jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/2/24 5Ob175/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.02.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr.Griehsler, Dr.Jensik, Dr.Zehetner und Dr.Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Gerda K***, Hausfrau, Rosengasse 17, 9900 Lienz, vertreten durch Dr.Peter Rohracher, Rechtsanwalt in Lienz, wider die Antragsgegner 1.) Emma W***, Geschäftsfrau, Rosengasse 15, 9900 Lienz, 2.) Margarethe K***, Hausfrau, Rosengasse 17, 9900 Lienz, 3.) Leopold Z***, Besitzer in Burgweg Nr. 2, I-39038 Innichen, Italien, und 4.) Martha F***, Hausfrau, Crescent-Nuthall Nottingham, 28 Sederland, sämtliche vertreten durch Dr.Josef Hippacher, Rechtsanwalt in Lienz, wegen Zulässigkeit des Hauptmietzinses, Verteilung der Gesamtkosten und Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten, Überprüfung des Anteiles an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben (§ 37 Abs 1 Z 8, 9 und 12 MRG) sowie Abänderung der Hausordnung, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgerichtes vom 17.Oktober 1986, GZ 3 a R 250/86-45, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Lienz vom 27.Jänner 1986, GZ Msch 21/83-38, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

1.) Der Revisionsrekurs wird, insoweit er sich gegen die Bestätigung der Abweisung der in den Punkten 2.) und 3.) des erstgerichtlichen Sachbeschlusses angeführten Anträge richtet, zurückgewiesen.

2.) Im übrigen wird dem Revisionsrekurs Folge gegeben. Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden in diesem Umfang aufgehoben. Dem Erstgericht wird diesbezüglich die neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Mieterin der im zweiten Stock des Hauses der Antragsgegner in Lienz, Rosengasse 17, links vom Stiegenaufgang gelegenen, aus drei Zimmern, Küche, Vorzimmer, Badezimmer mit WC nebst Holzlege, Keller-, Dachboden- und Gartenanteil bestehenden Wohnung. Die Nutzfläche dieses Bestandgegenstandes im Sinne des § 17 Abs 2 MRG beträgt 81,91 m 2 . Bei dem Haus Lienz, Rosengasse 17, handelt es sich um einen Altbau, für den die Benützungsbewilligung vor dem 8.Mai 1945 erteilt wurde.

Mit dem am 26. August 1983 beim Erstgericht erhobenen Antrag begehrte Gerda K*** die Bestimmung 1.) des gesetzlichen Mietzinses (§ 37 Abs 1, § 16 MRG) und 2.) des Anteiles ihrer Wohnung an den Gesamtkosten des Hauses (§ 37 Abs 1 Z 9, § 17 MRG),

3.)

die Legung der Abrechnungen (§ 37 Abs 1 Z 11, §§ 20 ff MRG),

4.)

die Bestimmung des Anteiles ihrer Wohnung an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben (§ 37 Abs 1 Z 12, §§ 21 bis 25 MRG) sowie 5.) eine Abänderung der Hausordnung hinsichtlich Kehrung und Reinigung der Stiege. Sie sei seit 12.Juni 1978 Mieterin der genannten Wohnung. Bei Vertragsabschluß sei die Wohnung leer gewesen. Im Bad sei keine Badewanne, kein Waschbecken und keine Wandverkleidung vorhanden gewesen. Das WC habe nur eine Brille und keinen Deckel aufgewiesen. All diese Investitionen habe die Antragstellerin getätigt. Sie habe auch Elektroinstallationsarbeiten in Auftrag geben müssen. In der Küche habe der Herd, die Abwäsche und der Boiler gefehlt. Ein Zimmer sei nur teilweise mit Parkettboden ausgestattet gewesen. Der Mietzins von 2.000 S sei unangemessen hoch. Es sei auch keine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung erfolgt. Die Feuerversicherungspolizze und der Grundsteuerbescheid seien nicht vorgelegt worden. Eine wöchentliche Kehrung der Stiege sowie eine monatliche Reinigung derselben sei ausreichend.

