jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/7/8 5Ob129/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.07.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Vogel, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Gertraud S***, Kaufmann, Wien 1., Lobkowitzplatz 1/29, vertreten durch Alfred K***, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Wien 1., Reichsratstraße 15, dieser vertreten durch Dr. Heinrich Keller, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin G*** W*** Versicherung, Graz, Herrengasse 18-20, vertreten durch Dr. Eleonore Perchtold-Ostermann, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8, § 44 Abs 2 und 3 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 11. Februar 1986, GZ 41 R 38/86-23, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 19. November 1985, GZ 48 Msch 3/85-19, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin bewarb sich im Jahre 1976 um die Anmietung der frei gewordenen Wohnung top.Nr. 29 in dem der Antragsgegnerin gehörenden Haus Wien 1., Lobkowitzplatz 1. Diese Räumlichkeiten waren von der Vormieterin, der L*** M***, als Büroräumlichkeiten benützt worden. Noch Ende Juli 1976 bot die Antragsgegnerin mit Schreiben Beilage A der Antragstellerin die Vermietung der Wohnung ab 1. August 1976 zu einem wertgesicherten monatlichen Hauptmietzins von S 4.000,-- zuzüglich Betriebskosten und Mehrwertsteuer an. Mit schriftlichem Mietvertrag vom 16. August 1976/19. August 1976 (Beilage 9) wurde schließlich die Anmietung ab 1. Oktober 1976 gegen einen monatlichen Hauptmietzins von S 5.000,--, wertgesichert auf Grund des Verbraucherpreisindex 1966, Ausgangsbasis Mai 1976 = 174,0, vereinbart. Die Antragstellerin erhielt die Schlüssel zum Mietobjekt bereits im August 1976, so daß sie das Mietobjekt für ihre Wohnzwecke adaptieren konnte. Den Mietzins mußte sie erst ab Beginn des Mietverhältnisses mit 1. Oktober 1976 entrichten.

Das Mietobjekt mit einer Nutzfläche von 149 m 2 bestand aus 3 Zimmern, 2 Kabinetten, einem weiteren Raum, welcher von der Antragsgegnerin als Küche bezeichnet wurde, Vorzimmer, Bad, WC und Kellerabteil. Das Bad, bestehend aus freistehender Wanne und Waschbecken, Armaturen und funktionsfähigem Ablauf, war - wie auch heute noch - durch eine Kastenwand, welche vom Boden bis zum Plafond reicht und einen Durchgang aufweist, von einem der Zimmer abgeteilt. Das auf diese Weise entstandene Badezimmer wies eine Verfliesung vom Boden bis zu einer Höhe von 1,80 bis 2 m auf. Oberhalb der Verfliesung waren die Wände auch an der Rückseite der Kasten verputzt. Das Bad hatte

einen Terrazzoboden. Eine Warmwasserversorgung war nicht vorhanden. Obzwar ein Kalt- und ein Warmwasserhahn vorhanden waren, kam aus beiden Hähnen nur kaltes Wasser, da ein ehemals in der Wohnung vorhandenes Gerät zur Warmwasseraufbereitung nicht mehr vorhanden war. Die Antragstellerin fand lediglich den Abdruck eines ehemaligen Boilers vor. Der Durchgang zwischen den beiden Kasten in das Bad wies keine Tür auf. Die Antragstellerin ließ das Bad zwar umgestalten, aber die grundsätzliche Anordnung mit der Abteilung zwischen nunmehrigem Schlafzimmer und Bad durch die Kastenwand bestehen. Anstelle einer Tür brachte sie einen Vorhang an. Auch eine Kücheneinrichtung wie etwa Herd und Abwäsche war in der Wohnung im Zeitpunkt der Einigung über den Mietzins (16. August 1976/19. August 1976) nicht vorhanden. Die Küche wurde in einem Raum erst von der Antragstellerin eingerichtet.

