

# TE OGH 1988/4/19 5Ob33/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.04.1988

## 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 der Antragstellerin Svetlana S\*\*\*, Hilfsarbeiterin, Wien 15., Schweglerstraße 20/11-12, vertreten durch Dr. Rainer Brachtel, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Emil K\*\*\*, Kaufmann, Wien 15., Schweglerstraße 20/7, vertreten durch Dr. Helmut Pfalz, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 16, 37 Abs. 1 Z 8 MRG infolge der Revisionsrekurse beider Parteien gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 28. September 1987, GZ 48 R 236/87-18, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 30. Juni 1986, GZ 6 Msch 43/84-13, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Beiden Revisionsrekursen wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist aufgrund des Mietvertrages vom 23. Dezember 1982 Hauptmieterin der 72 m<sup>2</sup> großen, aus 2 Zimmern, Kabinett, Küche mit Duschnische und Vorzimmer bestehenden Wohnung top. Nr. 11-12 in dem dem Antragsgegner gehörenden Haus Wien 15., Schweglerstraße 20; der vereinbarte Hauptmietzins beträgt S 1.330,-- monatlich wertgesichert. Sie rief die Schlichtungsstelle an, weil dieser Hauptmietzins das nach § 16 Abs. 2 Z 4 MRG (Kategorie D) zulässige gesetzliche Höchstaussmaß überschreite. Der Antragsgegner erwiderte, daß die Wohnung durch Zusammenlegung zweier Wohnungen geschaffen und im Standard angehoben worden sei; die von der Antragstellerin aus Anlaß des Mietvertragsabschlusses geleistete Zahlung von S 115.000,-- betreffe nicht die Kosten der Zusammenlegung und Standardanhebung, sondern lediglich Sonderwünsche der Antragstellerin und die Abgeltung ihr überlassenen Mobiliars. Nachdem die Entscheidung der Schlichtungsstelle durch Anrufung des Gerichtes seitens der Antragstellerin gemäß § 40 Abs. 1 MRG außer Kraft getreten war, stellte das Erstgericht mit Sachbeschluß fest, daß der Antragsgegner durch Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von S 1.330,-- das gesetzliche Zinsausmaß in den Monaten Februar 1983 bis einschließlich Jänner 1984 um je S 538,-- und in den Monaten Februar 1984 bis einschließlich April 1984 um je S 451,60 überschritten habe; zugleich erließ es einen Auftrag nach § 37 Abs. 4 MRG.

Das Erstgericht stellte folgenden Sachverhalt fest:

Die Antragstellerin war Hausbesorgerin im Haus Wien 15., Schweglerstraße 20, und bewohnte dort die Wohnung top. Nr. 12 als Dienstwohnung. Die benachbarte Wohnung top. Nr. 11 war seit 1. März 1977 an Norbert H\*\*\* vermietet. Keine der beiden Wohnungen hatte ein Klosett im Wohnungsverband.

