jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/10/22 5Ob50/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.10.1985

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 Martin A, Thaliastraße 11/21, 1160 Wien, vertreten durch Dr. Heinrich Keller, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1) Emilie B, 2) Luise C, beide Gaullachergasse 21, 1160 Wien, und 3) Grete B, Thaliastraße 11, 1160 Wien, alle vertreten durch Immobilienverwaltung Robert D, Alleininhaberin Helga E, Onno Klopp-Gasse 6, 1140 Wien, wegen Angemessenheit des Hauptmietzinses (§ 37 Abs 1 Z 8 MRG), infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 7. März 1985, GZ 41 R 1141/84-13, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Hernals vom 26. Juni 1984, GZ 4 Msch 68/83-8, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsteller hat die Kosten des erfolglosen Rechtsmittels (Barauslagen) selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist seit 2. September 1982 Mieter einer aus einem Zimmer, einer Küche, einem WC und einer Badenische bestehenden, 48 m 2 Nutzfläche umfassenden Wohnung im Hause Thaliastraße 21 im 16. Wiener Gemeindebezirk. Die Dusche in der Badenische war bei Abschluß des Mietvertrages nach drei Seiten hin frei und wurde erst vom Antragsteller mit Holzteilen ummantelt. Das WC ließ der Antragsgegner, dem das Haus gehört, im Jahre 1975 im Wege der bautechnischen Abtrennung eines Wohnungsteiles durch Aufstellung von zwei Wänden, Herstellung der erforderlichen Zu- und Abflüsse und die notwendigen Sanitärinstallationen mit einem Kostenaufwand von insgesamt S 45.337,44 errichten. Der vereinbarte Mietzins von monatlich S 1.230,60 wurde vom antragstellenden Mieter seit September 1982 bezahlt.

Im Zuge des Verfahrens über den Antrag des Mieters auf Zulässigkeitsprüfung des Hauptmietzinses hat das Erstgericht - nach Säumigkeit der Schlichtungsstelle - ausgesprochen, daß der Antragsgegner als Vermieter der Wohnung dem antragstellenden Mieter gegenüber das gesetzlich zulässige Zinsausmaß in der Zeit vom September 1982 bis August 1983 um monatlich S 702,60 überschritten habe und dem Antragsteller den sich daraus ergebenden Betrag von S 8.431,20 samt 4 % Zinsen ab Rechtskraft der Entscheidung zurückzahlen müsse.

Zur Begründung seiner Entscheidung führte das Erstgericht an, daß§ 16 Abs 1 Z 6 MRG nicht anwendbar sei, weil die für den Einbau des WC vom Antragsgegner aufgewendeten Mittel nicht erheblich seien; von einer bautechnischen Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes könne nicht gesprochen werden.

