

# TE OGH 1987/12/15 50b107/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.12.1987

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Reinhard H\*\*\*, Selbständiger, Wien 8., Laudongasse 13/12, vertreten durch Josef M\*\*\*, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Wien 1., Reichsratsstraße 15, wider die Antragsgegnerin Aloisia S\*\*\*, Hauseigentümerin, Anger, Hauptplatz 28, vertreten durch Dr. Gerald Kleinschuster, Dr. Hans Günther Medwed und Dr. Gerhard Hackenberger, Rechtsanwälte in Graz, wegen § 37 Abs 1 Z 8, § 44 Abs 2 und 3 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 7. Juli 1987, GZ 41 R 254/87-9, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 25. Februar 1987, GZ 46 Msch 80/85-6, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben. Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben. Dem Erstgericht wird eine neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

## Text

Begründung:

Der Antragsteller mietete am 2. Oktober 1974 die im Haus der Antragsgegnerin Wien 8., Laudongasse 13 gelegene Wohnung top. Nr. 12 mit einer Nutzfläche von 92 m<sup>2</sup>. Die Wohnung bestand laut § 1 Z 2 des Mietvertrages aus zwei Zimmern, einem Kabinett, Küche und Vorzimmer, wobei sich Wasser und WC im Wohnungsverband befanden. Gemäß § 11 des Mietvertrages verpflichtete sich der Antragsteller, "eine Badewanne in der Küche" als in Bestand gegebenen Inventargegenstand im Sinne des § 4 des Mietvertrages zu behandeln. Der Hauptmietzins wurde mit S 2.500,- monatlich, wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 1966, Ausgangsbasis Oktober 1974, vereinbart.

Im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses waren in der Küche ein Wasserauslaß sowie ein kleiner Durchlauferhitzer vorhanden. In der hinteren Ecke des Raumes stand, ohne jegliche Abtrennung von dem Raum, eine Badewanne, die jedoch nicht an den vorhandenen Abfluß angeschlossen war. Auch ein Wasserauslaß für die Badewanne war nicht vorhanden. Der Antragsteller übernahm die Wohnung sogleich nach Abschluß des Mietvertrages. Bis zum Jahre 1976 beließ er den geschilderten Urzustand der Wohnung, zog jedoch in die Wohnung ein. In der Folge entfernte der Antragsteller die im Küchenraum befindliche Badewanne. Er errichtete eine halbhohe Wand aus Leichtbauplatten und ließ in dem nun entstandenen kleinen Raum ein Bad installieren, wobei er die Arbeiten teils selbst verrichtete, teils durch Professionisten durchführen ließ (und zwar insbesondere die erforderlichen Gas- und Wasseranschlüsse). Die Baubehörde hatte der Antragsteller nicht eingeschaltet; es erfolgte jedoch nach Beendigung der Arbeiten eine

Kommissionierung durch die Stadtwerke (Dichtheitsprobe). Der Baderaum ist nunmehr so gestaltet, daß er aus drei festen Mauern und einer Leichtbauwand besteht, wobei diese einen mit einer Falttüre verschließbaren Durchgang aufweist. In dem rund 4 m<sup>2</sup> umfassenden Baderaum ist eine Wandverfließung nicht vorhanden, die Wanne ist eingebaut; weiters befindet sich darin ein Waschbecken, ein Durchlauferhitzer und ein Badezimmerkästchen. Vorerst bezahlte der Antragsteller S 3.033,-- monatlich an Mietzins (der sich laut § 11 des Mietvertrages aus dem Hauptmietzins von S 2.500,--, dem Zuschlag nach § 9 WWG von S 13,11, dem Anteil an der Grundsteuer von S 23,66, dem Betriebskostenanteil von S 272,-- und der Umsatzsteuer von S 224,72 zusammensetzte). Im Oktober 1975 wurde eine Indexanpassung rückwirkend ab Juni 1975 vorgenommen. Ab November 1975 wurde eine neuerliche Indexanpassung (5,95 %) durchgeführt und ein Hauptmietzins von monatlich S 2.648,-- gefordert. Im August 1976 ersuchte der Antragsteller die Antragsgegnerin telefonisch, im Hinblick auf seine finanzielle Situation den Mietzins zu stunden, er werde auf seine Kosten ein Bad in die Wohnung einbauen. Daraufhin kam es zwischen den Streitparteien zu nachstehender, mit 5. August 1976 datierten schriftlichen Vereinbarung:

"Herr H\*\*\* verpflichtet sich, binnen 12 Monaten auf seine Kosten und Gefahr unter Einhaltung der bezüglichen behördlichen Bestimmungen und durch hiezu befugte Professionisten ein ordnungsgemäßes Bad neu herzustellen. Bei eventueller Beendigung des Mietverhältnisses gehen diese Investitionen unentgeltlich in das Eigentum des Hauses über.

