jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/9/29 2Ob572/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.09.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Melber, Dr. Kropfitsch und Dr. Huber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Anna Maria G***, verehelichte K***, Haushalt, 4/23 Sharti, Nihetan, New Dehli, Indien, vertreten durch Dr. Georg Walderdorff, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Michael S***, Universitätsassistent, Schottenbastei 4, 1010 Wien, vertreten durch Dr. Anton Pokorny, Dr. Franz Withoff, Dr. Stefan Petrofsky, Rechtsanwälte in Wien, wegen S 314.592 s.A., infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 10. Dezember 1986, GZ. 48 R 482/86-52, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 21. Mai 1986, GZ. 47 C 79/85-46, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Der Beklagte hat der Klägerin die mit S 10.766,25 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 978,75 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin mietete mit Vertrag vom 22. Juni 1978 von den Hauseigentümern Dr. Gordian G*** und Dr. Ernst Philipp G*** - ihren Brüdern - die 87,58 m2 große Wohnung Nr. 9 im Haus Wien 1., Schottenbastei 4. Als Hauptmietzins wurde ein Betrag von 451,50 S wertgesichert vereinbart. Mit Vertrag vom 21. September 1981 vermietete die Klägerin diese teilweise möblierte Wohnung an den Beklagten für die Zeit vom 1. Oktober 1981 bis 30. September 1983 gegen einen monatlichen Mietzins von zunächst S 6.000 und ab 1. Oktober 1982 S 6.200 je samt 8 % Umsatzsteuer wertgesichert.

Die Klägerin begehrte die Bezahlung rückständiger Mietzinse und zwar nach wiederholter Ausdehnung des Begehrens zuletzt für die Zeit bis März 1986 im Betrag von S 314.592 samt stufenweisen Zinsen. Der Beklagte wendete ein, er sei als Hauptmieter anzusehen, die verrechneten Mietzinse entsprächen nicht den gesetzlichen Bestimmungen.

Das Erstgericht erkannte im Sinne des Klagebegehrens. Aus seinen Feststellungen ist folgendes hervorzuheben:

Die Klägerin mietete die Wohnung, um ihren Wohnbedarf zu befriedigen. Den Untermietvertrag mit dem Beklagten schloß sie, weil sie sich mit ihrem Ehemann, der Botschaftsrat ist, in Indien aufhält. Die Wohnung wies zur Zeit der Übergabe an den Beklagten eine Ausstattung auf, die der Kategorie A des Mietrechtsgesetzes entspricht. Sie besteht aus Vorzimmer, zwei Zimmern, einem Kabinett, Küche und Bad mit WC und befand sich in gutem Bau- und Erhaltungszustand. Außer der Kücheneinrichtung und dem Bad, die neuwertig waren, übernahm der Beklagte nur abgenützte Einrichtungsgegenstände. Die Klägerin nahm in der Wohnung vor Übergabe an den Beklagten Investitionen

