jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/6/4 5Ob45/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.06.1985

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.Heinrich A, Facharzt für Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde, Stubenring 24/1/6 a, 1010 Wien, vertreten durch Dr.Erich Hermann, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner B C D, Herrengasse 18-20,

8010 Graz, vertreten durch Dr.Karl Zingher, Rechtsanwalt in Wien, wegen Angemessenheit des Hauptmietzinses (§§ 37 Abs 1 Z 8, 16 MRG), infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 19. Februar 1985, GZ 41 R 927/84-32, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 29.Juli 1984, GZ 48 Msch 52/83-28, teilweise aufgehoben und teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsteller ist schuldig, dem Antragsgegner binnen 14 Tagen die Barauslagen des Verfahrens über dieses Rechtsmittel im Betrage von S 40 zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Mieter von Räumen in dem dem Antragsgegner gehörigen Haus Stubenring 24 im 1.Wiener Gemeindebezirk. Diese Räume wurden zur Verwendung als Wohnung und Ordination in Bestand genommen. In dem jetzt noch bedeutungsvollen Ausspruch des Erstgerichtes, der vom Rekursgericht mit dem Vorbehalt der Rechtskraft der Rekursentscheidung zum Zwecke der Ergänzung des Verfahrens erster Instanz aufgehoben worden ist, wurde gemäß dem Begehren des antragstellenden Mieters ausgesprochen (Punkt 2), daß der Antragsgegner als Vermieter durch die Vorschreibung eines monatlichen Netto-Hauptmietzinses von S 15.000 plus 8 % Umsatzsteuer das zulässige Zinsausmaß ab 1.11.1982 um monatlich S 11.920 zuzüglich 8 % Umsatzsteuer (S 12.873,60 insgesamt) dem Antragsteller gegenüber überschritten habe. Das Erstgericht ist der Ansicht, daß § 16 Abs 1 Z 1 MRG nicht anwendbar sei, weil es sich nicht um Geschäftsräume handle, und § 16 Abs 1 Z 4 MRG ausgeschlossen sei, weil die Wohnung länger als 6 Monate leer gestanden sei. Zwar verfüge die Wohnung über eine Zentralheizungsanlage, eine Wasserentnahmestelle und ein WC, doch habe weder die zentrale Wasserentnahmestelle noch der Gasherd funktioniert, denn es sei die Gasleitung undicht gewesen. Die Wohnung sei demnach in die Kategorie C einzuordnen.

Das Rekursgericht teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, daß § 16 Abs 1 Z 1 und Z 4 MRG hier unanwendbar seien.

Es erachtete jedoch das Verfahren deshalb als mangelhaft und ergänzungsbedürftig, weil nicht festgestellt wurde, ob die Unbrauchbarkeit der zentralen Wasserbereitungsanlage und der Kochgelegenheit sowie die Mangelhaftigkeit des Mauerwerkes und der Verfliesung im Bad (als Folge der Behebung eines Rohrbruches) dem Vermieter mit der Aufforderung zur Wiederherstellung angezeigt worden ist. Es sei nämlich die Pflicht des Mieters, dem Vermieter diese Mängel mit der Aufforderung zur Behebung anzuzeigen, damit dieser die Möglichkeit zur Mängelbehebung in angemessener Frist habe; dies gelte analog zu § 16 Abs 2 Z 4 MRG auch für die Brauchbarmachung anderer Kategoriemerkmale. Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zu eröffnen, weil die zuletzt aufgezeigte Rechtsansicht (Analogiefrage) vom Höchstgericht bisher nicht entschieden worden sei.

Gegen die dargelegte Rechtsansicht des Rekursgerichtes wendet sich der Antragsteller in seinem Revisionsrekurs mit dem Antrag, in Abänderung des angefochtenen Beschlusses die Entscheidung des Erstgerichtes wiederherzustellen.

Der Antragsgegner beantragte in seiner Rechtsmittelgegenschrift, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Es ist nicht mehr in Frage gestellt worden, daß das gemietete Objekt überwiegend zu Wohnzwecken in Bestand genommen wurde. In der zur Entscheidung gestellten Rechtsfrage hat der Oberste Gerichtshof bereits am 12.3.1985 zu 5 Ob 19/85 ausgesprochen, daß der in § 16 Abs 2 Z 4 MRG im Zusammenhang mit Wohnungen der Ausstattungskategorie D zum Ausdruck gebrachte Gesetzeszweck, durch die Mängelanzeige des Mieters den Vermieter in die Lage zu versetzen, die ihm drohende dauernde Einstufung der vermieteten Wohnung in eine andere Ausstattungskategorie durch die nachträgliche Mängelbehebung zu verhindern, derart grundsätzlicher und allgemeiner Natur ist, daß er auch für alle anderen Wohnungskategorien Geltung hat. Deshalb muß dem Vermieter auch der Wille des Mieters zur Kenntnis gebracht werden, daß er im Falle des Verzuges mit der Mängelbehebung die daraus entspringende Dauerrechtsfolge in Anspruch nehmen werde; vereitelt der Mieter dem Vermieter diese Möglichkeit, indem er, anstatt dem Vermieter die Bemängelungsanzeige zukommen zu lassen, den kategorieverändernden Mangel selbst behebt, dann kommt eine Einstufung der Wohnung in eine andere Wohnungskategorie nicht mehr in Betracht. Mit dieser Beifügung ist deshalb der zur Aufhebung des Sachbeschlusses des Erstgerichtes wegen Feststellungsmängel führende Beschluß des Rekursgerichtes zu bestätigen. Der Ausspruch über den Ersatz der Barauslagen des Antragsgegners beruht auf den §§ 37 Abs 3 Z 19 MRGund 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E05898

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00045.85.0604.000

Dokumentnummer

JJT_19850604_OGH0002_0050OB00045_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