Das Gericht zweiter Instanz hob den vom Antragsgegner bekämpften Sachbeschluß auf und verwies die Rechtssache mit dem Vorbehalt der Rechtskraft zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung in die erste Instanz zurück. Es äußerte die Rechtsansicht, daß die vom Antragsgegner für den Einbau des WC aufgewendeten Kosten erhebliche Mittel im Sinne des § 16 Abs 1 Z 6 MRG darstellten. Das Verfahren in erster Instanz sei ergänzungsbedürftig, weil die erhebliche Rechtsfrage, ob der von den Parteien vereinbarte Hauptmietzins die gesetzliche Angemessenheitsgrenze überschreite, nicht geklärt worden sei. Grundsätzliche Bedeutung im Sinne des § 37 Abs 3 Z 18 MRG maß das Rekursgericht der Rechtssache insofern bei, als es eine Beurteilung des Rechtsbegriffes 'erhebliche Mittel' im Sinne des § 16 Abs 1 Z 6 MRG durch den Obersten Gerichtshof nicht gebe. Den Beschluß des Rekursgerichtes bekämpft der Antragsteller. Er beantragt, in Abänderung dieser Entscheidung den Sachbeschluß der ersten Instanz wiederherzustellen. In der Rechtsmittelbegründung meint er, erhebliche Mittel könnten nur solche sein, die das Vielfache des erzielbaren Jahresmietzinses darstellten, weil das eingesetzte Kapital einen entsprechenden, einer erzielbaren Verzinsung adäquaten Ertrag bringen sollte. Unter Zugrundelegung einer maximal erzielbaren Rendite von 10 % p.a. ergäbe sich ein adäquater Nutzen des vom Antragsgegner eingesetzten Kapitals von S 45.000,-- pro Jahr oder S 380,-- pro Monat und dabei handle es sich sicherlich nicht um eine Summe, die als erheblich im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauchs angesehen werden könne; mangels einer gesetzlichen Umschreibung des Begriffs 'erhebliche Mittel' müsse dieser unter Heranziehung rein sprachlicher Auslegungsregeln interpretiert werden.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Eine Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffs 'erhebliche Mittel' im Sinne des § 16 Abs 1 Z 6 MRG kann nicht, wie der Antragsteller meint, 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 (§ 16 Abs 2 Z 4 MRG) auf jenen, wie er für die Ausstattungskategorie C (§ 16 Abs 2 Z 3 MRG) gefordert wird, durch den Vermieter um den Preis der Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses zu fördern, wenn die Standardanhebung entweder durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D oder durch eine andere bautechnische Aus- und Umgestaltung größeren Ausmaßes einer oder mehrerer Wohnungen dieser Ausstattungskategorie oder sonst unter Aufwendungen erheblicher Mittel erfolgt. Ausgangspunkt ist demnach 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. Es kann keinesfalls, wie dies der Antragsteller meint, an Hand betriebswirtschaftlicher Methoden - etwa im Vergleich mit dem Zahlungsstrom, der bei einem anderwärtigen Kapitaleinsatz vom Vermieter zu erzielen wäre (so der Antragsteller) - die Rentabilität der zur Anhebung des Wohnungsstandards eingesetzten Mittel als Maßstab für deren Erheblichkeit im Sinne des § 16 Abs 1 Z 6 MRG herangezogen werden, weil in Anbetracht der mit gesetzlichen Kriterien (§ 16 Abs 1 MRG) festgelegten Höchstgrenze des der Vereinbarung zugängigen 'angemessenen' Hauptmietzinses die Zinsbildung nicht der völligen Vertragsfreiheit unterliegt und deshalb auch nicht die Voraussetzungen für die Anwendungen von betriebswirtschaftlichen Rentabilitätsberechnungen vorliegen, die nur auf eine von einer derartigen Rechtslage beherrschten Marktordnung zugeschnitten sind und nur dort Anwendungsberechtigung hätten.

Der Einbau eines vorher nicht vorhandenen WCs in eine Kleinwohnung mit Substandardausstattung im Wege der bautechnischen Abtrennung eines Wohnungsteiles durch Errichtung von zwei Wänden, der Herstellung der erforderlichen Zu- und Abflüsse und der notwendigen Sanitätsinstallationen mit einem Gesamtkostenaufwand von rund S 45.000,-- (im Jahre 1975) stellt nach den dargelegten Grundsätzen der Auslegung des § 16 Abs 2 Z 6 MRG fraglos eine Wohnungsverbesserung unter Aufwendung erheblicher Mittel im Sinne dieser Gesetzesstelle dar.

Aus dieser Erwägung muß der gegen die Rechtsansicht des Gerichtes zweiter Instanz gerichtete Revisionsrekurs des antragstellenden Mieters erfolglos bleiben. Da das Erstgericht wegen seiner anderen Rechtsansicht die Prüfung der Angemessenheit des vereinbarten Hauptmietzinses unterlassen hat, muß die Aufhebung seines Sachbeschlusses bestätigt werden.

Der Kostenausspruch beruht auf den §§ 37 Abs 3 Z 18 MRGund 40, 50 ZPO.

Anmerkung

E06662

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00050.85.1022.000

Dokumentnummer

JJT_19851022_OGH0002_0050OB00050_8500000_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