Andererseits, und unter Berücksichtigung des Oberwähnten, wird ab 1. September 1976 die Hauptmiete mit monatlich S 2.500,-- vereinbart. Diese wird in Gemäßheit des Vertrages vom 2. Oktober 1974 wertzusichern sein, wobei als Basis der Wert für September 1976 zugrundegelegt wird. Die übrigen Vertragsbestimmungen bleiben unberührt.

Der monatliche Mietzins setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Hauptmietzins S 2.500,--, Fondszuschlag S 13,11, Grundsteuer S 23,66, Betriebskosten S 272,-- und Mehrwertsteuer S 200,30 = S 3.009,07."

Der Antragsteller ließ sodann innerhalb von 12 Monaten das Bad einbauen. Danach wurde der Mietzins neuerlich infolge Indexanpassung um monatlich S 127,-- erhöht und vom Antragsteller auch bezahlt. Ab 1. Jänner 1981 wurde ein monatlicher Hauptmietzins von S 3.094,60 vorgeschrieben und bezahlt. Dies gilt insbesondere auch für den Zeitraum 1. August 1984 bis 1. August 1985.

Mit Schreiben vom 29. Mai 1984 beehrte der Antragsteller von der Antragsgegnerin die Ermäßigung des vereinbarten Hauptmietzinses im Sinne des § 44 Abs 3 MRG, weil seine Wohnung aufgrund ihrer Ausstattung im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses in die Kategorie C einzustufen sei. Die Antragsgegnerin lehnte diese Begehren ab.

Die vom Antragsteller am 5. September 1984 angerufene Schlichtungsstelle entschied am 3. September 1985, 1.) daß die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses ab 1. August 1984 insoweit rechtsunwirksam sei, als der (monatliche) Hauptmietzins den Betrag von S 1.683,60 (Kategorie C = S 12,20 + 50 % = S 18,30 x 92 m<sup>2</sup> = S 1.683,60) übersteige, 2.) daß die Antragsgegnerin durch die Vorschreibung des (monatlichen) Hauptmietzinses (von S 3.094,-- ausschließlich Umsatzsteuer) zu den Zinsterminen 1. August 1984 bis einschließlich 1. August 1985 (13 Monate) dem Antragsteller gegenüber das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um monatlich S 1.551,44 (S 3.094,-- - S 1.683,60 = S 1.410,40 + 10 % Umsatzsteuer) überschritten habe und 3.) der Antragsgegnerin gemäß § 37 Abs 4 MRG aufgetragen werde, dem Antragsteller binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution einen Betrag von S 20.168,72 (einschließlich 10 % Umsatzsteuer) samt gesetzlichen Zinsen zurückzuzahlen. Nachdem diese Entscheidung infolge der rechtzeitigen Anrufung des Gerichtes durch die Antragsgegnerin außer Kraft getreten war, stellte das Erstgericht fest, daß die Antragsgegnerin dem Antragsteller gegenüber hinsichtlich der Wohnung top. Nr. 12 im Haus Wien 8., Laudongasse 13 durch die Vorschreibung und Einhebung eines monatlichen Hauptmietzinses von S 3.094,60 in der Zeit vom 1. August 1984 bis einschließlich 1. August 1985 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um monatlich S 1.551,44 überschritten habe. Es erklärte die Antragsgegnerin für schuldig, dem Antragsteller binnen 14 Tagen bei Exekution den Betrag von S 21.886,80 (einschließlich 10 % Umsatzsteuer) samt 4 % Zinsen seit 1. August 1985 zu zahlen. Das Erstgericht beurteilte den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt rechtlich wie folgt:

Im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses sei die gegenständliche Wohnung in die Kategorie C gefallen, weil zum damaligen Zeitpunkt eine dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) nicht vorhanden gewesen sei. Eine dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 MRG sei dann gegeben, wenn sie, falls sie - wie hier - nicht in einem eigenen Raum eingerichtet sei, eine gewisse,

wenn auch nicht vollständige Separierung von dem Raum aufweise, in dem sie sich befinde. Eine solche Separierung müsse aber eine sinnvolle und wirksame Trennung darstellen (MietSlg. 36.321 ua). Da im konkreten Fall eine Abtrennung vorerst überhaupt nicht vorhanden gewesen sei, könne von einem zeitgemäßen Bad nicht gesprochen werden. Im Hinblick darauf, daß in einem leeren Raum, der aufgrund seiner Beschaffenheit (Vorhandensein eines Abflusses und eines Wasserauslasses) als Küchenraum eingerichtet werden konnte, in einer Ecke eine nicht angeschlossene Badewanne stand und im Mietvertrag die Vermietung eines Bades nicht aufscheint, vielmehr die Antragsgegnerin ausdrücklich die Neuerrichtung eines Bades auf Kosten des Antragstellers genehmigte, habe der Antragsteller erst gar nicht von der Annahme auszugehen brauchen, ihm sei ein Baderaum vermietet worden, weshalb es auch nicht schade, daß er die Anzeige einer Funktionsstörung unterlassen habe. Dem Einwand der Antragsgegnerin, sie habe den Einbau des Bades durch Hauptmietzinsermäßigung finanziert, könne nicht gefolgt werden. Maßgebend für die Mietzinshöhe sei der Zustand der Wohnung im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses. In diesem Zeitpunkt sei lediglich eine nicht angeschlossene Badewanne im Küchenraum vorhanden gewesen. Erst nach zwei Jahren sei der Einbau des Bades erfolgt, wobei der Mietzins zwar vorerst herabgesetzt worden sei, jedoch noch immer das zulässige Ausmaß überschritten habe. Da der Antragsteller den Einbau des Bades auf seine Kosten vornehmen habe lassen und der vorgeschriebene Mietzins die gesetzliche Grenze immer noch überschritten habe, könne von einer Finanzierung der Standardanhebung durch die Antragsgegnerin nicht die Rede sein. Auch könne nicht ins Treffen geführt werden, der Antragsteller habe nach einer Vertragsdauer von mehr als einem halben Jahr einen neuen Mietzins vereinbart, weil ihm von der Antragsgegnerin ja neuerlich ab 1. September 1976 ein wertgesicherter Hauptmietzins von S 2.500,-- vorgeschrieben worden sei, sohin lediglich die bisherigen Indexanpassungen entfallen seien. Die Tatsache, daß der Antragsteller 3 Jahre hindurch eine Mietzinsherabsetzung nicht begehrt habe, könne keinesfalls, wie die Antragsgegnerin behauptete, als Verzicht auf die Geltendmachung einer Mietzinsreduzierung angesehen werden. Es sei daher der Mietzins der Wohnung auf der Basis der Kategorie C zu berechnen. Die Rückzahlungsverpflichtung basiere auf § 37 Abs 4 MRG.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin teilweise Folge, bestätigte die Feststellung der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes, erklärte die Antragsgegnerin für schuldig, dem Antragsteller binnen 14 Tagen den Betrag von S 20.168,72 (einschließlich 10 % Umsatzsteuer) samt 4 % Zinsen seit 1. August 1985 zu zahlen, und sprach aus, daß der Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof hinsichtlich des bestätigenden Teiles seiner Entscheidung zulässig sei. Es befand das erstgerichtliche Verfahren für mängelfrei und führte zur Rechtsrüge der Antragsgegnerin aus:

Nach § 44 Abs 2 Z 2 MRG setze ein erfolgreiches Ermäßigungsbegehren des Mieters voraus, daß der vereinbarte Hauptmietzins den Betrag um mehr als die Hälfte übersteige, der sich für die Wohnung nach ihrer Größe und Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages oder einer späteren vom Vermieter finanzierten Standardverbesserung nach § 16 Abs 2 MRG errechne. Unter Hinweis auf die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes MietSlg. 36.546 = SZ 57/2 und die Entscheidung des Rekursgerichtes MietSlg. 36.548 versuche die Antragsgegnerin darzutun, daß der Einbau des Bades vom Vermieter finanziert und dadurch von ihm eine Standardverbesserung der Wohnung herbeigeführt worden sei. Beiden Entscheidungen liege aber ein Sachverhalt zugrunde, wonach der Vermieter selbst die Standardanhebung durchgeführt und im Zusammenhang damit die Vereinbarung eines höheren Hauptmietzinses getroffen habe. Der Vermieter habe also zumindest vorläufig selbst die Kosten der Standardanhebung getragen, wenn er auch diese im Laufe der Zeit durch einen höheren Mietzins hereinbekommen habe. Auf den vorliegenden Sachverhalt lasse sich diese Rechtsansicht nicht übertragen, denn hier habe sich der Antragsteller verpflichtet, auf seine Kosten ein ordnungsgemäßes Bad neu herzustellen. Wenn im Zusammenhang damit auf Teile des ursprünglich vereinbarten Mietzinses - in Form zwischenzeitig eingetretener Wertsicherungssprünge - verzichtet worden sei, so bedeute dies nicht, daß der Vermieter die Investition auf seine eigenen Kosten vorgenommen habe. Möge auch wirtschaftlich das Ergebnis ähnlich sein, wenn der Vermieter eine Standardanhebung auf seine eigenen Kosten durchführe und diese Kosten in Form eines höheren Mietzinses refundiert erhalte oder wenn der Mieter auf eigene Kosten die Standardanhebung bewerkstellige und der Vermieter unter einem auf Mietzinsbestandteile verzichte, so könnten doch rechtlich diese beiden Fälle nicht gleichgesetzt werden, stelle doch § 44 Abs 2 Z 2 MRG ausdrücklich auf eine vom Vermieter finanzierte Standardverbesserung ab. Der Versuch, die Beträge, die seit der Vereinbarung über die Installation des Bades im Jahre 1976 bis zur gegenständlichen Antragstellung im September 1984 aufgelaufen wären und vom Mieter ohne die Vereinbarung vom August 1976 bezahlt hätten werden müssen, den Installationskosten gleichzusetzen, müsse daher fehlschlagen. Die vereinbarte

Mietzinsreduktion bedeute nicht, daß die Installation des Bades auf Kosten des Vermieters vorgenommen worden sei. Bei einer derartigen Rechtslage könne es dahingestellt bleiben, ob das vom Mieter installierte Bad den Voraussetzungen einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit, wie es als Kategoriemerkmale im § 16 Abs 2 Z 2 MRG gefordert werde, entspreche.

Für das Ermäßigungsbegehren sei die Ausstattung der Wohnung maßgeblich, wie sie sich zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages im Jahre 1974 (Urkategorie) dargestellt habe. Zu jenem Zeitpunkt sei die Wohnung unbestrittenermaßen in die Ausstattungskategorie C einzuordnen gewesen. Hievon ausgehend und unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße von 92 m<sup>2</sup> habe das Erstgericht zu Recht eine Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes um S 1.410,40 zuzüglich 10 % Umsatzsteuer für die strittigen Mietzinsperioden angenommen. Entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin sei die auf den gesetzlich unzulässig vorgeschriebenen Teil des Hauptmietzinses entfallende Umsatzsteuer gleichfalls unzulässig. Nach § 15 Abs 2 MRG sei der Vermieter berechtigt, vom Mieter die Umsatzsteuer zu begehren, die vom Mietzins zu entrichten sei. Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer könne nur der gesetzlich zulässige Mietzins sein. Soweit daher unzulässige Beträge vorgeschrieben und bezahlt worden seien, beruhe der darauf entfallende Anteil an Umsatzsteuer auf keiner gesetzlichen Grundlage.

Soweit sich die Antragsgegnerin gegen die Rückzahlungsanordnung nach § 37 Abs 4 MRG dem Grunde nach wende und meine, eine solche setze einen ausdrücklichen Antrag voraus, sei ihr entgegenzuhalten, daß der Rückzahlungsbefehl nach ständiger Rechtsprechung keinen Antrag voraussetze, sondern von Amts wegen zu erlassen sei (MietSlg. 36.528, 37.542, 37.544). Im übrigen habe der Antragsteller entgegen dem Rekursvorbringen schon bei der Schlichtungsstellenverhandlung am 28. August 1985 ausdrücklich die Refundierung der Überschreibungsbeträge begehrt. Zu Recht wende sich die Antragsgegnerin aber gegen die Rückzahlungsverpflichtung der Höhe nach. Das Erstgericht dürfe hierbei einem Rechenfehler unterlegen sein, wenn es die monatlichen Überschreibungsbeträge mit S. 1.551,44 annehme und für 13 Monate (August 1984 bis einschließlich August 1985) einen Betrag von S 21.886,80 errechne. Tatsächlich ergebe dies einen Betrag von S 20.168,72, worauf sich die Rückzahlungsverpflichtung vermindere.

