

TE OGH 1990/4/10 5Ob13/90

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.04.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Wurz als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Zehetner, Dr.Klinger und Dr.Schwarz als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Johann K***, Student, Wien 2, Lilienbrunnngasse 21/9, vertreten durch Dr.Michael Gabler und Mag.Dr.Erich Gibel, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegnerin Irmgard H***, Hauseigentümerin, Wien 9, Porzellangasse 45, vertreten durch Dr.Friedrich Fuchs, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG (§ 16 MRG) infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12.Dezember 1989, GZ 41 R 58/89-14, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 28.November 1988, GZ 6 Msch 10/88-10, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller begehrt - nach vorausgegangenem Verfahren bei der Schlichtungsstelle - die Feststellung der Überschreitung des gesetzlichen Zinsausmaßes ab 1.9.1987, weil die von ihm von der Antragsgegnerin für Büro und Wohnzwecke gemietete Wohnung top Nr. 9 im Hause Wien 2, Lilienbrunnngasse 21 mangels funktionsfähiger Kochmöglichkeit und Warmwasseraufbereitung nicht in die Mietzinskatgorie B, sondern lediglich in die Kategorie C einzuordnen sei.

Die Antragsgegnerin wendete ein, sämtliche vorhandenen Einrichtungen seien funktionsfähig und in ordentlichem Zustand vom Vormieter errichtet worden. Der Antragsteller habe die Übernahme in diesem Zustand bestätigt. Im übrigen sei sie bereit, allfällige Mängel auf ihre Kosten beheben zu lassen.

Das Erstgericht stellte fest, daß die Antragsgegnerin gegenüber dem Antragsteller durch Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von S 3.700 für die genannte Wohnung vom 1.9.1987 bis 31.1.1988 das gesetzliche Zinsausmaß um monatlich S 2.011,64 überschritten habe. Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Zum Zeitpunkt der Anmietung der Wohnung durch den Antragsteller war in der Küche nur ein Gasherd vorhanden, dessen Prüfzeichen bereits abgelaufen war, sodaß er nicht angeschlossen werden durfte. Bei Überprüfung der Gasleitung stellte sich deren Undichtheit heraus, sodaß die Rohre auszutauschen waren. Die Möglichkeit einer Warmwasseraufbereitung fehlte in der Küche. Mit Schreiben vom 18.9.1987 forderte der Antragsteller den von der

Antragsgegnerin bestellten Verwalter Dr.S*** auf, die vom Installateur und vom Gaswerk festgestellten Mängel beheben zu lassen. Der Hausverwalter lehnte dies ab. Nach dem Inhalt des Mietvertrages sei der Antragsteller verpflichtet, die vorhandenen Gasleitungsrohre zu warten und so in Stand zu halten, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil entstehe. Nach dem Inhalt des Mietvertrages habe er den Mietgegenstand in gutem und brauchbarem Zustand übernommen.

Daraufhin ließ der Antragsteller die Gasrohre auswechseln und einen Herd anschließen. Im Badezimmer ließ er den vorhandenen Durchlauferhitzer gegen ein kombiniertes Heiz- und Warmwasseraufbereitungsgerät auswechseln, mit dem auch die Warmwasserversorgung der Küche durchgeführt wird.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, daß die Wohnung auf Grund der festgestellten Mängel lediglich der Ausstattungskategorie C entspreche. Wegen der Undichtheit der Gasleitung könne schon das allgemeine Erfordernis der Brauchbarkeit für die Wohnung nicht bejaht werden. Wegen des Nichtvorhandenseins eines Herdes, dessen Anschluß vom Gaswerk genehmigt werden könnte, sei auch das Kategoriemerkmale "Küche" nicht erfüllt. Eine Wohnung der Kategorie B liege aber nur vor, wenn es sich um eine Wohnung in brauchbarem Zustand handle, die zumindest aus Zimmer, Küche, Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit bestehe. Der Antragsteller sei seiner Pflicht, den Vermieter zur Behebung der Mängel aufzufordern, nachgekommen. Da die Antragsgegnerin die Behebung der Mängel abgelehnt habe, sei sie nicht berechtigt, einen für Wohnungskategorie B zulässigen Hauptmietzins zu begehren.

