jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/8/27 5Ob72/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.08.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zehetner, Dr. Klinger, Dr. Schwarz und Dr. Schinko als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Doris B*****, vertreten durch Mag. Roswitha WALLNER, Mietervereinigung Österreichs, Obere

Donaustraße 97-99/7/4, 1020 Wien, diese vertreten durch Dr. Roland Hubinger und Dr. Michael Ott, Rechtsanwälte in Wien, wider den Antragsgegner Dipl.Dolm. Thomas B*****, vertreten durch Dr. Gernot Nachtnebel, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs.1 Z 8 (§ 16) MRG infolge Rekurses der Antragstellerin und des Antragsgegners gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. März 1991, GZ 48 R 138/91-28, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 19. Oktober 1990, GZ 5 Msch 24/89-21, unter Zulassung des Rekurses an den Obersten Gerichtshof aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs der Antragstellerin und deren Kostenrekurs gegen den erstgerichtlichen Sachbeschluß wird nicht Folge gegeben. Die Antragstellerin hat die Kosten ihrer erfolglosen Rechtsmittelschriften selbst zu tragen.

Hingegen wird dem Rekurs des Antragsgegners Folge gegeben. Der angefochtene Beschluß des Rekursgerichtes wird dahin abgeändert, daß der erstinstanzliche Sachbeschluß wiederhergestellt wird.

Die Antragstellerin ist schuldig, dem Antragsgegner binnen 14 Tagen die mit insgesamt 50,-- S bestimmten Barauslagen der Verfahren zweiter und dritter Instanz zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Antragsgegner ist Eigentümer des Hauses Wien *****. Die Antragstellerin war (vom 1.9.1986 bis zum 31.10.1988) Hauptmieterin der Wohnung Nr. ***** in diesem Haus. Am 5.2.1985 unterfertigten der Antragsgegner und die Vormieterin der Antragstellerin, Waltraud P*****, einen Mietvertrag, in dem vereinbart wurde, daß das Mietverhältnis am 1.5.1985 beginne und auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werde. Im Mietvertrag wurde ua vereinbart, daß das WC bis 1.Mai 1985 auf Kosten des Vermieters in die Wohnung eingebaut werde. In einer Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vereinbarten Waltraud P***** und der Antragsgegner, daß Waltraud P***** ab Unterfertigung des Vertrages zur Benützung des Mietobjektes berechtigt, aber verpflichtet sei, bis zur Fälligkeit des ersten Mietzinses die anfallenden Betriebskosten zu bezahlen. Sollte das WC bis 1.5.1985 noch nicht eingebaut sein, so sollte sich die Fälligkeit des ersten Hauptmietzinses erst mit dem 1. des nach dem Einbau folgenden Monates ergeben. Bei dem Recht