Norbert H\*\*\* ließ die Wohnung top. Nr. 11 verwahrlosen; er räumte sie im August 1981. In der Wohnung blieb ein Wasseranschluß mit Waschbecken zurück, dessen Abfluß aber verstopft und nicht funktionsfähig war. Ein ebenfalls vorhandener Durchlauferhitzer war gleichfalls nicht verwendbar, der Gasanschluß vom Gaswerk gesperrt. Im Sommer 1982 zeigte das im Haus etablierte Werbestudio L\*\*\* GmbH Interesse für das Objekt top. Nr. 11. Am 12. Juli 1982 traf der Antragsgegner mit Dozent Walter B\*\*\* von der L\*\*\* GmbH eine Vereinbarung, wonach diese Gesellschaft die Hauptmietrechte am Objekt erhalte; das Objekt werde von der Hausinhabung unentgeltlich elektrisch, wasser- und heizungstechnisch komplett adaptiert, wobei die Heizkörper sowie die Kombitherme aus den bisher von der Gesellschaft gemieteten Räume demontiert und im Objekt top. Nr. 11 wieder montiert werden sollten. Der Antragsgegner erneuerte den nassen Fußboden in dem Objekt; soweit die Böden vermorscht waren, wurden sie herausgerissen und völlig neu gemacht, sonst wurden Spanplatten über den vorhandenen Boden gelegt. In einer Ecke rechts von der Eingangstür wurden ein neuer Wasseranschluß mit Ablauf sowie Anschlüsse für eine Dusche, aber keine Brausetasse installiert. Auch wurde die Verrohrung für die Zentralheizung verlegt, die an die im Büro des Antragsgegners montierte Heiztherme angeschlossen werden sollte. Schließlich mußten die Wände durch Zuputzen von Löchern ausgebessert und ausgemalt werden. Für Rohre, Malfarben, Holz für den Boden und dgl. gab der Antragsgegner zwischen S 20.000,-- und S 30.000,-- aus; es kann nicht festgestellt werden, welcher Teil davon auf das Installationsmaterial entfiel. Die Arbeit selbst wurde vom Vater des Antragsgegners kostenlos durchgeführt. Die L\*\*\* GmbH entschloß sich dann aber, top. Nr. 11 nicht zu mieten und alle anderen Objekte, die sie im Haus gemietet hatte, aufzugeben. Da sich die Antragstellerin dafür interessierte, die Wohnung top. Nr. 11 zu ihrer Dienstwohnung dazunehmen, vereinbarte sie am 2. Dezember 1982 "als zukünftige Hauptmieterin des Objektes in der Schweglerstraße 20 Tür 11 + 12" mit dem Antragsgegner, diese Objekte in Hauptmiete zum "Gesamtinvestitionsentschädigungsbetrag von S 115.000,--" zu mieten. Dieser Betrag sollte zur Gänze bei Übernahme des Hauptmietvertrages am 20. Dezember 1982 fällig sein; als Bezugstermin wurde der 1. Februar 1983 vereinbart. Die Gesamtmiete einschließlich Betriebskosten sollte (monatlich) S 1.580,-- ohne 8 % Mehrwertsteuer betragen (wovon S 250,-- ausschließlich Umsatzsteuer auf das Betriebskostenpauschale entfielen, das gemäß dem tatsächlichen Aufwand nach der Wohnnutzfläche abgerechnet werden sollte). Es wurde ferner eine Wertsicherung des Mietpreises vorgesehen. In der darüber schriftlich festgehaltenen Vereinbarung wird ferner ausgeführt, daß die Zusammenlegung der Objekte 11 + 12 seitens des Vermieters als Voraussetzung für die Mietverpflichtung gelte. Weiters würden eine neu adaptierte Zentralheizung in beiden Objekten, eine Warmwasseraufbereitung durch einen Elektroboiler sowie diverse Einrichtungsgegenstände übernommen. Die Baubewilligung werde der Vermieter einholen. Strom-, Gas- und Heizkosten sollten zu Lasten der Hauptmieterin gehen.

Zwischen den Parteien war vereinbart, daß bei Zusammenlegung der Wohnungen die Wünsche der Antragstellerin berücksichtigt werden sollten, da ihr die Anordnung der Installationen in der vorhandenen Form nicht zusagte. Zu diesem Zweck übergab die Antragstellerin dem Antragsgegner eine Skizze; sie äußerte auch mündlich ihre Wünsche. Die Anschlüsse für die Dusche und der Waschtisch, die in der Wohnung top. Nr. 11 installiert waren, wurden auf die andere Seite der Trennwand in die Wohnung top. Nr. 12 verlegt. Die bisherige Eingangstür zu top. Nr. 12 wurde verschalt, die Zwischenräume wurden mit Isoliermaterial gefüllt; dort wurde der Waschtisch montiert. Daneben (an der Trennwand zu top. Nr. 11) wurde auf einer auf dem Fußboden verlegten Isolierschicht eine Brausetasse mit Armaturen installiert, die mit einer von der Antragstellerin bezahlten Duschabtrennung vom Raum (der Küche) abgegrenzt ist. Im Anschluß daran, an der Trennwand zu top. Nr. 11, wurde eine Abwäsche mit Armaturen und Abfluß neu installiert (top. Nr. 12 hatte zuvor kein Innenwasser gehabt).

Da die Antragstellerin ein Gerät zur Warmwasserbereitung wollte, stellte der Antragsgegner einen gebrauchten, aber funktionierenden Elektroboiler zur Verfügung. Im Zusammenhang damit wurde der Anschlußwert erhöht und es wurden in allen Räumen die Elektroinstallationen neu eingestemmt; in top. Nr. 12 wurde ein Teil der Stemmarbeiten vom Ehemann der Antragstellerin gemacht. Steckdosen und Wandauslässe wurden nach den Wünschen der Antragstellerin neu angebracht.

Der in top. Nr. 12 vorhandene Gaszähler wurde entfernt, sodaß die Gasversorgung der Wohnung nur mehr über den in der ehemaligen Wohnung top. Nr. 11 montierten Gaszähler erfolgt. An der Stelle des abmontierten Zählers wurden Anschluß und Abfluß für eine Waschmaschine eingerichtet.