Das Rekursgericht bestätigte den erstgerichtlichen Sachbeschuß. Es billigte die oben wiedergegebenen erstgerichtlichen Entscheidungsgründe und führte zu den Rekursgründen der Antragsgegnerin - soweit für das Revisionsrekursverfahren noch von Bedeutung - aus, daß es entgegen der von der Antragsgegnerin vertretenen Rechtsmeinung nicht darauf ankomme, ob der Antragsteller in der Mängelanzeige auch darauf hinwies, daß er im Falle der Nichtbehebung der Mängel die Herabsetzung des Mietzinses im Hinblick auf die in § 16 Abs 2 MRG vorgesehene Kategoriemerkmale begehren werde. Es ließ den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof zu, weil die Frage, ob der Mieter in der Beanstandungsanzeige den Willen, Dauerrechtsfolgen im Falle des Mängelbehebungsverzuges in Anspruch zu nehmen, gegenüber dem Hauseigentümer erklären muß, von grundsätzlicher Bedeutung sei.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin ist nicht berechtigt. Zunächst macht die Antragsgegnerin geltend, nach dem Inhalt des Mietvertrages sei das Bestandsobjekt zum Betrieb eines Büros sowie zu Wohnzwecken gemietet worden. Allein aus der Reihung der Benützungsorte ließ es sich entnehmen, daß sich die für das Bestandsobjekt getroffene Zinsvereinbarung auf § 16 Abs 1 Z 1 MRG stütze, sodaß die Kategoriebestimmungen des § 16 Abs 1 MRG überhaupt nicht zur Anwendung kämen. Dem ist entgegen zu halten, daß nach § 16 Abs 1 Z 1 MRG für einen Mietgegenstand, der teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet wird, nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden darf, es sei denn, daß die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt. Behauptungs- und beweispflichtig für dieses Überwiegen ist der Vermieter (MietSlg XXXVI/29 = JBl. 1985, 363). Derartige Behauptungen wurden von der Antragsgegnerin im Verfahren erster Instanz nicht aufgestellt. Weiterhin vertritt die Antragsgegnerin die Rechtsmeinung, der Antragsteller hätte ihr nicht nur die von ihm als solche empfundenen Mängel anzeigen, sondern auch noch ausdrücklich ausführen müssen, daß er bei Nichtdurchführung der Mängel beabsichtige, den vereinbarten Hauptmietzins auf Kategorie C zu mindern. Es wäre auch denkbar gewesen, daß der Antragsteller Mängelbehebung nach § 6 MRG oder nach Durchführung der Arbeiten bei Beendigung des Mietverhältnisses einen entsprechenden Aufwandsersatz nach § 10 MRG verlangt. Auch diese Argumentation ist nicht richtig:

Nach § 16 Abs 2 Z 4 MRG fallen Wohnungen, die zwar über Wasserentnahmestelle und Klosett im Inneren verfügen (wie für Wohnungen der Kategorie C erforderlich) dann in die Ausstattungskategorie D, wenn eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist und auch nicht innerhalb angemessener Frist nach Anzeige durch den Mieter vom Vermieter brauchbar gemacht wird. Der Zweck dieser Anzeigepflicht kann nur darin gesehen werden, den Vermieter in die Lage zu versetzen, die ihm drohende dauernde Einstufung der vermieteten Wohnung in die niedrigere Ausstattungskategorie durch die nachträgliche Instandsetzung innerhalb angemessener Frist zu verhindern (EvBl 1985/99). Dieser Zweck der Anzeigepflicht ist ungeachtet des Umstandes, daß er in § 16 Abs 2 Z 4 MRG nur im Zusammenhang mit Wohnungen der Ausstattungskategorie D zum Ausdruck kommt, derart grundsätzlicher und

allgemeiner Natur, daß er auch für alle anderen Wohnungskategorien Geltung hat (ImmZ 1985, 425 ua). Die bloße Anzeige der Mängel durch den Mieter verbunden mit der ausdrücklichen Ablehnung der Behebung derselben durch die Antragsgegnerin löste daher die mit der Unterlassung der Brauchbarmachung verbundenen Rechtsfolgen aus, ohne daß es noch auf den Ablauf einer angemessenen Frist ankäme, nämlich die Einstufung in die entsprechende niedrigere Kategorie des § 16 Abs 2 MRG. Das Gesetz verlangt vom Mieter lediglich die Anzeige tatsächlicher, die Unbrauchbarkeit bestimmter Ausstattungsmerkmale des Bestandgegenstandes bedingender Umstände, nicht aber die Androhung von Rechtsfolgen. Eine solche Androhung wäre auch völlig überflüssig, weil § 16 Abs 2 Z 4 MRG die mit der Unterlassung der Brauchbarmachung verbundenen Rechtsfolgen selbst zum Ausdruck bringt, eben die Einstufung in die niedrigere Ausstattungskategorie.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E20676

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0050OB00013.9.0410.000

Dokumentnummer

JJT_19900410_OGH0002_0050OB00013_9000000_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