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 5Ob118/89

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 Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Karoline K***, Arbeiterin,

Viktoriagasse 14 a/24-26, 1150 Wien, vertreten durch Dr. Peter Hoffmann-Ostenhof, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner

1.) Ing. Franz K***, und 2.) Ingrid K***, Hauseigentümer, beide Roseggerstraße 7, 2372 Gießhübel, beide vertreten durch Dr. Ulrich Brandstätter und Dr. Ernst Politzer, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 3. August 1989, GZ 48 R 199/89-14, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 14. November 1988, GZ 6 Msch 40/87-11, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Karoline K*** ist Mieterin der 65 m2 großen Wohnung Nr. 24-26 im Haus der Antragsgegner Wien 15., Viktoriagasse 14 a. Mit dem am 5. August 1986 beim Magistratischen Bezirksamt für den 15. Bezirk, Schlichtungsstelle, eingebrachten Antrag begehrte Karoline K*** die Überprüfung der Zulässigkeit des ihr vorgeschriebenen Zinsausmaßes, und zwar im Hinblick darauf, daß die Wohnung zur Zeit ihrer Anmietung der Ausstattungskategorie D angehört habe, weil lediglich Anschlüsse für Bad und WC vorhanden gewesen seien. Die Antragsgegner gaben sich mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle, mit der festgestellt wurde, daß durch die Vorschreibung eines Mietzinses von 1.500 S monatlich für den Zeitraum August 1984 bis Jänner 1987 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um jeweils 1.240 S monatlich netto überschritten worden sei, nicht zufrieden und riefen rechtzeitig das Gericht an (§ 40 Abs 1 MRG).

Die Antragsgegner beantragten die Abweisung des Antrages. Die Wohnung sei im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit einem funktionsfähigen Badezimmer, Toilette und Wasserentnahmemöglichkeit ausgestattet gewesen. Sollten einzelne Ausstattungsmerkmale gefehlt haben, so hätten diese durch einfache Maßnahmen ergänzt werden können, was nur deshalb unterblieben sei, weil die Antragstellerin die Antragsgegner nicht vom Fehlen der Ausstattungsgegenstände verständigt habe. Überdies habe die Antragstellerin durch jahrelange kommentarlose Bezahlung des vorgeschriebenen Hauptmietzinses diesen konkludent anerkannt.

Das Erstgericht sprach mit Sachbeschluß aus, die Antragsgegner hätten der Antragstellerin gegenüber durch Vorschreibung des vereinbarten Hauptmietzinses von 1.500 S seit September 1984 (richtig September 1983) bis Jänner 1987 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um monatlich 1.240 S überschritten; gemäß § 37 Abs 4 MRG verpflichtete es die Antragsgegner zur Rückzahlung des Betrages von 55.924 S sA (für 41 Monate) an die Antragstellerin. Es ging dabei im wesentlichen von folgenden Feststellungen aus:

Zur Zeit der Vorgängerin der Antragstellerin im Mietrecht verfügte die Wohnung Nr. 24-26 über ein funktionierendes Klosett sowie über ein Badezimmer mit funktionsfähiger Badewanne und Bidet. Nach dem Tod dieser Mieterin führte deren Schwester, Hedwig L***, mit den Antragsgegnern einen jahrelangen Rechtsstreit um die Wohnung. Sie verpflichtete sich schließlich in einem gerichtlichen Vergleich (6 C 906/79 des Bezirksgerichtes Fünfhaus) zur Räumung der Wohnung bis 29. Februar 1980; für den Fall der fristgerechten Räumung wurde die Bezahlung eines Betrages von 7.500 S zuzüglich eines Kostenbeitrages von 1.000 S durch die Antragsgegner vereinbart. Vor der Räumung entfernte Hedwig L*** sämtliche Sanitärgegenstände aus der Wohnung, idem sie Waschbecken, Bidet, Badewanne und WC-Schale entfernt. Die Wasserleitungen wurden verpropft. Badewanne und WC-Schale wurden aber nicht einfach abmontiert, sondern es wurden bei Entfernung auch die Abflüsse demoliert. Die Antragstellerin und ihr damaliger Ehemann mieteten die Wohnung im Jahr 1980 gegen einen Hauptmietzins von 1.500 S. Nach Scheidung der Ehe wurde die Wohnung der Antragstellerin allein zugesprochen.