Die tatsächliche Zusammenlegung der Wohnungen erfolgte durch Herstellung eines Durchbruches zwischen den beiden Wohnräumen. Auf Wunsch der Antragstellerin wurde ein weiterer Durchbruch zwischen der jetzt als Vorzimmer dienenden ehemaligen Gangküche der Wohnung top. Nr. 11 und der Küche der Wohnung top. Nr. 12 hergestellt. Außerdem wurde, ebenfalls auf ihren Wunsch, die Tür vom Vorraum zum Wohnzimmer in top. Nr. 11, die an sich in Ordnung gewesen war, durch Austausch von Zarge und Türblatt völlig erneuert.

Die Zentralheizungsanlage wurde auch auf top. Nr. 12 ausgedehnt, sodaß auch in dem Wohnzimmer dieser Wohnung ein Radiator vorhanden war. In der Küche von top. Nr. 12 wurde auf Wunsch der Antragstellerin kein Radiator angebracht; ebenso unterblieb der Einbau eines Klosetts und die Einrichtung eines eigenen Badezimmers, da die Antragstellerin dies nicht wollte.

Die Elektroinstallationsarbeiten führte der Antragsgegner zusammen mit einem Freund selbst durch, lediglich der Anschluß (einschließlich Installationen von Zähler, Zählerkasten, FI-Schalter) wurde von einem Professionisten vorgenommen. Die Umgestaltung der Sanitär- und Heizungsinstallationen erfolgte durch einen Installateur, dem der Antragsgegner im Wege der Gegenverrechnung Büromaterial für S 60.000,- lieferte. An Kosten für Material wendete der Antragsgegner etwa S 22.500,- auf, weiters bezahlte er an ein Elektrikerunternehmen für den Anschluß der Anlage S 4.838,-. Für die Montage von Wärmeverbrauchsmeßgeräten bezahlte er S 2.252,86. Die Heizkörper kaufte er um rund S 16.000,- bis S 18.000,-.

Vereinbarungsgemäß bezahlte die Antragstellerin am 23. Dezember 1982 den Betrag von S 115.000,-. Für diesen Betrag überließ ihr der Antragsgegner auch eine Schlafzimmereinrichtung, die aus einem Doppelbett, zwei Nachtkästchen, einem Stürigen Kasten sowie einer Psyche mit Spiegel bestand, vier Jahre alt war und neu S 24.000,- gekostet hatte.

Am selben Tag wurde über die Wohnung top. Nr. 11 + 12 ein neuer Hauptmietvertrag abgeschlossen, der am 1. Februar 1983 wirksam werden sollte. Als "Hauptmietzins" (Mietzins) wurden S 1.580,- angegeben, was jedoch auf einem Irrtum beruhte, da in diesem Betrag S 250,- an Betriebskosten enthalten waren. In der Wertsicherungsklausel ist auch nur von einem Hauptmietzins von S 1.330,- die Rede, was der getroffenen Vereinbarung entspricht. In § 11 (Sonstiges) ist festgehalten, daß die Wohnungen 11 + 12 in zusammengelegtem Zustand mit folgender Ausstattung übernommen werden: Neu adaptierte Zentralheizung, neue Wasserinstallation, Warmwasseraufbereitung, Dusche, Waschtisch sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Abwasch, sowie Schlafzimmermöblierung. Die Betriebskosten würden nach dem tatsächlichen Aufwand abgerechnet und betrügen derzeit S 250,-.

Im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages waren die Wohnungen noch nicht zusammengelegt. Keine hatte ein Klosett im Wohnungsverband, eine Wasserentnahmestelle gab es nur in top. Nr. 11. Diese Wohnung war auch an die Zentralheizung angeschlossen, die im Wohnzimmer zwei und in der Gangküche (dem späteren Vorraum) einen großen Radiator hatte; der letztere sollte sowohl den späteren Vorraum als auch das Kabinett beheizen. Die Antragstellerin bezog die zusammengelegte Wohnung top. Nr. 11 + 12 am 1. Februar 1983. Diese bestand zu diesem Zeitpunkt aus einem Vorraum, einer Küche, zwei Wohnräumen und einem Kabinett und hatte eine Nutzfläche von 72 m<sup>2</sup>. Sie hatte kein Klosett im Wohnungsverband, aber eine Wasserentnahmemöglichkeit, eine in einer Ecke der Küche aufgestellte Dusche, die durch eine Duschabtrennung vom übrigen Raum abgeteilt war, hinter der man sich zwar duschen, nicht aber an- und auskleiden konnte, sowie einen Elektroboiler zur Warmwasserversorgung. Die Wohnung war an eine Zentralheizung angeschlossen, die in den beiden Wohnräumen sowie im Vorzimmer, nicht aber in Küche und Kabinett Radiatoren hatte. Ab Februar 1983 schrieb der Antragsgegner der Antragstellerin einen Hauptmietzins von monatlich S 1.330,- (ohne Umsatzsteuer) vor, den sie bis Jänner 1984 bezahlte. Ab Februar 1984 bezahlte sie nur noch S 1.188,- netto monatlich.

