jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/3/12 5Ob19/85

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 des Antragstellers Peter A, Sedlitzkygasse 43/2, 1110 Wien, vertreten durch Karl Capek, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Arthaberplatz 12-15/2/26, 1100 Wien, dieser vertreten durch Dr. Heinrich Keller, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Ing.Franz B, Bertastraße 2, 3340 Waidhofen an der Ybbs, vertreten durch Josef Horak, Gebäudeverwalter, Mahlerstraße 5, 1010 Wien, dieser vertreten durch Dr. Alfred Haberhauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Feststellung der Angemessenheit des Erhaltungsbeitrages (§§ 37 Abs 1 Z 13 u. 45 MRG), infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 31. Oktober 1984, GZ 41 R 739/84-31, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Favoriten vom 14. Mai 1984, GZ 3 Msch 8/82-25, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsteller hat die Kosten seines erfolglosen Rechtsmittels selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Mieter der im Hause des Antragsgegners in der Sedlitzkygasse 43 im 11. Wiener Gemeindebezirk gelegenen Wohnung Nr 2. Er hat diese Wohnung im März 1969 bezogen. Damals war das Abflußrohr der Sitzbadewanne im Badezimmer derart schadhaft, daß Wasser ausfloß und die Badewanne nicht benützt werden konnte. Der Antragsteller ließ dieses Gebrechen durch einen Installateur reparieren, ohne vorher den Mangel dem Antragsgegner oder seinem Hausverwalter anzuzeigen. Er bezahlte bisher den ihm vom Antragsgegner vorgeschriebenen Erhaltungsbeitrag auf der Grundlage der Ausstattungskategorie B (§ 16 Abs 2 Z 2 MRG).

Das Erstgericht - die vorangegangene Entscheidung der Schlichtungsstelle hat der Antragsgegner durch die Anrufung des Gerichtes außer Kraft gesetzt - stellte gemäß dem Antrag des Mieters fest, daß der Vermieter durch die Einhebung eines Erhaltungsbeitrages für die bezeichnete Wohnung auf der Grundlage der Ausstattungskategorie B zu den Zinsterminen 1. Juli bis 1. September 1982 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß monatlich um S 242,50 überschritten habe.

Das vom Antragsgegner angerufene Rekursgericht wies in Abänderung dieses Sachbeschlusses das Begehren des Antragstellers ab. Es berief sich dabei auf die - auch von Würth (MRG 2 , Anm 34 zu § 16) und Fenyves (ImmZ 1983, 182

f) vertretene - Ansicht, daß die Unterlassung der Anzeige eines kategoriebestimmenden Mangels gegenüber dem Vermieter der Verweigerung der Mängelbehebung gleichzustellen sei, so daß auch ohne Schadensbehebung durch den Vermieter der Mietzins auf der Grundlage der Ausstattungskategorie C zu errechnen sei; diese Rechtsfolge (letzter Halbsatz des § 16 Abs 2 Z 4 MRG) sei analog auf die Brauchbarmachung anderer Kategoriemerkmale anzuwenden, als der Wasserentnahmestelle oder des Klosetts.

Der Antragsteller bekämpft den Sachbeschluß des Rekursgerichtes mit der Behauptung, die darin angeführte Begründung sei rechtsunrichtig. Der Antragsteller begehrt in seiner Rechtsmittelgegenschrift, diesem Rechtsmittel nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Der Oberste Gerichtshof hat bereits in zwei Entscheidungen (5 Ob 6/84 vom 10. Juli 1984 = ImmZ 1985, 32 und 5 Ob 72/84 vom 23. Oktober 1984) den Zweck der Anzeigepflicht des Mieters, wie er in § 16 Abs 2 Z 4 MRG festgelegt ist, dargelegt: es soll dadurch der Vermieter in die Lage versetzt werden, die ihm drohende dauernde Einstufung der vermieteten Wohnung in eine andere Ausstattungskategorie durch die nachträgliche Instandsetzung unbrauchbarer kategoriebestimmender Bestandteile der Wohnung zu verhindern; deshalb muß ihm auch der Wille des Mieters zur Kenntnis gebracht werden, im Falle des Verzuges mit der Mängelbehebung die daraus entspringende Dauerrechtsfolge in Anspruch zu nehmen. Vereitelt der Mieter diese Möglichkeit, indem er, anstatt dem Vermieter eine Bemängelungsanzeige zukommen zu lassen, den kategorieverändernden Mangel selbst behebt, dann kommt eine Einstufung der Wohnung in eine andere Wohnungskategorie nicht mehr in Betracht. Dieser Gesetzeszweck ist ungeachtet des Umstandes, daß er in § 16 Abs 2 Z 4 MRG nur im Zusammenhang mit Wohnungen der Ausstattungskategorie D zum Ausdruck gebracht wird, derart grundsätzlicher und allgemeiner Natur, daß er auch für alle anderen Wohnungskategorien Geltung hat.

Aus diesem Grunde ist der Sachbeschluß des Rekursgerichtes zu billigen und dem Revisionsrekurs des Antragstellers nicht Folge zu geben.

Der Kostenausspruch beruht auf den §§ 37 Abs 3 Z 19 MRG und 4o, 50 ZPO.

Anmerkung

E05267

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00019.85.0312.000

Dokumentnummer

JJT_19850312_OGH0002_0050OB00019_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