Nach Anmietung mußte zur Instandsetzung des Badezimmers von dem zerstörten Abflußrohr des Badewannenabflusses ein Stück abgeschnitten und ein neuer Teil eingesetzt werden. Zur Instandsetzung des Klosetts mußte vor dem Aufsetzen einer neuen WC-Schale der Zementboden, der bei Entfernung der WC-Schale durch Hedwig L*** aufgerissen worden war, neu betoniert und ausgerichtet werden. Weil danach die WC-Schale immer noch wackelte, mußte der Installateur ein zweites Mal kommen und neuerlich betonieren. Schon die Hausbesorgerin hatte die Gebäudeverwaltung davon verständigt, daß Hedwig L*** sämtliche Sanitärgegenstände entfernt hatte; auch die Antragstellerin und ihr Mann gaben den Zustand des Badezimmers der Hausverwaltung bekannt, bekamen aber von der Verwalterin Dr. Maria B*** die Auskunft, daß sie da nichts machen könne und daß sich die Mieter das Bad auf eigene Kosten herrichten sollten. Die Antragstellerin bezahlte zunächst ohne weiteres den ihr für die Wohnung vorgeschriebenen Hauptmietzins. Erst nachdem sich nach ihrer Scheidung im Jahr 1986 ihre finanzielle Lage deutlich verschlechtert hatte, begann sie sich wegen der hohen Kosten für die Wohnung mit dem Mietrecht zu befassen und kam dadurch auf den Gedanken, daß der ihr vorgeschriebene Zins überhöht sein könnte. Der der Antragstellerin vorgeschriebene Mietzins ist von ihr (auch nach Antragstellung) bezahlt worden.

Bei der rechtlichen Beurteilung dieses Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß die von der Antragstellerin im Jahr 1980 gemietete Wohnung mangelhaft im Sinne des § 3 Z 10 des StadtErnG ausgestattet gewesen sei. Es sei darin nämlich weder eine Wasserentnahmemöglichkeit noch eine funktionsfähige Toilette vorhanden gewesen. Zwar sei die Beseitigung der Mangelhaftigkeit zum Teil durch einfache Maßnahmen, wie die Neumontage eines Waschbeckens oder Installation von Wasserhähnen und Siphonen möglich gewesen, doch hätte dies allein nicht ausgereicht. Der Badewannenabfluß sei nämlich zerstört gewesen und habe teilweise neu hergestellt werden müssen. Auch für das Neuaufsetzen einer WC-Schale habe erst der Boden neu betoniert werden müssen. Die getroffene Mietzinsvereinbarung sei daher gemäß § 16 Abs 3 MG, welche Bestimmung gemäß § 43 Abs 2 MRG weiterhin anzuwenden sei, insoweit unwirksam, als der vereinbarte Betrag 4 S pro Quadratmeter übersteige. Das Erstgericht errechnete einen zulässigen Hauptmietzins von 260 S und stellte dementsprechend eine monatliche Überschreitung von 1.240 S fest. Die Rückzahlungsverpflichtung nach § 37 Abs 4 MRG setzte das Erstgericht ab September 1983, 3 Jahre vor Antragstellung, fest, wobei ihm jedoch im Spruch des Sachbeschlusses insofern ein Fehler unterlief, als es zwar die Berechnung richtig vornahm, jedoch als Beginn des Überschreitungszeitraumes statt September 1983 September 1984 anführte.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs der Antragsgegner Folge und änderte den Sachbeschluß des Erstgerichtes dahin ab, daß es den Antrag abwies. Es übernahm den vom Erstgericht festgestellten Sachverhalt als Ergebnis eines mängelfreien Verfahrens und einer unbedenklichen Beweiswürdigung und erachtete die Rechtsrüge als berechtigt.