Die Antragsgegner beantragten Abweisung dieses Antrages und wendeten ein, die streitgegenständliche Wohnung sei vor Einzug der Antragstellerin von Kategorie C auf Kategorie A angehoben worden. Die Hausbesorgerwohnung dieses Hauses sei von der Gesamtfläche in Abzug zu bringen. Betriebskostenbelege hätten eingesehen werden können, für eine Änderung der Kehrordnung im Hause bestehe keine Handhabe.

Das Erstgericht sprach mit seinem Sachbeschluß aus, daß

1.) der zwischen der Antragstellerin und den Antragsgegnern mit Mietvertrag vom 12.Juni 1978 für die von der Antragstellerin gemietete Wohnung vereinbarte Mietzins gesetzlich zulässig sei,

2.) der Anteil der Wohnung der Antragstellerin an den Gesamtkosten des Hauses 18,45 % betrage,

3.) die von der Antragstellerin für das Jahr 1982 zu bezahlenden Betriebskosten 8.229,36 S und jene für das Jahr 1983 8.588,05 S, die Kosten für die Zentralheizung für die Jahre 1981 bis 1983 18.907,80 S, die Reparaturkosten für die Zentralheizung 1.588,50 S und die Stromgebühren für die Heizung für 1982 268,24 S und für 1983 261,49 S betragen und

4.) der Antrag auf Abänderung der Hausordnung abgewiesen werde. Das Erstgericht traf über den bereits wiedergegebenen Sachverhalt hinaus im wesentlichen noch folgende Feststellungen:

Der Vormieter der von der Antragstellerin gemieteten Wohnung zog am 30. November 1977 aus. Schon im Oktober 1977 hatte sich die Antragstellerin um diese Wohnung beworben, am 10.Jänner 1978 sagte sie zu, diese Wohnung zu nehmen. In den Monaten Februar bis Juni 1978 wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt. Zur Schaffung eines Bades wurde eine neue Wand aufgestellt. Es wurden weiters die Fenster und die Türen repariert, neue Böden verlegt und eine Zentralheizungsanlage installiert. Auch Elektroinstallationen und Wasserinstallationen wurden vorgenommen. Die Antragsgegner wandten für diese Arbeiten einen Betrag von insgesamt 177.606,47 S auf. Auch die Antragstellerin leistete einen nicht geringen Beitrag. Sie ließ die neu aufgestellte Mauer mit Feinputz versehen, nachdem nur ein Grobputz angebracht gewesen war. Auf der Innenseite des Bades wurden von ihr PVC-Platten angebracht, sämtliche Wände in der Wohnung auf ihre Kosten tapeziert; für ein Zimmer stellte sie die Parketten bei, während die Verlegung auf Kosten der Antragsgegner erfolgte. Die Badewanne für das Bad brachte auch die Antragstellerin mit, da sie über eine relativ neue verfügte. Die Antragstellerin schaffte im Bad einen Warmwasserboiler, das Waschbecken und einen Spiegel selbst an und ließ insgesamt 18 Steckdosen einbauen, nachdem sie festgestellt hatte, daß in jedem Raum nur etwa eine Steckdose vorhanden war.

Diese Wohnung mietete die Antragstellerin mit Mietvertrag vom 12. Juni 1978. Der Mietzins wurde mit 2.000 S monatlich zuzüglich Mehrwertsteuer, wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 1966, vereinbart; als "Stichmonat" wurde der Jänner 1978 mit einer Indexzahl von 188,8 Punkten festgelegt. Die Antragstellerin bezog diese Wohnung am 30.Juni 1978; seit 1.Juni 1978 bezahlt sie den Mietzins. Aus den Daten der im Verfahren vorgelegten Rechnungen über die durchgeführten Arbeiten zog das Erstgericht den Schluß, daß die Sanierungsarbeiten im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages (12.Juni 1978) vollendet waren. Demnach stehe fest, daß diese Wohnung durch den Einbau des Baderaumes und der Zentralheizung eine Standardanhebung auf zumindest die Kategorie B erfahren habe. Für die Kategorie A fehle lediglich das Ausstattungsmerkmal der Warmwasseraufbereitungsanlage, die