Diesen Sachverhalt unterzog das Erstgericht nachstehender rechtlicher Beurteilung:

Aufgrund ihrer Ausstattung habe die Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Mietvertrages (1. Februar 1983) der Kategorie C entsprochen. Nach dem Wortlaut des § 16 Abs. 3 Satz 1 MRG wäre zwar der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, also der 23. Dezember 1982, der maßgebliche Zeitpunkt, doch stelle diese Bestimmung nur auf den Regelfall ab. Entscheidend sei der nach dem Inhalt des Vertrages vom Vermieter herzustellende und tatsächlich

geschaffene Zustand (MietSlg. 37.337). Die Wohnung habe zwar kein Klosett im Wohnungsverband (wobei es unerheblich sei, ob dessen geplante Einrichtung auf Wunsch des künftigen Mieters oder aus irgendwelchen anderen Gründen unterblieben sei), aber eine funktionierende Warmwasseraufbereitungsanlage, die mit elektrischem Strom betrieben worden sei und - wenn auch nicht mehr neu - zweifellos dem technischen Standard entsprochen habe, aufgewiesen. Durch dieses Ausstattungsmerkmal der Kategorie A werde das Fehlen des Klosetts im Wohnungsverband ersetzt (§ 16 Abs. 3 Satz 2 MRG). Hingegen könnten weder Duschgelegenheit noch Zentralheizung eine Standardanhebung bewirken. Bei der Dusche mangle es an der Voraussetzung eines eigenen Raums, der die gleichzeitige Benützung sowohl der Dusche als auch des anderen Raums ermöglichen würde. Die Zentralheizung beheize nicht alle Wohnräume, da Küche und Kabinett keinen Heizkörper hätten und auch eine Mitbeheizung des Kabinetts durch einen im Vorraum montierten Radiator eine eigene Wärmequelle nicht ersetzen könne. Über den Kategoriemietzins hinaus könne für eine Wohnung ein höherer angemessener Hauptmietzins vereinbart werden, wenn diese der Kategorie C entspreche und deren Standard vom Vermieter nach dem 31. Dezember 1967 durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer oder mehrerer Wohnungen der Kategorie D oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben worden sei, sofern der Vermieter die Wohnung binnen 6 Monaten nach Freiwerden an einen nicht zum Eintritt in den Mietvertrag Berechtigten vermiete; diese Frist erhöhe sich um ein Jahr, wenn der Vermieter die Arbeiten zur Standarderhöhung erst nach Räumung durch den Vormieter in Angriff genommen habe (§ 16 Abs. 1 Z 6 MRG). Im vorliegenden Fall habe der Antragsgegner zwar die Wohnungen zusammengelegt, die dafür sowie für die Standardanhebung (d.h. für die Herstellung der Durchbrüche sowie die Installation des Warmwasserboilers) aufgewendeten Mittel erreichten aber mit Sicherheit nicht jene S 115.000,--, die die Antragstellerin als "Gesamtinvestitionsentschädigungsbetrag" und somit ausdrücklich für die Umgestaltung und Zusammenlegung der Wohnungen sowie überdies auch als Kaufpreis für die Schlafzimmereinrichtung bezahlt habe. Das Beweisverfahren habe das Vorbringen des Antragsgegners widerlegt, daß von dem Betrag nur die Sonderwünsche der Antragstellerin finanziert worden seien. Tatsächlich habe die Antragstellerin die Zusammenlegung der Wohnungen finanziert; daß der Antragsgegner die Arbeiten mit diesem Geld dann de facto durchgeführt habe, sei nicht ausschlaggebend. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 1 Z 6 MRG seien daher nicht gegeben.

Der Hauptmietzins nach Kategorie C habe für die Wohnung bis einschließlich Jänner 1984 monatlich S 792,-- (S 11 x 72) und ab Februar 1984 monatlich je S 878,40 (S 12,20 x 72) betragen. Durch Vorschreibung von monatlich S 1.330,-- ergebe sich eine Überschreitung des gesetzlichen Zinsausmaßes von S 538,-- bis Jänner 1984 und von S 451,60 ab Februar 1984.

