jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/4/29 5Ob54/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.04.1986

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. Schubert, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Georg Z***, Tischlergeselle, Dr. Groß-Straße 11, 4600 Wels, vertreten durch Martin Grasser, Funktionär des Mieterschutzverbandes Österreich, Landesorganisation Oberösterreich, Museumstraße 5, 4020 Linz, wider die Antragsgegner

1.)

Herbert K***, Kaufmann, Bachmannsberg 1, 4672 Bachmanning, und

2.)

Josef E***, Kaufmann, Bruck 39, 4722 Peuerbach, beide vertreten durch Dr. Martin Stossier, Rechtsanwalt in Wels, wegen § 37 Abs 1 Z 8, § 16 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Kreisgerichtes Wels als Rekursgerichtes vom 25. November 1985, GZ R 638/85-23, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Wels vom 11. März 1985, GZ Msch 23/83-18, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß die Entscheidung insgesamt zu lauten hat:

1.) Es wird festgestellt, daß die zwischen den Parteien über die Mieter der im ersten Stock des Hauses der Antragsgegner in Wels, Dr. Groß-Straße 11, rechts gelegenen Wohnung geschlossene Vereinbarung hinsichtlich des monatlichen Nettohauptmietzinses insoweit unwirksam ist, als sie - vorbehaltlich einer Erhöhung gemäß § 16 Abs 4 MRG - für den Zeitraum vom 1. März 1982 bis zum 31. Jänner 1984 den Betrag von S 841,50 (ausschließlich Umsatzsteuer) und für die Zeit ab 1. Feber 1984 den Betrag von

S 933,30 (ausschließlich Umsatzsteuer) übersteigt.

Das Feststellungsmehrbegehren, die Hauptmietzinsvereinbarung sei über diese Beträge hinaus unwirksam, wird abgewiesen.

2.) Die Antragsgegner sind zur ungeteilten Hand schuldig, dem Antragsteller binnen 14 Tagen den Betrag von S 13.360,83 zurückzuerstatten.

Ein Ersatz von Kosten des Verfahrens erster, zweiter und dritter Instanz findet nicht statt. Der Antrag der Antragsgegner auf Ersatz der Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung im Revisionsrekursverfahren wird abgewiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist aufgrund des im März 1982 abgeschlossenen Mietvertrages Mieter der in dem den Antragstellern je zur Hälfte gehörigen Haus in Wels Dr. Groß-Straße 11, im ersten Stock rechts gelegenen, eine Nutzfläche von 51 m 2 aufweisenden Wohnung. Zur Zeit des Abschlusses dieses Mietvertrages bestand die Wohnung aus einer Küche mit Wasserleitung und Abfluß, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und einem Kabinett. Das WC befand sich am Gang im Stiegenhaus und wurde von einer anderen Mieterin mitbenützt. Die die Verwaltung des Hauses führende Tochter des Erstantragsgegners Monika K*** wurde von Angestellten der "F*** S***" darauf angesprochen, daß der Antragsteller Interesse an einer Wohnung hätte. Monika K*** teilte den Angestellten von S*** von sich aus mit, daß sich in dieser Wohnung kein Bad und kein WC befinde und es ihr klar sei, daß man bei einer neuen Vermietung Bad und WC einbauen müßte. Die beiden Angestellten von S*** sagten ihr jedoch zu, daß der Antragsteller handwerklich begabt sei und das notwendige Material von S*** billiger bekommen werde, da er am Baumarkt arbeite. Es wurde sodann davon gesprochen, daß der Antragsteller selbst das Bad und WC einbauen solle und ihm für Reparaturkosten S 15.000,- in der Form ersetzt werden sollten, daß er fünzehn Monate lang statt S 2.000,- nur S 1.000,- Zins zu zahlen hätte und dies in den Mietvertrag aufgenommen werde. Auf den Betrag von S 15.000,- kam Monika K*** aus der Überlegung, daß die üblichen Kosten für den Einbau von Bad und WC ca. S 10.000,-

betragen, wozu sie noch weitere S .5.000,- für andere Raparaturarbeiten hinzuschlug, etwa zum Herrichten der Böden, Auswechseln der Lichtschalter und dergleichen. Vor Unterfertigung des Mietvertrages besichtigte Monika K*** mit dem Antragsteller die Wohnung. Dabei erklärte dieser, daß er Bad und WC benötige und in das Kabinett einbauen könne. Monika K*** meinte hierauf, daß ihr dies klar sei, sie aber selbst Bad und WC nicht so schnell einbauen könne. Der Antragsteller entgegnete hierauf, daß er die Wohnung schon sehr dringend benötige und sich Bad und WC selbst machen würde, da er die Materialien billiger bekomme und das Einbauen auch selbst machen könne. Anläßlich dieser Wohnungsbesichtigung wurde mit dem Antragsteller auch darüber gesprochen, daß er für Reparaturarbeiten einen Betrag von S 15.000,-

