jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/5/8 5Ob45/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.05.1987

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 der Antragstellerin Doris L***, Wien 7., Hermanngasse 16/3, vertreten durch Rudolf D***, Sekretär der Mietvereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Neubau, Wien 7., Bernardgasse 10, dieser vertreten durch Dr. Roland Hubinger, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Johanna D***, Wien 8., Josefstädterstraße 29, 2.) Dr. Walter D***, ebendort, beide vertreten durch Dr. Paul Doralt, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 (§ 16 Abs 1 Z 6) MRG infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 29. Jänner 1987, GZ 48 R 539/86-8, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 1. September 1986, GZ 47 Msch 22/86-4, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antrag der Antragsgegner auf Zuspruch der Kosten rechtsfreundlicher Vertretung für die Revisionsrekursbeantwortung wird abgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist seit 1. Dezember 1982 Hauptmieterin der Wohnung top. Nr. 3 im Haus der Antragsgegner in Wien 7., Hermanngasse 16. Im Zeitraum 1. Dezember 1982 bis 1. Februar 1986 schrieben die Antragsgegner der Antragstellerin monatlich einen Betrag von 1.000 S an Hauptmietzins vor, welcher Betrag von der Antragstellerin auch bezahlt wurde. Die Wohnung ist 26 m 2 groß und wies im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses die Ausstattungsmerkmale der Kategorie C auf. Die Antragsgegner hatten im Jahre 1978 das Gang-WC in die bis dahin nicht mit einem WC im Inneren ausgestattete Wohnung top. Nr. 3 einbeziehen lassen. Der dafür erforderliche Aufwand für Baumeister-, Elektroinstallations-, Maler- und Anstreicherarbeiten in Höhe von rund 12.000 S wurde von den Antragsgegnern getragen. Da dieses WC nun den anderen Mietern, die es bisher mitbenutzt hatten, nicht mehr zur Verfügung stand, ließen die Antragsgegner für die übrigen Mieter des Hauses im Keller ein neues WC errichten. Die dafür erforderlichen Baumeister-, Elektroinstallations-, Maler- und Anstreicherarbeiten kosteten 25.949,80 S. Insgesamt wendeten die Antragsgegner also für die Errichtung beider WCs den Betrag von 37.949,80 S auf. Mit dem am 10. Februar 1986 bei der Schlichtungsstelle eingelangten Antrag begehrte die Antragstellerin die Entscheidung, um welchen Betrag die Antragsgegner ab dem 1. Dezember 1982 durch die Einhebung eines monatlichen Hauptmietzinses

von 1.000 S das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hätten. Sie ging davon aus, daß sich unter Berücksichtigung der Ausstattungskategorie C ein monatlich zulässiger Hauptmietzins von 307,44 S errechne. Die Antragsgegner vertraten den Standpunkt, gemäß § 16 Abs 1 Z 6 MRG zu Recht den vereinbarten angemessenen monatlichen Hauptmietzins von 1.000 S vorgeschrieben zu haben.

Nachdem die Entscheidung der Schlichtungsstelle durch die rechtzeitige Anrufung des Erstgerichtes seitens der Antragsgegner außer Kraft getreten war, wies das Erstgericht den Antrag der Antragstellerin auf Feststellung, daß im Zeitraum 1. Dezember 1982 bis 1. Februar 1986 durch Vorschreibung eines Hauptmietzinses von 1.000 S pro Monat das gesetzlich zulässige Zinsausmaß monatlich um 692,56 S überschritten worden sei sowie "daß die Wohnung in die Kategorie C einzustufen sei", ab. Es beurteilte den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt rechtlich dahin, daß die Antragsgegner mit der Antragstellerin zulässigerweise (§ 16 Abs 1 Z 6 MRG) einen angemessenen monatlichen Hauptmietzins von 1.000 S vereinbart hätten. Bei der Prüfung der Frage, ob die Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 6 MRG vorlägen, seien nicht nur die Kosten der Einbeziehung des Gang-WCs in die Wohnung top. Nr. 3, sondern auch die mit dieser Standardanhebung in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Kosten der Errichtung des Keller-WCs zu berücksichtigen, das für die übrigen Mieter des Hauses erforderlich gewesen sei, die vorher das in die Wohnung top. Nr. 3 einbezogene Gang-WC benutzt hätten. Das Rekursgericht hob den erstgerichtlichen Sachbeschluß unter Rechtskraftvorbehalt auf und trug dem Erstgericht eine neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Es führte aus:

Die Antragstellerin ziehe nicht mehr in Zweifel, daß durch die Integrierung des Gang-WCs in die Wohnung top. Nr. 3 auf Kosten der Hauseigentümer eine Kategorieanhebung erfolgt sei. Sie bekämpfe aber die Ansicht des Erstgerichtes, wonach es sich bei den Kosten der Errichtung des zusätzlichen WCs um die Aufwendung erheblicher Mittel zur Kategorieanhebung der Wohnung top. Nr. 3 gehandelt habe. Daß die Hauseigentümer infolge der Einbeziehung eines Gang-WCs in den Wohnungsverband top. Nr. 3 nun anderen Mietern gegenüber die Verpflichtung treffe, auch diesen ein WC zur Verfügung zu stellen, könne nicht der Antragstellerin angelastet werden. Dieser Argumentation könne nicht gefolgt werden.

§ 16 Abs 1 Z 6 MRG normiere die Zulässigkeit einer im Sinn dieser Gesetzesstelle angemessenen Hauptmietzinsvereinbarung, wenn der Standard einer oder mehrerer Wohnungen der Kategorie D durch Zusammenlegung, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie D oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben worden sei. Wie der Oberste Gerichtshof in MietSlg 37.310/50 ausgesprochen habe, zähle § 16 Abs 1 Z 6 MRG neben den anderen dort genannten Voraussetzungen drei gesondert zu betrachtende Sachverhalte auf, nämlich 1.) die Zusammenlegung,

2.)

die bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Umfanges und

3.)

die Aufwendung erheblicher Mittel. In MietSlg 36.307 habe der Oberste Gerichtshof entschieden, daß das bloße Versetzen einer Wohnungseingangstüre und die bloße Einbeziehung eines Gangteils in einen Wohnungsverband, womit das frühere Gangklosett ins Innere der Wohnung verlegt worden sei, auch dann keine bautechnische Umgestaltung größeren Ausmaßes darstelle, wenn zugleich der Estrich im Klosett ausgebessert, die Klosettwände ausgemalt und der WC-Deckel ersetzt worden seien. Arbeiten, die den beschriebenen Umfang übersteigen würden, seien im gegenständlichen Fall nicht erwiesen. Es handle sich demnach allein dadurch noch nicht um eine bautechnische Umgestaltung größeren Ausmaßes. Auch die Erheblichkeit der Mittel von 12.000 S für die Einbeziehung dienes Gang-WCs sei zu verneinen. Der Einsatz ins Gewicht fallender Geldmittel, die an Bedeutung bautechnischen Arbeiten größeren Umfanges nahekämen (vgl. MietSlg 36.307), könne darin nicht erblickt werden. Bei Bedachtnahme auf den Zweck der gesetzlichen Regelung des § 16 Abs 1 Z 6 MRG sei jedoch davon auszugehen, daß der Gesetzgeber eine durch Standardverbesserung herbeigeführte Hebung der Wohnqualität dann durch den Anreiz der Möglichkeit der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses fördern wolle, wenn diese Standardanhebung "sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel" erfolgt sei. Im Zusammenhang damit sei es nicht erforderlich, daß die erheblichen Mittel im Mietobjekt selbst aufgewendet worden seien. Würde man der Rechtsmeinung der Antragstellerin folgen, so wäre der Hauseigentümer im Fall eines typischen Substandardhauses nur dann in der Lage, begünstigte

Standardanhebungen durchzuführen, wenn bereits mehrere Gang-WCs vorhanden seien. Dem Zweck und dem Wortlaut der gesetzlichen Regelung folgend, seien daher alle Aufwendungen zu berücksichtigen, die der Vermieter notwendigerweise zur Standardanhebung zu tragen habe, lägen sie nun im Bestandobjekt selbst oder außerhalb. Selbstverständlich werde es erforderlich sein, daß die außerhalb des Bestandobjektes durchgeführten Arbeiten und Aufwendungen hiefür in unmittelbarem Zusammenhang mit der Standardanhebung der in Betracht kommenden Wohnung stünden. Wenn also, wie im vorliegenden Fall, die Errichtung eines neuen WCs erforderlich sei, um das vorhandene Gang-WC in eine Substandardwohnung integrieren zu können, seien auch die hiefür aufgewendeten Mittel zu berücksichtigen. Durch Tragung des dadurch entstehenden Gesamtkostenaufwandes in Höhe von 37.949,80 S hätten somit die Antragsgegner erhebliche Mittel zur Standardanhebung aufgewendet (vgl. MietSlg 37.313, wonach bei Einbau eines vorher nicht vorhandenen WCs in eine Kleinwohnung ein Gesamtkostenaufwand von rund 45.000 S als Aufwand erheblicher Mittel angesehen worden sei).