Weder das Fehlen eines angeschlossenen Herdes und einer funktionstüchtigen Abwäsche mit Ablauf noch das Fehlen einer Warmwasseraufbereitung und einer Tür zum Badezimmer rügte die Antragstellerin gegenüber der Antragsgegnerin. Sie forderte die Antragsgegnerin nicht auf, diese fehlenden Gegenstände beizustellen. Für die Antragstellerin war es vielmehr von Anfang an klar und auch so vereinbart, daß sie die Wohnung auf eigene Kosten nach ihren Bedürfnissen saniert, wofür sie die Schlüssel bereits im August erhielt, obwohl das Mietverhältnis erst mit 1. Oktober beginnen sollte. Diesen Zeitraum, in welchem sie keinen Mietzins zu zahlen hatte, nutzte sie auch zur Sanierung der Wohnung.

Das Gebäude steht in der Schutzzone des 1. Wiener Gemeindebezirkes und weist eine reich gegliederte Fassade auf. Mit Schreiben vom 26. Jänner 1984, das der Antragsgegnerin am 27. Jänner 1984 zuging, begehrte die Antragstellerin im Sinne des § 44 Abs 2 und 3 MRG die Ermäßigung des vereinbarten und ihr zuletzt mit S 6.873,-- vorgeschriebenen monatlichen Hauptmietzinses auf S 2.458,60 ab 1. Februar 1984.

Am 26. April 1984 beantragte die Antragstellerin bei der Schlichtungsstelle die Ermäßigung ihres Hauptmietzinses im Sinne ihres vorerwähnten Schreibens, die Feststellung der Zinsüberschreitung ab 1. Februar 1984, die Feststellung der Unwirksamkeit der getroffenen Mietzinsvereinbarung und die Erlassung eines Auftrages gemäß § 37 Abs 4 MRG. In der Folge rief die Antragstellerin gemäß § 40 Abs 2 MRG das Erstgericht an. Die Antragstellerin vertrat den Standpunkt, daß die Wohnung im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses wegen der unvollständigen Ausstattung des Bades und der fehlenden Kücheneinrichtung in die Kategorie C einzuorden gewesen sei.

Die Antragsgegnerin begehrte die Abweisung des Antrages, weil im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses die Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 3 und 4 MRG vorgelegen hätten (§ 44 Abs 2 Z 1 MRG). Bei dem in der Schutzzone gelegenen Haus Wien 1., Lobkowitzplatz 1 handle es sich um ein Gebäude, an dessen Erhaltung aus Gründen der Stadtbildpflege ein öffentliches Interesse bestehe. Sie habe nach dem 8. Mai 1945 zur Behebung von Kriegsschäden S 1,365.614,-- im derzeitigen Gegenwert von S 8,454.516,-- aufgewendet. Da die Mietzinseingänge von 1945 bis zur Beendigung der Sanierungsarbeiten S 736.508,40 betragen hätten, machten die aufgewendeten Eigenmittel S 629.105,60 aus. Den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses habe die Antragstellerin nicht gerügt. Das Erstgericht wies den Antrag ab. Es stellte den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt fest und unterzog diesen nachstehender rechtlichen Beurteilung:

Die Obliegenheit der Anzeige der Unbrauchbarkeit, welche im § 16 Abs 2 Z 4 MRG hinsichtlich des WC und der Wasserentnahmestelle statuiert sei, müsse hinsichtlich anderer Kategoriemerkmale analog angenommen werden. Mangels einer derartigen Mängelrüge oder bei erfolgter Mängelrüge und Brauchbarmachung durch den Vermieter bewirke auch das Fehlen einzelner Kategoriemerkmale nicht das Herabgleiten der (hier mit Bad und Küche vermieteten und angemieteten) Wohnung in die nächst niedrigere Kategorie (hier § 16 Abs 2 Z 3 MRG). Mangels Mängelrüge sei die gegenständliche Wohnung in die Kategorie B (§ 16 Abs 2 Z 2 MRG) einzuordnen, so daß bei hypothetischer Geltung des § 16 MRG zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses auf Grund der Nutzfläche über 130 m 2 die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses im Sinne des § 16 Abs 1 Z 4 MRG möglich gewesen wäre. Für eine Leerstehung der Wohnung über 6 Monate nach Räumung durch den früheren Mieter habe es keine Anhaltspunkte gegeben. Damit scheide aber auch eine Herabsetzung des einst zulässigerweise vereinbarten Hauptmietzinses entsprechend § 44 Abs 2 Z 1 MRG wegen der Geltung des § 16 Abs 1 Z 4 MRG aus, so daß das von der Antragstellerin gestellte Herabsetzungsbegehren wirkungslos gewesen sei. Damit habe aber die Frage der Anwendbarkeit des § 16 Abs 1 Z 3 MRG nicht weiter erörtert werden müssen, zumal sich bereits aus dem Vorbringen der Antragsgegnerin in Verbindung in den von ihr vorgelegten Urkunden Beilagen 1 bis 8 ergebe, daß die verrechnungspflichtigen Mietzinseingänge zwischen dem 1. Mai 1945 und dem 31. Juli 1976 bei weitem ausreichten, um die von der Antragsgegnerin behaupteten umfangreichen Erhaltungsaufwendungen zu finanzieren.

Das Rekursgericht hob den erstgerichtlichen Sachbeschluß auf und trug dem Erstgericht unter Rechtskraftvorbehalt eine neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Es führt aus:

Die Antragstellerin weise zutreffend darauf hin, daß sich die Anzeigepflicht des Mieters gegenüber dem Vermieter in bezug auf die mangelnde Brauchbarkeit nur auf Funktionsstörungen eines vorhandenen Bades oder einer vorhandenen Küche beziehen könne (vgl. MietSlg. 36.333). Seien im maßgeblichen Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages im Bad nicht einmal eine Warmwasseraufbereitungsanlage und in dem als Küche bezeichneten Raum weder eine Koch- noch eine Spülgelegenheit, sondern lediglich in dem als Küche bezeichneten Raum Zu- und Ableitungen vorhanden gewesen, dann könne einerseits trotz der vom Erstgericht richtig als vorhanden beurteilten räumlichen Abtrennung des Baderaumes nicht von einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (vgl. MietSlg. 36.326) und andererseits nicht vom Vorliegen der Mindesterfordernisse für das Ausstattungsmerkmal "Küche" (vgl. MietSlg. 36.320/53) gesprochen werden. Gehe man davon aus, daß das Bestandobjekt daher im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses überhaupt nicht über eine Küche bzw. über einen dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Baderaum verfügt habe, so sei das Mietobjekt in diesem Zeitpunkt unabhängig von einer Mängelrüge durch die Antragstellerin in die Kategorie C einzuordnen gewesen. Damit sei der Ausnahmetatbestand des § 16 Abs 1 Z 4 MRG entgegen der Ansicht des Erstgerichtes nicht erfüllt.

