jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/7/8 5Ob131/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.07.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Vogel, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Gertrud R***, Volksschullehrerin, Richard-Wagner-Straße 7, 4600 Wels, vertreten durch Mag.Karin Antlanger, Angestellte des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesleitung Oberösterreich, Museumstraße 5, 4020 Linz, wider die Antragsgegner

1.) Max M***, Antiquitätenhändler, und 2.) Rosa M***, Vergolder, beide Vormarkt-Gurten 19, 4982 Obernberg am Inn, vertreten durch Dr. Alexander Puttinger, Rechtsanwalt in Ried i.I., wegen Zulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses (§§ 37 Abs 1 Z 8, 16 Abs 2 Z 3 MRG) infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Kreisgerichtes Wels als Rekursgerichtes vom 30.Oktober 1985, GZ R 756/85-14, womit der Rekurs der Antragstellerin gegen den Beschluß des Bezirksgerichtes Wels vom 10.Mai 1985, GZ Msch 17/84-9, zum Teil zurückgewiesen und im übrigen der genannte Beschluß bestätigt wurde,folgenden Beschluß gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird, insoweit er sich gegen Punkt 1.) des Spruches des rekursgerichtlichen Beschlusses richtet, zurückgewiesen. Im übrigen wird dem Rekurs keine Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Mieterin der im Parterre des Hauses der Antragsgegner in Wels, Richard-Wagner-Straße 7 gelegenen, 88 m 2 großen, mit einem Bad und einem vom Stiegenhaus erreichbaren WC versehenen Wohnung. Im 1.Stock dieses Hauses befindet sich eine weitere Wohnung, die über ein eigenes, im Halbstock zwischen dem Erdgeschoß und dem 1.Stock befindliches WC verfügt. Über dem 1.Stock dieses Hauses befindet sich das Dachgeschoß, das "ursprünglich" aus lediglich 2 Räumlichkeiten bestand, nämlich einem zur Hausvorderfront (Richard-Wagner-Straße) gelegenen Bodenraum (Mansarde) und einer zum Hof, also zur Rückseite des Hauses, gelegenen Kammer, die als Fußboden Grundbeton aufwies, deren Wände aus unverputzten Ziegelmauern bestanden, wobei die Räume mit Eternit (richtig Heraklith) verschalt waren. Etwa Mitte der 50-er Jahre wurde im Dachgeschoß eine Trennwand eingezogen, wodurch insgesamt 2 zum Hof gerichtete und 2 zur Richard Wagner-Straße gehende Räumlichkeiten entstanden. Lediglich die beiden zur Richard-Wagner-Straße gelegenen Räume wurden verputzt, dort wurde ein Fußboden gelegt, eine Decke gezogen und Licht eingeleitet, während die übrigen Räume weiterhin mit Heraklith abgedeckt waren und man auch bis zu den Dachziegeln sehen konnte. Ein Wasseranschluß war zu dieser Zeit im gesamten Dachgeschoß nicht vorhanden. Anfang der 60- er Jahre wurde im Haus eine Zentralheizung eingebaut und auch ein Heizkörper im 1., zur Richard-Wagner-Straße gelegenen Dachzimmer installiert. Im Dezember 1982 stellten die Antragsgegner in den beiden zur Richard-Wagner-Straße gelegenen Zimmern eine größere Anzahl von

