

# TE OGH 2001/12/18 5Ob293/01a

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 18.12.2001

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Flossmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Elisabeth P\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Johannes Stieldorf, Rechtsanwalt in Wien, und 2.) Verlassenschaft nach der am 15. September 1999 verstorbenen Grethe M\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Peter Lambert, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Dr. Brigitte G\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Leopold Grohmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen Überprüfung der Hauptmietzinse (§ 16, § 38 Abs 1 Z 8 MRG), über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 10. Juli 2001, GZ 18 R 152/00g-73, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Mödling vom 31. März 2000, GZ 9 Msch 519/97k-62, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Flossmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Elisabeth P\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Johannes Stieldorf, Rechtsanwalt in Wien, und 2.) Verlassenschaft nach der am 15. September 1999 verstorbenen Grethe M\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Peter Lambert, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Dr. Brigitte G\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Leopold Grohmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen Überprüfung der Hauptmietzinse (Paragraph 16., Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer 8, MRG), über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 10. Juli 2001, GZ 18 R 152/00g-73, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Mödling vom 31. März 2000, GZ 9 Msch 519/97k-62, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht hat zwar nachträglich den Revisionsrekurs gegen seinen Sachbeschluss vom 10. 7. 2001 für zulässig erklärt, weil eine gesicherte höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob der Beginn von Arbeiten zur Brauchbarmachung einer Wohnung ausreicht, um den Belohnungstatbestand des § 46c MRG zu erfüllen, doch liegen die in § 528 Abs 1 ZPO (iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Dies aus folgenden Gründen:Das Rekursgericht hat zwar nachträglich den Revisionsrekurs

gegen seinen Sachbeschluss vom 10. 7. 2001 für zulässig erklärt, weil eine gesicherte höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob der Beginn von Arbeiten zur Brauchbarmachung einer Wohnung ausreicht, um den Belohnungstatbestand des Paragraph 46 c, MRG zu erfüllen, doch liegen die in Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Dies aus folgenden Gründen:

Bei der vom Rekursgericht angesprochenen Rechtsfrage geht es darum, ob die von der Antragsgegnerin mit den Antragstellerinnen vereinbarten Hauptmietzinse (für Wohnungen in den Häusern R\*\*\*\*\*straße 4 und 6 in M\*\*\*\*\*) der Angemessenheitsgrenze nach § 16 Abs 1 MRG (iVm § 46c MRG) oder den Regelungen über den Richtwertmietzins § 16 Abs 2 MRG iVm dem RichtWG unterliegen. Beide Mietverträge enthalten jedoch ohnehin die Vereinbarung, dass "sich der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 2 MRG aus dem Richtwert inkl Zuschlägen und Abstrichen errechnet". Damit stellt sich die Frage gar nicht, ob die Antragsgegnerin den Belohnungstatbestand des § 46c MRG für sich in Anspruch nehmen kann. Eine die Mietzinsobergrenzen des MRG nicht ausschöpfende Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses (desgleichen eine den Mieter begünstigende Vereinbarung über die Berechnung des Hauptmietzinses) ist nämlich rechtswirksam. Das ergibt sich eindeutig aus der Vorschrift des § 16 Abs 2 MRG, wonach der vereinbarte Hauptmietzins die gesetzlich vorgegebenen Höchstgrenzen "nicht übersteigen darf" (vgl im Übrigen die Judikatur zur vertraglich ausbedungenen Anwendung materiellrechtlicher Mieterschutzvorschriften bei Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 4 zu § 1 MRG; RIS-Justiz RS0021127 und RS0069162). Bei der vom Rekursgericht angesprochenen Rechtsfrage geht es darum, ob die von der Antragsgegnerin mit den Antragstellerinnen vereinbarten Hauptmietzinse (für Wohnungen in den Häusern R\*\*\*\*\*straße 4 und 6 in M\*\*\*\*\*) der Angemessenheitsgrenze nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG in Verbindung mit Paragraph 46 c, MRG) oder den Regelungen über den Richtwertmietzins (Paragraph 16, Absatz 2, MRG in Verbindung mit dem RichtWG) unterliegen. Beide Mietverträge enthalten jedoch ohnehin die Vereinbarung, dass "sich der Hauptmietzins gemäß Paragraph 16, Absatz 2, MRG aus dem Richtwert inkl Zuschlägen und Abstrichen errechnet". Damit stellt sich die Frage gar nicht, ob die Antragsgegnerin den Belohnungstatbestand des Paragraph 46 c, MRG für sich in Anspruch nehmen kann. Eine die Mietzinsobergrenzen des MRG nicht ausschöpfende Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses (desgleichen eine den Mieter begünstigende Vereinbarung über die Berechnung des Hauptmietzinses) ist nämlich rechtswirksam. Das ergibt sich eindeutig aus der Vorschrift des Paragraph 16, Absatz 2, MRG, wonach der vereinbarte Hauptmietzins die gesetzlich vorgegebenen Höchstgrenzen "nicht übersteigen darf" vergleiche im Übrigen die Judikatur zur vertraglich ausbedungenen Anwendung materiellrechtlicher Mieterschutzvorschriften bei Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 4 zu Paragraph eins, MRG; RIS-Justiz RS0021127 und RS0069162).