der Benützung der Wohnung durch den Mieter vor dem 1.5.1985 sollte es sich nach dem Willen beider Teile um eine Bittleihe handeln. Als Waltraud P***** im Februar 1985 in die Wohnung einzog, gab es in dieser noch keine sanitären Einrichtungen, also weder Dusche noch Bad oder WC. Der Antragsgegner hatte vorerst die Absicht, nur ein WC in den Wohnungsverband einzubauen; über ausdrücklichen persönlichen Wunsch von Waltraud P***** wurde vereinbart, daß auch eine ganze Naßzelle in die Wohnung eingebaut wird. Es wurde vereinbart, daß der Antragsgegner im Zusammenhang mit der Schaffung der Naßzelle die Kosten für die Installierung des WCs sowie die Kosten der Mauerdurchbrüche und des Aufstellens der Mauern tragen sollte, nicht aber die Tapezierung und die Verfliesung, die auf Kosten von Waltraud P***** erfolgen sollten. In der Folge wurde vom Antragsgegner in dieser Wohnung eine Naßzelle geschaffen; WC und Duschvorrichtung waren in einem Raum geplant. Auf Kosten des Antragsgegners wurde das WC benützbar installiert; überdies wurde der Sockel für die Dusche gemauert. Nach der Fertigstellung des WCs im Wohnungsverband wurde das davor zur Wohnung gehörende Gang-WC einer anderen Wohnung einverleibt. Waltraud P***** bezahlte tatsächlich bis zur Fertigstellung des WCs keinen Mietzins, sondern lediglich die Betriebskosten. Neben dem in der Naßzelle neu errichteten Handwaschbecken gab es schon zuvor in der Küche eine Wasserentnahmestelle und einen kleinen Durchlauferhitzer. In der Folge ließ Waltraud P***** auf ihre Kosten in der Naßzelle tapezieren, verfliesen und einen Teppich verlegen. Sie bezahlte auch die Kosten der Installationen der Zu- und Ableitungen für die Dusche und für das Handwaschbecken und kaufte auch die Armaturen. Außerdem ließ sie einen Heizstrahler in der Naßzelle installieren. Vor der Anmietung der Wohnung durch Waltraud P***** wurden auf Kosten des Antragsgegners noch folgende Arbeiten durchgeführt: Abmauern der Türe zum hofseitigen Kabinett und Herstellung einer Türe zum Vorzimmer hin. Schaffung eines bogenartigen Abschlusses im Bereich des Einganges zur nunmehr inneliegenden Küche und eines neuen Durchganges in das Kabinett. Herstellung eines Elektrozählers mit zwei Automaten. Installierung eines Kanalabfallstranges mit einer Entlüftung über Dach an der Hofaußenseite und Anschluß an den Hofkanalstrang. Für diesen Ablaufstrang, der ummantelt ist, wurde ein Durchbruch hergestellt, ebenso eine Entlüftung vom WC. Im Bereich der Dusche wurden die Wände so vorgerichtet, daß sie mal- bzw. tapezierfähig waren bzw. die Verfliesung unmittelbar aufgebracht werden konnte. Im Bereich der Sanitärräume und Küche wurde der Boden entsprechend saniert und mit einer Feuchtigkeitsabdichtung versehen. Die Elektroinstallation im Bereich der Naßräume erfolgte ebenfalls durch den Hauseigentümer. An den hofseitigen an der Außenfassade geführten Abfallstrang sind insgesamt 3 WCs angeschlossen.

Der Antragsgegner wendete für die Baumeisterarbeiten in der Wohnung 1985 insgesamt 42.641,-- S auf; die Baumeisterarbeiten betreffend den Abfallstrang betrugen anteilig 13.833,33 S (ein Drittel der Gesamtkosten von 41.500,-- S). Für die Elektrikerarbeiten in der Wohnung wendete der Antragsgegner ca. 8.000 S auf. Die Installateurarbeiten erforderten einen Aufwand von 11.400,-- S. Insgesamt wendete der Antragsgegner für diese Arbeiten somit aus Eigenmitteln einen Betrag von rund 75.000 S auf.

Abgesehen von der Tatsache, daß die Wände in der Naßzelle nicht tapeziert und nicht verfliest waren, die Duscheinrichtung auf dem vom Antragsgegner errichteten und finanzierten Sockel und ein Boiler von Waltraud P***** auf ihre Kosten angeschafft wurden, war die Wohnung im Zeitpunkt der Anmietung durch Waltraud P***** in einem Zustand, in dem sie sofort ohne Adaptierungarbeiten benutzt werden konnte. Zur Zeit der Anmietung der Wohnung durch die Antragstellerin befand sich die Wohnung in einem ordnungsgemäßen Zutand. Der angemessene Hauptmietzins für die Wohnung betrug in der den gegenständlichen Antrag betreffenden Zeit monatlich 2.000 S.

