

TE OGH 1985/3/12 50b17/85

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.03.1985

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 Mietrechtssache der Antragsteller 1) Josef A, Angestellter, und 2) Hildegard A, Hausfrau, beide Cremeristraße 12/III/5 , 4020 Linz, beide vertreten durch Dr.Wolfgang Moringer, Rechtsanwalt in Linz, wider die Antragsgegnerin B C D STADT E Gesellschaft mbH, Eisenhandstraße 30, 4020 Linz, vertreten durch Dr.Gottfried Eypeltauer, Rechtsanwalt in Linz, wegen Angemessenheit des Hauptmietzinses (§§ 37 Abs 1 Z 8, 16 Abs 2 MRG), infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluß des Landesgerichts Linz als Rekursgerichtes vom 12.November 1984, GZ 13 a R 744/84-10, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 6.August 1984, GZ 1 Msch 19/82-6, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsteller haben die Kosten ihres erfolglosen Rechtsmittels selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind seit 1.3.1982 Mieter der im Haus der Beklagten in der Cremeristraße 12/II in Linz gelegenen Wohnung. Diese Wohnung ist mit einer Gasetagenheizung ausgestattet, die vor 12 bis 13 Jahren vom Vormieter installiert wurde. Die antragstellenden Mieter haben diesem für die Heizungsanlage S 27.000,- als Ablöse gezahlt. Mit der Antragsgegnerin haben sie unter Zugrundelegung der Ausstattungskategorie A einen Mietzins von S 22,- pro m 2 und Monat vereinbart; vorbehaltlich der rechtskräftigen Entscheidung über die Einstufung der Wohnung in die Kategorie A oder B haben sie den vereinbarten Mietzins bisher auch gezahlt. Zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages wies die Wohnung alle Merkmale der Ausstattungskategorie A (§ 16 Abs 2 MRG) auf. Die Antragsteller begehrten - zunächst bei der Mietzinsschlichtungsstelle und, da diese abschlägig beschied - beim Erstgericht die Feststellung, daß der Mietzins für die von ihnen gemietete Wohnung der Kategorie B S 1.003,26

(S 16,50 X 56,30 !m 2 Wohnfläche plus 8 % USt) monatlich nicht übersteigen dürfe, und die Verpflichtung der Antragsgegnerin, die monatliche überzahlung von S 334,42 für die Monate März 1982 und danach zurückzuzahlen.

Das Erstgericht sprach aus, daß der gesetzlich zulässige Hauptmietzins für die Wohnung monatlich S 16,50 pro Quadratmeter (Wohnfläche) betrage. Es begründete seinen Sachbeschluß damit, daß das Ausstattungsmerkmal (Gasetagenheizung) nicht vom Vermieter herbeigeführt worden sei und die Mieter dem Vormieter die Aufwendungen

für die Herstellung der Heizungsanlage abgelöst hätten. Das Rekursgericht schloß sich der Argumentation der Antragsgegnerin an, daß sich die Ausstattungskategorie der Wohnung ausschließlich nach dem Zustand zur Zeit des Vertragsschlusses bestimme, wie dem Wortlaut des Gesetzes eindeutig zu entnehmen sei (§ 16 Abs 3 MRG), und wies das Begehren der Antragsteller in Abänderung der Entscheidung des Erstgerichtes ab.

Diesen Sachbeschluß bekämpfen die antragstellenden Mieter mit Revisionsrekurs; sie beantragen, die Entscheidung des Erstgerichtes wiederherzustellen.

Die Antragsgegnerin begehrt, diesem Rechtsmittel nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Bereits in der Entscheidung vom 3.7.1984, 5 Ob 77/83, hat der Oberste Gerichtshof - dort freilich zu dem in der entscheidenden Frage gleichartigen § 44 Abs 2 und 3 MRG - ausgesprochen, daß es allein auf den bei Vertragsschluß 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; hat der nunmehrige Mieter dem Vormieter Aufwendungen für die Schaffung eines kategoriebestimmenden Elements ersetzt, so ist er in aller Regel gemäß § 1422 ABGB in die Rechtsstellung des Vormieters stillschweigend eingetreten, wenn er nicht ohnedies ausdrücklich bei der Zahlung die Abtretung seiner Rechte verlangt hat, und es steht ihm dann das Recht auf Aufwandsersatz gegen den Vormieter im Umfang des Rechtsüberganges zu. 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 weitergeltenden - Mietvertrages mit dem Rechtsvorgänger maßgeblich. Davon kann hier freilich nach der Aktenlage keine Rede sein.

Aus den dargestellten Erwägungen ist der angefochtene Sachbeschluß richtig, so daß der Revisionsrekurs der Antragsteller erfolglos bleiben muß.

Der Kostenausspruch beruht auf den §§ 37 Abs 3 Z 19 MRG und 40, 50 ZPO.

Anmerkung

E05274

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00017.85.0312.000

Dokumentnummer

JJT_19850312_OGH0002_0050OB00017_8500000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at