Die Novelle 1974 habe ab 1. August 1974 den Begriff der "iSd § 3 Z 10 StadtErnG mangelhaft ausgestatteten Wohnung", üblicherweise als Substandardwohnung bezeichnet, eingeführt. Bei Neuvermietung durfte höchstens ein Hauptmietzins von 4 S pro Quadratmeter Nutzfläche vereinbart werden. Der Begriff dieser im Sinn des § 3 Z 10 StadtErnG mangelhaft ausgestatteten Wohnung unterscheide sich von der Ausstattungskategorie "D" nach § 16 Abs 2 Z

4 MRG nicht nur dadurch, daß die Unbrauchbarkeit der Wohnung diese nicht zu einer Substandardwohnung im Sinn des § 16 Abs 3 MG mache, sondern auch dadurch, daß es nur auf das Nichtvorhandensein einer Wasserentnahme und/oder des Aborts im Wohnungsverband ankomme, nicht aber auch auf die Brauchbarkeit dieser Anlagen (vgl. Würth-Zingher, Miet- und WohnR19 Rz 5 und 7 zu § 16 MG; MietSlg 37.600/38). Der Oberste Gerichtshof sei in den Fällen, in denen nach dem Parteiwillen ein vorhandenes WC vom Mieter auf eigene Kosten brauchbar zu machen gewesen sei, in dem lediglich Spülkasten und Klosettmuschel anzubringen waren, zu dem Ergebnis gelangt, daß Gegenstand des Mietvertrages nicht eine im Sinn des § 3 Z 10 StadtErnG mangelhaft ausgestattete Wohnung gewesen sei. Dies auch in Fällen, in denen eine Wohnung mit Wasserentnahme und WC innen vermietet gewesen sei und zur Brauchbarmachung des WCs lediglich die Behebung einer Verstopfung desselben durch Zement mit einem vom Mieter geschätzten Aufwand von 150 S und zur Brauchbarmachung der Wasserentnahme lediglich die Anbringung von Hähnen und die dazugehörigen Ablaufeinrichtungen gefehlt habe (vgl. MietSlg 36.588). Auch im gegenständlichen Fall sei Wasserentnahmestelle und WC im Wohnungsverband vorhanden gewesen, wobei zur Brauchbarmachung der Wasserentnahmestelle nach den erstgerichtlichen Feststellungen einfache Maßnahmen, wie die Neumontage eines Waschbeckens, die Installation von Wasserhähnen und Siphonen ausgereicht habe. Daß das Neuanbringen einer WC-Muschel zu deren besserer Haltbarkeit in der Regel mit Betonierarbeiten in diesem Bereich verbunden sei, vermöge dem aber ebenfalls nicht den Charakter einer einfachen Maßnahme zur Behebung der Mangelhaftigkeit zu nehmen. Bei seiner Argumentation, daß das Abflußrohr des Badewannenabflusses zerstört gewesen sei und teilweise habe ausgewechselt werden müssen, habe das Erstgericht übersehen, daß es für die Frage der Substandardeigenschaft der gegenständlichen Wohnung im Vertragszeitpunkt auf das Vorhandensein einer Bademöglichkeit nicht angekommen sei. Ausgehend von der erstgerichtlichen Feststellung, wonach die Hausverwalterin der Mieterin die Behebung der vorhandenen Mängel an Wasserentnahmestelle und WC überantwortet und die Mieterin in der Folge diese Arbeiten auch durchgeführt habe, könne davon ausgegangen werden, daß dies vereinbarungsgemäß geschehen sei. Nach der dargestellten Rechtsprechung bestünden somit keine Bedenken, die Zulässigkeit einer freien Mietzinsvereinbarung im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu bejahen. Somit sei die Vereinbarung eines Hauptmietzinses von 1.500 S für die verfahrensgegenständliche Wohnung zulässigerweise gemäß den damals in Geltung stehenden Vorschriften erfolgt. Der Rekurs sei daher berechtigt. Gegen diese Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin, mit dem die Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses beantragt und hilfsweise ein Aufhebungsantrag gestellt wird.