diversen Einrichtungsgegenständen auf. Am 1.1.1983 bezog die Antragstellerin die von ihr gemietete Wohnung im Parterre. Im März 1983 begannen die Antragsgegner mit dem Ausbau des Dachgeschoßes. Dabei wurden die Wände verputzt, in allen Räumen Strom (mit eigenem Zähler) eingeleitet, ein Wasseranschluß (kalt) erstellt, ein WC samt erforderlicher Abmauerung errichtet, in dem zum Hof gelegenen Zimmern Decken eingezogen, verputzt, tapeziert und Fußböden gelegt, Türen gestrichen und gebeizt, ein Fensterstock erneuert und in einem zum Hof gelegenen Zimmer die Wand verfliest. Etwa ab Mai 1983 bezogen die Antragsgegner das Dachgschoß, benützten diese Wohnung aber, da sie über einen weiteren Wohnsitz in Obernberg verfügen, nur fallweise. Zuvor war das gesamte Dachgeschoß immer nur als Abstellraum benützt worden und war abgesehen davon, daß sich dort in den 40-er Jahren eine Frau für einen nicht näher feststellbaren Zeitraum aufgehalten hatte, nie bewohnt. Mit dem am 12.Juli 1984 beim Erstgericht erhobenen Antrag begehrte Gertrud R*** die Entscheidung, daß 1. es sich bei der von ihr gemieteten Wohnung um eine solche der Ausstattungskategorie C handle, wofür der höchstzulässige Mietzins 1.064,80 S (einschließlich 10 % Umsatzsteuer) betrage, 2. seit Beginn des Mietverhältnisses bis einschließlich Juli 1984 das höchstzulässige Zinsausmaß monatlich um 2.895,40 S überschritten worden sei, sich ein Gesamtüberschreitungsbetrag von 49.218,40 S vorbehaltlich weiterer Überschreitungsbeträge ergäbe;

die Antragsgegner binnen 14 Tagen bei Exekution schuldig seien, diesen Betrag an sie zu bezahlen;

3. der für die gegenständliche Wohnung aufgrund deren Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustandes angemessene Hauptmietzins höchstens 1.064,80 S (einschließlich Umsatzsteuer) betrage, falls sich im Laufe des Verfahrens die Unanwendbarkeit des § 16 Abs 2 MRG herausstellen sollte, und die Antragsgegner schuldig erkannt würden, die darüber hinaus eingehobenen Beträge binnen 14 Tagen ihr zu bezahlen. Zur Begründung ihres Antrages brachten sie im wesentlichen folgendes vor:

Das Haus Wels, Richard-Wagner-Straße 7, sei ein Altbau und unterliege zur Gänze den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes. Aufgrund der Ausstattung des Mietobjektes zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages am 1.3.1983 handle es sich um eine Wohnung der Kategorie C, sodaß der monatlich höchst zulässige Hauptmietzins 11 S pro Quadratmeter, somit 1.064,80 S betrage. Von den Vermietern werde jedoch seit Beginn des Mietverhältnisses ein monatlicher Mietzins (einschließlich Umsatzsteuer) in der Höhe von 3.960 S eingehoben. Die Antragsgegner beantragten die Zurückweisung des Antrages, weil im gegenständlichen Haus zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages mit der Antragstellerin am 1.1.1983 nur zwei selbständige Wohnungen, nämlich eine im Erdgeschoß und eine im 1.Stock bestanden hätten, im Dachgeschoß jedoch nur zwei Räume gewesen seien, in welchen es weder Heizung noch Wasser noch Fußböden bzw. Installationsanlagen gegeben hätte. Die Dachgeschoßwohnung sei erst im Laufe des Jahres 1983 ausgebaut und von den Antragsgegnern in Benützung genommen worden. Da die Wohnung der Antragsgegnerin gemäß § 1 Abs 4 Z 2 MRG nicht den Mietzinsbestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliege, sei die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 37 MRG nicht zulässig. Aber selbst wenn die Wohnung den Bestimmungen des § 16 MRG unterliegen sollte, handelte es sich dabei um eine Wohnung der Kategorie B, weil die Wohnung über Bad, Wasser, Zentralheizung verfüge und nur das WC am Gang sei und der Gesamtzustand der Wohnung ausgezeichnet sei, sodaß das Gang WC durch die übrigen Kategoriemerkmale weitestgehend "aufgehoben" werde.

Das Erstgericht wies die Anträge der Mieterin zurück und den Antrag der Vermieter auf Ersatz der durch die anwaltliche Vertretung verursachten Kosten ab. Rechtlich beurteilte es den vorliegenden Sachverhalt dahin, daß gemäß § 1 Abs 4 Z 2 MRG für Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen, wobei Wohnräume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen worden seien oder würden, nicht zählten, die §§ 14, 29-36, 45, 46 und 49 MRG, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des

