jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/11/28 5Ob121/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.11.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Marold 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 antragstellenden Hauptmieters, Dr.Heinz-Jörg B***, Kammerangestellter, Scheibenbergstraße 51/3, 1180 Wien, vertreten durch Dr.Walter Papis und Dr.Josef Ebner, Rechtsanwälte in Wien, wider die Vermieter 1. Dipl.Kfm.Walter L***, und 2. Leonore L***, beide Hausmiteigentümer, Scheibenbergstraße 51, 1180 Wien, und vertreten durch Dr.Ludwig Hötzl, Dr.Manfred Michael und Dr.Karl Leutgeb, Rechtsanwälte in Wien, wegen der Angemessenheit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags nach § 37 Abs 1 Z 13 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgericht vom 18.Juli 1989, GZ 41 R 235/89-14, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Döbling vom 3.Dezember 1988, GZ 4 Msch 18/88-5, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist in das von seinem Großvater am 1.Jänner 1939 begründete Mietverhältnis über die Wohnung 3 im Haus der Antragsgegner in 1180 Wien, Scheibenbergstraße 51, mit 171 m2 Nutzfläche als Hauptmieter eingetreten. Im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages bestand in der Wohnung neben allen übrigen im § 16 Abs 2 Z 1 MRG geforderten Ausstattungsmerkmalen eine Warmwasser-Etagenheizung, mit der alle Räume beheizt werden konnten. Als Wärmequelle diente ein im Vorzimmer eingerichteter Heizkessel, der mit festen Brennstoffen (Kohle - Koks) versorgt werden mußte. Die Etagenheizungsanlage ergab nur eine geringe Zimmertemperatur von

16o. Im Jahr 1959 stellten die Großeltern des Antragstellers auf ihre Kosten die Etagenheizung auf Gasbetrieb um, doch muß bei niedrigen Außentemperaturen mit einem Holzdauerbrandofen zugeheizt werden.

Seit dem 1.November 1987 heben die Vermieter den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ein. Der Berechnung des dem Antragsteller vorgeschriebenen Betrages liegt die Ausstattungskategorie A nach dem § 16 Abs 2 Z 1 MRG zugrunde, wodurch der monatliche Hauptmietzins von S 377,-- auf den zu leistenden Betrag von S 2.404,60 erhöht wurde, während nur S 1.709,20 zu leisten wären, ginge man von der Ausstattungskategorie B nach dem § 16 Abs 2 Z 2 MRG aus. Der Hauptmieter beantragte am 2.Dezember 1987 bei der Gemeinde die Feststellung, daß der Erhaltungs- (und Verbesserungsbeitrag) das gesetzliche Ausmaß um monatlich S 695,40 übersteigt. Er meinte, die Wohnung sei

nicht in die Ausstattungskategorie A einzuordnen, weil keine Heizanlage mit automatischer Energielieferung vorhanden war, dabei auf den Stand der Technik zur Zeit des Inkrafttretens des MRG abzustellen sei und der Bedienungskomfort der bei Mietvertragsabschluß vorhanden gewesenen Kohle/Koks-Etagenheizung wegen der Notwendigkeit des Befüllens mit aus dem Keller beschafften Brennstoffs und der Rückstandsbeseitigung nicht diesen Anforderungen entsprochen habe.

Die dem Antrag stattgebende Entscheidung der Gemeinde trat außer Kraft, als die Vermieter das Gericht anriefen.

Das Erstgericht entschied auf der Grundlage des zugestandenen Tatsachenvorbringens des Hauptmieters, daß durch Einhebung eines Erhaltungsbeitrages von S 2.404,60 im Monat das zulässige Ausmaß in den Monaten November 1987 bis Feber 1978 um monatlich S 695,40 überschritten wurde und die Vermieter dem Antragsteller je zur Hälfte S 2.781,60 samt Umsatzsteuer zurückzuzahlen haben. Die ursprünglich vorhanden gewesene Heizung habe dem Standard zum 1. Jänner 1982 nicht entsprochen, die Wohnung falle in die Kategorie

B.