Dennoch sei die Rechtssache noch nicht entscheidungsreif. Voraussetzung für die Ermäßigung des Hauptmietzinses sei unter anderem auch, daß für eine Wohnung im Zeitpunkt der Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses die im § 16 Abs 1 Z 3 MRG genannten Voraussetzungen nicht vorgelegen hätten. Während des Verfahrens vor dem Erstgericht hätten sich aber Hinweise auf das Vorliegen der Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 3 MRG ergeben. Diesbezüglich seien vom Erstgericht jedoch keine konkreten Feststellungen getroffen worden, da das Erstgericht vom Vorliegen des Ausnahmetatbestandes des § 16 Abs 1 Z 4 MRG ausgegangen sei. Das Erstgericht werde im fortgesetzten Verfahren noch ergänzende Feststellungen für die Beurteilung zu treffen haben, ob die Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 3 MRG gegeben seien. Jedenfalls ergebe sich aus dem vom Erstgericht angeführten Umstand, daß die verrechnungspflichtigen Mietzinseingänge zwischen dem 1. Mai 1945 und dem 31. Juli 1976 bei weitem ausgereicht hätten, um die von der Antragsgegnerin behaupteten, in diesem Umfang zugegebenermaßen umfangreichen Erhaltungsaufwendungen zu finanzieren, noch nicht, daß die Anwendbarkeit des § 16 Abs 1 Z 3 MRG ausgeschlossen wäre. Zur Beurteilung der Anwendbarkeit des § 16 Abs 1 Z 3 MRG bedürfe es der Klärung, was zu welchem Zeitpunkt an Eigenmitteln zur Erhaltung des Hauses aufgewendet worden sei und ob im Zeitpunkt der Aufwendung der Eigenmittel allfällige Mietzinsreserven zur Deckung der Erhaltungsarbeiten ausgereicht hätten. Auch sei zu klären, in welcher Form Eigenmittel aufgebracht worden seien und ob in der Folge Teile dieser Eigenmittel in irgendeiner Form in der Mietzinsabrechnung als Ausgaben Berücksichtigung gefunden hätten. Die Frage, ob erhebliche Eigenmittel aufgewendet worden seien, sei nach den im Zeitpunkt der Aufwendung der Eigenmittel vorliegenden Umständen zu beurteilen, wobei zukünftige Mietzinseinnahmen im Gegensatz zu § 18 MRG nicht zu berücksichtigen seien. Unter erheblichen "Eigenmitteln" im Sinn des § 16 Abs 1 Z 3 MRG seien nur aus dem Vermögen des Vermieters stammende Mittel zu verstehen, die ihm frei und nicht nach § 3 Abs 3 1.Satz, § 20 MRG oder früher nach § 6 Abs 1 MG verrechnungspflichtig zur Verfügung stünden (Würth-Zingher, MRG 2 Anm. 14 und 19 zu § 16; MietSlg. 36.305/33). Von "erheblichen" Eigenmitteln könne erst dann gesprochen werden, wenn durch die aufgewendeten Eigenmittel eine erhebliche Überschreitung des verrechnungspflichtigen Teiles der Mietzinseinnahmen vorliege.

Da zu den hier zu behandelnden Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung, nämlich insbesondere zum Begriff der Eigenmittel im Sinn des § 16 Abs 1 Z 3 MRG, noch keine die Frage der Berücksichtigung von zukünftigen Mietzinseinnahmen berührende Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vorliege, sei gemäß § 37 Abs 3 Z 18 MRG ein Rechtskraftvorbehalt zu setzen gewesen.

Gegen den unter Rechtskraftvorbehalt ergangenen Aufhebungsbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag, in Abänderung des angefochtenen Beschlusses den erstgerichtlichen Sachbeschluß wiederherzustellen. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die Antragstellerin beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt. Was zunächst das Vorliegen der Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 4 MRG im gegenständlichen Fall betrifft, so führt die Antragsgegnerin gegen die Auffassung des Rekursgerichtes, die

