jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/3/26 5Ob23/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.03.1985

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 Rechtssache der Antragsteller 1.) Hilde A, Private, 2.) DDr. Hermann A, Pensionist, beide Van der Nüll-Gasse 24/II/4-5, 1100 Wien, beide vertreten durch Dr.Otto Philp, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Franz Viktor B, Hauseigentümer, Sechshauserstraße 62, 1150 Wien, vertreten durch Dr.Tassilo Mayer, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 13 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 21. August 1984, GZ 41 R 346/84-23, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Favoriten vom 30.Dezember 1983, GZ 3 Msch 2/83-16, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsteller sind schuldig, dem Antragsgegner binnen 14 Tagen 101,05 S an Kosten der Rechtsmittelgegenschrift (Barauslagen) zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind seit 1964 Mieter der 175,91 m 2 großen Wohnung top. Nr. 4-5 im Haus Wien 10., Van der Nüll-Gasse 24, die zur Zeit der Anmietung durch die Antragsteller die von § 16 Abs 2 Z 1 MRG geforderten Merkmale der Ausstattungskategorie A aufwies; der Mietzins betrug monatlich 162,55 S. Zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages war der Antragsgegner Hälfteeigentümer und Verwalter des gegenständlichen Hauses. Auf Grund einer Vereinbarung mit dem zweiten Hälfteeigentümer bewohnte der Antragsgegner in der Zeit von 1957 bis etwa 1963 die Wohnungen top. Nr. 5 und 4, die er zwischen 1956 und 1959 zusammenlegen ließ. In dieser Zeit ließ der Antragsgegner auch in den zusammengelegten Wohnungen vielfältige Instandsetzungs- und Ausstattungsarbeiten vornehmen, und zwar u.a. den Einbau und die vollständige Einrichtung eines Badezimmers, einer kompletten Kücheneinrichtung und einer Gasetagenheizung. Die Kosten für sämtliche Investitionen einschließlich jener für die Zusammenlegung der Wohnungen betrug 186.767,27 S. Nachdem der Antragsgegner aus dieser Wohnung ausgezogen war, wurde sie von ihm teilweise möbliert und kurze Zeit an Dritte vermietet; in der Folge stand sie ein Jahr lang leer.

In dem am 1.März 1964 vom Antragsgegner in seinem Namen und als Vertreter des zweiten Hälfteeigentümers mit den Antragstellern abgeschlossenen Mietvertrag war eine Investitionsablöse von 40.000 S für ein vollständig eingerichtetes Badezimmer und eine komplett eingerichtete Küche sowie eine Gasetagenheizung vorgesehen. Tatsächlich wurde

zwischen den Parteien für diese Investitionen sowie für die Zusammenlegung der beiden Wohnungen sowie darüber hinausgehende Wohnungseinrichtungen die Bezahlung einer Investitionsablöse von 150.000 S vereinbart und von den Antragstellern auch bezahlt; davon 100.000 S bei Vertragsabschluß, der Rest am 10.März 1964. Zur Zeit der Anmietung der Wohnung durch die Antragsteller hatten die vom Antragsgegner getätigten Investitionen einschließlich der Zusammenlegung der Wohnungen und der abgelösten Möbel jedenfalls keinen höheren Wert als 150.000 S. Zum Zinstermin 1.April 1982 wurde den Antragstellern vom Antragsgegner ein Erhaltungsbeitrag von 2.454,05 S vorgeschrieben. Mit dem am 16.April 1982 bei der Schlichtungsstelle des Magistratischen Bezirksamtes für den 10. Bezirk eingebrachten Antrag begehrten Hilde und DDr. Hermann A letztlich die Feststellung, daß der Antragsgegner durch die Vorschreibung eines Erhaltungsbeitrages von 2.454,05 S anstelle eines solchen von 1.142,54 S sowie eines Bruttohauptmietzinses von 4.981,90 S anstelle eines solchen von 3.558,92 S das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten habe. Da das Verfahren vor der Schlichtungsstelle nicht fristgerecht zum Abschluß gebracht worden war, riefen die Antragsteller das Gericht an.