von der Antragstellerin selbst angeschafft worden sei. Auch der brauchbare Zustand nach den Sanierungsarbeiten, welche ausschließlich von den Antragsgegnern bezahlt worden seien, sei zu bejahen, da diese Arbeiten doch ein Bewohnen ermöglicht hätten. Sicherlich habe die Antragstellerin durch die von ihr bezahlten Tapezierarbeiten und die Zurverfügungstellung von Parketten für ein Zimmer dazu beigetragen, dennoch sei der brauchbare Zustand schon durch die Antragsgegner geschaffen worden.

Das Erstgericht traf weiters eingehende Feststellungen über die der Hausbesorgerin im einzelnen aufgetragenen und von dieser selbst, krankheitsbedingt auch von deren Tochter verrichteten Arbeiten (Seiten 7 und 8), die für das Jahr 1982 und 1983 angefallenen Betriebskosten (Seiten 9 und 10) sowie die Reparaturkosten für die Zentralheizung 1982/83 (Seiten 11 und 12).

Rechtliche Beurteilung

Rechtlich beurteilte das Erstgericht den Sachverhalt dahin, daß eine Ermäßigung des Hauptmietzinses nach § 44 Abs 2 MRG nicht erfolgen könne, weil im Zeitpunkt der Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses die im § 16 Abs 1 Z 5 MRG genannten Voraussetzungen vorgelegen hätten. Maria R*** sei Hausbesorgerin, ihre Wohnung habe daher bei Bestimmung des Verteilungsschlüssels außer Betracht zu bleiben. Der Anteil der Wohnung der Antragstellerin an den Gesamtkosten des Hauses betrage 18,45 %; ausgehend von diesem Schlüssel entfielen auf sie Betriebskosten für 1982 von 8.229,36 S und für 1983 von 8.588,05 S. Die Aufteilung der Heizkosten ergebe die im Spruch zu Punkt 3.) genannten Zahlen. Für eine Abänderung der Hausordnung fehle jegliche gesetzliche Grundlage.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem gegen diesen Sachbeschluß des Erstgerichtes in seinen Punkten 1.) bis 3.) erhobenen Rekurs nicht Folge und bestätigte die Entscheidung des Erstgerichtes im Rahmen der Anfechtung mit der Maßgabe, daß der Antrag der Antragstellerin auf Ermäßigung des ihre Wohnung betreffenden Hauptmietzinses gemäß § 44 Abs 2 MRG abgewiesen wird (Punkt 1.) des erstgerichtlichen Sachbeschlusses). Den Rekurs an den Obersten Gerichtshof ließ es zu (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG). Den Ausführungen der Antragstellerin in ihrem Rekurs, eine Wohnung, die bei Vertragsabschluß leer und zur sofortigen Bewohnung ungeeignet sei, könne keinesfalls der Kategorie B zugezählt werden, hielt das Rekursgericht entgegen, daß die Sanierungsarbeiten nach den unbedenklichen, von der Rekurswerberin auch nicht bekämpften Feststellungen des Erstgerichtes im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages (12.Juni 1978) vollendet gewesen seien. Nach § 16 Abs 3 MRG richte sich die Ausstattungskategorie nach Abs 2 nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages. Es komme also lediglich auf den Zustand bei Abschluß des Vertrages zwischen den Streitteilen an. Für die Einordnung einer Wohnung in eine der Ausstattungskategorien sei der im Mietvertrag vereinbarte und ausgeführte Ausstattungszustand im Zeitpunkt des Beginnes des Mietverhältnisses bei der Übergabe der Wohnung maßgebend (MietSlg 35.328/32, 36.334). Vorliegendenfalls habe sich die Rekurswerberin nach Vereinbarung mit der Vermieterseite bereit erklärt, selbst und auf eigene Kosten gewisse Adaptierungsarbeiten vorzunehmen. Sie habe insbesonders die neu aufgestellte Mauer im Bad mit Feinputz versehen lassen, auf der Innenseite des Bades PVC-Platten angebracht, sämtliche Wände in der Wohnung auf ihre Kosten tapeziert und für ein Zimmer Parkettboden beigestellt. Da sie über eine relativ neue Badewanne verfügt habe, habe sie auch diese mitgebracht. Sie habe weiters im Bad einen Warmwasserboiler, das Waschbecken und einen Spiegel selbst angeschafft. Selbst wenn es nicht ausdrücklich festgestellt worden sei, ergäbe sich aus dem Verfahren auch, daß die Rekurswerberin die Gerätschaften für die Küche beigestellt habe. All dies sei jedoch bereits vor dem Abschluß des Mietvertrages bzw. vor Bezug der Wohnung am 30.Juni 1978 geschehen. Für die Einordnung einer Wohnung in die Ausstattungskategorien des § 16 Abs 2 MRG sei es bedeutungslos, ob der Mieter bis zum Vertragsabschluß Leistungen erbracht habe, aus denen der Vermieter eine allfällige Standardanhebung habe finanzieren können (vgl. Würth-Zingher 2 , 79). Maßgeblich sei nach § 16 Abs 3 MRG lediglich der Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages. Das Gesetz stelle nicht darauf ab, wer diesen Zustand geschaffen habe und ob und welche Gegenleistungen der Mieter dafür erbracht habe (MietSlg 36.340). Ausgehend von dieser Rechtsansicht habe daher entgegen der Meinung des Erstgerichtes die streitgegenständliche Wohnung sogar eine Standardanhebung auf die Kategorie A erfahren, bei Abschluß des Mietvertrages habe die Rekurswerberin über eine Wohnung der genannten Ausstattungskategorie verfügt. Da für die gegenständliche Wohnung im Zeitpunkt der Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses die in § 16 Abs 1 Z 5 MRG genannten Voraussetzungen vorgelegen hätten, könne der Hauptmieter gemäß § 44 Abs 2 Z 1 MRG eine Ermäßigung des vereinbarten Hauptmietzinses nicht begehren. Zum gleichen Ergebnis gelange man im übrigen bei Anwendung des § 44 Abs 2 Z 2 MRG. Danach sei eine Ermäßigung des Hauptmietzinses möglich, wenn der vereinbarte Hauptmietzins den Betrag um mehr als die Hälfte