Mit dem am 18. März 1987 beim Magistratischen Bezirksamt für den

2. Bezirk eingebrachten Antrag begehrte Doris B***** die Feststellung, daß der Antragsgegner der Antragstellerin gegenüber in der Zeit vom 1.9.1986 bis 31.3.1987 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von 2.000 S monatlich um 1.465,03 S überschritten habe. Bei ihrer 43,85 m2 großen Wohnung handle es sich um eine solche der Ausstattungskategorie C. Da sich ihre Wohnung nach Durchführung von Renovierungsarbeiten vor der Anmietung durch ihre Vormieterin zur Zeit der Anmietung durch diese nicht in einem ordnungsgemäßen Zustand befunden habe (die Wände der Naßzelle seien nicht tapeziert, ausgemalt oder verfliest gewesen) und der Antragsgegner zur Sanierung der Wohnung auch nicht erhebliche Mittel aufgewendet habe, lägen die Voraussetzungen des § 16 Abs.1

Z 5 und 6 MRG für die Zulässigkeit des Begehrens des angemessenen Zinses nicht vor.

Der Antragsgegner beantragte in dem von der Antragstellerin beim Erstgericht gemäß§ 40 Abs.2 MRG anhängig

gemachten Verfahren die Abweisung des Antrages, weil er das Mietobjekt Anfang 1985 durch Aufwendung sehr erheblicher Kosten zur Errichtung einer Naßzelle (WC, Dusche, Waschbecken, Warmwasseraufbereitung) von der Ausstattungskategorie D in jene der Ausstattungskategorie B angehoben habe und er daher berechtigt sei, gemäß § 16 Abs.1 Z 5 und 6 MRG den angemessenen Mietzins vorzuschreiben, zumal die Wohnung sowohl zur Zeit der Vermietung an die Vormieterin als auch zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages mit der Antragstellerin sich im ordnungsgemäßen Zustand befunden habe. Selbst wenn die Wohnung nicht der Kategorie B zugerechnet werden könnte, sei er berechtigt, den angemessenen Hauptmietzins zu begehren, weil von ihm der Standard der Wohnung durch den Einbau des WCs und die Schaffung der Naßzelle von der Kategorie D auf jene der Kategorie C angehoben worden sei.

