jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1988/2/9 5Ob2/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.02.1988

**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 Antragsteller 1) Sarika G***, Angestellte, und 2) Tomislav J***, Angestellter, beide Waldeggstraße 63, 4020 Linz, beide vertreten durch Wolfgang W*** und Dr. Elisabeth K***, Sekretäre des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesleitung Oberösterreich, Museumstraße 5, 4020 Linz, wider die Antragsgegnerin Eva E***, Hauseigentümerin, 4132 Lembach 165, vertreten durch Dr. Johann Poulakos, Rechtsanwalt in Linz, wegen Ermäßigung des Hauptmietzinses nach §§ 37 Abs 1 Z 8 und 44 Abs 2 und 3 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgerichtes vom 13. Oktober 1987, GZ 18 R 639/87-23, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 27. Juli 1987, GZ 26 Msch 27/87-19, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

**Spruch**

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird zur Erneuerung des Verfahrens und neuen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

**Text**

Begründung:

Die Antragsteller sind Mieter einer 38 m2 großen Wohnung in dem der Antragsgegnerin gehörigen Haus in Linz, Waldeggstraße 63. Die Antragsgegnerin und die Voreigentümer des Hauses sanierten seit dem Jahre 1976 bis 1983 sämtliche Wohnungen in diesem Haus in der Reihenfolge ihres Freiwerdens. Die an die Antragsteller vermietete Wohnung wurde im Februar 1981 unmittelbar nach dem Auszug des Vormieters durch bautechnische Arbeiten größeren Umfanges, unter anderem durch das Einsetzen von Thermoglasfenstern, das Errichten von Zwischenwänden und die erstmalige Heizungs- und Sanitärinstallation sowie den völlig neuen Einbau eines Bades und WCs adaptiert. Bevor die Standardanhebung durchgeführt wurde, befand sich in der Wohnung keine Wasserentnahmestelle und kein WC im Wohnungsverband. Weiters wurden die alten Fußböden entfernt und nach der Isolierung neue bzw. im Wohn-Schlafzimmer Preßspanplatten verlegt. Mit Mietvertrag vom 30. Juli 1981 wurde den Antragstellern ab 1. August 1981 der aus Diele, Küche, WC und Bad sowie Wohn-Schlafzimmer bestehende Mietgegenstand zu einem monatlichen Hauptmietzins von S 2.400,-- einschließlich Umsatzsteuer in Bestand gegeben.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurden die Wände des Wohn-Schlafzimmers abgezogen, verspachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Mit dem an den Magistrat der Landeshauptstadt Linz gerichteten Antrag vom 30. Jänner 1986 begehrten die Antragsteller gemäß § 44 MRG die Feststellung, daß die von ihnen gemietete Wohnung der Ausstattungskategorie C zugehöre, wofür ab 1. Februar 1986 der ermäßigte Hauptmietzins inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer S 764,94 betrage, und durch die monatliche Einhebung von S 2.444,44 inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer das zulässige Zinsausmaß um S 1.679,50 überschritten worden sei. Bei der von ihnen gemieteten Wohnung habe es sich zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages um eine solche der Kategorie C gehandelt. Mit Einschreibbrief vom 22. Jänner 1986 hätten sie von der Antragsgegnerin die Ermäßigung des Hauptmietzinses begehrt. Da dies abgelehnt worden sei, müßten sie gemäß §§ 37 Abs 1 Z 8 und Abs 3 Z 2 MRG iVm § 44 MRG den vorliegenden Antrag stellen.

Die Antragsgegnerin beantragte bereits im Schlichtungsverfahren die Abweisung des Antrages.§ 44 MRG sei nicht anzuwenden, weil sich der Mietgegenstand bei Vertragsabschluß in ordnungsgemäßem Zustand befunden habe und die Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 5 bzw. 6 MRG vorlägen.