im § 16 Abs 2 Z 4 MRG statuierte Anzeigepflicht des Mieters bestehe nur bei Funktionsstörungen eines vorhandenen Bades oder einer vorhandenen Küche, nachstehendes ins Treffen: Die Antragstellerin habe sich im Mietvertrag verpflichtet, sämtliche Investitionen im Mietobjekt selbst zu tragen, da sie nach dessen Besichtigung einen umfangreichen Umbau geplant habe. Die Antragsgegnerin habe dafür für die Dauer der Umbauarbeiten (August und September 1976) auf die Einhebung des Mietzinses verzichtet. Diese Sachlage könne bei der Zuordnung der Wohnung zu einer gesetzlichen Kategorie nicht unberücksichtigt bleiben. Ein sachgerechtes Verständnis des § 16 MRG in seinem Zusammenhang führe vielmehr zu dem Ergebnis, daß eine im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses im beiderseitigen Interesse gelegene Vereinbarung, welche wesentlich die Anerkennung des vorhandenen Zustandes der Wohnung eingeschlossen habe, eine nachträgliche Herabsetzung der Kategorie ausschließe. Wenn schon das Unterlassen einer Anzeige im Sinne des analog anzuwendenden § 16 Abs 2 Z 4 MRG eine Herabsetzung der Kategorie verhindere, müsse dies umsomehr dann der Fall sein, wenn der Zustand der Wohnung vom Mieter durch eine auch ein Entgegenkommen des Vermieters enthaltende Vereinbarung hingenommen werde. Mit dem in der Bestimmung des § 16 Abs 2 Z 4 MRG zum Ausdruck kommenden Grundgedanken, daß eine nachträgliche Herabsetzung der Kategorie nur dann zulässig sein solle, wenn die Wohnungsausstattung bei Mietvertragsabschluß beanstandet worden sei, wäre es nicht vereinbar, wenn man die Herabsetzung der Kategorie in Fällen zulassen wollte, in denen der Mieter sich nicht bloß verschwiegen, sondern den bestehenden Wohnungszustand ausdrücklich anerkannt habe.

Dem kann nicht gefolgt werden. Gemäß § 44 Abs 2 MRG kann der Hauptmieter einer vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes gemieteten Wohnung vom Vermieter die Ermäßigung des vorher vereinbarten Hauptmietzinses begehren, 1. wenn für die Wohnung im Zeitpunkt der Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses die im § 16 Abs 1 Z 2 bis 6 MRG genannten Voraussetzungen nicht vorgelegen haben und 2. wenn der vereinbarte Hauptmietzins den Betrag um mehr als die Hälfte übersteigt, 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 MRG als Hauptmietzins errechnet. Diese Übergangsbestimmung fingiert, das Mietrechtsgesetz, insbesondere dessen § 16, habe bereits im Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung gegolten (Würth-Zingher, MRG 2 , 200, Anm. 10 zu § 44; MietSlg. 