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 5Ob25/85

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 Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache des Mieters Wilfried A, Gartenarchitekt, Döblinger Hauptstraße 60/9, 1190 Wien, vertreten durch Dr. Heinrich Keller, Rechtsanwalt in Wien, wider die Vermieterin B Establishment in Vaduz, Liechtenstein, vertreten durch Dr. Theodor Strohal, Rechtsanwalt in Wien, wegen der Zulässigkeit des begehrten Hauptmietzinses, infolge Revisionsrekurses der Vermieterin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 6. November 1984, GZ 41 R 829/84-8, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Döbling vom 3.Mai 1984, GZ 5 Msch 3/84-5, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Vermieterin ist schuldig, dem Mieter die mit S 141,50 bestimmten Barauslagen binnen vierzehn Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Hauseigentümerin legte die Wohnungen Nr.9 und Nr.11 im Dachgeschoß ihres Hauses Döblinger Hauptstraße 60, 1190 Wien, zusammen und vermietete diese Wohnung dem Antragsteller am 16.2.1976 als Wohnung Nr.9 mit der Vereinbarung, daß er das Bestandobjekt als Wohnung und Arichtektenatelier verwenden dürfe, das Mietverhältnis nach Beendigung der Dachsanierungsarbeiten, die bis April abgeschlossen sein sollten, beginne und sich der Mieter verpflichte, die angrenzende Mansardenwohnung Nr.10 nach Auszug eines Bestandnehmers zu mieten. Beide Teile kamen überein, daß der Antragsteller die Wohnräume im Dachgeschoß auf seine Kosten umbaue, wobei sich Verschiebungen des Bestandes zwischen den Wohnungen Nr.9 und Nr.10 ergaben.

Der Mieter ließ unter anderem auf seine Kosten das in der Wohnung Nr.10

vorhandene Bad entfernen und in der Wohnung Nr.9 ein Badezimmer errichten.

Am 16.8.1976 wurden neue Mietverträge unterschrieben. Die Hauseigentümerin vermietete die Wohnung Nr.9 mit dem nunmehrigen Bestand von zwei Zimmern, Vorzimmer, Wohnküche, Bad und WC mit 90,73 m 2 Nutzfläche gegen Entrichtung des Hauptmietzinses von monatlich S 1.600,- mit Wertsicherung und die Wohnung Nr.10 als Büro gegen wertgesicherte Entrichtung des Hauptmietzinses von monatlich S 3.900,-.

Am 3.3.1983 verlangte der Mieter von der Vermieterin die Ermäßigung des überhöhten Hauptmietzinses für die Wohnung Nr.9 und beantragte, weil die Vermieterin dem Verlangen nicht nachkam, bei der Gemeinde die Entscheidung, daß das zulässige Ausmaß des Hauptmietzinses von S 1.497,-

(90,73 m 2 x S 11,- Kategorie C x 1,5) durch die Einhebung von monatlich S 2.164,- ab 1.4.1983 überschritten wurde. Beide Teile riefen nach § 40 Abs 2 MRG das Gericht an. Das Erstgericht traf die eingangs wiedergegebenen Festsstellungen und entschied mit Sachbeschluß, daß die Vermieterin durch Vorschreibung des Hauptmietzinses von S 2.164,- das gesetzlich zulässige Ausmaß ab dem 1.4.1983

um monatlich S 667,- überschritten habe. Es sah keinen der von der Vermieterin behaupteten Ausnahmetatbestände des § 44 Abs 2 Z 1 MRG in Verbindung mit § 16 Abs 1 Z 2 bis 6 MRG als gegeben an. Der Mietgegenstand sei nicht auf Grund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu geschaffen worden (§ 16 Abs 1 Z 2 MRG), der Mietgegenstand falle nicht in die Ausstattungskategorie A oder B (§ 16 Abs 1 Z 5 MRG) und sein Standard sei nicht durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben worden (§ 16 Abs 1 Z 6 MRG).