Das Erstgericht wies mit Sachbeschluß den von Doris B***** gestellten Antrag ab. Rechtlich beurteilte es den bereits wiedergegebenen Sachverhalt dahin, daß die Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs.1 Z 6 dritter Fall MRG zulässig gewesen sei. Bei der in Frage stehenden Wohnung habe es sich ursprünglich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D gehandelt. Vor Vermietung an die Vormieterin der Antragstellerin habe der Antragsgegner unter Aufwendung von insgesamt 75.000 S auf seine Kosten ein WC einbauen lassen, sämtliche dazu erforderlichen Baumeister- und Installationskosten getragen, über Wunsch der Vormieterin die baulichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Dusche geschaffen sowie einen neuen Elektrozähler anbringen und die diesbezüglichen Elektroarbeiten durchführen lassen. Der Boden im Bereich der Sanitärräume und der Küche sei entsprechend saniert und mit Feuchtigkeitsabdichtung versehen worden. An der hofseitigen Außenfassade sei ein Abfallstrang geführt worden, der insgesamt drei WCs versorgt habe. Die Verfliesung bzw. Tapezierung oder Malerei und die Verlegung des Teppichbodens habe die Vormieterin übernommen. Da der Zustand der Wohnung bei Vermietung an die Vormieterin abgesehen von der vertragsmäßig von der Vormieterin vorzunehmenden Komplettierung der Dusche durch Verfliesung, Herstellung der Zu- und Ableitungen für die Dusche und das Handwaschbecken und den Kauf der Armaturen ordnungsgemäß gewesen sei und der Antragsgegner unter Aufwendung erheblicher Eigenmittel in der Höhe von 75.000 S die Ausstattungskategorie der Wohnung von D auf C angehoben habe, liege der Belohnungstatbetand des § 16 Abs.1 Z 6 3.Fall MRG vor, weshalb das Begehren, den Mietzins nur in Höhe der Ausstattungskategorie C für zulässig zu erklären, nicht berechtigt sei.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem dagegen erhobenen Rekurs der Antragstellerin Folge, hob den erstgerichtlichen Sachbeschluß auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf, wobei es den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig erklärte. Wenngleich auf Grund der Feststellungen des Erstgerichtes noch nicht abschließend beurteilt werden könne, ob der Antragsgegner für die Anhebung auf Kategorie C "erhebliche Mittel" aufgewendet habe, weil in dem Betrag von 75.000 S auch Baumeister- und Installateurarbeiten enthalten gewesen seien, die der Herstellung des künftigen Duschraumes gedient hätten, nach § 16 Abs.1 Z 6 MRG aber der Aufwand erheblicher Mittel zur Anhebung der Ausstattungskategorie gedient haben müsse, die Feststellungen des Erstgerichtes jedoch die Zuweisung der aufgelaufenen Kosten auf Arbeiten zur Anhebung auf Kategorie C oder die nicht vollständig hergestellte Kategorie B nicht zuließen, so sei der Tatbestand des § 16 Abs.1 Z 6 MRG doch auch dann gegeben, wenn bautechnische Aus- oder Umgestaltungen größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie D die Anhebung herbeigeführt hätten. Zur Frage des Vorliegens bautechnischer Aus- oder Umgestaltungen größeren Ausmaßes habe die Rechtsprechung zwar einerseits erkannt, daß etwa die Einbeziehung eines Gang-WCs in eine Wohnung durch bloße Versetzung der Wohnungseingangstüre nicht darunter falle, anderseits zur Auslegung dieses Begriffes aber auch in der Entscheidung MietSlg. 39.318 Stellung genommen. Ausgehend von den in dieser Entscheidung dargestellten Kriterien ließen sich die hier vorgenommenen Arbeiten auch ohne exakte Kostenfeststellung jedenfalls als bautechnische Maßnahmen größeren Umfanges beurteilen. Wenn auch mangels exakter Feststellung der Kosten, die auf die Errichtung des WCs entfielen, die Aufwendung "erheblicher Mittel" nicht vollkommen klargestellt sei, so liege doch der zweite Fall des § 16 Abs.1 Z 6 MRG, nämlich die Anhebung des Standards durch bautechnische Maßnahmen größeren Ausmaßes, die zur Standardanhebung geführt hätten, vor. Das Rekursgericht teilte auch die Rechtsansicht des Erstgerichtes, wonach für die Frage der Ordnungsgemäßheit der gegenständlichen Wohnung im Zeitpunkt der Vermietung an die Vormieterin der Antragstellerin die halbfertigen Maßnahmen zur Installierung einer Dusche, die über ausdrücklichen Wunsch der Vormieterin erfolgt seien und nicht zur Standardanhebung geführt hätten, außer Betracht zu bleiben hätten. Schon nach dem Zweck dieses Ausnahmetatbestandes, der eine Belohnung des Vermieters für die Anhebung einer Ausstattungskategorie darstellen solle (vgl. Würth-Zingher, Wohn- und MietR19 Rz 16 zu § 16 MRG), erschiene eine

andere Auslegung bedenklich. Wenn, wie im gegenständlichen Fall, der Vermieter die Grundvoraussetzungen für die Errichtung eines Baderaumes schaffe und im Zeitpunkt des Vertragsbeginns die Komplettierung dieses Baderaumes dem Mieter überantwortet geblieben sei, so könne dies bei gleichzeitiger Anhebung des Standards von Kategorie D auf Kategorie C nicht schaden. Daß mit Ausnahme dieser nicht komplettierten Arbeiten für den Baderaum ein ordnungsgemäßer Zustand des Bestandgegenstandes gegeben gewesen sei, hätten die Parteien außer Streit gestellt. Fest stehe auch, daß schon zuvor in der Küche eine Wasserentnahmestelle vorhanden gewesen sei, also auch diese Voraussetzung der Kategorie C mit dem Einbau des WCs in der Wohnung gegeben gewesen sei. § 16 Abs.1 Z 6 MRG nenne jedoch noch eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses, nämlich daß der Vermieter die Wohnung innerhalb von 6 Monaten nach Räumung durch den früheren Mieter vermietet haben müsse, wobei sich diese Frist von 6 Monaten um ein Jahr auf 18 Monate verlängere, wenn der Vermieter die Arbeiten zur Standardanhebung erst nach Räumung durch den Vormieter in Angriff genommen habe. Diese Voraussetzungen seien ebenso wie die übrigen maßgeblich für die Verwirklichung des behaupteten Ausnahmetatbestandes. In diesem Sinne werde daher das Erstgericht seine Feststellungen nach Erörterung mit den Parteien zu ergänzen haben. Diese Voraussetzung sei auch für den Vertragsabschluß der Antragstellerin zu prüfen. Damit sei eine endgültige Beurteilung der Zulässigkeit der Zinsvereinbarung derzeit noch nicht möglich und eine Aufhebung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses unumgänglich gewesen.