36.551; 2 Ob 644/85). Bei Beantwortung der Frage, ob die im § 44 Abs 2 Z 1 MRG normierte Voraussetzung für ein Ermäßigungsbegehren des Hauptmieters vorliegt, ist demnach davon auszugehen, daß § 16 MRG bereits im Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung gegolten hat. Die genannte Voraussetzung wäre also im gegebenen Zusammenhang bei Erfüllung des Tatbestandes des § 16 Abs 1 Z 4 MRG zu verneinen. Dieser Tatbestand verlangt unter anderem, daß der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie B ist, deren Nutzfläche 130 m 2 übersteigt. Die Ausstattungsmerkmale der Kategorie B müssen im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses vorhanden (Regelfall; § 16 Abs 3 Satz 1 MRG) oder nach dem Inhalt der Vereinbarung vom Vermieter herzustellen und tatsächlich hergestellt worden sein (MietSlg. 36.334; RdW 1986, 109 ua., zuletzt etwa 5 Ob 54/86). Die Unbrauchbarkeit der bei Mietvertragsabschluß vorhandenen oder vom Vermieter nach dem Vertrag herzustellenden und tatsächlich hergestellten Ausstattungsmerkmale ändert an der Wohnungskategorie nichts, wenn der Mieter die ihm nach § 16 Abs 2 Z 4 MRG obliegende Anzeige unterläßt oder der Vermieter die Brauchbarkeit der Kategoriemerkmale innerhalb angemessener Frist nach der Anzeige herstellt (zur Anzeigepflicht des Mieters auch in den Fällen des § 44 Abs 2 und 3 MRG siehe MietSlg. 36.551, 5 Ob 19/85, 5 Ob 63/85, 2 Ob 644/85 ua.; zur analogen Geltung des § 16 Abs 2 Z 4 MRG in bezug auf die Anzeigepflicht des Mieters hinsichtlich aller Kategoriemerkmale siehe ImmZ. 1985, 425, 5 Ob 19/85, 2 Ob 644/85 ua.). Die Anzeigepflicht des Mieters besteht unabhängig davon, ob der Vermieter von der Unbrauchbarkeit der Kategoriemerkmale Kenntnis hat (MietSlg. 36.332) und ob er gesetzlich oder vertraglich verpflichtet wäre, die Mängel an den Ausstattungsmerkmalen zu beheben (5 Ob 75/85). Die Anzeigepflicht des Mieters kommt jedoch, wie der Oberste Gerichtshof in Billigung der Entscheidung des Rekursgerichtes MietSlg. 36.333 zu 5 Ob 14/85 und seither auch noch zu 5 Ob 39/85 ausgesprochen hat, nicht in Betracht, wenn die kategoriebestimmenden Ausstattungselemente überhaupt fehlen und die Komplettierung der Wohnung vertraglich dem Mieter überantwortet wurde. Da im vorliegenden Fall die die Kategorie B bestimmenden Ausstattungselemente "dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit" mangels Vorhandenseins eines Gerätes zur Warmwasserbereitung (5 Ob 37/85) und "Küche" mangels Vorhandenseins einer Kochgelegenheit und einer Spülgelegenheit überhaupt fehlten und deren Herstellung bzw. Anschaffung vertraglich der Antragstellerin überantwortet wurde, bestand eine Anzeigepflicht der Antragstellerin nicht. Der Tatbestand des § 16 Abs 1 Z 4 MRG war demnach, wie dem Rekursgericht beizupflichten ist, nicht erfüllt. Daran vermag auch nichts zu ändern, daß die Antragsgegnerin von der Antragstellerin während der zwei Monate, in denen diese die Wohnung instand setzte, keinen