Die Antragsgegner beantragten in ihrer Rechtsmittelgegenschrift, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG), aber nicht berechtigt.

In ihrem Revisionsrekurs wiederholt die Antragstellerin die von ihr bisher schon vertretene Rechtsansicht, ihre Wohnung sei im Hinblick auf den festgestellten Zustand des Klosetts zur Zeit ihrer Anmietung durch sie und ihren Mann als im Sinne des § 3 Z 10 StadtErnG mangelhaft ausgestattet anzusehen gewesen. Einerseits habe die Mangelhaftigkeit der Toilette nach den Feststellungen des Erstgerichtes "nur zum Teil durch einfache Maßnahmen behoben werden können" und habe zur Instandsetzung des WCs ein Installateur zweimal herangezogen werden müssen. Im Sinne der hier anzustellenden wirtschaftlichen Betrachtung könne dieser Aufwand daher nicht mehr als "unbeträchtlich" angesehen werden. Dem ist folgendes zu entgegnen:

Der Oberste Gerichtshof hat bereits wiederholt zum Ausdruck gebracht, daß für die Unterstellung einer Wohnung unter § 3 Z 10 StadtErnG maßgebend war, ob sich die für die betreffende Wohnung bestimmte Wasserentnahme und/oder der für diese bestimmte Abort innerhalb oder außerhalb der Wohnung befand(en), nicht aber - zum Unterschied von der Regelung des § 16 Abs 2 Z 4 MRG - die Brauchbarkeit der genannten Einrichtungen. Der Oberste Gerichtshof gelangte daher in Fällen, in denen eine Wohnung mit Wasserentnahme und WC innen vermietet/gemietet wurde und zur - nach dem Parteiwillen von der Antragstellerin auf eigene Kosten vorzunehmenden - Brauchbarmachung lediglich einfachere Maßnahmen wie etwa die Anbringung von Spülkasten und Klosettmuschel (5 Ob 63/84 veröffentlicht in MietSlg 36.588, 36.589) oder die Behebung einer Verstopfung des WCs und die Anbringung von Hähnen und der dazugehörenden Ablaufeinrichtungen (5 Ob 75/84, veröffentlicht in MietSlg 36.588, 36.589) erforderlich waren, zu dem Ergebnis, daß Gegenstand des (zwischen dem 1. August 1974 und dem 1. Jänner 1982 abgeschlossenen) Mietvertrages nicht eine im Sinne des § 3 Z 10 StadtErnG mangelhaft ausgestattete Wohnung war und demnach die Vereinbarung einer (zusätzlichen) Mietzinszahlung (auch) in Form einer Ablöse sehr wohl zulässig

war.