1. und 2.Hauptstückes, so insbesondere jene über die Mietzinsbildung und das Außerstreitverfahren im Sinne des § 37 MRG gälten. Im vorliegenden Fall seien erst nachträglich zu den beiden Wohnungen im Parterre und im Erdgeschoß ab Herbst 1983 durch Ausbau des Dachbodens Wohnräume neu geschaffen worden. Dies ergebe sich aus einem Vergleich des baulichen Zustandes vor und nach dem März 1983. Vor diesem Zeitpunkt seien lediglich 2 Räume des Dachgeschoßes verputzt und mit einem Fußboden versehen und mit einer Lichtquelle ausgestattet gewesen. Die übrigen Räume seien lediglich mit Heraklith verschalt gewesen und hätten keine Decke zum Dach hin aufgewiesen. Der Fußboden sei aus Grundbeton beschaffen gewesen, es habe Wasseranschluß und WC gänzlich gefehlt. Der Umstand, daß in den 40-er Jahren, nämlich in einer Zeit eklatanten Wohnungsmangels, eine Frau sich in diesen Räumen aufgehalten habe, sei nicht von Belang, weil unter diesen Umständen von einem "Wohnen" nicht gesprochen werden könne. Da die zinsrechtlichen Vorschriften des Mietrechtsgesetzes nicht Anwendung fänden und für dieses

Bestandobjekt Verfahren im Sinne des § 37 MietRG nicht vorgesehen seien, sei der Antrag der Mieterin nach dem § 37 Abs 1 Z 8 MietRG als unzulässig zurückzuweisen gewesen.

Das Gericht zweiter Instanz wies den von der Antragstellerin hinsichtlich ihres (im Rekurs erstmalig gestellten) Antrages 1.) es möge entschieden werden, daß das gegenständliche Haus und die gegenständliche Wohnung zur Gänze den Bestimmungen des MRG unterliege; insbesondere unterliege das gegenständliche Mietverhältnis bezüglich der Angemessenheit des Hauptmietzinses den Bestimmungen des § 16 MRG; sowie hinsichtlich seines Punktes 3.) insoweit, als von den Antragsgegnern mehr als 49.218,40 S nämlich ein weiterer Betrag von 5.790,40 S begehrt werde, zurück und gab dem Rekurs im übrigen nicht Folge, wobei es aussprach, daß der von der Bestätigung umfaßte Wert des Streitgegenstandes 60.000 S, nicht jedoch 300.000 S übersteigt, und der Wert des von der Abänderung betroffenen Streitgegenstandes 15.000 S, nicht jedoch 300.000 S übersteigt und hinsichtlich des bestätigenden Teiles der Entscheidung der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, hinsichtlich des abändernden Teiles jedoch nicht.

Vor Behandlung des Rekurses hielt das Rekursgericht fest, daß gemäß § 37 Abs 3 Z 15 MRG die Entscheidungen in der Sache mit Sachbeschluß ergingen. Mit dem Begriff Sachbeschluß solle die dem Urteil im Zivilprozeß entsprechende Entscheidung von anderen Beschlüssen abgehoben werden. Die Ziffer 16 dieser Bestimmung führe aus, daß vorbehaltlich der Ziffern 17 und 18 für die Rekurse der dritte Abschnitt des 4.Teiles der ZPO mit Ausnahme der Bestimmung über die Unterfertigung eines schriftlichen Rekurses durch einen Rechtsanwalt gelten, Ziffer 17 regle nun das Verfahren bei Rekursen gegen Sachbeschlüsse und bestimme insbesondere die Zweiseitigkeit des Rekursverfahrens. Im vorliegenden Fall habe das Erstgericht nach Zustellung des Antrages an die Vermieter den Antrag der Mieterin zurückgewiesen und nicht in der Sache selbst entschieden, weshalb ein Sachbeschluß nicht vorliege. Da die Ziffer 16 des Abs 3 des § 37 MRG auf die jeweils geltende ZPO verweise, sei der Rekurs gegen die Zurückweisung eines Antrages nach Zustellung des Antrages an den Antragsgegner im Sinne des § 521 a Abs 1 Z 3 ZPO zweiseitig. Zur teilweisen Zurückweisung des Rekurses führte das Gericht zweiter Instanz folgendes aus:

Die Mieterin habe im Verfahren erster Instanz nicht die Entscheidung begehrt, daß das gegenständliche Haus und die gegenständliche Wohnung zur Gänze den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes, insbesondere das gegenständliche Mietverhältnis bezüglich der Angemessenheit des Hauptmietzinses den Bestimmungen des § 16 MietRG unterliege, während nunmehr im Rekursantrag unter Punkt 1.) diese Entscheidung begehrt werde. Dieser Ausspruch komme einem Zwischenantrag auf Feststellung im Sinne des § 236 ZPO, der auf Grund der Bestimmung des § 37 Abs 3 Z 13 auch im Außerstreitverfahren nach dem Mietrechtsgesetz möglich sei, gleich. Derartige Anträge könnten infolge des Neuerungsverbotes nur bis zum Schluß der Verhandlung erster Instanz erhoben werden (Fasching, Lehr- und Handbuch, Rz 1076). Ein derartiger Antrag im Rekursverfahren erweise sich als unzulässig. Die Rekurswerberin habe in ihrem Rechtsmittel auch den Rückersatz eines höheren Betrages - nämlich 55.008,80 S - an zu Unrecht geleisteten Mietzins als im erstinstanzlichen Verfahren begehrt. Da das Rekursverfahren lediglich der Überprüfung der Entscheidung erster Instanz diene, sei die Geltendmachung eines Begehrens, das über den Umfang des vom Erstgericht zu beurteilenden Begehrens hinausgehe, unzulässig. Aus diesen Gründen sei der Rekurs, soweit in den Rekursanträgen mehr als im Verfahren erster Instanz begehrt wurde, zurückzuweisen gewesen. Bei der sachlichen Behandlung des Rekurses ging das Rekursgericht davon aus, daß gemäß § 1 Abs 4 Z 2 MRG unter anderem für Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als 2 selbständigen Wohnungen, wobei Wohnräume, die nachträglich durch den Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählten, lediglich die Bestimmungen der §§ 14, 29-36, 45, 46 und 49 MRG, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des ersten und zweiten Hauptstückes des Mietrechtsgesetzes, somit nicht § 37 MRG gälten, weshalb für Bestandverhältnisse, die derartige Wohnungen beträfen, ein Außerstreitverfahren wegen Angemessenheit des vereinbarten Mietzinses nicht zulässig sei. Der Entwurf der Regierungsvorlage des Mietrechtsgesetzes habe den Satz "wobei Wohnräume, die nachträglich durch den Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen" nicht enthalten; dieser Satz sei erst später durch den Justizausschuß eingeführt worden, der hiemit habe klarstellen wollen, daß die Einstufung als "Wohnhaus mit nicht mehr als 2 selbständigen Wohnungen" durch nachträgliche Dachbodenausbauten nicht verloren gehe. Zu prüfen sei, worauf sich das Wort "nachträglich" beziehe. Gehe man hiebei von der Formulierung des Gesetzes aus, daß Wohnräume, die nachträglich durch den Ausbau des Dachgeschoßes neu geschaffen werden oder wurden, nicht zählten, so ergäbe sich aus der Formulierung "geschaffen werden oder geschaffen wurden", daß es nach dem Wortlaut des Gesetzes nicht von Bedeutung sei, ob der Dachbodenausbau, der neuen Wohnraum schaffe, vor Beginn des fraglichen Mietverhältnisses (geschaffen wurde) oder erst während des Bestandes des fraglichen Mietverhältnisses