Das Rekursgericht bestätigte den Sachbeschluß und erklärte den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig. Dem Antragsteller sei das als Wohnung bezeichnete Bestandobjekt Nr.9 nach Zusammenlegung der ehemaligen Wohnungen Nr.9 und Nr.11 zur Verwendung als Wohnung und Architektenatelier vermietet worden. Auch wenn der Mietgegenstand zur Ausübung des Berufes des Architekten benützt werde, bleibe er Wohnung, solange der Wohnzweck nicht so weit zurücktrete, daß er nicht mehr ins Gewicht falle. Die Wohnung Nr.9 sei im Mietvertrag vom 16.8.1976 nur zu Wohnzwecken vermietet und daher kein Geschäftsraum (§ 16 Abs 1 Z 1 MRG). Eine Neuschaffung des Mietgegenstandes liege nicht in der baulichen Neugestaltung schon vorhandener Räume, sondern nur in der Schaffung bis dahin nicht vorhanden gewesener Räume (§ 16 Abs 1 Z 2 MRG). Die Unterfertigung getrennter Mietverträge über die räumlich abgeteilten Mietobjekte mit unterschiedlichem Bestandzweck schließe die Annahme aus, daß es sich bei beiden Objekten um eine Einheit der Kategorie B mit einer 130 m 2 übersteigenden Nutzfläche handle (§ 16 Abs 1 Z 4). Die bloße Herstellung der Verbindung einer Wohnung der Ausstattungskategorie D mit einer Wohnung der Ausstattungskategorie C reiche deshalb nicht aus, weil dadurch wohl ein einheitlicher Mietgegenstand entstehe, auf den die Merkmale der Ausstattungskategorie C zutreffen, doch werde dadurch die Anhebung des Standards der Wohnung selbst nicht erreicht. Es reiche nicht aus, daß eine Zusammenlegung von Wohnungen der Kategorie C und D stattfinde, weil die Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 6 MRG nur gegeben seien, wenn Wohnungen der Ausstattungskategorie D zusammengelegt werden. Auch im Falle des § 16 Abs 1 Z 5 MRG werde eine Standardanhebung gefordert und nicht bloß eine Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie C oder D mit solchen der Ausstattungskategorie A oder B. Es sei daher weder zu prüfen, ob eine bauliche Ausgestaltung größeren Ausmaßes stattfand noch, ob sich der Mietgegenstand danach in einem ordnungsgemäßen Zustand befand, als er dem Mieter übergeben wurde. Bei der Prüfung des Ermäßigungsbegehrens des Mieters sei das Erstgericht auch zutreffend davon ausgegangen, daß der Mietgegenstand zum maßgebenden Zeitpunkt der Ausstattungskategorie C zuzuordnen war. Am 16.8.1976 sei der Mietvertrag vom 16.2.1976 bloß modifiziert worden, um der Abtrennung eines Teils des Vorraums und dessen Einbeziehung in die Büroräume Nr.10 Rechnung zu tragen. Der Hauptmietzins sei deshalb von S 3.000,- auf S 1.600,- herabgesetzt und der Verwendungszweck auf das Wohnen eingeschränkt worden. Die Vertragsteile hätten sogar ausdrücklich vereinbart, daß sonst die ursprünglichen Vereinbarungen weitergelten sollten. Bei der Anmietung der Wohnung Nr.9 am 16.2.1976 sei darin jedenfalls keine Badegelegenheit vorhanden gewesen. Die Nutzfläche der Wohnung sei durch die mit Zustimmung der Vermieterin vom Mieter auf seine Kosten vorgenommenen Umbauarbeiten auf 90,73 m 2 verringert worden. Der aktuelle Hauptmietzins erfahre durch das Ermäßigungsverlangen des Mieters eine Herabsetzung auf das Eineinhalbfache des für die Wohnung errechneten Hauptmietzinses unter Annahme der Ausstattungskategorie C. Das überschreiten dieses gesetzlich höchst zulässigen Ausmaßes sei für die Zeit vom 1.4.1983 bis 31.7.1983 (?) festzustellen, weil nur jene Zinstermine Gegenstand der gerichtlichen Entscheidung sein könnten, über die schon bei der Gemeinde verhandelt wurde (dortige Verhandlung am 7.12.1983).

Diese den Sachbeschluß der ersten Instanz bestätigende Rekursentscheidung bekämpft die Vermieterin mit dem zugelassenen Revisionsrekurs. Sie strebt die Abänderung und die Abweisung des Antrages des Mieters, hilfsweise die Aufhebung der Rekursentscheidung und die Zurückverweisung der Sache zu neuer Entscheidung an.