Das Rekursgericht wies den Antrag des Hauptmieters ab. Es komme nur darauf an, ob die bei Abschluß des Mietvertrages im Jahre 1939 vorhanden gewesene alle Räume der Wohnung wenn auch nur notdürftig beheizende durch den zentralen Heizkessel versorgte Warmwasserheizung als Etagenheizung anzusehen sei, weil alle anderen Ausstattungsmerkmale nach dem § 16 Abs 2 Z 1 MRG unbestritten gegeben waren. Ein zeitgemäßer Standard werde im Gesetz nur für die Badegelegenheit gefordert. Auch eine mit Koks (oder Kohle) befeuerte Etagenheizung führe zur Einordnung in die Kategorie A, weil der besondere Bedienungskomfort nur für die einer zentralen Wärmeversorgungsanlage oder einer Etagenheizung im Zuge der Gesetzwerdung gleichgestellte "gleichwertige stationäre Heizung" erforderlich sei, es aber bei einer Sammelheizung für alle Räume der Wohnung nicht auf die verwendete Energiequelle ankomme sondern auch eine mit festen Brennstoffen beschickte Heizquelle genüge. Eine Einschränkung auf durch flüssige oder gasförmige Energieträger automatisch versorgte Etagenheizung sei dem Gesetz nicht zu entnehmen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs des Hauptmieters ist nicht berechtigt. Er meint, das Rekursgericht stehe mit seiner Rechtsansicht im Gegensatz zum Gesetzgeber und dem Obersten Gerichtshof, die nicht nur für die gleichwertige stationäre Heizung sondern logisch wegen dieser Gleichwertigkeit auch für die zentrale Wärmeversorgungsanlage und die Etagenheizung die automatische Energielieferung voraussetzten.

Damit hat der Rechtsmittelwerber die in der Entscheidung MietSlg 36.316/40 zum Ausdruck gebrachten Anforderungen an die einer zentralen Wärmeversorgungsanlage oder Etagenheizung gleichwertige stationäre Heizung deshalb mißverstanden, weil er sie auf die Etagenheizung umlegt, deren Fehlen in dem dort entschiedenen Fall unbestritten war. Es handelte sich um eine Wohnung mit je einem gemauerten Kachelofen in den Zimmern. Eine Aussage, daß auch bei einer zentralen Wärmeversorgungsanlage oder Etagenheizung die im AB 880 BlgNR 15.GP zu § 16 MRG erwähnte Energiebelieferung der Heizquelle "automatisch" und ohne Erfordernis einer ständigen Bedienung vorliegen müsse, enthalten weder die Gesetzesmaterialien noch die erwähnte Entscheidung des Obersten Gerichtshofes. Hätte der Oberste Gerichtshof gemeint, mit festen Brennstoffen betriebene zentrale Wärmeversorgungsanlagen oder Etagenheizungen seien nicht geeignet, die Voraussetzungen für die Einreihung einer Wohnung in die Ausstattungskategorie A herzustellen, so hätte dieser Hinweis in der Entscheidung genügt, weil feststand, daß die einzelnen Kachelöfen mit festem Brennstoff zu beheizen waren. Der Umkehrschluß, daß auch eine mit festen Brennstoffen zu beheizende Etagenheizung oder zentrale Wärmeversorgungsanlage nicht dem Kategoriemerkmal nach § 16 Abs 2 Z 1 MRG entspreche, weil eine diesen Heizungen gleichwertige (andere) stationäre Heizung nicht vorliegt, wenn sie nicht automatisch mit Energie beliefert wird, ist nicht gerechtfertigt. Wie schon in MietSlg 36.316/40 wiedergegeben, wurde die Gesetz gewordene Erweiterung des Anwendungsbereiches des § 16 Abs 2 Z 1 MRG auf Wohnungen, die zwar nicht gerade über eine zentrale Wärmeversorgung oder eine Etagenheizung verfügen, in denen aber die Beheizung auf eine andere Art erfolgt, die nicht als Einzelofenheizung anzusehen ist, wie etwa stationär eingebaute Elektroheizkörper, erst im Justizausschuß eingefügt. Abgesehen davon, daß die dazu führenden Erwägungen im AB 880 BlgNR 15.GP zu § 16 MRG nur ein Hilfsmittel zur Auslegung der Vorschrift bilden (vgl Bydlinski in Rummel, ABGB, Rz 25 zu § 6 ABGB), weil die Gesetzesauslegung mit der Erforschung des Wortsinnes zu beginnen hat (Koziol-Welser8 20 ff; Larenz, Methodenlehre der Rechtswissenschaft5 310; Bydlinski, Juristische Methodenlehre und

Rechtsbegriff, 441; SZ 52/20; JBl 1981, 552 ua), ist zu bedenken: Wenn eine Erweiterung des Kategoriemerkmals der zentralen Beheizung der Wohnung auf dieser gleichwertige Heizeinrichtungen einer Wohnung erfolgte, so mußte im Vordergrund der Gesetzeszweck des § 16 Abs 2 MRG stehen, für Neuverträge eine Obergrenze der Zulässigkeit von Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses für von der Kategoriezinsbildung nicht ausgenommene Wohnungen zu normieren. Daher ist naheliegend, daß die Betrachtung der Ausstattungsmerkmale zum aktuellen Zeitpunkt erfolgt ist und die Überlegung, daß auch andere denn als zentrale Wäremversorgungsanlagen oder Etagenheizungen zu bezeichnende Heizeinrichtungen einen diesen gleichkommenden Bedienungskomfort bieten, nach dem Stand der Heizungstechnik des Jahres 1981 angestellt wurde, als Etagenheizungen überwiegend mit automatischer Zufuhr des Energieträgers (wie etwa Erdgas) betrieben wurden. Daß die Kategorieeinordnung nach den besonderen Übergangsregelungen etwa des § 44 Abs 2 MRG oder des § 45 MRG iVm § 16 Abs 3 Satz 1 MRG auch nach dem oft lange zurückliegenden Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses erfolgt, mußte bei der Umschreibung der zur Gleichstellung anderer "gleichwertiger stationärer Heizungen" führenden Erwägungen nicht Niederschlag finden.