Demgegenüber bestritten die Antragsteller, daß sich die Wohnung bei ihrem Einzug in ordnungsgemäßem Zustand befunden habe; die Wände des Wohnzimmers hätten neu tapeziert werden müssen; in der Küche hätten sämtliche Wasserhähne gefehlt, die erst später von den Antragstellern auf ihre Kosten angeschafft worden seien; die Küche sei leer gewesen und im Wohnzimmer sei nur ein Gaskonvektor vorhanden gewesen (Eingabe vom 7. Mai 1986 an die Schlichtungsstelle).

Dazu brachte die Antragsgegnerin vor, daß die Antragsteller im Mietvertrag ausdrücklich bestätigt hätten, daß der Mietgegenstand im guten, brauchbaren Zustand übergeben worden sei. Die Wohnung sei neu ausgemalt gewesen; es sei auch eine Küche mit den erforderlichen Anschlüssen vorhanden gewesen; am Boden hätten sich "ordnungsgemäß verlegte Spanplatten" befunden (Eingabe der Antragsgegnerin, eingelangt bei der Schlichtungsstelle am 28. Mai 1986). Die Antragsteller gaben sich mit der ihren Antrag abweisenden Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht zufrieden und machten die Rechtssache gemäß § 40 MRG beim Bezirksgericht Linz anhängig. Nach Aufhebung des im ersten Rechtsgang gefaßten Sachbeschlusses des Erstgerichtes vom 23. Dezember 1986, 26 Msch 38/86-5, durch das Landesgericht Linz als Rekursgericht wies das Erstgericht den Antrag neuerlich ab. Bei der rechtlichen Beurteilung des bereits wiedergegebenen Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß der Hauptmieter eines Altmietvertrages gemäß § 44 Abs 2 MRG nur dann erfolgreich die Ermäßigung des Hauptmietzinses begehren könne, wenn für die Wohnung im Zeitpunkt der Vereinbarung der Höhe des Zinses die im § 16 Abs 1 Z 5 bzw. 6 MRG (neben anderen hier nicht maßgeblichen Ausnahmetatbeständen) genannten Voraussetzungen nicht vorgelegen hätten. Das Erstgericht erachtete den Tatbestand des § 16 Abs 1 Z 6 MRG für gegeben und bejahte insbesondere die Ordnungsgemäßheit der Wohnung. Das Fehlen eines Bodenbelages im Wohn-Schlafzimmer schließe für sich allein die Ordnungsgemäßheit im Sinne des § 16 Abs 1 Z 6 MRG nicht aus.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem gegen diesen Sachbeschluß erhobenen Rekurs der Antragsteller nicht Folge und sprach aus, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Es verneinte das Vorliegen des von den Antragstellern gleich wie im ersten Rechtsgang geltend gemachten Nichtigkeitsgrundes des § 37 Abs 3 Z 2 MRG mangels einer unmittelbaren Berührung der Interessen der übrigen Mieter durch das gegenständliche Verfahren. Rechtlich vertrat es die Meinung, daß nicht schon jeder geringfügige Fehler die Ordnungsgemäßheit des Zustandes einer Wohnung iS des § 16 Abs 1 Z 6 MRG ausschließe. Es sei nach der allgemeinen Verkehrsauffassung zu beurteilen, welche Mängel der Mieter als zumutbar hinnehmen müsse. Habe der Vermieter die alten Fußböden im Zuge der Sanierung des Gebäudes entfernt und nach der Isolierung im Wohn-Schlafzimmer nur Preßspanplatten verlegt, sodaß dem Mieter die Verlegung eines Bodenbelages seiner Wahl überlassen bleibe, so schließe dies für sich allein den ordnungsgemäßen Zustand einer Wohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung nicht aus. Das angebliche Fehlen von Mobiliar und von Armaturen in der Küche sowie das Fehlen einer Zentralheizung oder einer vergleichbaren stationären Heizung sei für die rechtliche Beurteilung im Rahmen des § 16 Abs 1 Z 6 MRG bedeutungslos, da eine Wohnung der Ausstattungskategorie C gemäß § 16 Abs 2 Z 3 MRG nur eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren aufweisen müsse. Diesem Erfordernis sei jedoch entsprochen worden, weil nach den Außerstreitstellungen WC und Bad eingebaut worden seien. Auf das Vorhandensein von weiteren Wasserentnahmestellen oder von Mobiliar komme es daher nicht an. Soweit die Rekurswerber diesbezüglich auf Beweisfragen eingingen, griffen sie Themen auf, welche die Entscheidungsgründe gar nicht berührten. Entscheidungswesentlich sei allein die von den Rekurswerbern