Letztlich mache die Antragsgegnerin noch die Verfassungswidrigkeit der Bestimmung des § 44 Abs 2 und 3 MRG mit der Anregung geltend, einen Antrag auf Aufhebung des § 44 MRG an den Verfassungsgerichtshof zu richten. Wie der Oberste Gerichtshof schon in MietSlg. 36.543/25 eingehend dargelegt habe, bestünden gegen die Verfassungsmäßigkeit dieser Gesetzesbestimmung keine Bedenken, weil bestehende Rechtsansprüche nicht vom allgemeinen verfassungsrechtlichen Schutz erfaßt seien, die Bestimmung des § 44 Abs 2 und 3 MRG sich streng an das rechtspolitische Ziel der Angleichung der bestehenden Altmietverträge an das Gesamtsystem der Neuordnung des Mietrechts halte und in der darin dem Mieter zugestandenen Gestaltungsbefugnis weder Willkür noch ein Exzeß des Gesetzgebers, der sich noch im Rahmen seiner rechtspolitischen Gestaltungsfreiheit bewegt habe, erblickt werden könne. Im Hinblick auf diese höchstgerichtliche Judikatur sehe sich das Rekursgericht nicht veranlaßt, die Anregung der Antragsgegnerin aufzugreifen. Gemäß § 37 Abs 3 Z 18 MRG sei der weitere Rekurs für zulässig zu erklären gewesen, weil die Frage, ob eine Mietzinsreduktion der Finanzierung einer Standardanhebung durch den Vermieter gleichzusetzen sei, von grundsätzlicher Bedeutung sei. Gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß der Antrag des Antragstellers zur Gänze zurück- bzw. abgewiesen werde, in eventu, daß dem Antragsteller nicht ein Betrag von S 20.168,72 samt Anhang zugesprochen und ein zulässiger Hauptmietzins von monatlich S 2.525,40 zuzüglich 10 % Umsatzsteuer festgestellt werde. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsteller hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist im Sinne des gestellten Aufhebungsantrages berechtigt.

Vorweg ist festzuhalten, daß die im Revisionsrekurs enthaltene bloße Verweisung der Antragsgegnerin auf ihr Vorbringen im Verfahren vor der Schlichtungsstelle (Schriftsatz vom 26. September 1984) und im Verfahren vor dem Erstgericht (Schriftsatz vom 24. September 1985 - Anrufung des Gerichtes - und Schriftsatz vom 6. April 1987 - Rekurs gegen den erstgerichtlichen Sachbeschluß -) nach ständiger Rechtsprechung nicht als gesetzmäßige Ausführung des Rechtsmittels angesehen werden kann und demnach unbeachtlich ist (vgl. SZ 23/89, SZ 53/89, 6 Ob 346/67 uva, zuletzt etwa 6 Ob 528/86, 14 Ob 224/86).