(geschaffen werden) erfolgt sei. Das Rekursgericht sei daher der Ansicht, daß das Wort "nachträglich" lediglich den Vergleich der Situation unmittelbar nach Beendigung der Errichtungsphase des Hauses mit einem späteren Zeitpunkt herstellen wolle. Dies ergäbe sich auch daraus, daß § 1 Abs 4 Z 2 MRG lediglich auf die Qualität des Hauses, in dem sich das Bestandobjekt befinde, anknüpfe und keineswegs daran, ob dieses Bestandobjekt bzw. andere Teile des Wohnhauses bereits vermietet gewesen seien oder vermietet seien. Auch die Absicht des Justizausschusses, daß die Einstufung als "Wohnhaus mit nicht mehr als 2 selbständigen Wohnungen" durch nachträgliche Dachbodenausbauten nicht verloren gehen solle, spreche eher dafür, daß lediglich ein Vergleich mit dem Zeitpunkt der Errichtung des Wohnhauses gezogen werden solle. Sei damals der Dachboden nicht dergestalt ausgebaut gewesen, daß er Wohnräume enthalten habe, und sei später durch den Dachbodenausbau Wohnraum geschaffen worden, so liege dann, wenn - abgesehen vom Dachbodenausbau - keine weiteren Wohnräume, als die zwei selbständigen Wohnungen vorhanden seien, ein Bestandobjekt im Sinne des § 1 Abs 4 Z 2 MRG vor. Diese Auslegung könne im übrigen auch der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes 5 Ob 38/84 entnommen werden und sei sie offenbar auch der Entscheidung des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz, R 345/82 (MietSlg.34.311) zugrunde gelegen. Die Ansicht Bernats (Handbuch zum Mietrechtsgesetz, 118), der meine, daß § 1 Abs 4 Z 2 MRG nur sinnvoll dahin verstanden werden könne, daß ein Dachbodenausbau, der zusätzlich Wohnraum schaffe, dann unschädlich sei, wenn zumindest eine der zwei schon ursprünglich vorhanden gewesenen Wohnungen bereits vermietet gewesen seien, "nachträglich" sich auf einen geschlossenen Mietvertrag beziehe, könne nicht überzeugen, zumal der Wortlaut des Gesetzes hiefür keine Anhaltspunkte biete und aus der vom Gesetzgeber beabsichtigten Klarstellung der Umschreibung des Bestandobjektes eine derartige Absicht des Gesetzgebers nicht erschlossen werden könne. Schließlich erscheine es nicht einsichtig, warum etwa ein Wohnhaus, dessen beide Wohnungen auf Grund familienrechtlicher Beziehungen zum Hauseigentümer zum Zeitpunkt des Dachbodenausbaues bewohnt würden, anders behandelt werden sollte, als ein Wohnhaus, von dessen beiden Wohnungen zumindest eine zum Zeitpunkt des Dachbodenausbaues vermietet sei. Wende man nun diese Auslegung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG auf den vorliegenden Fall an, so komme es nicht darauf an, ob der Ausbau des Dachbodens im Laufe des Frühjahres 1983 stattgefunden habe, sondern lediglich darauf, ob der Dachboden bereits im Zuge der Errichtungsphase des Hauses zu Wohnräumen ausgebaut worden sei oder erst später. Die Feststellungen des Erstgerichtes über den Zustand des Wohnhausses Richard-Wagner-Straße 7, 4600 Wels, unmittelbar nach dessen Errichtung, würden von der Rekurswerberin in ihrem Rechtsmittel nicht bekämpft. Gehe man von diesen Feststellungen aus, nämlich, daß das Dachbodengeschoß ursprünglich aus zwei Räumen bestanden habe, und zwar einem zur Hausvorderfront gelegenen Bodenraum (Mansarde) und einem zum Hof, also zur Rückseite des Hauses gelegenen Kammer, die als Fußboden Grundbeton aufgewiesen hätte, deren Wände aus unverputzten Ziegelmauern bestanden hätten und die Räume mit Eternit verschalt gewesen seien, so könne von einem Vorhandensein von Wohnräumen im Dachgeschoß unmittelbar nach Beendigung der Errichtungsphase des Hauses nicht gesprochen werden, wobei es hiebei nicht von Bedeutung sei, ob der Bauplan aus dem Jahre 1911 bereits ausgebaute Fenster im Dachbodengeschoß vorgesehen habe. Der Ausbau des Dachbodens zur Schaffung von Wohnraum, sei erst später erfolgt. Die nunmehr vorhandenen Räume seien nicht schon in der Errichtungsphase des Hauses entstanden, sodaß nicht bloß von einer Änderung der Widmung einzelner Räume durch diverse Verbesserungsarbeiten - wie etwa in 5 Ob 38/84 - gesprochen werden könne.