Den Ausspruch über die Zulässigkeit des ordentlichen (Revisions)Rekurses begründete das Rekursgericht damit, daß zur Frage der Ordnungsgemäßheit einer Wohnung im Sinne der Ausnahmetatbestände des § 16 Abs.1 MRG - soweit

überblickbar - keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege, die den hier in Frage stehenden Sachverhalt eindeutig beantworten ließe.

Gegen diesen rekursgerichtlichen Aufhebungsbeschluß richten sich die Rekurse beider Teile. Während der Antragsgegner die Abänderung des rekursgerichtlichen Beschlusses im Sinne der Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses begehrt, ist der Rekurs der Antragstellerin auf Abänderung des Aufhebungsbeschlusses durch Stattgebung ihres Feststellungsantrages gerichtet.

Rechtliche Beurteilung

Beide Rekurse sind zulässig; Berechtigung kommt jedoch nur jenem des Antragsgegners zu.

Vor Eingehen in die Rekursausführungen ist festzuhalten, daß die Ansicht des Rekursgerichtes, die vom Antragsgegner in der vorerst in die Ausstattungskategorie "D" einzustufenden Wohnung vorgenommenen Veränderungen stellten eine "andere bautechnische Umgestaltung größeren Ausmaßes" iS des § 16 Abs 1 Z 6 MRG dar, ebensowenig bekämpft wurde wie die Annahme der Vorinstanzen, die Wohnung habe sich zur Zeit ihrer Anmietung durch die Antragstellerin in ordnungsgemäßem Zustand befunden; aus der Aktenlage ergibt sich weiters, daß das Mietverhältnis der Vormieterin der Antragstellerin mit 31.8.1986 endete, die Antragstellerin die Wohnung von ihrer Vormieterin übernommen hat (Erklärung der Waltraud P***** vom 14.5.1987, erliegend im Schlichtungsakt, Aussage der Waltraud P***** S.28 der Akten des Erstgerichtes) und das Mietverhältnis der Antragstellerin mit 1.9.1986 begann. Strittig geblieben ist im Rekursverfahren lediglich die Frage, ob die gegenständliche Wohnung zur Zeit ihrer Vermietung an die Vormieterin der Antragstellerin als in "ordnungsgemäßem Zustand" befindlich angesehen werden kann, und ob dieser Frage ebenso wie dem Umstand, ob die Wohnung an die Vormieterin der Antragstellerin innerhalb von 6 Monaten bzw 18 Monaten nach Räumung durch den früheren Mieter vermietet wurde, rechtserhebliche Bedeutung zukommt.

Während die Antragstellerin sich ausschließlich gegen die Ansicht der Vorinstanzen wendet, die Wohnung hätte sich zur Zeit ihrer Vermietung an Waltraud P***** in ordnungsgemäßem Zustand befunden, weil die über ausdrücklichen Wunsch der Mieterin erfolgten "halbfertigen Maßnahmen zur Installierung einer Dusche", die nicht zur Standardanhebung geführt hätten, bei der Beurteilung außer Betracht zu bleiben hätten, und meint, die Wohnung müsse sich bei jeder Vermietung in ordnungsgemäßem Zustand befinden, damit die "Belohnungstatbestände" der Z 5 und 6 des § 16 Abs 1 MRG zum Tragen kommen können, vertritt der Antragsgegner in erster Linie die Rechtsmeinung, daß es auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt deren Vermietung an die Vormieterin der Antragstellerin überhaupt nicht ankomme; die Bestimmungen des § 16 Abs 1 Z 5 und 6 MRG könnten nicht anders ausgelegt werden als dahin, daß es auf den ordnungsgemäßen Zustand im Zeitpunkt der Vermietung an den Mieter ankomme, bei dem die Mietzinsvorschreibungen Gegenstand der Überprüfung seien.