Unabhängig davon ist die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, die vor dem 1. 10. 1993 vom Sohn der Antragsgegnerin zur angeblichen Standardanhebung geleisteten "Vorarbeiten" - das Abschlagen des Putzes in den beiden Mietobjekten im Sommer 1993, ehe im Frühjahr 1994 um eine Umbaugenehmigung angesucht und damit ein konzessionierter Baumeister beauftragt wurde - hätten nicht ausgereicht, um den Belohnungstatbestand des § 46c MRG zu erfüllen, ohnehin durch die Judikatur des Obersten Gerichtshofes gedeckt. In der Entscheidung 5 Ob 245/98k (immolex 1999, 47/41 = WoBl 1999, 135/61) wurde klargestellt, dass der Vermieter den Belohnungstatbestand des § 46c MRG nur durch solche Investitionen in das Mietobjekt herstellen kann, die unmittelbar zur Anhebung der Ausstattungskategorie führen. Es muss sich um Arbeiten handeln, die den Mietgegenstand in einer Weise umgestalten, dass eine gesetzlich festgelegte höhere Ausstattungskategorie erreicht wird, und sie müssen "tatsächlich" vor dem 1. 10. 1993 begonnen worden sein, um im Fall einer Neuvermietung "ausnahmsweise" vom Richtwertmietzins abrücken zu können. Dass dies auf das bloße Abschlagen des (durch Feuchtigkeitseinwirkungen und Schimmelbildung ohnehin zu erneuernden Verputzes) nicht zutrifft, liegt auf der Hand. Unabhängig davon ist die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, die vor dem 1. 10. 1993 vom Sohn der Antragsgegnerin zur angeblichen Standardanhebung geleisteten "Vorarbeiten" - das Abschlagen des Putzes in den beiden Mietobjekten im Sommer 1993, ehe im Frühjahr 1994 um eine Umbaugenehmigung angesucht und damit ein konzessionierter Baumeister beauftragt wurde - hätten nicht ausgereicht, um den Belohnungstatbestand des Paragraph 46 c, MRG zu erfüllen, ohnehin durch die Judikatur des Obersten Gerichtshofes gedeckt. In der Entscheidung 5 Ob 245/98k (immolex 1999, 47/41 = WoBl 1999, 135/61) wurde klargestellt, dass der Vermieter den Belohnungstatbestand des Paragraph 46 c, MRG nur durch solche Investitionen in das Mietobjekt herstellen kann, die unmittelbar zur Anhebung der Ausstattungskategorie führen. Es muss sich um Arbeiten handeln, die den Mietgegenstand in einer Weise umgestalten, dass eine gesetzlich festgelegte höhere Ausstattungskategorie erreicht wird, und sie müssen "tatsächlich" vor dem 1. 10. 1993 begonnen worden sein, um im

Fall einer Neuvermietung "ausnahmsweise" vom Richtwertmietzins abrücken zu können. Dass dies auf das bloße Abschlagen des (durch Feuchtigkeitseinwirkungen und Schimmelbildung ohnehin zu erneuernden Verputzes) nicht zutrifft, liegt auf der Hand.