Nach den Feststellungen der Vorinstanzen verfügte die nunmehrige Wohnung der Antragstellerin zu Lebzeiten deren Vormieterin über ein funktionierendes Klosett sowie ein Bad mit funktionsfähiger Badewanne und Bidet. Zur Zeit der Anmietung der Wohnung durch die Antragstellerin und ihren Mann waren Waschbecken, Bidet, Badewanne und WC-Schale - die von der Schwester der letzten Hauptmieterin entfernt worden waren - nicht vorhanden, die Wasserleitungen waren verpropft und die Abflüsse bei der Badewanne und der WC-Schale demoliert. Im Hinblick auf diesen Zustand der Abflußrohre mußte vor der Montage der Badewanne und der WC-Schale einerseits im Badewannenabflußrohr nach dessen Verkürzung ein neuer Teil eingesetzt und vor dem Aufsetzen der WC-Schale der Zementboden erneuert und ausgerichtet werden. Da die WC-Schale dann immer noch wackelte, mußte der Installateur ein zweites Mal kommen und "neuerlich betonieren". Das Rekursgericht hat zutreffend und von der Revisionsrekurswerberin nicht bekämpft erkannt, daß der Mangel im Bereich des Abflusses von der Badewanne für die Frage des Vorliegens einer Substandardwohnung rechtlich unerheblich ist. Daß der von der Schwester der Vormieterin bei Entfernung der Klomuschel beschädigte Boden im Bereich der neu aufzusetzenden Klomuschel durch Betonieren erneuert und (offenbar wegen mangelhafter Ausführung der Arbeit) dieser Unterlagsbeton auch noch ausgebessert und die Anbringung von Wasseraus- und Abflußeinrichtungen (Hähne und Wasch- bzw. Spülbecken) angebracht werden mußten, stellen Maßnahmen dar, die sich ihrem Umfang nach durchaus im Rahmen jener Arbeiten halten, die den genannten Entscheidungen zugrunde lagen. Die sich daraus ergebende Beeinträchtigung der Brauchbarkeit der Wohnung hat daher bei Beurteilung der Frage des Vorliegens einer Substandardwohnung im Sinne des § 3 Z 10 StadtErnG bzw. der Zulässigkeit einer freien Mietzinsvereinbarung außer Betracht zu bleiben.

Die Revisionsrekurswerberin rügt weiteres die Ausführungen des Rekursgerichtes, wonach ihr die Hausverwalterin die Behebung der vorhandenen Mängel "an der Wasserentnahmestelle und am WC" überantwortet habe und die Durchführung dieser Arbeiten "vereinbarungsgemäß" geschehen sei, als "völlig im dunkeln geblieben". Dem Akteninhalt sei eine solche Vereinbarung nicht zu entnehmen. Auch hier kann der Antragstellerin nicht gefolgt werden. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen hatten die Antragstellerin und ihr Mann ebenso wie die Hausverwalterin Kenntnis von dem Verhalten der Schwester der letzten Hauptmieterin und dem Fehlen der Sanitärgegenstände und war die Hausverwalterin - offenbar im Hinblick auf die von der Vermieterin im Räumungsvergleich übernommenen Zahlungen - nicht bereit, weitere Kosten zu übernehmen und steht auch fest, daß die Mieter die Schäden auf eigene Kosten beheben sollten. Wenn die Antragstellerin und ihr Mann unter diesen Umständen den Mietvertrag abschlossen, so haben sie damit es konkludent übernommen, die vorhandenen Mängel auf eigene Kosten zu beheben (§ 863 ABGB). War aber die gegenständliche Wohnung nicht als Substandardwohnung im Sinne des § 3 Z 10 StadtErnG anzusehen, dann war die Vereinbarung eines 4 S pro m2 übersteigenden Mietzinses zulässig. Dem Akteninhalt ist weiters zu entnehmen, daß die Antragstellerin und ihr Mann die gegenständliche Wohnung am 31. März 1980 (vgl. Antrag an die Schlichtungsstelle), also innerhalb von 6 Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter, in Bestand genommen haben. Damit war aber auch die Zulässigkeit einer freien Mietzinsvereinbarung im Sinne des § 16 Abs 1 Z 2 MG gegeben. Es bedurfte daher auch keines Vorbringens der Antragsgegner über das Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses nach § 16 Abs 4 MG. Erfolgte aber die Vereinbarung eines Hauptmietzinses für die gegenständliche Wohnung in der Höhe von 1.500 S monatlich zulässigerweise, so ist es - entgegen der Ansicht der Revisionsrekurswerberin - auch unerheblich, daß ihr für die Übernahme der Arbeiten keine "Zinsreduktion" gewährt wurde. Der Revisionsrekurs erweist sich daher als unberechtigt, weshalb ihm kein Erfolg beschieden sein konnte.

Anmerkung

E19279

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00118.89.1128.000

Dokumentnummer

JJT_19891128_OGH0002_0050OB00118_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