jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/9/10 5Ob73/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.09.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Hofmann, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Sabahattin A, Hilfsarbeiter, Schwaz, Fuggergasse 2, vertreten durch Wolfgang B, Sekretär des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesleitung Oberösterreich, Linz, Museumstraße 5, wider den Antragsgegner Hansjörg C, Angestellter, Schwaz, Fuggergasse 2, vertreten durch Dr. Peter Grauss, Rechtsanwalt in Schwaz, wegen § 37 Abs 1 Z 8, § 44 MRG infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekusgerichtes vom 24.Mai 1985, GZ 3 a R 155/85-11, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Schwaz vom 28.Dezember 1984, GZ MSch 6/84-6, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsgegner ist schuldig, dem Antragsteller die mit S 150,-- bestimmten Barauslagen des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Begründung:

Mit dem am 29.3.1984 beim Erstgericht eingelangten Antrag begehrte der Antragsteller, den Mietzins für die von ihm im Haus des Antragsgegners gemietete Wohnung in der Höhe des Mietzinses der Kategorie D 'festzusetzen', weil sich Wasserentnahmestelle und Klosett nicht im Inneren der Wohnung befänden.

Der Antragsgegner beantragte die Abweisung des Antrages. Er wendete, soweit dies im Revisionsrekursverfahren noch von Bedeutung ist, ein, daß die vom Antragsteller gemietete Wohnung, die von Anfang an über eine Wasserentnahmestelle in der Küche verfügt habe, seit dem Auszug eines weiteren Mieters, der im selben Geschoß ein Einzelzimmer gemietet gehabt habe, vor rund zwei Jahren den vom Stiegenhaus durch einen (offenen) Torbogen abgeschlossenen Vorraum sowie das von dort aus unmittelbar neben dem Eingang zur Küche gelegene Klosett umfasse, welche Räume der Antragsteller allein benützen könne.

Folgender Sachverhalt steht außer Streit: Der Mietgegenstand weist eine Nutzfläche von 70 m 2 auf. Der Mietvertrag wurde vor dem 12.12.1978 (mit den Rechtsvorgängern des Antragsgegners) abgeschlossen. Der Antragsteller bezog den Mietgegenstand am 12.12.1978. Der (monatliche) Mietzins beträgt nach der zwischen den Streitteilen bestehenden Vereinbarung derzeit S 1.892,--. Das Mietzinsermäßigungsbegehren ist dem Antragsgegner erst mit der Zustellung des verfahrensgegenständlichen Antrages des Antragstellers (am 4.4.1984) zugegangen.

Das Erstgericht erkannte mit (Sach-)Beschluß, daß die mit Vertrag vom 12.12.1978 getroffene Mietzinsvereinbarung hinsichtlich der im dritten Stock des Hauses des Antragsgegners Schwaz, Fuggergasse 2 gelegenen Wohnung des Antragstellers im Ausmaß von 70 m 2 , bestehend aus Küche, 3 Zimmern und Vorraum, WC außerhalb der Wohnungstür, gemäß § 44 Abs 3 MRG seit 1.5.1984 insoweit rechtsunwirksam sei, als sie den Betrag von monatlich S 635,25 übersteige. Es traf nachstehende Feststellungen:

Beim gegenständlichen Haus, in welchem das Mietobjekt des Antragstellers liegt, handelt es sich um ein altes Haus, das bereits im vorigen Jahrhundert erbaut worden ist. Die Wohnung des Antragstellers im dritten Stock umfaßt drei Zimmer, Küche und Vorraum. Während sich die Wasserentnahmestelle innerhalb des Wohnungsbereiches befindet, liegt das WC, das der Wohnung zugehört, außerhalb des abgeschlossenen Wohnungsbereiches, und zwar außerhalb der Wohnungstür, erreichbar über einen Vorraum, der zum Stiegenhaus hin offen ist. Dieser zum Stiegenhaus hin offene Vorraum, über den man vom Stiegenhaus her rechts zur Wohnungstür und geradeaus zum WC gelangt, ist an den Antragsteller zusätzlich vermietet worden, nachdem ein weiterer Mieter ausgezogen war. Bei Beginn des Mietverhältnisses wurde dem Antragsteller lediglich die Mitbenützung des Klosetts zusammen mit dem vorgenannten weiteren Mieter eingeräumt. Nachdem dieser weitere Mieter ausgezogen war, ist der Antragsteller hinsichtlich des über den vorgenannten Vorraum erreichbaren Klosetts allein benützungsberechtigt. Ursprünglich führte die Wohnungstür direkt vom Stiegenhaus in die Wohnung. Nunmehr wurde die Wohnungstür in den vorgeschilderten, zum Stiegenhaus hin offenen Vorraum verlegt, wobei man über diese neue Wohnungstür in die Küche des Antragstellers gelangt. Die ursprüngliche Wohnungstür direkt in das Stiegenhaus ist wohl noch vorhanden, jedoch verschlossen; sie wird nicht mehr verwendet.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus:

