorschriften und Förderungsrichtlinien herangezogen werden könnten (MietSlg. 36.326, 38.346). Für Oberösterreich schreibe § 2 Abs 3 der Verordnung der Oberösterreichischen Landesregierung LGBl. 1977/22 idF der Verordnung LGBl. 1978/38 als Mindesterfordernis einer normalen Ausstattung 1.) einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechende....Beheizungs- und sanitäre Anlagen, insbesondere

a) eine Badewanne....und c) einen Wandbelag mit Fliesen oder einem gleichwertigen Wandbelag im Bad (Dusche) und WC vor. Zu den (allerdings nicht zur Gänze übereinstimmenden) analogen Bestimmungen für Wien habe der Oberste Gerichtshof bereits ausgesprochen, daß ein Ölanstrich im Jahr 1979 dem zeitgemäßen Standard nicht mehr entsprochen habe (MietSlg. 36.326, 38.346). Desgleichen habe das Landesgericht Linz (13 R 897/86) im Hinblick auf einen im Jahr 1980 über eine Wohnung in Linz geschlossenen Mietvertrag entschieden, daß ein Ölanstrich im Bereich der Badewanne nicht mehr dem zeitgemäßen Standard entspreche. Darüber hinaus werde in dieser Entscheidung in Übereinstimmung mit Schimetschek, ImmZ 1983, 424 ausgesprochen, daß für den zeitgemäßen Standard auch eine Wandverfliesung Voraussetzung sei. Schließlich werde in der zitierten Entscheidung auch eine freistehende gußeiserne Badewanne aus dem Jahr 1930 als nicht mehr dem zeitgemäßen Standard des Jahres 1980 in Linz entsprechend qualifiziert. Letztere Ansicht werde (ohne Regionaldifferenzierung) inzwischen von Popper-Teufelhart, Handbuch des Immobilienrechts, Kommentar zu § 16 Abs 2 Z 1 MRG geteilt. Das Rekursgericht sehe sich nicht veranlaßt, von dieser Rechtsprechung im vorliegenden Fall abzuweichen, dies umso weniger, als in den letzten Jahren eine zunehmende Wohnungsqualität anzutreffen sei und es häufig zu sogenannten Wohnungsverbesserungen komme, sodaß für das Jahr 1984 umso mehr gelten müsse, daß auch in Linz, wo generell eher sogar von einem höheren Standard als in Wien auszugehen sein werde, ein Ölanstrich und eine freistehende Badewanne dem zeitgemäßen Standard einer Badegelegenheit nicht mehr entsprächen. Während im Rahmen der Tatsachenrüge vorgebracht werde, im Bad des Antragstellers befinde sich an den Wänden ein Acrylharzanstrich, sei im Rahmen der Rechtsrüge von einer Acrylharzbeschichtung die Rede. Nach Ansicht des Rekursgerichtes bedürfe es aber keiner Aufklärung dieses Widerspruches, weil weder eine Beschichtung noch ein Anstrich der zitierten Verordnung der Oberösterreichischen Landesregierung entspreche. Sowohl eine Beschichtung als auch ein Anstrich könne nach dem allgemeinen Wortsinn keineswegs unter den Begriff "Belag" subsumiert werden. Unter einem Belag könne im gegebenen Zusammenhang (Vergleichbarkeit mit Fliesen) nur das Aufbringen von festen, plattenartigen Materialien verstanden werden, nicht aber das Aufbringen von Materialien in flüssiger Form, wie es beim Anstreichen und Beschichten geschehe. Für diese Überlegungen spreche auch, daß im Beweisverfahren erster Instanz von allen Vernommenen mit Ausnahme der Antragsgegnerin, die als einzige (möglicherweise aus dem Auftrag oder aus der Rechnung) über das Material des festgestellten Anstriches Bescheid wissen konnte, dieser als Ölsockel oder Ölanstrich bezeichnet wurde. Von einer Gleichwertigkeit mit Fliesen könne daher auch bei einem Acrylanstrich nicht gesprochen werden. Dies bedeute, daß die Feststellungsrüge im vorliegenden Fall auf sich beruhen könne, weil auch die von der Antragsgegnerin gewünschte