bekämpfte Feststellung des Erstgerichtes, daß die Wände des Wohn-Schlafzimmers im Zuge der Sanierungsmaßnahmen abgezogen, verspachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen worden seien und sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befunden hätten. Das Erstgericht sei zu dieser Feststellung nach Vernehmung der Erstantragstellerin sowie der Zeugen Roman E***, Ing. Roland E***, Anton K***, Gerhard H*** und Novica S***

gelangt. Auf die Parteivernehmung des Zweitantragstellers, deren Unterlassung im ersten Rechtsgang zur Aufhebung des angefochtenen Sachbeschlusses und zur Zurückverweisung der Rechtssache an das Erstgericht geführt habe, sei im zweiten Rechtsgang verzichtet worden. Die vom Erstgericht vorgenommene Beweiswürdigung sei unbedenklich, weshalb auch das Rekursgericht von der Feststellung ausgehe, daß die Wände vor Beginn des Mietverhältnisses von der Vermieterin ordnungsgemäß weiß gestrichen worden seien. Für die rechtliche Beurteilung ergebe sich daher zusammenfassend, daß die Ermäßigung des Hauptmietzinses gemäß § 44 Abs 2 MRG im gegenständlichen Fall wegen Vorliegens der in § 16 Abs 1 Z 6 MRG genannten Voraussetzungen gegen den Willen der Antragsgegnerin nicht möglich sei. Schließlich brachte das Rekursgericht noch zum Ausdruck, daß dem Erstgericht im Aufhebungsbeschluß keine Rechtsansicht überbunden worden sei und die für die Zulassung des Revisionsrekurses geforderte grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache darin zu erblicken sei, daß zur Frage, ob das Verlegen von Preßspanplatten ohne weiteren Bodenbelag bereits für sich allein die Ordnungsgemäßheit iS des § 16 Abs 1 Z 6 MRG ausschließe oder zu vergleichbaren Fällen keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Gegen diesen Beschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag, die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen im Sinne der Stattgebung ihres Antrages an die Schlichtungsstelle abzuändern.

Die Antragsgegnerin beantragte in ihrer Rechtsmittelgegenschrift, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

**Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig und im Sinne der geltend gemachten Nichtigkeit auch berechtigt.

