jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1985/9/6 5Ob65/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 06.09.1985

**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 Dr. Lothar A, Arzt, Böcklin-Straße 82/19, 1020 Wien, vertreten durch Werner B, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Obere Donaustraße 99, 1020 Wien, wider den Antragsgegner Eduard C, Hauseigentümer, Böcklin-Straße 82/8, 1020 Wien, vertreten durch Dr. Helmut Stubner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Angemessenheit des Erhaltungsbeitrages, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 20. März 1985, GZ 41 R 289/85-7, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 28.Dezember 1984, GZ 41 Msch 10/84-4, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

**Spruch**

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

**Text**

Begründung:

Das Erstgericht hat ausgesprochen, daß der Antragsgegner als Vermieter der Wohnung Nr. 19 im Hause Böcklin-Straße 82 im zweiten Wiener Gemeindebezirk dem antragstellenden Mieter gegenüber durch die Vorschreibung eines (überhöhten) Erhaltungsbeitrages das gesetzlich zulässige Zinsausmaß für den Zeitraum vom 1.7.-30.9.1983 um monatlich S 286,-- überschritten habe, weil zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages (1938) der im Badezimmer der Wohnung vorhandene Badeofen nicht funktionsfähig gewesen sei und deshalb für die Berechnung des Erhaltungsbeitrages nicht die Ausstattungskategorie B, sondern die Ausstattungskategorie C zugrundegelegt werden müsse.

Das Rekursgericht hob den Sachbeschluß unter Rechtskraftvorbehalt auf, weil es die Sachverhaltsgrundlage als nicht ausreichend geklärt erachtete: es sei im Sinne der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zum Zweck der Anzeigepflicht des Mieters nach § 16 Abs 2 Z 4 letzter Halbsatz MRG (es soll der Vermieter in die Lage versetzt werden, die ihm drohende dauernde Einstufung der vermieteten Wohnung in eine andere Ausstattungskategorie durch nachträgliche Instandsetzung unbrauchbarer kategoriebestimmender Bestandteile zu verhindern; vereitle der Mieter diese Möglichkeit, indem er ohne Bemängelungsanzeige den Mangel selbst behebt, dann komme eine Einstufung der Wohnung in eine andere Wohnungskategorie nicht mehr in Betracht: ImmZ 1985, 32 ua) aufklärungsbedürftig, ob vor der Mängelbehebung durch den Mieter dem Vermieter der Mangel angezeigt wurde. Das Rekursgericht äußerte die Rechtsansicht, daß ungeachtet der Normierung der Anzeigepflicht bloß in Beziehung auf die in § 16 Abs 2 Z 4 MRG

angeführten Ausstattungsmerkmale nichts dagegen spreche, diese Pflicht auch auf die in § 16 Abs 2 Z 1 - 3 MRG angegebenen Ausstattungsmerkmale analog anzuwenden; wegen dieser - als nicht geklärt angesehenen - Rechtsfrage sprach das Reekursgericht den Rechtskraftvorbehalt aus.

**Rechtliche Beurteilung**

Der Rekurs des Antragsgegners ist nicht berechtigt. Der Oberste Gerichtshof hat bereits in zwei Entscheidungen (5 Ob 19/85 vom 12.3.1985 und 5 Ob 45/85 vom 4.6.1985) ausgesprochen, daß der - in der Entscheidung ImmZ 1985,32 dargelegte und vom Rekursgericht wiedergegebene - Zweck der Anzeigepflicht des Mieters nach § 16 Abs 2 Z 4 letzter Halbsatz MRG ungeachtet des Umstandes, daß er nur im Zusammenhang mit Wohnungen der Ausstattungskategorie D zum Ausdruck gebracht wurde, derart grundsätzlicher und allgemeiner Natur ist, daß er auch für alle anderen Wohnungskategorien Geltung hat. Dies wurde vom Rekursgericht auch richtig erkannt und der Antragsgegner billigt es in seinem Rekurs ausdrücklich, meint aber, die Sache sei bereits entscheidungsreif, weil der Mangel des Badeofens im Badezimmer der Wohnung kein solcher sei, der die Wohnung oder das Badezimmer unbrauchbar gemacht habe, denn es habe sich um keinen ernsten Schaden des Hauses gehandelt, sondern um einen solchen, den der Mieter zu beheben gehabt habe. Diese Rechtsansicht ist nicht richtig, denn es kommt nach der jetzt geltenden Rechtslage für die Bestimmung der Wohnungskategorie nur darauf an, ob der kategoriebestimmende Ausstattungsbestandteil zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages brauchbar war oder nicht; daß ein Badezimmer ohne brauchbare Warmwasserbereitungsanlage (hier Badeofen) als solches nicht brauchbar ist, kann wohl nicht zweifelhaft sein. Gegenstand des Mietvertrages war aber - wie auf Grund der Beilage 4 (Mietvertrag mit Wohnungszuweisung) aktenkundig ist - auch ein Badezimmer, dessen Erhaltung der Mieter aus eigenen Mitteln unter Ausschluß des § 1096 ABGB übernommen hat; die Versetzung des Badezimmers in brauchbaren Zustand, also die Reparatur des mangelhaften Badeofens, oblag demnach dem Vermieter, der dadurch von seiner Verpflichtung, das Bestandobjekt auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand dem Mieter zu übergeben, nicht enthoben wurde. Aus diesem Grunde muß der Rekurs des Antragsgegners erfolglos bleiben, denn die Sache ist - wie das Rekursgericht richtig dargelegt hat - nach der derzeitigen Sachverhaltsgrundlage noch nicht entscheidungsreif.

**Anmerkung**

E06249

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00065.85.0906.000

**Dokumentnummer**

JJT_19850906_OGH0002_0050OB00065_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