Der Mieter beantragt, dem Rechtsmittel nicht stattzugeben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Die Vermieterin wendet sich vor allem gegen die Annahme des Rekursgerichtes, am 16.8.1976 sei kein neues Mietverhältnis an der Wohnung Nr.9 mit der verringerten Nutzfläche von 90,73 m 2 begründet worden sondern nur eine Anpassung des Mietvertrages vom 16.2.1976 an die Abtrennung von Raumteilen im Zuge der Umbauarbeiten durch den Mieter erfolgt. Die Vermieterin meint, daß der maßgebende Zeitpunkt für die Beurteilung des Ausstattungszustandes der Wohnung aber auch des Vorliegens einer der Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 2 - 6 MRG der 16.8.1976 sein müsse, weil damals ein wesentliches Element des alten Vertrages geändert nämlich der Hauptmietzins statt mit S 3.000,- mit S 1.600,- festgelegt wurde. Da schon am 16.2.1976 vereinbart wurde, daß der Mieter die Nachbarwohnung Nr.10 nach deren Freiwerden zu einem Hauptmietzins von S 2.500,- monatlich mieten werde, sei eine Einheit aller vom Antragsteller in Bestand genommenen Räume anzunehmen und davon auszugehen, daß die in der Wohnung Nr.10 vorhanden gewesene Badegelegenheit die Einordnung dieses Objekts in die Ausstattungskategorie B und die Gesamtnutzfläche von über 130 m 2 die Ausnahme von den Kategorieobergrenzen und damit der Ermäßigungsmöglichkeit nach § 44 Abs 2 MRG rechtfertige (§ 16 Abs 1 Z 4 MRG). Auch habe der Atelierraum Nr.11, der der Wohnung Nr.9 zugeschlagen wurde, zu anderen als Wohnzwecken gedient. Eine Änderung der Baubewilligung sei nicht erfolgt, so daß es sich um einen Mietgegenstand nach § 16 Abs 1 Z 1 MRG handle. Jedenfalls sei durch die Zusammenlegung vor Vermietung an den Antragsteller das Bestandobjekt Nr.9 der Ausstattungskategorie C zuzuordnen und daher eine Standardanhebung vom Vermieter vorgenommen.

Keiner dieser Einwände ist geeignet, die zutreffende rechtliche Beurteilung des Sachverhalts durch die Vorinstanzen zu erschüttern. Daß es sich anders als beim Objekt 10 bei dem Mietgegenstand 9 um eine Wohnung im Sinne des § 44 Abs 2 MRG (Einleitungssatzteil) handelt und daher die erste Voraussetzung einer Mietzinsermäßigung vorliegt, ergibt sich schon aus der Vereinbarung der Streitteile vom 16.8.1976. Der danach zu beurteilende festgelegte Verwendungszweck als Wohnung schließt, solange nicht eine einvernehmliche Änderung vereinbart wird, die Annahme aus, daß der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient. Es bedarf daher gar nicht des Zurückgreifens auf die ursprüngliche Vereinbarung vom 16.2.1976, wonach das Bestandobjekt 9, weil die Atelierräume 10 noch nicht frei waren, als Wohnung und Architektenatelier verwendet werden durfte. Das bedeutende überwiegen des Geschäftszweckes bei der Verwendung des Mietgegenstandes im Sinne des § 16 Abs 1 Z 1 MRG hätte überdies der Vermieter zu behaupten und zu beweisen gehabt, weil er daraus Rechte ableiten will (OGH 18.9.1984 5 Ob 19/84). In erster Instanz wurden dazu keine Tatsachen vorgetragen und das in diesem Verfahren geltende Neuerungsverbot (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG) verhindert die Beachtung nachgetragenen Vorbringens.