Der erkennende Senat sieht sich ferner aus den in MietSlg. 36.543/25 = SZ 57/125 dargelegten Erwägungen nicht veranlaßt, der Anregung der Antragsgegnerin zu folgen und beim Verfassungsgerichtshof den Antrag auf Aufhebung d e s § 44 MRG wegen Verfassungswidrigkeit zu stellen (ebenso 5 Ob 61/84 und 2 Ob 673/85). Dem Ermäßigungsbegehren des Antragstellers stehen die Bestimmungen des § 44 Abs 2 Z 1 MRG nicht entgegen. Die Vereinbarung der Streitteile vom 5. August 1976, wonach sich der Antragsteller zur Neuherstellung eines ordnungsgemäßen Bades verpflichtete und die Antragsgegnerin mit Rücksicht darauf den monatlichen Hauptmietzins ab dem 1. September 1976 auf S 2.500,-, wertgesichert unter Zugrundelegung der Ausgangsbasis September 1976, herabsetzte, erfüllt nicht den Tatbestand des § 16 Abs 1 Z 5 MRG; es kann auch hinsichtlich einer vor dem 1. Jänner 1982 getroffenen Hauptmietzinsvereinbarung Ermäßigung begehrt werden, die im Sinne des § 16 Abs 1 Z 7 MRG zulässig gewesen wäre (SZ 57/2). Der Beurteilung des Ermäßigungsbegehrens des Antragstellers ist nach § 44 Abs 2 Z 2 MRG (alte Fassung) die Größe und Ausstattungskategorie der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages oder einer späteren, von der Antragsgegnerin finanzierten Standardverbesserung nach § 16 Abs 2 MRG (vgl. dazu Würth-Zingher, MRG '86, 90 Anm. 2 zu § 44) zugrunde zu legen. Strittig ist, ob die von den Streitteilen am 5. August 1976 getroffene und in der Folge auch eingehaltene Vereinbarung als eine solche, von der Antragsgegnerin finanzierte Standardverbesserung angesehen werden kann. Der Oberste Gerichtshof ist der Ansicht, daß dies der Fall ist, wenn die Kosten, die der Antragsteller zur Schaffung einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit in der Küche seiner Wohnung aufwenden mußte, in der von der Antragsgegnerin am 5. August 1976 auf unbestimmte Zeit gewährten Hauptmietzinsermäßigung Deckung finden, die sich für die Zeit vom 1. September 1976 bis zum Tag des Zuganges des im Sinne des § 44 MRG gestellten Ermäßigungsbegehrens des Antragstellers aus der Differenz zwischen dem Hauptmietzins, den der Antragsteller nach dem ursprünglichen Mietvertrag hätte zahlen müssen, und dem Hauptmietzins, den er nach der Vereinbarung vom 5. August 1976 zahlen mußte, ergibt. Es ist der Antragsgegnerin rechtzugeben, daß § 44 Abs 2 Z 2 MRG nicht die Durchführung der Standardverbesserung durch den Vermieter, sondern nur deren Finanzierung durch ihn verlangt. Das Rekursgericht räumt die wirtschaftliche Ähnlichkeit des Ergebnisses, die zwischen der Standardverbesserung durch den Vermieter auf dessen Kosten, die er jedoch vom Mieter durch einen höheren Mietzins refundiert erhält, und der Standardverbesserung durch den Mieter auf dessen Kosten, die er jedoch vom Vermieter durch eine Mietzinsherabsetzung refundiert erhält, besteht, selbst ein. Den hier in Betracht kommenden wirtschaftlichen Erwägungen hat der Oberste Gerichtshof bereits in MietSlg. 38.354 Rechnung getragen, indem er anlässlich der Prüfung der gesetzlichen Zulässigkeit der in einem im März 1982 geschlossenen Hauptmietvertrag enthaltenen Hauptmietzinsvereinbarung aussprach, daß dann, wenn der Mieter wegen seines besonderen Interesses am ehestmöglichen Bezug der Wohnung den Einbau von Bad und WC und die Ausführung anderer vorgesehener Arbeiten selbst übernimmt und ihm dafür vom Vermieter eine den voraussichtlichen Kosten dieser Arbeiten entsprechende Zinsreduktion gewährt wird, rechtlich das Vorhandensein einer Wohnung in brauchbarem Zustand samt WC und einer zeitgemäßen Badegelegenheit innerhalb der Wohnung im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zu bejahen ist. Der Oberste Gerichtshof ist daher auch in Ansehung von Sachverhalten wie dem vorliegenden entgegen der Auffassung des Rekursgerichtes der Meinung, daß die beiden Fälle sehr wohl rechtlich gleich zu werten sind. Die Antragsgegnerin hat schon im Verfahren vor der Schlichtungsstelle und vor dem Erstgericht vorgebracht, daß die Mietzinsreduktion bis zum Antragstag (5. September 1984) rund S 28.000,- betragen habe und damit die Schaffung einer zeitgemäßen Badegelegenheit von ihr finanziert worden sei. Der monatliche Hauptmietzins könne sich daher höchstens (unter Zugrundelegung der Ausstattungskategorie B) auf S 2.525,40 (S 18,30 + 50 % = S 27,45 x 92 m<sup>2</sup> = S 2.525,40) ermäßigen. Die Vorinstanzen haben dazu, von einer vom Obersten Gerichtshof nicht gebilligten Rechtsansicht ausgehend, keine Feststellungen getroffen. Dies hat die Aufhebung der Sachbeschlüsse der Vorinstanzen und die Zurückverweisung der Rechtssache an das Erstgericht zur Folge, das die erforderlichen Feststellungen nachzutragen und sodann neuerlich zu entscheiden haben wird.

Es war daher dem Revisionsrekurs Folge zu geben und spruchgemäß zu beschließen.

#### **Anmerkung**

E12995

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

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00107.87.1215.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19871215\_OGH0002\_0050OB00107\_8700000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)