Während die Antragstellerin den erstgerichtlichen Sachbeschluß unangefochten ließ, erhob der Antragsgegner dagegen Rekurs mit dem Antrag, den Überschreitungsfeststellungsantrag der Antragstellerin abzuweisen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragsgegners Folge, hob den erstgerichtlichen Sachbeschluß auf und trug dem Erstgericht unter Rechtskraftvorbehalt eine neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Es führte aus:

Ob der Tatbestand des § 16 Abs. 1 Z 6 MRG im konkreten Fall verwirklicht sei, lasse sich anhand der erstgerichtlichen Feststellungen noch nicht mit Sicherheit beurteilen. Es stehe zunächst nur fest, daß die 18monatige Vermietungsfrist zwischen der Räumung durch den Vormieter (nach den Feststellungen "im August 1981" und somit frühestens zum 1. August 1981) und dem Mietvertragsbeginn, der sich mit dem Bezugstermin durch die Antragstellerin decke (1. Februar 1983), eingehalten wurde. Des weiteren sei der ordnungsgemäße Zustand der nach den Vorstellungen der Antragstellerin adaptierten Wohnung für den Zeitpunkt ihres Bezuges nicht strittig. Ebenso verhalte es sich mit dem Umstand, daß zwei Wohnungen der Kategorie D zusammengelegt wurden. Ob es überhaupt zu einer Anhebung zumindest auf die Kategorie C gekommen sei - wie das Erstgericht angenommen habe -, lasse sich aufgrund der bisherigen Feststellungen noch nicht abschließend beurteilen. Nach § 16 Abs. 3 Satz 2 MRG sei eine Wohnung in eine Ausstattungskategorie auch bei Fehlen eines Ausstattungsmerkmals einzuordnen, wenn das fehlende Ausstattungsmerkmal, nicht jedoch eine Badegelegenheit, durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen werde. Wie das Erstgericht richtig erkannt habe, erfülle die vorhandene Duschkabine in der Küche nicht das Erfordernis einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische), wie sie für die Ausstattungskategorien A und B gefordert werde. Ein zeitgemäßer Standard zum Zwecke des Badens (oder Duschens) erfordere unter anderem zumindest einen derart abgetrennten

Raumteil, daß dessen bestimmungsgemäße Benützung und die bestimmungsgemäße Verwendung des anderen Raumteils einander nicht erheblich beeinträchtigten. Stehe für das Aus- und Ankleiden sowie das Abtrocknen ein abgetrennter Raumteil nicht zur Verfügung, so könne eine Duschtasse mit aufgesetzter Duschkabine heute nicht mehr als zeitgemäße Badegelegenheit angesehen werden (MietSlg. 36.322). Die Wohnung habe daher eine - nicht bloß wegen einer Funktionsstörung, sondern ihrer Konzeption nach - nicht zeitgemäße Duschgelegenheit aufgewiesen. Eine dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit als Ausstattungsmerkmal der höheren Kategorie A oder B sei somit bei Mietvertragsbeginn nicht vorhanden gewesen. Daß nur eine zeitgemäße Badegelegenheit den Kategorieausgleich ermögliche, während ein nicht zeitgemäßer Standard grundsätzlich den Kategorieausgleich auf eine höhere Kategorie als die Kategorie C hindere, obwohl das Erfordernis der Zeitgemäßheit einer Badegelegenheit im § 16 Abs. 3 Satz 2 MRG nicht neuerlich genannt werde, ergebe sich daraus, daß nicht jede, sondern nur eine zeitgemäße Badegelegenheit eines der Ausstattungsmerkmale der höheren Kategorie sei.

Ob die vorhandene, Radiatoren in der Küche (samt Sanitärbereich) und im Kabinett nicht aufweisende Zentralheizung als Etagenheizung oder eine dieser gleichwertige stationäre Heizung im Sinne des § 16 Abs. 2 Z 1 MRG anzusehen sei, lasse sich - entgegen der Ansicht des Erstgerichtes - noch nicht abschließend beurteilen. Wäre nämlich dennoch eine ausreichende Beheizung der Küche (samt Dusche) sowie des Kabinetts bei geschlossenen Türen durch die Wärmequellen in den angrenzenden Räumen, insbesondere den großen Heizkörper im Vorzimmer, gesichert, so würde die Heizung als Kategoriemerkmal einer höheren Kategorie ausreichen (MietSlg. 37.319/6, 36.317). Ob der Elektroboiler nur die aufgestellte Dusche oder eine weitere Warmwasserversorgungsstelle zumindest auch im Kochbereich versorge, lasse sich den Feststellungen nicht entnehmen. Ein nur in der Dusche vorhandener Warmwasseranschluß stelle jedenfalls das Kategorie-A-Merkmal der Warmwasseraufbereitung nicht her (MietSlg. 36.319/43). Eine Warmwasseraufbereitung habe im Vergleich zu dem auch in der Kategorie B erforderlichen zeitgemäßen Badekomfort zur Voraussetzung, daß das Warmwasser insbesondere auch in der Küche entnommen werden könne (Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 358).