Feststellung nicht zu einer anderen Entscheidung führen könnte. Da mangels einer eingebauten Badewanne und eines einer Verfliesung entsprechenden Wandbelages das Bad nicht dem Standard des Jahres 1984 entsprochen habe, zeige sich, daß die Fragen, ob der Bodenbelag diesem entsprochen habe und ob die Wohnung über eine gleichwertige stationäre Heizung im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 MRG verfüge, nicht mehr von entscheidender Bedeutung seien und daher auf sich beruhen könnten.

Was den erstgerichtlichen Ausspruch nach § 37 Abs 4 MRG betreffe, so hätten die Parteien (in der Tagsatzung zur mündlichen Verhandlung am 17. März 1987) außer Streit gestellt (AS 18), daß der Antragsteller seit Beginn des Mietverhältnisses per 1. November 1984 bis einschließlich Mai 1986 den geforderten Hauptmietzins von 4.180,- S (einschließlich Umsatzsteuer) gezahlt hat. Bei der Errechnung des zugesprochenen Betrages (21 Monate zu je 2.834,78 S zuviel bezahlter Mietzins) sei dem Erstgericht insofern ein Irrtum unterlaufen, als der Zeitraum, für den die Zahlungen außer Streit gestellt wurden, entgegen dem Antrag des Antragstellers eben nur 19 Monate anstatt 21 Monate umfasse. Damit zeige sich aber, daß der Gesamtbetrag zuviel gezahlter Miete, der sich aus der Außerstreitstellung ergebe, nur 53.860,62 S ausmache. Die Abs 2 und 3 des erstgerichtlichen Spruches seien daher entsprechend abzuändern gewesen, wobei auch der mangels eines Beginndatums funktionslose Zinsenzuspruch von 4 % auszuscheiden gewesen sei. Ein Zinsenzuspruch etwa ab Antragstellung bei der Schlichtungsstelle komme deshalb nicht in Frage, weil auch im Rekursverfahren das Prinzip des Verbotes der "reformatio in peius" gelte (Fasching, Lehrbuch, Rz 2013). Auch wenn gemäß der Entscheidung MietSlg. 35.445 an sich dem obsiegenden Antragsteller Zinsen ab Zahlung der monatlichen Mietzinse zustünden, könne der Ansicht des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien (MietSlg. 38.568 und 38.569), wonach der Zeitpunkt der einzelnen monatlichen Zahlungen feststehen müsse, um einen Zuspruch nach § 37 Abs 4 MRG zu ermöglichen, nicht beigepflichtet werden. Weder dem Gesetz noch dessen Materialien könne entnommen werden, daß die Schaffung eines Titels nach § 37 Abs 4 MRG voraussetze, daß damit umfassend und abschließend über den Rückforderungsanspruch zu entscheiden wäre. Es solle damit lediglich, wenn dies ohne besondere Schwierigkeiten möglich sei, zugleich dem Mieter ein Titel verschafft werden. Wenn - wie im vorliegenden Fall - nicht feststehe, ob über die außer Streit stehenden Monate hinaus der überhöhte Mietzins bezahlt wurde und zu welchen exakten Daten die monatlichen Mietzinszahlungen erfolgten, so führe dies eben dazu, daß nur ein Teilbetrag und ohne Zinsen zuerkannt werden könne. Dies sei schon deshalb zweckmäßig, weil ein allenfalls nachfolgender Zivilprozeß dadurch wesentlich kostengünstiger werde, indem sich der Streitwert um den zugesprochenen Betrag vermindere.