Wie der Oberste Gerichtshof bereits wiederholt ausgesprochen hat, ist die Notwendigkeit der Beteiligung der anderen Hauptmieter der Liegenschaft am Verfahren danach zu beurteilen, ob die Entscheidung über den Antrag die Interessen dieser Hauptmieter - nicht bloß in wirtschaftlicher Hinsicht abstrakt - beeinträchtigen könnte (MietSlg. 35.427, 35.429/29, 35.430/33, 38.351 ua), daß aber die anderen Hauptmieter der Liegenschaft auf den von einem einzelnen Hauptmieter zu entrichtenden Hauptmietzins dann keinen Einfluß haben, wenn die Einordnung einer Wohnung in eine Ausstattungskategorie im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG nur als Vorfrage behandelt wird, dh. diesbezüglich kein zulässiger Zwischenantrag auf Feststellung vorliegt und die Einordnung einer Wohnung in eine Ausstattungskategorie auch nicht zum Gegenstand eines selbständigen Feststellungsbegehrens gemacht wird. Unter diesen Umständen kann die Entscheidung keine Bindungswirkung auf künftige Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 9 oder 10 MRG ausüben und daher die Interessen der anderen Hauptmieter der Liegenschaft nicht unmittelbar rechtlich berühren (MietSlg. 35.430/33). Im vorliegenden Verfahren geht es um die Ermäßigung des Hauptmietzinses nach § 44 Abs 2 MRG, wobei die Antragsteller ihrem Antrag die von der Antragsgegnerin bestrittene Behauptung zugrunde legten, es handle sich bei ihrer Wohnung um eine solche der Kategorie C. Da die Antragsteller - wie sie im Revisionsrekurs zutreffend ausführten - die Feststellung der Einordnung ihrer Wohnung in die Kategorie C zum Gegenstand eines selbständigen Feststellungsbegehrens gemacht haben, die Kategorieeinordnung also nicht nur als Vorfrage zu beurteilen ist, hätte den anderen Hauptmietern Gelegenheit gegeben werden müssen, sich am Verfahren zu beteiligen. Wegen des im Verfahren nach § 37 MRG geltenden Neuerungsverbotes muß den beizuziehenden Beteiligten noch im Verfahren erster Instanz die Möglichkeit zu einem Sachvorbringen und zu Beweisanträgen eingeräumt werden (Würth-Zingher, MRG2, 175 Anm. 31 zu § 37; MietSlg. 35.429/29 ua). Die Unterlassung der Beiziehung der anderen Hauptmieter der Liegenschaft (vgl. dazu die im Schlichtungsakt erliegende Betriebskostenabrechnung, aus der sich das Vorhandensein einer Vielzahl von Mietern ergibt) begründet eine Nichtigkeit des Sachbeschlusses des Erstgerichtes und des darüber abgeführten Rechtsmittelverfahrens. Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen mußten daher aufgehoben werden.

Das Erstgericht wird somit - falls der Feststellungsantrag von den Antragstellern aufrecht erhalten werden sollte - den übrigen Hauptmietern der Liegenschaft im Sinne des § 37 Abs 3 Z 2 MRG die Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben und sodann neuerlich zu entscheiden haben.

Ohne den Ergebnissen des zu erneuernden Verfahrens vorgreifen zu wollen, ist zu der im Revisionsrekursverfahren allein strittig gebliebenen Frage, ob sich die Wohnung der Antragsteller zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages in

"ordnungsgemäßem Zustand" im Sinne des § 16 Abs 1 Z 5 oder 6 MRG befunden hat, jetzt schon festzuhalten, daß der Oberste Gerichtshof dazu bereits wiederholt Stellung genommen hat, und zwar in Übereinstimmung mit Würth (in Würth-Zingher, MRG2 Anm. 16 zu § 16 MRG und in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG, 351) dahin, daß von einem solchen Zustand nur dann gesprochen werden kann, wenn er die sofortige Benützung der Wohnung ohne Adaptierungen oder Schönheitsreparaturen im entsprechenden (angehobenen) Standard zuließ (MietSlg. 37.310/50), wobei allerdings auch darauf hingewiesen wurde, daß nicht schon jeder geringfügige Fehler (jeder kleine Schönheitsfehler), der noch innerhalb der Toleranzgrenze liegt, die Ordnungsgemäßheit des Zustandes dieser Wohnung in diesem Sinn ausschließt, und nach der zur Zeit der Übergabe des Bestandgegenstandes herrschenden allgemeinen Verkehrsauffassung zu beurteilen ist, ob es sich bei den Mängeln wegen ihrer Geringfügigkeit (sogenannte Bagatellschäden) um solche handelt, die der Mieter als zumutbar hinzunehmen hat (5 Ob 171/86, 5 Ob 45/87).