Das Erstgericht stellte mit seinem Sachbeschluß vom 30.Dezember 1983 fest, daß der Antragsgegner durch die Vorschreibung eines Erhaltungsbeitrages von 2.454,05 S für die Wohnung der Antragsteller das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um 1.315,93 S überschritten habe. Bei der rechtlichen Beurteilung des festgestellten Sachverhaltes ging es davon aus, daß die Berechnung des Erhaltungsbeitrages unter Zugrundelegung einer Wohnung der Ausstattungskategorie C vorzunehmen sei. Durch Bezahlung einer Investitionsablöse hätten die Antragsteller die Kategorieanhebung von C auf A wirtschaftlich selbst durchgeführt. Im Hinblick auf die getätigte Investitionsablöse könnte bei Berechnung des Erhaltungsbeitrages daher nur von einer Kategorie C ausgegangen werden.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem vom Antragsgegner dagegen erhobenen Rekurs teilweise Folge und änderte den erstgerichtlichen Sachbeschluß im Sinne der Feststellung ab, daß der Antragsgegner durch die Vorschreibung eines Erhaltungsbeitrages von 2.454,05 S für die Wohnung der Antragsteller zum Zinstermin 1.April 1982 das gesetzlich zulässige Ausmaß um 36,59 S überschritten habe. Das Erstgericht sei zunächst zutreffend von der Bestimmung des § 16 Abs 3 MRG ausgegangen, wonach sich die für die Berechnung des Erhaltungsbeitrages maßgebliche Ausstattungskategorie nach dem Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages richte. Entgegen der Ansicht des Erstgerichtes komme es jedoch für die Einstufung einer Wohnung nicht darauf an, wer die Verbesserung des Zustandes der Wohnung durch eine allfällige Kategorieanhebung durchgeführt habe. Habe ein früherer Mieter eine Kategorieanhebung durchgeführt, so könne sie ein nachfolgender Mieter auch dann nicht als von ihm vorgenommen beanspruchen, wenn er dem Vormieter diese Investitionen abgelöst habe. Nicht anders sei der Fall zu beurteilen, wenn die Kategorieanhebung vom Hauseigentümer oder - wie hier vom Hälfteeigentümer der Liegenschaft - durchgeführt worden sei. Es sei daher lediglich auf den Zustand der Wohnung bei Abschluß des Mietvertrages unabhängig davon abzustellen, wer diesen Zustand und auf wessen Kosten er herbeigeführt worden sei. Ob der Mieter bei Vertragsabschluß die Bezahlung einer Investitionsablöse vorgenommen habe, müsse somit für die Bestimmung der Kategorie außer Betracht bleiben. Auf den vorliegenden Fall bezogen bedeute dies, daß die Wohnung der Antragsteller, die im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages bereits über alle der im § 16 Abs 2 Z 1 MRG geforderten Merkmale einer Ausstattungskategorie A aufgewiesen habe, entgegen der Ansicht des Erstgerichtes nicht der Ausstattungskategorie C, sondern vielmehr A zuzuordnen sei, sodaß die Ermittlung des Erhaltungsbeitrages auf dieser Basis zu erfolgen habe. Da der Berechnung des vorgeschriebenen Erhaltungsbeitrages eine Wohnnutzfläche von 178 m 2 zugrundegelegt worden sei, während die Wohnung tatsächlich nur eine solche von 175,91 m 2 habe, sei durch die Vorschreibung eines Erhaltungsbeitrages von 2.454,05 S im Hinblick auf den Hauptmietzins von 162,55 S doch eine überschreitung von 36,59 S erfolgt. In diesem geringfügigen Umfang sei daher dem Rekurs im Ergebnis nicht Folge zu geben gewesen.

Gegen diese zweitinstanzliche Entscheidung in ihrem den erstgerichtlichen Sachbeschluß abändernden Teil richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag, die Entscheidung des Rekursgerichtes im Sinne der Feststellung abzuändern, daß der Antragsgegner durch die Vorschreibung eines Erhaltungsbeitrages von 2.454,05 S das gesetzlich zulässige Ausmaß um 36,59 S und 1.290 S überschritten habe.