Dazu ist wie folgt Stellung zu nehmen:

§ 16 Abs 1 Z 6 MRG erlaubt die Vereinbarung des angemessenen Mietzinses dann, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie C in ordnungsgemäßem Zustand handelt, deren Standard vom Vermieter durch die im einzelnen genannten Maßnahmen nach dem 31.12.1967 von Ausstattungskategorie D angehoben wurde, und der Vermieter diese Wohnung innerhalb von 6 Monaten "nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber" an eine nicht eintrittsberechtigte Person iSd MRG vermietet. Diese Frist erhöht sich um ein Jahr, wenn der Vermieter die Arbeiten zur Standardanhebung erst nach der Räumung durch den Vormieter in Angriff genommen hat. Weitere Voraussetzungen für die Erfüllung dieses "Belohnungstatbestandes" normiert das Gesetz nicht. Daß die gegenständliche Wohnung nach dem 31.12.1967 vom Antragsgegner von Ausstattungskategorie D auf C angehoben wurde, ist ebensowenig strittig wie der Umstand, daß diese Wohnung zur Zeit ihrer Vermietung an die Antragstellerin sich in ordnungsgemäßem Zustand befand und der Antragstellerin innerhalb von 6 Monaten nach ihrer Räumung durch deren Vormieterin vermietet wurde. Damit sind die vom Gesetz für die Zulässigkeit einer Vereinbarung zwischen den Parteien des vorliegenden Verfahrens über die Bezahlung des angemessenen Zinses für die gegenständliche Wohnung erfüllt. Eine Forderung dahin, daß die Vereinbarung des angemessenen Zinses für den Fall mehrfacher Vermietungen der Wohnung nach deren Standardanhebung jeweils nur dann zulässig sein sollte, wenn der Vermieter auch mit den Vormietern zulässigerweise den angemessenen Mietzins vereinbaren konnte, ist weder dem Wortlaut noch dem Sinn des Gesetzes zu entnehmen, der wohl darin lag, den Vermietern einen Anreiz für Investitionen zur Anhebung der Wohnungsqualität zu geben und Wohnungen rascher dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Eine Auslegung des Gesetzes dahin, daß der Vermieter für die Finanzierung der Standardanhebung und die rasche Vermietung der Wohnung den angemessenen Mietzins bei keiner Vermietung mehr begehren dürfte, wenn er anläßlich einer vorangegangenen, nach der Standardanhebung vorgenommenen Vermietung die gesetzliche Vermietungsfrist versäumt oder einen die Annahme des ordnungsgemäßen Zustandes der im Standard angehobenen Wohnung ausschließenden Mangel übersehen hätte, kann nicht dem Willen des Gesetzgebers entsprechen, weil sie dem Zweck des Gesetzes zuwiderliefe. Wenn Würth-Zingher (Miet- und Wohnrecht19, Rz 16 zu § 16 MRG) meinen, der ordnungsgemäße Zustand müsse bei jeder Vermietung gegeben sein, und Würth (in Korinek-Krejci, HBzMRG, 351) ausführt, nicht nur die erste der Standardanhebung nachfolgende Vermietung, sondern auch jede weitere müsse binnen 6 Monaten ab Räumung durch den bisherigen Benützer erfolgen, und er weiters darlegt, soweit der Tatbestand der Z 5 oder 6 des § 16 Abs 1 MRG erfüllt sei, bestehe für alle nachfolgenden Vermietungen (und nicht etwa nur die erste) die Zulässigkeit der Vereinbarung des "angemessenen" Mietzinses "naturgemäß unter der Voraussetzung, daß auch dabei die Vermietungsfrist eingehalten und in ordnungsgemäßem Zustand übergeben wurde", so kann dies - wie der Antragsgegner in seiner Rechtsmittelgegenschrift zutreffend ausführt - wohl nur so verstanden werden, daß es dem Vermieter verwehrt ist, von einem Nachmieter den angemessenen Mietzins zu begehren, wenn die im Standard angehobene Wohnung etwa zwischenweilig länger als 6 Monate leerstand oder zur Zeit der Vermietung an den nunmehrigen Mieter sich nicht oder nichtmehr in ordnungsgemäßem Zustand befand; dem Vermieter, der die Standardanhebung vorgenommen hat, kann es nicht verwehrt sein, vor einer späteren, innerhalb der gesetzlichen Frist nach der Räumung durch den Vormieter vorgenommenen Vermietung allfällige Mängel der Wohnung, die der Annahme deren ordnungsgemäßen Zustandes entgegenstanden, zu beheben, um so in den Genuß dieses Belohnungstatbestandes zu gelangen. Die Auslegung dieser Bestimmung dahin, daß dem Vermieter die "Belohnung" in Form der Zulässigkeit der Vereinbarung des angemessenen Mietzinses mit Nachmietern immer nur dann zustehen sollte, wenn der angemessene Mietzins auch mit allen Vormietern der im Standard angehobenen Wohnung zulässig vereinbart werden konnte, ist auch mangels Schutzwürdigkeit des die Zinsminderung begehrenden Mieters, der ja ohnedies im Genuß der im Standard angehobenen, in ordnungsgemäßem Zustand befindlichen Wohnung steht, sachlich nicht gerechtfertigt und somit nicht vertretbar.