Zusammenfassend sei also zu bemerken, daß im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zwischen den Parteien betreffend die Parterrewohnung des Hauses Wels, Richard-Wagner-Straße Nr.7, dieses zwei selbständige Wohnungen aufgewiesen habe, und allfällige im Dachbodengeschoß vorhandene Wohnräume infolge eines Dachbodenausbaues erst nach Beendigung der Errichtungsphase des Hauses entstanden seien, weshalb dieses Bestandobjekt aus den zinsrechtlichen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes durch den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 2 MRG ausgenommen und daher ein Verfahren im Sinne des § 37 Abs 1 Z 8 MRG nicht zulässig sei. Soweit der Rekurs daher nicht unzulässig sei, erweise er sich als nicht begründet.

Gegen diese Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinne der Stattgebung des von ihr gestellten Sachantrages abzuändern.

Die Antragsgegner beantragten in ihrer Rechtsmittelgegenschrift, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionsrekurswerberin erklärt, den Beschluß des Gerichtes zweiter Instanz zur Gänze anzufechten. Sie übersieht

dabei aber, daß das Rekursgericht den Rekurs an den Obersten Gerichtshof hisnichtlich des abändernden Teiles, also in Ansehung der Zurückweisung ihres Rekurses mangels Vorliegens erheblicher Rechtsfragen im Sinne der §§ 502 Abs 4 Z 1, 528 Abs 2 ZPO nicht zugelassen hat. Da die Revisionsrekurswerberin es unterlassen hat, gesondert die Gründe anzuführen, aus welchen ihrer Ansicht nach entgegen dem Ausspruch des Rekursgerichtes der Revisionsrekurs doch zulässig sein sollte und auch nicht erkennbar ist, daß die Entscheidung von solchen Rechtsfragen abhängig wäre, mußte der Revisionsrekurs, insoweit er sich gegen den den Rekurs der Antragstellerin zurückweisenden Teil der rekursgerichtlichen Entscheidung richtet, als unzulässig zurückgewiesen werden. Der Antrag der Mieterin selbst ist darauf gestützt, daß der Mietgegenstand den Bestimmungen des MRG zur Gänze unterliegt, also auch die Verfahrensvorschriften des § 37 MRG anwendbar sind. Wenn das Erstgericht zu dem Ergebnis gelangt, daß dies nicht der Fall sei, hatte es nicht mit der Zurückweisung des Antrages vorzugehen, sondern den Antrag mit Sachbeschluß zurückzuweisen. Das Vergreifen im Ausdruck ändert aber an der Anfechtbarkeit des Beschlusses nichts. Das Rekursgericht hat daher in Wahrheit einen Sachbeschluß des Erstgerichtes bestätigt und konnte somit den Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulassen (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG). Insoweit ist der Revisionsrekurs daher zulässig, er ist aber nicht berechtigt. In ihrer Rechtsrüge wendet sich die Antragstellerin gegen die Annahme der Erfüllung der Voraussetzungen des § 1 Abs 4 Z 2 MRG durch die Vorinstanzen. Insoweit die Revisionswerberin meint, bei richtiger Würdigung der Ergebnisse der Beweismittelaufnahme könne nicht übersehen werden, daß die Mansardenräume zumindest von allem Anfang an vorhanden gewesen seien und sie zur Darlegung dieser Annahme auf die Aussagen vernommener Zeugen hinweist, geht sie nicht vom festgestellten Sachverhalt aus.

