

TE OGH 1985/9/12 7Ob634/85

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 12.09.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick als Vorsitzenden und durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Petrasch und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz, Dr. Warta und Dr. Egermann als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Anton A, Finanzbeamter, Krems an der Donau, Austraße 12, vertreten durch Dr. Ferdinand Weber, Rechtsanwalt in Krems, wider die beklagten Parteien

1. Brigitte B, Hauseigentümerin, Wien 17., Leopold Ernstgasse 37/7, und 2. Friederike C, Hauseigentümerin, Innsbruck, Richardsweg 19, beide vertreten durch Dr. Friedrich Doschek, Rechtsanwalt in Wien, wegen 70.000,-- S samt Anhang, infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Kreisgerichtes Krems an der Donau als Berufungsgerichtes vom 4. Juli 1985, GZ 1 b R 164/85-29, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Krems an der Donau vom 11. März 1985, GZ 2 C 746/84-21, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Beklagten sind schuldig, dem Kläger die mit 4.337,09 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 600,-- S Barauslagen und 339,74 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagten sind je zur Hälfte Eigentümer des Hauses D, Schillerstraße 8, in dem der Kläger mit Vertrag vom 21.9.1983 die Wohnung Nr. 2 gemietet hat. Anlässlich des Abschlusses des Mietvertrages leistete er einen 'Investitionskostenbeitrag' von 70.000,-- S an die Beklagten. Unbestritten ist, daß das Mietverhältnis hinsichtlich der Zinsbildung § 16 MRG unterliegt. Die Wohnung fiel ursprünglich in die Ausstattungskategorie D des Mietrechtsgesetzes, wurde jedoch von den Beklagten vor Abschluß des Mietvertrages mit dem Kläger durch Vornahme von Investitionen auf die Kategorie B angehoben.

Mit der vorliegenden Klage verlangt der Kläger die Rückzahlung der 70.000,-- S als unzulässige Ablöse.

Die Beklagten wendeten ein, sie hätten für die Verbesserung der Wohnung wesentlich höhere Auslagen gehabt. Dem Kläger sei vor Abschluß des Mietvertrages freigestellt worden, entweder einen höheren Mietzins oder eine Ablöse zu zahlen. Er habe sich für die Ablöse entschieden.

Die Vorinstanzen verurteilten die Beklagten zur Zahlung von je 35.000,-- S samt Anhang. Rechtlich vertraten sie den Standpunkt, von einer Mietzinsvorauszahlung könne keine Rede sein, weil jener Zeitraum, für den die Zahlung geleistet worden ist, nicht vereinbart worden sei. Zur Forderung einer Ablöse für die Investitionen, die zur

Kategorieverbesserung aufgewendet werden, sei der Vermieter jedoch nicht berechtigt.

Die von den Beklagten behauptete Wahlmöglichkeit des Klägers nahmen die Vorinstanzen nicht als erwiesen an.

Das Berufungsgericht erklärte die Revision für zulässig.

Rechtliche Beurteilung

Die von den Beklagten gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes wegen Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens, Aktenwidrigkeit und unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobene Revision ist nicht gerechtfertigt.

Mit den beiden erstgenannten Revisionsgründen unternehmen die Beklagten weitgehend den unzulässigen Versuch einer Bekämpfung der vorinstanzlichen Tatsachenfeststellungen. Es erübrigt sich sohin auf diese Ausführungen einzugehen.

Die Einholung eines Sachverständigengutachtens bezüglich der Aufwendungen der Beklagten hat das Berufungsgericht aus rechtlichen Gründen für entbehrlich gehalten. Demnach ist die diesbezügliche Rüge der Revision der Rechtsrügen zuzuordnen, weshalb sie im Zusammenhang mit dieser zu behandeln sein wird.

Zutreffend hat das Berufungsgericht erkannt, daß im vorliegenden Fall von der zulässigen Vereinbarung einer Mietzinsvorauszahlung keine Rede sein kann. Grundsätzlich fallen zwar Mietzinsvorauszahlungen nicht unter das Verbot des § 27 MRG, doch darf durch sie der zulässige Hauptmietzins nicht überschritten werden. Im Falle einer Anwendbarkeit des § 16 MRG, die im vorliegenden Fall außer Streit steht, muß daher eine Mietzinsvorauszahlung, soll sie als zulässig gewertet werden, so eindeutig sein, daß die Frage der Angemessenheit des Mietzinses überprüft werden kann. Die Angemessenheit einer auf den Hauptmietzins anzurechnenden einmaligen Leistung kann aber nicht beurteilt werden, wenn eine zumindest schlüssige Abrede über die Mietzeit fehlt, für die die einmalige Leistung ein Entgelt darstellen soll (Würth-Zingher, MRG 2, Anm. 2 zu § 27, ImmZ 1985, 48). Eine solche zumindest schlüssige Abrede wurde hier nichteinmal behauptet.

Ob die von den Beklagten behauptete Wahlmöglichkeit zwischen einem höheren Mietzins und einer Investitionsablöse gesetzlich überhaupt zulässig wäre, muß hier nicht geprüft werden, weil eine solche Wahlmöglichkeit im vorliegenden Fall nicht festgestellt worden ist.

Was nun die Frage der überwälzbarkeit von Investitionen anlangt, die zur Anhebung der nach § 16 MRG zu beurteilenden Kategorie erforderlich waren, so ist zu beachten, daß das Mietrechtsgesetz Höchstmietzinse im Hinblick auf die Ausstattung der Wohnung festsetzt. Diese Höchstmietzinse sind demnach ein Entgelt für die Zurverfügungstellung einer Wohnung bestimmten Standards. Daraus ergibt sich aber zwingend, daß neben diesen Höchstmietzinsen kein weiteres Entgelt für die Erreichung jenes Standards, der einen bestimmten Höchstmietzins rechtfertigen kann, begeht werden darf. Demnach kann der Vermieter die Abgeltung seiner eigenen Investitionen, soweit sie nicht § 10 MRG zuzuordnen sind nicht verlangen, und zwar auch dann nicht, wenn er den laufend zulässigen Mietzins nicht ausgeschöpft hat (vgl. Würth in Rummel, Rdz 4 zu § 27 MRG). Letzteres ergibt sich schon daraus, daß der vereinbarte Mietzins Grundlage für eine weitere Gestaltung des Bestandrechtes ist, sodaß der Höhe nach zwar bestimmte, bezüglich des Zeitraumes jedoch unbestimmte Zahlungen die erforderliche Klarheit bezüglich der Vertragsgestaltung verhindern würden. Hier gilt dasselbe, was oben bezüglich der Mietzinsvorauszahlungen ausgeführt worden ist. Selbst wenn der zulässige Kategoriezins nicht zur Gänze ausgeschöpft wurde, sind daneben vereinbarte einmalige Zahlungen nur dann zulässig, wenn sie die Qualifikation einer Mietzinsvorauszahlung aufweisen und soweit durch sie der gesetzlich zulässige Hauptmietzins nicht überschritten wird. Eine Überprüfbarkeit in diesem Sinne ist aber immer nur dann gegeben, wenn der Zeitraum feststeht, für den solche Zahlungen geleistet werden. Dies ist hier nicht der Fall.

Aus den aufgezeigten Erwägungen ergibt sich, daß es sich bei den 70.000,-- S auf jeden Fall um eine unzulässige Leistung im Sinne des § 27 MRG gehandelt hat, sodaß Beweisaufnahmen betreffend die Höhe der Investitionen entbehrlich waren.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E06565

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0070OB00634.85.0912.000

Dokumentnummer

JJT_19850912_OGH0002_0070OB00634_8500000_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