Der erkennende Senat vertritt daher die Ansicht, daß es zur Erfüllung des genannten "Belohnungstatbestandes" genügt, wenn die Kategorieanhebung (durch die im Gesetz angeführten Maßnahmen) vom Vermieter nach dem 31.12.1967 vorgenommen wurde, diese Wohnung fristgemäß - dh bei der ersten Vermietung nach der Standardanhebung binnen 6 Monaten bzw 18 Monaten und bei den nachfolgenden Vermietungen binnen 6 Monaten nach der Räumung durch den Vormann - an den die Zulässigkeit des angemessenen Zinses bestreitenden Mieter vermietet wurde und die Wohnung in diesem Zeitpunkt (Vermietung an den rechtsschutzsuchenden Mieter) sich in ordnungsgemäßem Zustand befand.

Da diese Voraussetzungen im vorliegenden Fall erfüllt sind und es auf die Frage der fristgemäßen Vermietung der im Standard angehobenen Wohnung an die Vormieterin der Antragstellerin und des ordnungsgemäßen Zustandes der

Wohnung in diesem Zeitpunkt rechtlich nicht ankommt, ist die vorliegende Rechtssache im Sinne der Abweisung des Sachantrages der Antragstellerin spruchreif. Es erübrigt sich daher, auf die weiteren Rekursausführungen des Antragsgegners einzugehen.

Damit erweist sich lediglich der Rekurs des Antragsgegners als berechtigt, weshalb allein diesem Rechtsmittel Folge zu geben und der angefochtene Aufhebungsbeschluß des Rekursgerichtes iS der Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses abzuändern war (§ 519 Abs 2 letzter Satz ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG).

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG iVm § 41 und § 50 ZPO. Da die hier in Ansehung des Barauslagenersatzes sinngemäß anzuwendenden Bestimmungen über den Kostenersatz vom Erfolgsprinzip beherrscht sind, erweist sich die Kostenentscheidung des Erstgerichtes als richtig und der dagegen erhobene Rekurs der Antragstellerin als unberechtigt.

Anmerkung

E26606

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00072.91.0827.000

Dokumentnummer

JJT_19910827_OGH0002_0050OB00072_9100000_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