Es kommt aber sicher nicht darauf an, ob insgesamt beide vom Antragsteller in Bestand genommenen Mietgegenstände bedeutend überwiegend zu Geschäftszwecken verwendet werden. Das hier allein bedeutsame Mietverhältnis über die Wohnung 9 geht von der Verwendung zu Wohnzwecken aus. Gegen eine Einheit beider Bestandverhältnisse spricht auch der Abschluß je eines Mietvertrages über die Wohnung 9 und die Büroräume 10, mag es sich auch um aneinandergrenzende Mietobjekte handeln. Die Ausnahme nach § 16 Abs 1 Z 4 MRG kommt schon deshalb nicht in Betracht, weil der maßgebende Ausstattungszustand der Wohnung 9 ohne Badegelegenheit, die zeitgemäß ausgestattet gewesen sein müßte, jedenfalls nicht die Kennzeichen der Ausstattungskategorie B aufwies, so daß ihrer Nutzfläche gar keine Bedeutung bei der Prüfung der Mietzinsobergrenzen nach § 16 Abs 2 MRG zukommt.

Eine Neuschaffung von Mietgegenständen im Sinne des§ 16 Abs 1 Z 2 MRG liegt nur vor, wenn durch bauliche Maßnahmen Mietgegenstände geschaffen wurden, die bisher nicht zur Verfügung standen oder zur Verwendung als Wohn- oder Geschäftsräume ungeeignet waren. Die bloße Umgestaltung vorhandener, wenn auch schlecht ausgestatteter Wohn- oder Geschäftsräume in gut ausgestattete Räume durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau stellt dagegen keine Neuschaffungedar (so schon OGH 8.1.1985 5 Ob 88/84). Die Umbauarbeiten im Jahr 1976 begründen schon deshalb nicht die Anwendung des § 16 Abs 1 Z 2 MRG, weil gar nicht behauptet wurde, daß dadurch neue, bisher nicht vorhandene oder unverwendbare Mietgegenstände erst gewonnen wurden. Zu Unrecht beruft sich die Vermieterin auch auf § 16 Abs 1 Z 6 MRG. Denn es trifft zu, daß dieser Tatbestand nicht schon dadurch verwirklicht wird, daß eine Wohnung der Ausstattungskategorie D (ehemals Nr.11) und eine Wohnung der Ausstattungskategorie C (ehemals Nr.9) durch bauliche Maßnahmen zu einem einheitlichen Mietgegenstand vereinigt werden. Das Gesetz fordert, abgesehen von der Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes auf Kosten des Vermieters bei der

übergabe des Mietgegenstandes, daß diese Standardanhebung durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D mit zusätzlicher Herstellung von Wasserentnahmestelle und Klosett im Inneren des durch die Zusammenlegung gewonnenen neuen Mietgegenstandes oder sonst die Schaffung dieset Merkmale der Ausstattungskategorie C durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung der Ausstattungskategorie D oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel stattfindet.

Daß die Einrichtung der Badegelegenheit in der Wohnung 9 auf Veranlassung und auf Kosten des Mieters bei der Einordnung in eine der Ausstattungskategorien außer Betracht bleiben muß, gleich, ob dieser Baderaum bei Abschluß des Mietvertrages am 16.8.1976 schon zur Verfügung stand, folgt aus der überlegung, daß die Verknüpfung der Zustandsbeurteilung für die Ermittlung der Ausstattungskategorie mit dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (§ 16 Abs 3 Satz 1 MRG) nur dem Regelfall entspricht, daß aber der nach Inhalt des Vertrages vom Vermieter herzustellende und tatsächlich geschaffene Zustand der Wohnung entscheidend sein muß (OGH 2.10.1984 5 Ob 69/84). Hat daher die Badegelegenheit der Mieter zu schaffen, kann sich der Vermieter nicht auf eine dadurch eintretende Kategorieanhebung berufen. Der Mieter war daher berechtigt, durch das Verlangen nach Ermäßigung des für die Wohnung vor dem 1.1.1982 mit mehr als dem Eineinhalbfachen des nach § 16 Abs 2 Z 3 MRG errechneten höchstzulässigen Hauptmietzinses vereinbarten Entgelts zu bewirken, daß ab dem 1.4.1983 die getroffene Vereinbarung insoweit rechtsunwirksam wurde, als der Hauptmietzins das Eineinhalbfache des Betrages übersteigt, der sich für die Wohnung nach ihrer Größe und Ausstattungskategorie als - höchstzulässiger - Hauptmietzins errechnet (§ 44 Abs 3 MRG).

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG in Verbindung mit den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E05138

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00025.85.0326.000

Dokumentnummer

JJT_19850326_OGH0002_0050OB00025_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