Ob die Wohnung der Antragsteller am 1. August 1981 Mängel aufwies, die innerhalb der als zumutbar hinzunehmenden Toleranzgrenze lagen, kann aufgrund der bisherigen Aktenlage noch nicht abschließend beurteilt werden. Es fehlen nämlich nähere Feststellungen darüber, wie der Fußboden im Wohn-Schlafzimmer tatsächlich ausgeführt war. Die Vorinstanzen haben in diesem Zusammenhang nämlich nur festgestellt, daß "die alten Fußböden entfernt und nach der Isolierung neue bzw. im Wohn-Schlafzimmer Preßspanplatten verlegt wurden". Welcher Art die vorgenommene Isolierung war, auf welchem Untergrund und wie die Preßspanplatten verlegt wurden, ob nach der damaligen Verkehrsauffassung der so geschaffene Boden ohne jeden weiteren Belag hätte benützt werden können oder die Aufbringung eines Belages und bejahendenfalls in welcher Form (bloß Auflegen oder Aufkleben) erforderlich gewesen wäre und welche Kosten solche Arbeiten allenfalls erfordert hätten, wurde nicht festgestellt. Daß der Antragsgegner im Verfahren erster Instanz kein ausreichendes Vorbringen dazu erstattet hat, ist rechtlich unerheblich, weil auch im Verfahren nach dem MRG die Verpflichtung des Richters besteht, für eine möglichst vollständige und richtige Entscheidungsgrundlage zu sorgen (Würth in Korinek-Krejci aaO 520), - eine Verpflichtung, die selbst dann besteht, wenn die Partei durch einen Rechtsanwalt vertreten ist (vgl. Fasching, Lehrbuch Rz 655), und die Antragsteller auf die von ihnen behauptete Mangelhaftigkeit des Fußbodens bereits in ihrem Rekurs an das Gericht zweiter Instanz aufmerksam gemacht haben. Was jedoch die im Revisionsrekurs weiters relevierte Frage anlangt, ob zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages in der KÜche Wasserhähne fehlten oder - wie vom Erstgericht festgestellt (vgl. AS 22) - doch vorhanden waren, so ist dem Rekursgericht darin beizupflichten, daß diese Frage mangels rechtlicher Relevanz auf sich beruhen kann. Für die Zulässigkeit der Vereinbarung des angemessenen Mietzinses nach § 16 Abs 1 MRG reicht es nämlich aus, daß der Standard einer Wohnung der Ausstattungskategorie D auf die in Z 6 leg cit angeführte Weise derart angehoben wird, daß sie zu einer solchen der Ausstattungskategorie C wird und die Wohnung dem neuen Mieter in ordnungsgemäßem Zustand übergeben wird. Für die Qualifikation einer Wohnung als eine solche der Ausstattungskategorie C genügt es, daß sie in brauchbarem Zustand ist und - wie das Rekursgericht auch zutreffend erkannte - zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt; zum Unterschied von einer Wohnung der Kategorie B braucht bei ihr keine Küche vorhanden sein. Kann aber bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C eine Küche überhaupt abgehen, so wird durch das allfällige Fehlen von Wasserhähnen in einem (zum Kochen verwendbaren) Raum allein die Brauchbarkeit und Ordnungsgemäßheit dieser Wohnung unter der Voraussetzung nicht ausgeschlossen, daß in der Wohnung jedenfalls eine funktionsfähige Wasserentnahmestelle vorhanden ist. Da in der Wohnung der Antragsteller zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages ein entsprechendes Bad und ein Klosett installiert war, wäre die Brauchbarkeit und Ordnungsgemäßheit dieser Wohnung im Sinne des § 16 Abs 1 Z 6 MRG - von der Frage der Beschaffenheit des Fußbodens abgesehen - auch dann zu bejahen, wenn in dem als Küche bezeichneten Raum tatsächlich Wasserhähne gefehlt hätten. Das Rekursgericht hat es daher mit Recht unterlassen, auf die zur Frage der Funktionsfähigkeit von Wasserhähnen in der "Küche" erhobene Beweisrüge einzugehen.

Eine Kostenentscheidung hatte zu entfallen, weil keine Kosten verzeichnet wurden.

**Anmerkung**

E13982

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00002.88.0209.000

**Dokumentnummer**

JJT_19880209_OGH0002_0050OB00002_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