übersteige, der sich für die Wohnung nach ihrer Größe und Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages oder einer späteren, vom Vermieter finanzierten Standardverbesserung nach § 16 Abs 2 bis 4 als Hauptmietzins errechne. Selbst wenn man lediglich von einer Wohnung der Kategorie B zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses ausginge - wie es das Erstgericht nach Ansicht des Rekursgerichtes unrichtigerweise getan habe - gelangte man bei einer Wohnungsgröße von 81,91 m 2 zu einem möglichen Hauptmietzins von 2.027,27 S; bei einer Wohnung der Kategorie A sei dieser Spielraum noch wesentlich größer. Dem stehe der vereinbarte Hauptmietzins von 2.000 S gegenüber, der also das 1 1/2-fache des Kategoriezinses nicht erreiche geschweige denn übersteige. Daran ändere auch die vereinbarte Wertsicherung nichts. Sei nämlich der Vermieter im Sinne des § 44 Abs 3 MRG auf Grund einer Wertsicherungsvereinbarung zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses berechtigt, entspräche dem etwa die in § 16 Abs 4 MRG normierte Dynamisierung der Kategorie-Höchstsätze. In Übereinstimmung mit der Rechtsansicht des Erstgerichtes sei aus dem Gesagten zu folgern, daß eine Ermäßigung des Hauptmietzinses nach § 44 Abs 2 MRG nicht in Frage komme.