Mietzins verlangte, zumal die Antragsgegnerin anstatt des ursprünglich angebotenen monatlichen Hauptmietzinses von S 4.000,-- letztendlich einen solchen von S 5.000,-- begehrte. Sodann wendet sich die Antragsgegnerin gegen die Ansicht des Rekursgerichtes, daß der Sachverhalt noch nicht ausreichend geklärt sei, um abschließend zum Vorliegen der Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 3 MRG Stellung nehmen zu können. Sie meint, daß an der Erhaltung des Hauses schon deshalb insbesondere aus Gründen der Stadtbildpflege ein öffentliches Interesse bestehe, weil das aus der Gründerzeit stammende, mit einer reich verzierten Fassade versehene und für den Lobkowitzplatz sowie den Albertinaplatz städtebaulich bedeutungsvolle Haus in einer Schutzzone liege. Die Erheblichkeit der von ihr aufgewendeten Eigenmittel ergebe sich schon daraus, daß nach den von ihr vorgelegten Urkunden Beilagen 1 bis 8 die gesamten Mietzinseingänge von 1945 bis zum Abschluß der Sanierungsarbeiten nach dem umfangreichen Bombenschaden in den letzten Tagen des 2. Weltkrieges S 736.508,40, die aufgewendeten Sanierungskosten jedoch S 1,365.614,-- betragen hätten, so daß der tatsächlich aufgewendete Eigenmittelanteil zur Erhaltung des Gebäudes bis zum Abschluß der Sanierungsarbeiten S 629.105,60, also fast 50 % des gesamten Volumens der Erhaltungsarbeiten, ausgemacht habe. Dem ist entgegenzuhalten, daß auch der Oberste Gerichtshof der Auffassung ist, daß es noch ergänzender Feststellungen bedarf, um abschließend beurteilen zu können, ob die Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 3 MRG gegeben sind: Der Oberste Gerichtshof hat bereits in MietSlg. 36.304 ausgeführt, daß die Lage eines Gebäudes in einer Schutzzone nicht mehr als ein Indiz für das Bestehen des im § 16 Abs 1 Z 3 MRG verlangten öffentlichen Interesses ist, das einer Feststellung nach den jeweiligen Verhältnissen des konkreten Einzelfalles bedarf (vgl. auch Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 349). Zum Begriff der erheblichen Eigenmittel im Sinne des § 16 Abs 1 Z 3 MRG im Gegensatz zum Begriff der erheblichen Mittel im Sinne des § 16 Abs 1 Z 5 und 6 MRG ist das Rekursgericht der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes MietSlg. 36.305/33 gefolgt, die bereits in weiteren Fällen aufrecht erhalten wurde (5 Ob 26/84, 5 Ob 35/84, 5 Ob 39/85). Zu 5 Ob 108/85 wurde aus dem Gesetzeszweck, die im öffentlichen Interesse gelegene Erhaltung der im § 16 Abs 1 Z 3 MRG genannten Gebäude zu fördern, sowie aus der zur Erreichung des Gesetzeszweckes bestimmten Rechtsfolge (Zulässigkeit der Vermietung aller - vermietbaren - Mietgegenstände dieses Gebäudes zu einem angemessenen Hauptmietzins) abgeleitet, daß die vom Vermieter zur Erhaltung aufgewendeten Eigenmittel im Verhältnis zur Größe des Hauses und zur Gesamthöhe der Erhaltungskosten ins Gewicht fallen müssen, um erheblich im Sinne des § 16 Abs 1 Z 3 MRG zu sein. Auch die Beurteilung der Erheblichkeit der Eigenmittel nach dem Verhältnis, in dem die Erhaltungskosten aus verrechnungspflichtigen Mietzinseinnahmen, aus öffentlichen Mitteln und aus Eigenmitteln des Vermieters getragen wurden, wurde in dieser Entscheidung als durch den Gesetzeszweck gedeckt angesehen, den Vermieter zu belohnen, der im Interesse der Erhaltung eines im § 16 Abs 1 Z 3 MRG näher beschriebenen Gebäudes durch Aufwendung von nichtverrechnungspflichtigen Mitteln ein höheres Risiko eingeht. Der Oberste Gerichtshof pflichtet dem Rekursgericht ferner darin bei, daß bei der Beurteilung der Frage, ob der Vermieter erhebliche Eigenmittel im Sinne des § 16 Abs 1 Z 3 MRG aufgewendet hat, von der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Aufwendung auszugehen ist und im Gegensatz zu § 18 MRG zukünftige Mietzinseinnahmen nicht zu berücksichtigen sind und daß zu beachten ist, ob der Vermieter einmal (rechtmäßig) aufgewendete derartige Eigenmittel in der Folge (noch vor Abschluß der Mietzinsvereinbarung, deren Zulässigkeit gemäß § 16 Abs 1 Z 3 MRG zu untersuchen ist) nicht etwa (rechtmäßig) als Ausgaben in die Mietzinsabrechnung eingesetzt hat. Im gegenständlichen Fall wird jedoch zusätzlich darauf Bedacht zu nehmen sein, daß die Tragung des Aufwandes für die Behebung von (bedeutenden) Kriegsschäden innerhalb des hier offenbar in Betracht kommenden Zeitraumes eine von der Tragung des Aufwandes für die (unbedingt notwendigen bzw. ordnungsgemäßen) Erhaltungsarbeiten verschiedene (nicht immer gleiche) rechtliche Behandlung erfahren hat (vgl. dazu etwa Zingher, Die Mängel der Mietobjekte und ihre Rechtsfolgen mit besonderer Berücksichtigung der Kriegsschäden an Mieträumen 42 ff.; Sobalik in ÖJZ 1948, 156 ff.; Swoboda, Kommentar zum MG 2 , 167; Zingher, MG 13 , 30 und MG 18 , 42 f.; Limbek-Ruttar, Das Mietengesetz in der Fassung des Mietrechtsänderungsgesetzes II 39 f.; Czech-Michlmayr, Das neue Wohnrecht II 19 f. sowie die einschlägige Rechtsprechung). Da der erstgerichtliche Sachbeschluß somit im Ergebnis zu Recht aufgehoben worden ist, war dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E08571

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00129.86.0708.000

Dokumentnummer

JJT_19860708_OGH0002_0050OB00129_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