Das Erstgericht habe jedoch die weiteren Voraussetzungen des§ 16 Abs 1 Z 6 MRG nicht geprüft. Es fehlten daher der erstgerichtlichen Entscheidung Feststellungen darüber, ob sich der Mietgegenstand bei Vermietung in "ordnungsgemäßem" Zustand befunden habe, der die sofortige Benützung ohne Adaptierung oder Schönheitsreparaturen im Standard der Ausstattungskategorie C zugelassen habe (vgl. Würth in Korinek-Krejci, HBzMRG 351), und ob die Vermietung binnen 6 Monaten ab Räumung durch den bisherigen Benützer (soweit die Arbeiten zur Standardanhebung allerdings erst nach der Räumung begonnen worden seien, längstens binnen 18 Monaten ab Räumung) erfolgt sei. Daß die Antragsgegner im Verfahren erster Instanz nicht hinsichtlich aller Voraussetzungen der genannten Gesetzesstelle ein Vorbringen erstattet und Beweise angeboten hätten, sei dabei rechtlich unerheblich, weil auch im Verfahren nach dem Mietrechtsgesetz die Verpflichtung des Richters bestehe, für eine möglichst vollständige und richtige Entscheidungsgrundlage zu sorgen (vgl. MietSlg 37.310/50). Darüber hinaus sei die Mängelrüge der Antragstellerin berechtigt, soweit sie die Unterlassung der Beiziehung eines Sachverständigen bzw. der Einholung eines Gutachtens der MA 40 zur Frage der Angemessenheit des Hauptmietzinses von 1.000 S bekämpfe. Das erstgerichtliche Verfahren entbehre nämlich jeglicher Grundlagen dafür, weshalb der Betrag von 1.000 S als angemessener Mietzins im Sinne des § 16 Abs 1 MRG anzusehen sei.

Das Erstgericht werde somit im fortgesetzten Verfahren die aufgezeigten Umstände mit den Parteien zu erörtern und die dafür angebotenen bzw. erforderlichen Beweise abzuführen haben. Aufgrund der aufgezeigten Mängel sei jedenfalls derzeit eine abschließende rechtliche Beurteilung der Frage, ob und inwieweit die Antragsgegner durch Einhebung des vereinbarten monatlichen Hauptmietzinses von 1.000 S in dem in Frage stehenden Zeitraum das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hätten, nicht möglich.

Der Rechtszug an den Obersten Gerichtshof sei zu eröffnen gewesen, weil zur Frage, ob unter den Begriff "sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel" auch Aufwendungen zu subsumieren seien, die zwar zur Kategorieanhebung erforderlich seien, mit dieser auch in einem direkten Zusammenhang stünden, jedoch Arbeiten außerhalb des Bestandobjektes beträfen, soweit überblickbar, keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege. Gegen den unter Rechtskraftvorbehalt ergangenen Aufhebungsbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobene Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, in Abänderung der Beschlüsse der Vorinstanzen festzustellen, daß im Zeitraum 1. Dezember 1982 bis 1. Februar 1986 durch Vorschreibung eines Hauptmietzinses von 1.000 S pro Monat der Antragstellerin gegenüber das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um monatlich 692,56 S überschritten worden sei und daß die Wohnung in die Kategorie C einzustufen sei.

Die Antragsgegner beantragen in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zwar mit Rücksicht auf den Rechtskraftvorbehalt zulässig; er ist aber nicht berechtigt. Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen des § 16 Abs 2 MRG bis zu dem für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag unter anderem gemäß § 16 Abs 1 Z 6 MRG dann zulässig, wenn der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie C in ordnungsgemäßem Zustand ist, 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 Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie D oder sonst unter Aufwendung

erheblicher Mittel angehoben worden ist; dies gilt jedoch nur, wenn der Vermieter diese Wohnung innerhalb von 6 Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet; die Frist von 6 Monaten erhöht sich um 1 Jahr, sofern der Vermieter die Arbeiten zur Standardanhebung erst nach der Räumung durch den Vormieter in Angriff genommen hat.