Zu der von der Rekurswerberin erhobenen Rüge, Maria R*** könne nicht als Hausbesorgerin angesehen werden, weshalb die von ihr bewohnte Wohnung bei der Bestimmung des Verteilungsschlüssels gemäß § 17 Abs 1 MRG außer Betracht zu bleiben habe, führte das Rekursgericht aus, Maria R*** hätten auf Grund der Feststellungen des Erstgerichtes jene Arbeiten oblegen, die im § 4 HBG aufgezählt seien. Auf Nebenumstände, wie etwa, ob die Hausbesorgerin sozialversichert sei, käme es nicht an. Wenn aus dem Pflichtenkreis des Hausbesorgers die Stiegenhausreinigung herausgelöst worden sei (Arb. 7365), ändere dies nichts an der tatsächlichen Stellung als Hausbesorger. Damit habe aber beim Verteilungsschlüssel im Sinne des § 17 Abs 1 MRG richtigerweise die Nutzfläche der Hausbesorgerwohnung außer Betracht zu bleiben. Ausgehend von der Größe der Wohnung der Rekurswerberin in Verbindung mit den restlichen Wohnungen ergäbe sich daher ein anteiliger Schlüssel von 18,45 % an den Gesamtkosten. Wenn Maria R*** ihren Hausbesorgerobliegenheiten tatsächlich nicht oder nicht in ausreichendem Maße nachkommen sollte, könnte dies einen Entlassungsgrund gemäß § 20 Z 4 HBG darstellen, ein solcher Umstand hätte jedoch keinen Einfluß auf den Verteilungsschlüssel nach § 17

MRG.

Auch die im Rekurs vorgetragene Bemängelung der vom Erstgericht auf Grund des gerügten Verteilungsschlüssels errechneten Betriebskosten erachtete das Rekursgericht nicht als stichhältig. Hinsichtlich der Betriebskostenansätze sowie der Einzelposten des Hausbesorgerentgelts für 1982 und 1983 verwies es auf die für zutreffend erachteten Feststellungen des Erstgerichtes. Die Betriebskostenansätze als solche seien von der Rekurswerberin zudem nicht ausdrücklich bestritten worden; hinsichtlich des Verteilungsschlüssels, der zu den genannten Beträgen von 8.229,36 S für 1982 und 8.588,05 S für 1983 geführt habe, verwies das Rekursgericht auf seine diesbezüglichen Ausführungen. Das Hausbesorgerentgelt sei nach den anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften richtig errechnet worden. Soweit die Rekurswerberin die Erhaltung der Grünflächen bzw. deren Ausmaß bemängle, werde ebenso auf die Außerstreitstellung in der Tagsatzung am 26.November 1984 (ON 18) hingewiesen wie hinsichtlich der Fläche des zu betreuenden Kopfsteinpflasters. Auch die Vorschreibungen an die Vermieterseite bezüglich der Heizungskosten und Stromgebühren für die Heizung seien nachgewiesen worden, während sich die Aufteilung dieser Kosten zwanglos dem Mietvertrag und der Anzahl der an der Heizung beteiligten Wohnungen entnehmen ließe. Von der Rekurswerberin werde in Wirklichkeit auch nur eine mangelhafte Heizleistung gerügt. Diese habe jedoch keinen Einfluß auf einen vereinbarten Verteilungsschlüssel. Diesbezüglich stehe dem Mieter das Instrument der Mietzinsreduktion gemäß § 1096 ABGB offen. Lediglich der Vollständigkeit halber erwähnte das Rekursgericht noch, daß sich aus dem Beweisverfahren die von der Rekurswerberin behaupteten weitreichenden Mängel an der Zentralheizungsanlage nicht ergeben hätten. Dem Erstgericht sei daher bei Beurteilung der Rechtsfrage insgesamt kein Rechtsirrtum unterlaufen.

Den Ausspruch über die Zulässigkeit des Revisionsrekurses begründete das Rekursgericht damit, daß die Rechtssache wegen der Frage der Kategorieanhebung bei Eigenleistungen des Mieters von grundsätzlicher Bedeutung sei.