Damit hängt die Entscheidung des Streites über die zulässige Höhe des Hauptmietzinses von keiner Rechtsfrage ab, deren Beantwortung durch den Obersten Gerichtshof noch aussteht. Nur nebenbei sei erwähnt, dass die Antragsgegnerin in ihrem Rekurs gegen den erstinstanzlichen Sachbeschluss damit argumentierte, die beiden Mietobjekte seien (vor der Vermietung an die Antragstellerinnen) bloß als Kellerräume gewidmet gewesen und erst für Wohnzwecke hergerichtet worden. Träfe das zu (was nicht festgestellt wurde, nach der Sachlage aber auch keineswegs auszuschließen ist), käme der Belohnungstatbestand des § 46c MRG (wie im Übrigen schon das Rekursgericht zutreffend ausführte) schon deshalb nicht zum Tragen, weil dieser die Standardanhebung eines Mietobjektes voraussetzt, das schon vor der Wiedervermietung eine Wohnung war (WoBI 2000, 235/120; WoBI 2000, 239/125). Auch sonst wird im Revisionsrekurs der Antragsgegnerin keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung angesprochen. Der von den Vorinstanzen wegen der hohen (nach den vorliegenden Fotografien sogar zur Schimmelbildung führenden) Mauerfeuchtigkeit vorgenommene Abschlag vom Richtwertmietzins unterliegt nach § 528 Abs 1 ZPO (iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG), keiner Nachprüfung durch den Obersten Gerichtshof, weil er von den Umständen des Einzelfalles abhängt. Soweit die Rechtsmittelwerberin damit argumentiert, maßgeblich könne nur der im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses vorhandene Zustand sein und damals seien die Mauern noch nicht feucht gewesen, übergeht sie die festgestellten Ursachen der Mauerdurchfeuchtung, die in der Bauweise des Hauses und der Situierung der Mietobjekte (im "Kellergeschoß" der Häuser) liegt. Dass derartige Feuchtigkeitsmängel auf den Ausstattungszustand des Mietobjektes bei Abschluss der Mietzinsvereinbarung zurückwirken, lässt sich durchaus mit der einschlägigen Judikatur vereinbaren (vgl WoBI 2000, 359/193). Damit hängt die Entscheidung des Streites über die zulässige Höhe des Hauptmietzinses von keiner Rechtsfrage ab, deren Beantwortung durch den Obersten Gerichtshof noch aussteht. Nur nebenbei sei erwähnt, dass die Antragsgegnerin in ihrem Rekurs gegen den erstinstanzlichen Sachbeschluss damit argumentierte, die beiden Mietobjekte seien (vor der Vermietung an die Antragstellerinnen) bloß als Kellerräume gewidmet gewesen und erst für Wohnzwecke hergerichtet worden. Träfe das zu (was nicht festgestellt wurde, nach der Sachlage aber auch keineswegs auszuschließen ist), käme der Belohnungstatbestand des Paragraph 46 c, MRG (wie im Übrigen schon das Rekursgericht zutreffend ausführte) schon deshalb nicht zum Tragen, weil dieser die Standardanhebung eines Mietobjektes voraussetzt, das schon vor der Wiedervermietung eine Wohnung war (WoBI 2000, 235/120; WoBI 2000, 239/125). Auch sonst wird im Revisionsrekurs der Antragsgegnerin keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung angesprochen. Der von den Vorinstanzen wegen der hohen (nach den vorliegenden Fotografien sogar zur Schimmelbildung führenden) Mauerfeuchtigkeit vorgenommene Abschlag vom Richtwertmietzins unterliegt nach Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG, keiner Nachprüfung durch den Obersten Gerichtshof, weil er von den Umständen des Einzelfalles abhängt. Soweit die Rechtsmittelwerberin damit argumentiert, maßgeblich könne nur der im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses vorhandene Zustand sein und damals seien die Mauern noch nicht feucht gewesen, übergeht sie die festgestellten Ursachen der Mauerdurchfeuchtung, die in der Bauweise des Hauses und der Situierung der Mietobjekte (im "Kellergeschoß" der Häuser) liegt. Dass derartige Feuchtigkeitsmängel auf den Ausstattungszustand des Mietobjektes bei Abschluss der Mietzinsvereinbarung zurückwirken, lässt sich durchaus mit der einschlägigen Judikatur vereinbaren vergleiche WoBI 2000, 359/193).

Von den Umständen des Einzelfalls abhängig und damit grundsätzlich nicht revisibel ist auch die Frage, welcher Zuschlag zum Richtwertmietzins für die "Grünruhelage" einer Wohnung und die Möglichkeit der Gartenbenützung gebührt.

Die Ausführungen der Rechtsmittelwerberin zur geforderten Wertsicherung der Hauptmietzinse enthalten keinerlei Judikaturzitat oder sonstige Belegstelle zur Widerlegung der eingehend begründeten Rechtsansicht des Rekursgerichtes, eine solche komme schon mangels eines Anhebungsbegehrens der Antragsgegnerin nicht in Betracht (MietSlg 47.268 ua). Schon das steht einer meritorischen Behandlung des Revisionsrekurses entgegen (vgl RIS-Justiz RS0043650). Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 528a und § 510 Abs 3 letzter Satz ZPO). Die Ausführungen der Rechtsmittelwerberin zur geforderten Wertsicherung der Hauptmietzinse enthalten keinerlei Judikaturzitat oder sonstige Belegstelle zur Widerlegung der eingehend begründeten Rechtsansicht des Rekursgerichtes, eine solche komme schon mangels eines Anhebungsbegehrens der Antragsgegnerin nicht in

Betracht (MietSlg 47.268 ua). Schon das steht einer meritorischen Behandlung des Revisionsrekurses entgegen vergleiche RIS-Justiz RS0043650). Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 528 a und Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO).

Eine Kostenentscheidung konnte entfallen, da die Zweitantragsgegnerin für ihre Revisionsrekursbeantwortung im Hinblick auf § 36 Abs 3 Z 19 MRG keine Kosten verzeichnete.Eine Kostenentscheidung konnte entfallen, da die Zweitantragsgegnerin für ihre Revisionsrekursbeantwortung im Hinblick auf Paragraph 36, Absatz 3, Ziffer 19, MRG keine Kosten verzeichnete.

#### **Anmerkung**

E64274 5Ob293.01a

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00293.01A.1218.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20011218\_OGH0002\_0050OB00293\_01A0000\_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](http://www.jusline.at)