Damit verbleibe im konkreten Fall einzig und allein das Vorzimmer als bereits gesichertes Ausstattungsmerkmal einer höheren Kategorie, doch würde dieses allein das Fehlen der Toilette im Inneren des Wohnungsverbandes nicht aufwiegen.

Ergebe das weitere Verfahren jedoch die Voraussetzungen des Kategorieausgleichs auf Kategorie C - in Anbetracht des fehlenden zeitgemäßen Standards der Duschgelegenheit könne sich eine höhere Kategorie nicht ergeben -, so seien die Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 Z 6 MRG und damit die Möglichkeit der Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses gegeben gewesen. Habe nämlich die Wohnung nach den Zusammenlegungsarbeiten (hier zwar auch nach Einigung über die Mietzinshöhe) und vor Beginn des Mietverhältnisses die Ausstattungskategorie C aufgewiesen, so sei es auf die Höhe der bei diesen Arbeiten aufgewendeten Mittel nicht angekommen.

§ 16 Abs. 1 Z 6 MRG nenne nämlich als eine der drei gleichwertigen Tatbestandsvarianten die Zusammenlegung zweier Wohnungen der Kategorie D. Da die bloße Zusammenlegung von Kategorie-D-Wohnungen ohne weitere, und sei es auch noch so geringfügige Baumaßnahmen nie eine höhere Kategorie mit sich bringen würde, müsse aus § 16 Abs. 1 Z 6 MRG geschlossen werden, daß die Zusammenlegung der Wohnungen nicht ursächlich für die Kategorieanhebung sein müsse. Vielmehr erfülle die Wohnungszusammenlegung zweier Kategorie-D-Wohnungen, wenn damit auch nur geringfügige Installationsarbeiten zwecks Herstellung des Kategoriemerkmals einer Wasserentnahmestelle oder eines WC im Wohnungsverband einhergehen, unter den weiteren Voraussetzungen des ordnungsgemäßen Zustandes und der Einhaltung der Vermietungsfrist auch dann den Tatbestand, wenn damit weder eine bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Umfanges noch eine Aufwendung erheblicher Mittel verbunden sei (MietSlg. 37.310/50). Nach der Anordnung des § 16 Abs. 1 Z 6 MRG komme es auch nicht darauf an, wer die finanziellen Mittel für die Arbeiten zur Verfügung gestellt habe; wesentlich sei nur, daß die Arbeiten vom Vermieter und nicht vom Mieter durchgeführt worden seien (MietSlg. 36.309). Der Durchführung müsse die Auftragserteilung an die Professionisten gleichgestellt werden. Diese Überlegung werde auch dadurch gestützt, daß selbst solche Einmalzahlungen, die vom Mieter dem Vermieter zur Abgeltung für von diesem durchgeführte oder durchzuführende, eine Standardanhebung bewirkende Investitionen geleistet werden, als nicht geschuldet im Sinne des § 27 Abs. 1 Z 1 und Abs. 3 MRG rückforderbar seien (MietSlg. 37.384); die Gegenleistung liege bereits im periodisch zu zahlenden Mietzins; für die Adaptierungs- und Zusammenlegungsarbeiten habe daher die Antragstellerin nichts geschuldet. Damit wäre eine Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses bis zu der Angemessenheitsgrenze (§ 16 Abs. 1 MRG) zulässig gewesen.