§ 16 Abs 1 Z 6 MRG nennt drei Möglichkeiten der Standardanhebung: 1.) die Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D; 2.) eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie D; 3.) die Aufwendung erheblicher Mittel (MietSlg 37.310/50). Eine Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffes "erhebliche Mittel" im Sinne des § 16 Abs 1 Z 6 MRG kann nicht durch eine Interpretation mit Hilfe rein sprachlicher Auslegungsmittel erfolgen, sie muß vielmehr am Gesetzeszweck ausgerichtet sein. Der offenkundige Zweck der Regelung des § 16 Abs 1 Z 6 MRG liegt darin, die Anhebung des Standards von Wohnungen der Ausstattungskategorie D auf jenen, wie er für die Ausstattungskategorie C gefordert wird, durch den Vermieter um den Preis der Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses zu fördern. Ausgangspunkt ist der Maßstab, der durch den Begriff der Zusammenlegung von Wohnungen vorangestellt wird, denn an ihm sind das Ausmaß der anderen bautechnischen Aus- und Umgestaltungen sowie die Erheblichkeit der sonst aufgewendeten Mittel zu messen. Das bedeutet, daß die "anderen" bautechnischen Aus- und Umgestaltungen in ihrem Ausmaß jenen - wenn auch nur ungefähr - gleichen müssen, die gewöhnlich für eine Zusammenlegung von Wohnungen notwendig sind, und daß die sonst aufgewendeten Mittel nur als erheblich angesehen werden dürfen, wenn sie - auch hier genügt ein ungefährer Wert - mit den Kosten der aufgezeigten bautechnischen Maßnahmen vergleichbar sind (MietSlg 37.313). Es ist dem Rekursgericht darin beizupflichten, daß Wortlaut und Zweck des § 16 Abs 1 Z 6 MRG zu der Auslegung führen, daß bei Beurteilung der Frage, ob eine Aufwendung erheblicher Mittel im Sinne dieser Gesetzesstelle vorliegt, alle Aufwendungen zu berücksichtigen sind, die der Vermieter bei Vornahme der Standardanhebung notwendigerweise zu tragen hat, mögen sie sich auf Arbeiten in der Wohnung selbst oder auf solche außerhalb derselben beziehen, soferne nur die außerhalb der Wohnung durchgeführten Arbeiten in unmittelbarem Zusammenhang mit der Anhebung des Standards der in Betracht kommenden Wohnung stehen. Macht die Einbeziehung eines Gang-WCs, das bisher von mehreren Mietern des Hauses benützt worden ist, in die im Standard anzuhebende Wohnung die Errichtung eines neuen WCs für die verbleibenden, auf die Zurverfügungstellung eines außerhalb ihrer Mietgegenstände gelegenen WCs weiterhin angewiesenen Mieter erforderlich, dann sind auch die Kosten der Errichtung dieses neuen WCs als Kosten der Anhebung des Standards der durch die Einbeziehung des Gang-WCs verbesserten Wohnung anzusehen. Es bedeutet rechtlich keinen Unterschied, ob das neu errichtete WC der Kategorieanhebung dadurch dient, daß es in die im Standard anzuhebende Wohnung eingebaut wird, oder dadurch, daß es die Einbeziehung eines bestehenden anderen WCs in diese Wohnung ermöglicht. Daß es den Antragsgegnern möglich gewesen wäre, mit den übrigen Mietern eine die Antragsgegner kostenmäßig nicht belastende andere Lösung zu vereinbaren, hat die Antragstellerin in erster Instanz nicht vorgebracht. Daß die von den Antragsgegnern insgesamt für die Einbeziehung des Gang-WCs und für die Errichtung des Keller-WCs aufgewendeten Mittel von 37.949,80 S als erhebliche Mittel im Sinne des § 16 Abs 1 Z 6 MRG zu beurteilen sind, wird von der Antragstellerin mit Recht nicht angezweifelt (vgl. MietSlg 37.313).

Im fortgesetzten Verfahren wird das Erstgericht zu berücksichtigen haben, daß ein beachtlicher (d.h. schon bei der Schlichtungsstelle gestellter) Antrag der Antragstellerin, spruchmäßig die Ausstattungskategorie der Wohnung top. Nr. 3 festzustellen, welcher Antrag im übrigen die Beiziehung der übrigen Mieter des Hauses erfordert hätte (vgl. MietSlg 36.502 ff.), gar nicht vorliegt und daß, wie der Oberste Gerichtshof zu 5 Ob 171/86 ausgesprochen hat, keinesfalls schon jeder kleine Schönheitsfehler, der noch innerhalb der (nach der im Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung herrschenden allgemeinen Verkehrsauffassung zu bestimmenden) Toleranzgrenze liegt, die Ordnungsgemäßheit des Zustandes der Wohnung im Sinne des § 16 Abs 1 Z 6 MRG ausschließt. Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen. Der Antrag der Antragsgegner auf Zuspruch der Kosten ihrer rechtsfreundlichen Vertretung für die Revisionsrekursbeantwortung war wegen Fehlens der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 19 MRG abzuweisen.

Anmerkung

E10972

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00045.87.0508.000

Dokumentnummer

JJT_19870508_OGH0002_0050OB00045_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