Gegen diesen Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, die Beschlüsse der Vorinstanzen im Sinne ihres "Antrages gemäß § 37 MRG" abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die Antragsgegner beantragten in ihrer Rechtsmittelgegenschrift, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

Bei Beurteilung der Zulässigkeit des Revisionsrekurses ist davon auszugehen, daß ein Rekurs an den Obersten

Gerichtshof gegen einen den erstgerichtlichen Sachbeschluß bestätigenden Beschluß des Rekursgerichtes nur dann zulässig ist, wenn ihn das Rekursgericht für zulässig erklärt hat (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG). Im vorliegenden Fall hat das Rekursgericht die Zulassung des Rekurses an den Obersten Gerichtshof im Spruch seiner Entscheidung wohl allgemein formuliert, der dazu gegebenen Begründung ist aber - wie die Antragsgegner in ihrer Rechtsmittelgegenschrift zutreffend ausführen - eindeutig zu entnehmen, daß sich der Ausspruch über die Zulässigkeit des Rekurses ausschließlich auf die Bestätigung der Abweisung des Antrages auf Ermäßigung des Hauptmietzinses gemäß § 44 Abs 2 MRG bezieht. Daraus folgt aber, daß der Revisionsrekurs, insoweit er sich gegen die Bestätigung der in den Punkten 2.) und

3.) des erstgerichtlichen Sachbeschlusses angeführten, mit der Entscheidung über das auf § 44 Abs 2 MRG gestützte Ermäßigungsbegehren in keinem sachlichen Zusammenhang stehenden Anträge richtet, unzulässig ist. Der Revisionsrekurs mußte daher in diesem Umfang zurückgewiesen werden.

Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens bleibt somit die Bekämpfung der Abweisung des auf Ermäßigung des Hauptmietzinses gemäß § 44 Abs 2 MRG gerichteten Antrages der Revisionsrekurswerberin. Die Antragstellerin vertritt dabei den Standpunkt, die Vorinstanzen seien zu Unrecht davon ausgegangen, daß für die Zuordnung einer Wohnung in die Ausstattungskategorien des § 16 Abs 2 MRG gemäß § 16 Abs 3 MRG lediglich der Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages maßgebend sei; diese Rechtsmeinung führe nämlich im vorliegenden Fall zu "absurden" Ergebnissen. Die Revisionsrekurswerberin habe am 10.Jänner 1978 ihr Einverständnis zur Anmietung der Wohnung erklärt, einer Wohnung, die erst später durch den von ihr finanzierten Einbau des Badezimmers und der Küche auf die Ausstattungskategorie B angehoben worden sei. Die von ihr selbst finanzierte Standardanhebung könne aber nicht zu ihren Lasten gehen. Daß der schriftliche Mietvertrag, über den bereits am 10. Jänner 1978 Einigkeit bestanden habe, erst im Juni 1978 ausgefertigt und von ihr im Juli 1978 unterfertigt worden sei, dürfe keine Rolle spielen. Entscheidend sei vielmehr, daß sich die Wohnung im Zeitpunkt der Willensübereinstimmung der Streitteile zum Abschluß des Mietvertrages im Jänner 1978 als eine solche der Kategorie C dargestellt habe. Da die Revisionsrekurswerberin ohne vertragliche Verpflichtung ein Badezimmer und eine Küche eingebaut habe, gelte die Wohnung nach wie vor als eine solche der Kategorie C. Ausgehend von dieser Ausstattungskategorie komme aber ihrem Ermäßigungsbegehren Berechtigung zu.