Die Antragstellerin habe in ihrem an die Schlichtungsstelle gerichteten Antrag erklärt, die Mietzinsvorschreibung von S 1.580,-- (gemeint S 1.330,--) der Höhe nach zu bestreiten. Sollte daher im fortgesetzten Verfahren nach Erörterung mit den Parteien noch strittig sein, ob die damit vereinbarten 18,47 S/m<sup>2</sup> den ortsüblichen Mietzins überschritten hätten, so werde sich die Einholung eines diesbezüglichen Sachverständigengutachtens nicht umgehen lassen. Im fortgesetzten Verfahren werde das Erstgericht sohin zur Ermöglichung einer abschließenden Beurteilung, ob überhaupt eine Standardanhebung erfolgt sei, die Feststellungen dahingehend zu ergänzen haben, welche Wasserentnahmestellen vom Warmwasserboiler versorgt werden und welche nicht, ob die vorhandene Zentralheizung eine ausreichende Beheizung von Kabinett und Küche trotz Fehlens von Radiatoren in diesen Räumen ermögliche sowie ob der vereinbarte Mietzins das ortsübliche Ausmaß übersteige. Im Interesse einer möglichst vollständigen Tatsachengrundlage zur Beurteilung der Kategorieranhebung durch Kategorieausgleich im Sinne des § 16 Abs. 3 MRG werde es auch zweckmäßig sein, Feststellungen über die bislang nicht erörterte Frage der Küchenausstattung der bei Vertragsbeginn vorhandenen Küche zu treffen, denn für die Widmung eines Raumes als Küche bzw. eines Teiles eines Raumes als Kochnische müßten gewisse Mindestanforderungen wie Energieanschluß, Koch- und Spülgelegenheit vorliegen (MietSlg. 36.320/53, 37.320). Der Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof sei zuzulassen gewesen, weil die Fragen, ob auch eine nicht zeitgemäße Badegelegenheit den Kategorieausgleich auf eine höhere Ausstattungskategorie als C ermögliche, ob die Vorfinanzierung der Standardanhebung durch den Mieter die Begünstigung des § 16 Abs. 1 Z 6 MRG ausschließe und ob überhaupt die vereinbarungsgemäß vom Vermieter nach Einigung über die Mietzinshöhe, jedoch vor Mietvertragsbeginn durchzuführende Wohnungszusammenlegung den Tatbestand des § 16 Abs. 1 Z 6 MRG erfülle, von grundsätzlicher Bedeutung seien.

Gegen den unter Rechtskraftvorbehalt ergangenen Aufhebungsbeschluß des Rekursgerichtes richten sich die Revisionsrekurse beider Parteien. Die Antragstellerin begehrt die Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses, in eventuelle, dem Erstgericht eine neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung - allenfalls auch unter Berücksichtigung der Frage der Einstufung des Mietobjektes in die Kategorie D - aufzutragen. Der Antragsgegner beantragt die Abänderung des angefochtenen Beschlusses im Sinne der Antragsabweisung, in eventuelle die Zurückverweisung der Rechtssache zur neuen Entscheidung an das Rekursgericht.

Beide Revisionsrekurse sind zwar zulässig

(§ 37 Abs. 3 Z 18 MRG), aber nicht berechtigt.

Die Antragstellerin vertritt zusammengefaßt den Standpunkt, daß die Wohnung in die Kategorie D einzuordnen sei, weil schon jetzt feststehe, daß weder der Elektroboiler noch die Duschnische noch die Heizung zum Kategorieausgleich für das fehlende Innenklosett herangezogen werden könnten. Die Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 Z 6 MRG seien nicht nur mangels Standardanhebung, sondern auch deshalb nicht gegeben, weil die finanziellen Mittel für die vom Antragsgegner durchgeführten Arbeiten zur Gänze von ihr und nicht, wie es das Gesetz verlange, vom Antragsgegner stammten. Der Antragsgegner macht zusammengefaßt geltend, daß die Wohnung ungeachtet des fehlenden Innenklosetts im Hinblick auf die dem zeitgemäßen Standard einer Badegelegenheit entsprechende Duschanlage, den Elektroboiler und die Heizung in die Kategorie B einzustufen sei. Da der vereinbarte Hauptmietzins lediglich dem Kategorie-B-Mietzins etwa gleichkomme, bedürfe es keines Sachverständigenbeweises mehr zur Frage der Angemessenheit dieses Hauptmietzins im Sinne des § 16 Abs. 1 MRG, für dessen Zulässigkeit überdies die Einstufung der Wohnung in die Kategorie C genügen würde.

Dazu ist wie folgt Stellung zu nehmen:

### **Rechtliche Beurteilung**

Zunächst ist den Vorinstanzen darin beizupflichten, daß es ebenso wie bei der Beurteilung des Zustandes einer Kategoriewohnung im Sinne des § 16 Abs. 3 Satz 1 MRG auch bei der Beurteilung des Zustandes einer Wohnung in den Fällen des § 16 Abs. 1 Z 5 oder 6 MRG entscheidend auf den nach dem Inhalt des Vertrages vom Vermieter herzustellenden und tatsächlich geschaffenen Zustand ankommt; die zu § 16 Abs. 3 Satz 1 MRG entwickelte Rechtsprechung (MietSlg. 37.337, 38.354 ua) gilt auch hier: In beiden Fallgruppen entspricht die Verknüpfung der Zustandsbeurteilung mit dem Vertragsabschluß bloß dem Regelfall (vgl. hierzu die Entscheidungen MietSlg. 37.310/50 und 37.311, die bereits auf den Zustand bei Übergabe des Mietgegenstandes abstellen).