Während der abändernde Teil der rekursgerichtlichen Entscheidung ohne weiters anfechtbar sei (MietSlg. 36.515), sei gegen den bestätigenden Teil dieser Entscheidung gemäß § 37 Abs 3 Z 18 zweiter Satz MRG ein Rekurs an den Obersten Gerichtshof zuzulassen gewesen, weil - soweit ersichtlich - veröffentlichte höchstgerichtliche Entscheidungen über den Standard einer Badegelegenheit in Oberösterreich im Hinblick auf § 16 MRG nicht vorlägen und somit die Rechtssache (zumindest für dieses Bundesland) von grundsätzlicher Bedeutung sei. Außerdem sei - soweit ersichtlich - der Oberste Gerichtshof noch nicht mit der Frage befaßt gewesen, ob Voraussetzung für einen Zuspruch nach § 37 Abs 4 MRG sei, daß der gesamte Rückersatzanspruch des Mieters zu Recht bestehe und die Daten der einzelnen Mietzinszahlungen feststünden.

Gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes richten sich die Revisionsrekurse beider Parteien.

Die Antragsgegnerin beantragt, den angefochtenen Sachbeschluß dahin abzuändern, daß festgestellt werde, die gegenständliche Wohnung entspreche der Ausstattungskategorie A und der von der Antragsgegnerin vorgeschriebene Hauptmietzins sei gerechtfertigt. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsteller beantragt, den angefochtenen Sachbeschluß (im Ausspruch nach § 37 Abs 4 MRG) dahin abzuändern, daß die Antragsgegnerin schuldig erkannt werde, den Überschreitungsbetrag von 53.860,82 S zuzüglich 4 % gesetzlicher Zinsen ab Antragstellung zu zahlen.

Beide Parteien beantragen in ihren Revisionsrekursbeantwortungen, dem Rechtsmittel der Gegenseite nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin ist nicht, der Revisionsrekurs des Antragstellers nur teilweise berechtigt.

1.) Zum Revisionsrekurs der Antragsgegnerin:

Die Antragsgegnerin hält im Revisionsrekurs ihre Ansicht aufrecht, daß die im Baderaum der gegenständlichen Wohnung vorhandene Acrylharzbeschichtung der Wände den Erfordernissen der Förderungsrichtlinien - § 5 Z 1 lit f der Gesamtbaukosten- und Ausstattungsverordnung der Oberösterreichischen Landesregierung vom 17. März 1986, LGBl. Nr. 12, verlange im Baderaum (Badenische) hinsichtlich der Oberflächenausführung eine Verfliesung oder Verkleidung mit einem gleichwertigen dauerhaften Belag mindestens in Türhöhe - und damit dem zeitgemäßen Standard entspreche. Dem kann nicht gefolgt werden.

Der Oberste Gerichtshof hat - worauf sowohl die Parteien als auch die Vorinstanzen mit Recht hingewiesen haben - bereits mehrmals ausgesprochen, daß bei der Auslegung des Begriffes des zeitgemäßen Standards eines Baderaumes im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 und 2 MRG die im maßgebenden Zeitpunkt geltenden Bauvorschriften und Förderungsrichtlinien herangezogen werden können (MietSlg. 36.326, 38.346). Hier kommt mit Rücksicht auf diesen Zeitpunkt die Gesamtbaukosten- und Ausstattungsverordnung LGBl. für Oberösterreich 1980/44 in Betracht, nach deren § 2 Abs 8 Z 1 lit f die Wände eines Baderaumes eine Verfliesung oder eine Verkleidung mit einem gleichwertigen dauerhaften Belag bis in Türhöhe aufzuweisen haben. Zutreffend hat das Rekursgericht ausgeführt, daß weder ein Acrylharzanstrich (Beweisrüge im Rekurs der Antragsgegnerin) noch eine Acrylharzbeschichtung (Parteiaussage der Antragsgegnerin, Rechtsrüge im Rekurs der Antragsgegnerin) dem Erfordernis einer Verfliesung oder einer Verkleidung mit einem gleichwertigen dauerhaften Belag entspricht. Insoweit besteht kein wesentlicher Unterschied zum Ölanstrich, der in den vorerwähnten Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes nicht als dauerhafte(r) Wandverkleidung(-Belag) im Sinne der für Wien geltenden Förderungsrichtlinien beurteilt worden ist.