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

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG), aber nicht berechtigt.

Die Antragsteller vertreten in ihrem Revisionsrekurs weiterhin die Auffassung, daß der Erhaltungsbeitrag im Hinblick auf die von ihnen bezahlte Investitionsablöse auf der Grundlage der Ausstattungskategorie C zu berechnen sei. Das Rekursgericht habe sich zu Unrecht auf Würth-Zingher 2 Anm. 36 zu § 16 MRG und die dort zitierte Entscheidung des Landesgerichtes für ZRS Wien berufen, weil diese Ansicht ein Mißverstehen der Absicht des Gesetzgebers bedeuten würde. Das Gesetz wolle ohne Zweifel die Anhebung der Kategorie der zu vermietenden Wohnungen und belohne dies auch durch die Möglichkeit, einen höheren Mietzins zu verlangen. Eine vom Mieter vorgenommene Kategorieanhebung berechtige daher den Hauseigentümer nicht, einen höheren Mietzins zu verlangen. Dieses Prinzip müsse aber auch im vorliegenden Fall gelten, in dem der Nachmieter die vom Vermieter vorgenommene Kategorieanhebung bezahle, weil hier dasselbe Schutzbedürfnis für den Nachmieter vorliege. Die vom Rekursgericht vorgenommene Auslegung widerspräche den Prinzipien des Mietrechtsgesetzes als Schutzgesetz für den Mieter. Es könne daher nicht Absicht des Gesetzgebers sein, zuzulassen, daß ein Vermieter, der sich die von ihm vorgenommene Kategorieanhebung vom Mieter bezahlen ließe, durch die Möglichkeit der Einhebung eines höheren Kategoriemietzinses bzw. Erhaltungsbeitrages belohnt werde. Dem kann nicht gefolgt werden.

Der Oberste Gerichtshof hat bereits mehrfach ausgesprochen, daß es bei der Anwendung des § 44 Abs 2 und 3 MRG allein auf den bei Vertragsabschluß vorhanden gewesenen Ausstattungszustand der Wohnung ankommt, gleichviel ob dieser durch Aufwendungen des Vermieters oder des vorherigen Mieters - oder sonstigen Vorbenützers - geschaffen wurde, denn in diesem Zustand wurde die Wohnung vom Vermieter dem Mieter zur Verfügung gestellt, sodaß dafür auch der zur Zeit des Vertragsabschlusses vorhanden gewesene Ausstattungszustand maßgeblich ist. Nur dann, wenn der nunmehrige Mieter, sei es als Gesamtrechtsnachfolger oder mit Zustimmung des Vermieters als Einzelrechtsnachfolger, anstelle des bisherigen Mieters, der die Wohnungsverbesserung vorgenommen hat, in den bestehenden Mietvertrag eingetreten ist, wäre der Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des - nun weiter geltenden - Mietvertrages mit dem Rechtsvorgänger maßgeblich (5 Ob 77/83 vom 3.Juli 1984; 5 Ob 17/85 vom 12.März 1985). Die diesen zu § 44 Abs 2 und 3 MRG ergangenen Entscheidungen zugrundeliegenden Erwägungen gelten auch für die in der entscheidenden Frage gleichartigen Bestimmung des § 45 Abs 1 Z 1 MRG.

Da im vorliegenden Fall mit den Antragstellern ein Mietvertrag neu abgeschlossen wurde und sie nicht bloß in einen bereits bestehenden Mietvertrag eingetreten sind, hat das Rekursgericht mit Recht als maßgebenden Zeitpunkt für die Beurteilung der Ausstattungskategorie nach § 16 Abs 3

Satz 1 MRG den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (1.März 1964) angesehen. Zu dieser Zeit befand sich die Wohnung aber in dem nunmehr als Kategorie A anzusehenden Ausstattungszustand. Aus diesem Grunde mußte der Revisionsrekurs der Antragsteller erfolglos bleiben.

Der Ausspruch über den Barauslagenersatz beruht auf den §§ 37 Abs 3 Z 19 MRG und 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E05265

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00023.85.0326.000

Dokumentnummer

JJT_19850326_OGH0002_0050OB00023_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