Es spricht nichts dagegen, daß durch die Erweiterung bloß andere Wärmeversorgungseinrichtungen einer Wohnung als kategoriebestimmendes Merkmal der höchsten Ausstattungskategorie einbezogen wurden, am Begriff der zentralen Wärmeversorgungsanlage oder Etagenheizung aber nichts geändert und vor allem keine Einschränkung auf solche Einrichtungen vorgenommen werden sollte die mit automatischer Zufuhr des Energieträgers betrieben werden und keiner ständigen Bedienung bedürfen. Eine solche zentrale Heizeinrichtung liegt aber auch vor, wenn alle Räume der Wohnung von einem zentralen Heizkessel aus erwärmt werden, mag dieser auch mit festen Brennstoffen befüllt werden und daher eine gewisse Bedienung erforderlich sein. Dabei ist auch entgegen der Ansicht des Rechtsmittelwerbers nicht bloß der gewöhnliche Standard des Jahres 1981 maßgebend, sondern, auch wenn der zeitgemäße Standard nur für die Badegelegenheit im Gesetz genannt ist, auf den Stand der Heizungstechnik zum Zeitpunkt Bedacht zu nehmen, zu dem die rein fiktive Kategorieeinordnung oft Jahrzehnte zurück zu erfolgen hat. Nicht anders sind die Ausführungen in MietSlg 36.316/40 zu verstehen, daß Wohnungen nicht in die Kategorie A fallen, wenn sie in Altbauten liegen, in denen früher Zentralheizungen, Etagenheizungen oder sonst stationäre Heizungen mit gleichem Bedienungskomfort seltener als heute vorhanden waren. Deshalb wurde die (historische) Ausstattung mit gemauerten Kachelöfen in jedem Raum der Wohnung nicht als gleichwertig angesehen, weil sie nicht von einer Stelle aus zentral sondern einzeln zu bedienen waren. Der von Würth in Rummel, ABGB, Rz 20 zu § 16 MRG und in Korinek-Krejci, HBzMRG, 358 vertretenen Ansicht, die Kategorie A erfordere neben dem brauchbaren Zustand und den übrigen Ausstattungsmerkmalen eine stationäre Heizung mit automatischer Energiezulieferung, "insbesondere eine Zentral- oder Etagenheizung, aber auch etwa Elektronachtspeicheröfen, Gaskamine udgl", ist daher für die Zentral- oder Etagenheizung nicht zu folgen. In Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 28 zu § 16 MRG ist die Aussage auch auf die gleichwertige stationäre Heizung beschränkt. Der Einwand, daß durch die Außerstreitstellung des vom Hauptmieter behaupteten Sachverhalts auch davon auszugehen ist, daß an kalten Tagen mit Einzelöfen zugeheizt werden mußte, weil die Etagenheizung keine ausreichende Raumtemperatur sicherte, versagt:

Wie wiederholt ausgesprochen wurde, führt die Verletzung der (fiktiven) Bemängelungspflicht des Mieters bei Unbrauchbarkeit (und umso mehr bei bloßen Funktionsfehlern) eines vorhandenen kategoriebestimmenden Merkmals dazu, daß es bei der höheren Kategorie bleibt. Nur bei Fehlen eines Kategoriemerkmales oder Unbrauchbarkeit der Wohnung an sich wurde keine Bemängelungspflicht nach § 16 Abs 2 Z 4 letzter HS MRG, die auf alle kategoriebestimmenden Merkmale auszudehnen ist, angenommen. Da kein Anhaltspunkt dafür vorliegt, daß bei Abschluß des Hauptmietvertrages der Großvater des Antragstellers Mängel der Heizleistung der Etagenheizung dem Vermieter angezeigt hatte, wozu mangels Bestehens einer dem § 16 Abs 2 Z 4 letzter HS vergleichbaren Vorschrift auch gar kein Anlaß bestanden hatte, kommt dem Mangel der Brauchbarkeit bei Vorhandensein einer an sich zur vollen Beheizung aller Räume vorhandenen Etagenheizung keine Bedeutung für die Kategorieeinordnung zu (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 22 zu § 16 MRG; MietSlg 37.329 f ua).

Der vom Rekursgericht vertretenen Rechtsansicht wird daher beigetreten.

Anmerkung

E19078

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00121.89.1128.000

Dokumentnummer

JJT_19891128_OGH0002_0050OB00121_8900000_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