Da sich das Klosett außerhalb der Wohnungstür befinde und nur über einen frei vom Stiegenhaus her zugänglichen Raum, über den man auch zur Wohnungstür gelange, erreichbar sei, liege es nicht im Inneren der Wohnung. Es handle sich bei der Wohnung des Antragstellers daher um eine Substandardwohnung, für die bei einer Neuvermietung nur ein Mietzins nach § 16 Abs 2 Z 4 MRG verlangt werden könnte. Gemäß § 44 Abs 3 MRG - da das gegenständliche Mietverhältnis schon vor Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes begründet worden sei - sei bei einem Begehren auf Ermäßigung des vereinbarten Mietzinses ab dem auf den Zugang dieses Begehrens folgenden Zinstermin die getroffene Vereinbarung insoweit rechtsunwirksam, als sie das Eineinhalbfache des Mietzinses für eine Wohnung der Kategorie D übersteige. Da der gegenständliche Antrag am 4.4.1984 an den Antragsgegner zugestellt worden sei, sei der folgende Zinstermin der Mai 1984. Da mittlerweile der gesetzliche Mietzins eine Aufwertung erfahren habe, habe er 6,05 S/m 2 betragen. Das Eineinhalbfache für 70 m 2 mache daher S 635,25 aus. Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragsgegners nicht Folge, bestätigte den erstgerichtlichen Sachbeschluß mit der Maßgabe, daß an die Stelle des Betrages von S 635,25 jener von S 640,50 zu treten habe, und erklärte den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig. Es führte aus:

Auszugehen sei von den Feststellungen des Erstgerichtes, daß der zum Stiegenhaus hin offene Vorraum nach dem Auszug des weiteren Mieters nunmehr zum Bestand des Antragstellers gehöre und an ihn allein zusätzlich vermietet worden sei, daß das WC, das der Wohnung zugehöre, sich außerhalb des abgeschlossenen Wohnungsbereiches bzw. außerhalb der Wohnungstür befinde und nur über den genannten Vorraum, der zum Stiegenhaus hin offen sei, erreichbar sei, sowie daß der Antragsteller auch hinsichtlich des Klosetts nunmehr allein benützungsberechtigt sei. Alle diese Feststellungen änderten jedoch nichts daran, daß sich das WC nach wie vor außerhalb des geschlossenen Wohnungsverbandes befinde. Als zum Wohnungsverband gehörig könnten nämlich nur Räume angesehen werden, die derart vom Stiegenhaus abgetrennt seien, daß der Mieter andere Personen von der Benützung ausschließen könne.Auf die tatsächliche ausschließliche Benützung durch den Mieter komme es nicht an, sofern wegen des fehlenden Abschlusses zum Stiegenhaus hin auch andere Personen die Möglichkeit hätten, die Räume zu benützen. Sei das WC nicht durch eine Tür vom Stiegenhaus getrennt, so sei davon auszugehen, daß es außerhalb der Wohnung liege und daß es sich damit bei der Wohnung um eine Substandardwohnung handle (vgl. MietSlg. 35.523). Selbst wenn also der Antragsteller den zusätzlich gemieteten offenen Vorraum bzw. das WC ausschließlich benützen könne, fehle der Abschluß zum Stiegenhaus hin und bestünde auch für andere Personen die theoretische Möglichkeit, diese Räumlichkeiten zu benützen. Zufolge § 16 Abs 4 MRG, wonach Beträge unter 10 Groschen auf die nächst höheren 10 Groschen aufzurunden seien, sei auf Grund der bereits durchzuführenden Aufwertung von einem Hauptmietzins je Quadratmeter Nutzfläche und Monat von S 6,10 auszugehen. Dies ergebe bei der genannten Wohnungsgröße einen

Mietzins von S 640,50. Da die Rechtssache wegen der aufgeworfenen Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung und eine gesicherte Judikatur hiezu noch nicht vorhanden sei, sei der Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof gemäß § 37 Abs 3 Z 18 MRG für zulässig zu erklären gewesen.