Für die Einordnung einer Wohnung in eine der Ausstattungskategorien des § 16 Abs 2 Z 1 bis 4 MRG kommt es nach dem Wortlaut des Gesetzes auf den Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages an, gleichviel, ob dieser Zustand durch Aufwendungen des Vermieters, des vorigen Mieters oder sonstigen Vorbenützers geschaffen wurde (MietSlg 36.547, 37.333, 37.575). Der Oberste Gerichtshof hat aber bereits wiederholt ausgesprochen, daß diese Verknüpfung der Zustandsbeurteilung mit dem Vertragsabschluß bloß dem Regelfall entspricht, entscheidend aber der nach dem Inhalt des Vertrages vom Vermieter herzustellende und tatsächlich geschaffene Zustand der Wohnung sein muß (MietSlg 36.334, 37.334, 37.337; Würth-Zingher, MRG 2 , 79, Anm. 36 zu § 16; Würth in Korinek-Krejci, HBzMRG, 353 f); daran ändert bei Mietverhältnissen, bei welchen die Vereinbarung über die Höhe des für deren Gebrauch zu leistenden Mietzinses keinen anderen als den allgemeinen im Vertragsrecht geltenden Schranken (§ 879 ABGB) unterworfen war, auch der Umstand nichts, daß die Mittel für die Verbesserung des Zustandes der Wohnung durch einen höheren Mietzins aufgebracht werden, sei es, daß der Mieter einmalige Kostenbeiträge entrichtet, sei es, daß der Mietzins in einer Höhe vereinbrt wird, wodurch die Aufwendungen abgedeckt sind (MietSlg 36.334). Gleiches muß unter solchen Umständen aber auch dann gelten, wenn der Mieter etwa wegen des Wunsches, den Mietgegenstand ehestmöglich beziehen zu können oder weil er bereits im Besitz von Einrichtungsgegenständen - wie etwa hier einer Badewanne - ist, die er weiterverwenden will, es vertraglich übernimmt, gewisse Arbeiten selbst vorzunehmen oder ausführen zu lassen oder etwa - wie hier - das Bad selbst fertigzustellen, und er dafür einige Zeit keinen Zins zu zahlen oder sogar selbst dafür die Kosten zu tragen hat (5 Ob 54/86). Eine Anwendung dieser Grundsätze auf den vorliegenden Fall zeigt aber, daß die Rechtssache noch nicht spruchreif ist.

Die von den Vorinstanzen hinsichtlich des Abschlusses des Mietvertrages zwischen den Parteien getroffenen Feststellungen lassen eine abschließende Beurteilung der Frage des Beginnes des Mietverhältnisses nicht zu. Wie die Feststellung, die Antragstellerin habe sich um die Wohnung schon im Oktober 1977 beworben und am 10.Jänner 1978 zugesagt, die Wohnung zu nehmen, aufzufassen ist, was die Parteien damit gewollt haben, ist den Verfahrensergebnissen nicht zu entnehmen. Es kann somit noch nicht gesagt werden, ob es sich bei diesen

Erklärungen der Antragstellerin bloß um eine Offerte gehandelt hat, die von den Antragsgegnern erst hätte angenommen werden müssen oder auch hätte abgelehnt werden können, oder ob die Zusage, "die Wohnung zu nehmen", bereits die Annahme einer von den Antragsgegnern der Antragstellerin gemachten Offerte zum Abschluß eines Mietvertrages dargestellt hat. Dem festgestellten Sachverhalt kann auch nicht entnommen werden, ob die Vertragsteile bei diesen Gesprächen im Oktober 1977 und Jänner 1978 einen bestimmten Mietzins festgelegt haben oder von der Vereinbarung eines "bestimmbaren Mietzinses" ausgegangen sind; es fehlen aber auch Feststellungen darüber, ob zwischen den Parteien eine Absprache über Art und Umfang der von Februar bis Juni 1978 durchgeführten "Sanierungsarbeiten" und deren Kostentragung getroffen wurde. Solange aber nicht Klarheit über die Umstände besteht, die von der Rechtsprechung als für die Beurteilung der Ausstattungskategorie der Wohnung maßgeblich erkannt wurden, ist eine abschließende Beurteilung der allein strittig gebliebenen Frage der Berechtigung des von der Antragstellerin gestellten Begehrens auf Ermäßigung des für die Wohnung der Antragstellerin vereinbarten Hauptmietzinses nicht möglich.

Der Revisionsrekurs erweist sich damit im Sinne des hilfsweise gestellten Aufhebungsantrages als berechtigt.

Rechtsmittelkosten wurden nicht verzeichnet.

Anmerkung

E10369

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00175.86.0224.000

Dokumentnummer

JJT_19870224_OGH0002_0050OB00175_8600000_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