Nach § 1 Abs 4 Z 2 MRG findet das MRG nur eingeschränkt Anwendung auf Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als 2 selbständigen Wohnungen, wobei Wohnräume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen. Dieser die (teilweise) Ausnahme vom Geltungsbereich des MRG begründende Nebensatz war im Entwurf zur Regierungsvorlage 425 BlgNR 15.GP - wie das Rekursgericht zutreffend ausführte - nicht vorhanden und wurde erst später in den Text des Bundesgesetzes eingefügt. Das Rekursgericht hat auch die vom Justizausschuß in diesem Zusammenhang vorgenommene Klarstellung, daß die Einstufung als "Wohnhaus mit nicht mehr als 2 selbständigen Wohnungen" durch nachträgliche Dachbodenausbauten nicht verloren gehen solle, richtig wiedergegeben. Der § 1 Abs 4 MRG sollte nach den Erläuterungen RV 425 BlgNR 15.GP die bei Neubauten, bei Ein- oder Zweifamilienhäusern und bei im Wohnungseigentum stehenden Mietgegenständen bestehenden besonderen Umstände und Interessen berücksichtigen. Die Ausnahme, die den Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes einschränkt, ist daran geknüpft, daß neben zwei slbständigen Wohnungen keine weiteren einer Vermietung zugänglichen Wohnräume im Haus vorhanden sind (vgl.MietSlg.36.244). Nach der für die rechtliche Beurteilung hier allein maßgeblichen Sachverhaltsgrundlage bestand das Dachgeschoß "ursprünglich", womit - wie sich aus dem Hinweis auf die Urkunde Beilage 6 ergibt - die Zeit der Errichtung des Hauses gemeint ist, aus einem zur Hausvorderfront gelegenen Bodenraum und einer zum Hof gehenden Kammer, die als Fußboden Grundbeton aufwies und deren Wände aus unverputzten Ziegelmauern bestanden, wobei die Räume bloß mit Heraklith verschalt waren. Dieser Zustand bestand bis in die Mitte der Fünfzigerjahre, zu welcher Zeit im Dachgeschoß eine Trennwand eingezogen wurde, wodurch zwei zum Hof gerichtete und zwei zur Richard-Wagner Straße hin gelegene Räumlichkeiten entstanden. Dabei wurden lediglich die zur Richard-Wagner-Straße gelegenen Räume verputzt, ein Fußboden gelegt, dort eine Decke eingezogen und Licht eingeleitet; die übrigen Räume blieben weiterhin mit Heraklith abgedeckt, sodaß man bis zu den Dachziegeln sehen konnte. Ein Wasseranschluß war im gesamten Dachbodengeschoß nicht vorhanden. Erst Anfang der Sechzigerjahre wurde anläßlich des Einbaues einer Zentralheizung ein Heizkörper im ersten, zur Richard-Wagner-Straße gelegenen Dachzimmer installiert. Vor dem im März 1983 begonnenen Ausbau des Dachgeschoßes durch die Antragsgegner wurde das gesamte Dachgeschoß - abgesehen von einer nicht mehr feststellbaren Zeit in den Vierzigerjahren, in welcher sich eine Frau dort "aufhielt", immer nur als Abstellraum benützt und nie bewohnt. Von diesen Feststellungen ausgehend muß aber gesagt werden, daß die zur Zeit der Errichtung des Hauses im Dachboden vorhanden gewesenen Räume einer entgeltlichen Überlassung als Wohnräume nicht zugänglich waren, weil die Annahme eines Wohnraumes nur dann gerechtfertigt ist, wenn die Räume auf Grund ihrer bautechnischen und rechtlichen Gegebenheiten für die Verwendung zur Unterkunft und Haushaltsführung geeignet sind. Da die Beurteilung eines Wohnhauses als Zweifamilienhaus iS des § 1 Abs 4 Z 2 MRG - wie das Rekursgericht zutreffend erkannte - davon abhängt, daß zur Zeit der Errichtung des Hauses (laut Baubewilligung) höchstens zwei selbständige Wohnungen vorhanden waren (vgl.Würth in Rummel, ABGB, Rdz 16 zu § 1 MRG; Würth-Zingher, MRG 2 , Anm.29 zu§ 1 MRG), haben die Vorinstanzen ohne Rechtsirrtum das Vorliegen der

Voraussetzungen des Ausnahmetatbestandes des § 1 Abs 4 Z 2 MRG als gegeben erachtet. Ist aber von der Teilgeltung des MRG im Sinne des § 1 Abs 4 Z 2 MRG auszugehen, so sind die Parteien bei der Mietzinsbildung bloß den allgemeinen zivilrechtlichen Schranken (§§ 879 Abs 1 und 2 Z 4, 934 f ABGB) unterworfen (Bernat in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG, 116) und die Bestimmungen des § 37 MRG über das Außerstreitverfahren nicht anwendbar (Würth in Rummel, aaO, Rdz 1 zu § 37 MRG). Die Entscheidung des Rekursgerichtes entspricht daher der Sach- und Rechtslage.

Dem von der Antragstellerin zulässigerweise erhobenen Revisionsrekurs konnte somit kein Erfolg beschieden sein.

Anmerkung

E08763

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00131.86.0708.000

Dokumentnummer

JJT_19860708_OGH0002_0050OB00131_8600000_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