von insgesamt 369.893,31 vor, und zwar unter anderem Baumeisterarbeiten um S 74.504,12, Sanitär- und Heizungsarbeiten um S 110.650,90, Elektrikerarbeiter um S 42.730,33, Tapeziererarbeiten um S 36.108, Anstreicherarbeiten um S 35.069,60 und für die Küche S 30.497,70. Unter Berücksichtigung des Nutzwertes der Einrichtungsgegenstände sowie unter Bedachtnahme auf die Amortisationsquote, die Amortisationsdauer und einen Gewinnzuschlag von 5 % für die Aufwendungen sowie des Hauptmietzinses samt Betriebskosten errechnet sich ein Betrag von monatlich S 6.100.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, die Angemessenheit des Untermietzinses sei nach § 14 MG zu beurteilen. Nach dieser Bestimmung dürfe der Hauptmieter neben dem Hauptmietzins einschließlich Betriebskosten und öffentlichen Abgaben ein angemessenes Entgelt vereinbaren, wenn er Einrichtungsgegenstände in größerem Ausmaß beistellt oder wenn er sich zu anderen Leistungen verpflichte. Zu den "anderen Leistungen" gehörten auch Investitionen, die dem Untermieter zugute kämen. Aus diesem Grund sei der vereinbarte Untermietzins angemessen. Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten nicht Folge. Es führte aus, bei Ermittlung des angemessenen Entgeltes bei zur Verfügung gestellten Einrichtungsgegenständen und vorgenommenen Investitionen sei vom Nutzwert auszugehen, die Amortisationsdauer festzustellen und daraus die Amortisationsquote zu ermitteln. Das angemessene Entgelt bestehe nicht nur aus der Amortisationsquote, sondern enthalte auch einen angemessenen Gewinn, wobei 5 % berechtigt seien.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision des Beklagten. Er macht die Anfechtungsgründe der Aktenwidrigkeit und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung geltend und beantragt, das angefochtene Urteil aufzuheben und zur allenfalls erforderlichen Beweiswiederholung bzw. neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Die Klägerin beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Zum Anfechtungsgrund der Aktenwidrigkeit führt der Beklagte aus, das angefochtene Urteil stehe mit dem im ersten Rechtsgang ergangenen Aufhebungsbeschluß des Berufungsgerichtes im Widerspruch. Selbst wenn dies richtig sein sollte, könnte darin jedoch keine Aktenwidrigkeit im Sinne des § 503 Abs 1 Z 3 ZPO liegen, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist.

Zur Rechtsrüge macht der Beklagte geltend, die Wohnung habe der Ausstattungskategorie A des MRG entsprochen, eine Kategorieanhebung sei daher nicht möglich. Dem ist entgegenzuhalten, daß die der Kategorie A des MRG entsprechende Ausstattung erst durch die von der Klägerin vorgenommenen Investitionen geschaffen wurde. Die Revisionsbehauptung, nach dem Dafürhalten des Berufungsgerichtes habe möglicherweise eine Mitvermietung von Einrichtungsgegenständen gar nicht stattgefunden, ist aktenwidrig.

Zutreffend gingen die Vorinstanzen bei Beurteilung der Zulässigkeit des vor Inkrafttreten des MRG vereinbarten Untermietzinses von der Vorschrift des § 14 Abs 2 MG aus (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rdz 6 letzter Satz zu § 43 MRG). Die Ausführungen der Vorinstanzen, vom Hauptmieter durchgeführte Investitionen könnten, soweit sie dem Untermieter zugute kämen, als "andere Leistungen" die Erhöhung des Untermietzinses gemäß § 14 Abs 2 MG rechtfertigen, entspricht der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (MietSlg. 18.339, 35.513, 6 Ob 577/85 ua.). Dafür, daß der Nutzwert der Verbesserungsarbeiten und der neuen Kücheneinrichtung nicht dem hiefür von der Klägerin gemachten Geldaufwand entspricht, besteht kein Anhaltspunkt (vgl. 6 Ob 577/85). Auch die Berücksichtigung eines angemessenen Gewinnes entspricht der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (MietSlg. 23.388, 6 Ob 577/85). Dem Einwand des Revisionswerbers, es widerspreche dem Gesetz, wenn der Hauptmieter die Wohnung zu dem Zweck befristet untervermiete, um Investitionen auf den Untermieter abzuwälzen, ist zu erwidern, daß der Untermieter nicht den gesamten getätigten Aufwand zu tragen hat, sondern unter Berücksichtigung der Amortisationszeit nur den auf seine Bestandzeit entfallenden Anteil, was hier der Fall ist.

Der im Untermietvertrag vereinbarte Mietzins entspricht daher, obwohl er wesentlich höher ist als der Hauptmietzins samt Betriebskosten, der Vorschrift des § 14 Abs 2 MG. Aus diesem Grunde mußte der Revision ein Erfolg versagt bleiben.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E11726

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0020OB00572.87.0929.000

Dokumentnummer

JJT_19870929_OGH0002_0020OB00572_8700000_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