Gegen den (Sach-)Beschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners mit dem Antrag, in Abänderung des angefochtenen Beschlusses festzustellen, daß es sich bei der gegenständlichen Wohnung um eine Wohnung der Ausstattungskategorie C handle, und der Mietzins daher monatlich S 1.270,50 betragen dürfe. Der Antragsteller beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Der Antragsgegner führt zusammengefaßt aus: Wenn der Gesetzgeber in § 16 Abs 2 Z 3 MRG normiere, daß eine Wohnung der Ausstattungskategorie C zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügen müsse, meine er wohl, daß der Mieter sowohl über die Wasserentnahmestelle als auch über das Klosett allein verfügungsberechtigt sein müsse. Dies treffe aber im gegenständlichen Fall zu. Der Antragsteller habe den vom Stiegenhaus durch zwei Stufen und einen Torbogen abgetrennten Vorraum und das über diesen Vorraum erreichbare Klosett ausschließlich gemietet. Er könne daher das Klosett erreichen, ohne den gemieteten Wohnungsverband verlassen zu müssen. Die gegenständliche Wohnung sei im dritten Stock die einzige. Die Benützung des Klosetts durch Dritte wäre nur durch eine Rechtsverletzung möglich. Diesen Ausführungen kann nicht beigetreten werden.

Eine Wohnung der Ausstattungskategorie C ist gemäß § 16 Abs 2 Z 3 MRG eine Wohnung in brauchbarem Zustand, die zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt (vgl. § 3 Z 10 StadterneuerungsG, BGBl.1974/287, wonach Wohnungen mit Wasserentnahme oder Abort außerhalb derselben als mangelhaft ausgestattet gelten). Der Wohnungsbegriff wird im Mietrechtsgesetz ebensowenig definiert wie früher im Mietengesetz; es ist vielmehr auf den allgemeinen Sprachgebrauch, auf die Verkehrsauffassung und auf die Bauvorschriften abzustellen. Danach ist unter einer Wohnung ein selbständiger und in sich baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes zu verstehen, der geeignet ist, der Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen (vgl. Bernat in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 104;

Eckharter-Hauswirth-Meinhart-Rollwagen, Die Nutzfläche im Wohnrecht 44 f mit weiteren Nachweisen; MietSlg.34.370/7; nach § 3 Abs 7 der Verordnung der Tiroler Landesregierung vom 20.1.1976 über die bautechnischen Erfordernisse baulicher Anlagen sind Wohnungen baulich in sich abgeschlossene Teile eines Gebäudes, die zur Unterkunft und Haushaltsführung von Menschen bestimmt sind). Ein Klosett liegt daher grundsätzlich nur dann im Inneren einer Wohnung ('im Wohnungsverband', wie Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 358 ausführt), wenn es erreichbar ist, ohne die baulich in sich abgeschlossene Wohnung verlassen zu müssen. Diesem Erfordernis wird aber nicht Genüge getan, wenn das Klosett - wie hier - nur über einen zum Stiegenhaus hin offenen - wenn auch durch zwei Stufen und einen Torbogen vom Stiegenhaus abgesetzten - Vorraum zu erreichen ist. An dieser rechtlichen Beurteilung vermag entgegen der Auffassung des Antragsgegners auch der Umstand nichts zu ändern, daß sowohl der Vorraum als auch das Klosett dem Wohnungsmieter zur ausschließlichen Benützung mitvermietet worden sind und sich in dem Stockwerk, in dem die Wohnung liegt, keine weitere Wohnung befindet. Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen, ohne daß es noch erforderlich gewesen wäre, die Frage zu untersuchen, ob der gegenständlichen Entscheidung der ursprüngliche oder der später eweiterte Umfang der Mietrechte des Antragstellers zugrundezulegen ist (vgl. dazu Würth aaO 353, 359).

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG, §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E06413

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00073.85.0910.000

Dokumentnummer

JJT_19850910_OGH0002_0050OB00073_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