Die übereinstimmende Ansicht der Vorinstanzen, daß die in der Küche der Wohnung vorhandene Duschnische nicht als eine dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit im Sinne des § 16 Abs. 2 Z 1 bzw. 2 MRG

qualifiziert werden kann, ist in der oberstgerichtlichen Rechtsprechung gedeckt, von der abzugehen kein Anlaß besteht. Ebenso zutreffend ist die Auffassung der Vorinstanzen, daß die fehlende Badegelegenheit zeitgemäßen Standards nicht durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen werden kann und eine den zeitgemäßen Standard entbehrende Badegelegenheit auch nicht geeignet ist, zum Ausgleich für ein fehlendes Ausstattungsmerkmal einer niedrigeren Ausstattungskategorie herangezogen zu werden. Der Oberste Gerichtshof tritt ferner der mit Lehre und Rechtsprechung übereinstimmenden Meinung des Rekursgerichtes bei, daß es noch der von diesem aufgezeigten weiteren Feststellungen bedarf, um beurteilen zu können, ob der in der Wohnung vorhandene Elektroboiler die an eine Warmwasseraufbereitung im Sinne des § 16 Abs. 2 Z 1 MRG und die in der Wohnung vorhandene Heizung die an eine zentrale Wärmeversorgungsanlage oder Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung im Sinne dieser Gesetzesstelle zu stellenden Anforderungen erfüllen. Der Umstand, daß sich die Antragstellerin mit der erstgerichtlichen Überschreitungsfeststellung, die von der Einstufung der Wohnung in die Kategorie C und von der Verneinung des Tatbestandes nach § 16 Abs. 1 Z 6 MRG aus anderen Gründen ausging, zufriedengab, macht die ergänzenden Feststellungen zur Beurteilung der Kategorieeinstufung bei Bejahung der übrigen Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 Z 6 MRG nicht entbehrlich. Sollte das Erstgericht im fortgesetzten Verfahren zu dem Ergebnis gelangen, daß die Wohnung in der Kategorie D verblieben ist, könnte eine Überschreitungsfeststellung unter Zugrundelegung dieser Kategorieeinstufung allerdings mangels Anfechtung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses durch die Antragstellerin nicht Platz greifen.

Der Oberste Gerichtshof folgt schließlich dem Rekursgericht auch in der Auffassung, daß die Vorfinanzierung der vom Antragsgegner vorgenommenen Standardanhebung durch die Antragstellerin, sollte sie zum Vorhandensein einer Kategorie-C-Wohnung in ordnungsgemäßigem Zustand geführt haben, die Begünstigung des § 16 Abs. 1 Z 6 MRG nicht ausschließt. Die Antragstellerin hätte den von ihr zur Standardanhebung geleisteten (und vom Antragsgegner zu diesem Zweck verwendeten) Betrag nach § 27 MRG zurückfordern können, weil die unter den sonstigen (nicht die Finanzierung betreffenden) Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 Z 6 MRG erfolgende Vermietung einer im Standard angehobenen Wohnung durch den vereinbarten angemessenen Hauptmietzins abgegolten wird und eine echte Mietzinsvorauszahlung nicht vorliegt (MietSlg. 37.383, 37.384, 38.404, 38.411/48; 5 Ob 72/87 betreffend eine Kategoriewohnung). Diesfalls hätte sie die Kosten der Standardanhebung nicht endgültig zu tragen gehabt. Fordert die Antragstellerin diesen Betrag nicht zurück, dann stellt dieser Betrag entweder eine effektiv zu verrechnende Einnahme im Sinne des § 20 Abs. 1 Z 1 MRG oder einen verrechnungsfreien Ertrag dar (vgl. dazu Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 379 FN 154, 383 FN 165; derselbe [zweifeln] in Rummel, ABGB, Rz 5 zu § 20 MRG; Derbolav, MRG 70 FN 5; Call-Tschütscher 211; MietSlg. 35.508). Daß § 16 Abs. 1 Z 5 oder 6 MRG auch anwendbar ist, wenn die erheblichen Mittel aus der Mietzinsreserve aufgebracht worden sind, wurde bereits wiederholt entschieden

(MietSlg. 36.305/33; EvBl. 1985/126 ua); dies gilt umso mehr bei einer Finanzierung aus letztlich verrechnungsfreien Erträgen des Hauses.

Hält das Rekursgericht, von einer zutreffenden Rechtsansicht ausgehend, das Beweisverfahren zum Zweck der Beurteilung der Frage der Angemessenheit des vereinbarten Hauptmietzinses noch für ergänzungsbedürftig, so kann dem der Oberste Gerichtshof als reine Rechtsinstanz nicht entgegenreten.

Es war daher beiden Revisionsrekursen ein Erfolg zu versagen.

#### **Anmerkung**

E13985

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

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00033.88.0419.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19880419\_OGH0002\_0050OB00033\_8800000\_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)