Da die Badegelegenheit der gegenständlichen Wohnung schon wegen des Fehlens der nach den maßgebenden Förderungsrichtlinien erforderlichen Wandverkleidung nicht dem zeitgemäßen Standard entspricht, kann es dahingestellt bleiben, ob dies auch wegen der freistehenden Badewanne der Fall wäre (vgl. MietSlg. 36.326 für Wien).

Dem Revisionsrekurs der Antragsgegnerin war daher ein Erfolg zu versagen.

2.) Zum Revisionsrekurs des Antragstellers:

§ 37 Abs 4 MRG weist das Gericht (die Schlichtungsstelle) an, falls sich in einem in Betracht kommenden Verfahren (vor allem - wie hier - in einem Verfahren auf Feststellung der Unzulässigkeit) ein Rückforderungsanspruch eines Mieters "ergibt", dafür - von Amts wegen - einen Exekutionstitel zu schaffen; ein solcher darf dem Mieter zwar nicht aufgedrängt werden, setzt aber weder einen formellen Antrag noch ein bestimmt gehaltenes Begehren voraus (Würth-Zingher, MRG2, Anm. 70 und 71 zu § 37; Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 508 f; MietSlg. 36.528/40 ua). Daß der Antragsteller für den Zeitraum 1. November 1984 bis einschließlich Mai 1986 insgesamt 53.860,82 S an unzulässigem Hauptmietzins gezahlt hat, ergibt sich aus der Außerstreitstellung der Parteien vom 17. März 1987. Daß die Antragsgegnerin die dem Mietrechtsgesetz widersprechenden Zahlungen des Antragstellers samt gesetzlichen Zinsen zurückzuzahlen hat, ergibt sich aus § 27 Abs 3 MRG, wobei der Lauf der gesetzlichen Zinsen mit der Erbringung der unzulässigen Zahlung beginnt (Würth in Rummel, ABGB, Rz 8 zu § 27 MRG). Da im vorliegenden Fall nicht feststeht, wann der Antragsteller die einzelnen ihm vorgeschriebenen Hauptmietzinsbeträge gezahlt hat, ist der Beginn der gesetzlichen Verzinsung mit dem Tag der Außerstreitstellung der erfolgen Zahlung anzusetzen. Der Ansicht des Rekursgerichtes, der mangels eines Beginndatums funktionslose Zinsenzuspruch von 4 % sei auszuscheiden gewesen, kann daher nicht beigepflichtet werden (vgl. dazu auch die in MGA EO11 unter A Nr. 7 zu § 7 abgedruckten Entscheidungen GlUNF 2094 und 1 Ob 741/53). "Ergibt" sich im Verfahren nur ein Teil des Rückforderungsanspruches und des Zinsenanspruches im Sinne der vorstehenden Ausführungen, so bestehen keine Bedenken dagegen, nur hinsichtlich dieses Teiles einen Exekutionstitel zu schaffen. Aus diesen Erwägungen war daher dem Revisionsrekurs des Antragstellers teilweise Folge zu geben.

Die Neufassung des Spruches soll einerseits dem Mißverständnis vorbeugen, über die Nutzfläche der Wohnung und über die Einordnung der Wohnung in die Kategorie C sei mit Rechtskraftwirkung gegenüber allen Mietern des Hauses abgesprochen worden, und andererseits verdeutlichen, daß sich Überschreitungsfeststellung und Überschreitungsbetrag hinsichtlich des betroffenen Zeitraumes nicht vollständig decken.

Anmerkung

E13981

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00037.88.0426.000

Dokumentnummer

JJT_19880426_OGH0002_0050OB00037_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