rückerstattet bekomme, wobei hauptsächlich von dem Einbau von Bad und WC gesprochen wurde. Damit war der Antragsteller einverstanden. Monika K*** kam hierauf mit dem Mietvertrag zum Antragsteller in das Geschäft. Unter Punkt 5. des Vertrages sind die Räume dieser Wohnung aufgezählt mit: "Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Kinderzimmer". Monika K*** führte das Bad unter Punkt 5. an, weil für sie aufgrund der Vereinbarung, wonach der Antragsteller das Bad und WC einbauen werde, und dafür für einige Zeit der Mietzins auf die Hälfte, nämlich von S 2.000,- auf S 1.000,- reduziert werde, das Bad vorhanden war. Bei der Mietvertragsunterfertigung selbst wurde über Bad und WC nicht gesondert gesprochen. Der Antragsteller hatte damals viel im Geschäft zu tun. Monika K*** las ihm die unter Punkt 25. angeführte besondere Vereinbarung "bis zur Abzahlung der Reparaturgebühr (ca. S 15.000 österreichische Schilling) bezahlt - der Mieter eine Monatsmiete von S 1.000,- zuzüglich 8 % Umsatzsteuer - jährlich die Betriebskosten" vor und sagte, daß sich die S 15.000,- aus dem Einbau von Bad und WC ergeben. Der Antragsteller unterfertigte dann diesen Mietvertrag, mit dem das Mietverhältnis mit 1.3.1982 beginnt. Der Antragsteller und seine nunmehrige Ehefrau zogen im März 1982 in die Wohnung ein. In der Folge führte der Antragsteller selbst unter Mithilfe von Freunden und Bekannten in der Wohnung verschiedene Arbeiten durch. So legte er Böden neu, tapezierte er die Wohnung, machte neue Erdungen, ließ in der Küche einen neuen Abfluß machen und das Wasser von der Küche aus zu dem durch Teilung des Kabinettes und Einbeziehung eines kleinen Teiles des Vorzimmers neuerrichteten Bad und WC verlegen. Den anderen Teil des Kabinettes verwendete er als Kinderzimmer. Der Einbau von Bad und WC kostete dem Antragsteller ausschließlich der Kosten für die Fliesen ungefähr S 9.000,-. Insgesamt wendete er für die Wohnung ca. S 40.000,- auf. Da vereinbart worden war, daß der Antragsteller als Entgelt für die Reparatur fünfzehn Monate lang nur die Hälfte des Mietzinses, also nur S 1.000,- bezahlt, forderte ihn Monika K*** nach fünfzehn Monaten auf, die vereinbarten S 2.000,-

an monatlichem Mietzins zu zahlen. In der Folge bezahlte der Antragsteller keine Betriebskosten mehr, da er meinte, ohnedies bereits zuviel bezahlt zu haben. Die Antragsgegner leiteten sodann gegen ihn ein Verfahren auf Räumung bzw. ein Kündigungsverfahren ein, das bis zur rechtskräftigen Beendigung dieses Rechtsstreites unterbrochen wurde.

Für das Jahr 1982 bezahlte der Antragsteller insgesamt S 10.800,- an Mietzins (in den Monaten März bis Juni je S 2.160,-

und von August bis Dezember je S 1.080,-, wobei die Zahlung für Dezember erst im Jänner 1983 erfolgte); im Jahr 1983

zahlte er insgesamt S 12.438,36 an Mietzins (in den Monaten Februar bis April und Juli bis Dezember je S 1.130,76, in den Monaten Mai und Juni S 2.261,52). Für Mai und Juni zahlte er außerdem noch an Betriebskosten und Verwaltungsgebühr für das Jahr 1982 S 1.676,94. Im Jahr 1984 zahlte er bis einschließlich November insgesamt S 11.800,72 (im Jänner und Februar je S 1.130,76, im März und April je S 1.194,30, im Mai und Juni S 2.388,60, im August S 1.180,- und von September bis November je S 1.194,-).

Der Antragsteller begehrte am 2.8.1983 beim Erstgericht den Ausspruch, daß der vereinbarte monatliche Hauptmietzins insoweit rechtsunwirksam sei, als er den Betrag von S 303,- übersteige "bzw., daß durch die Einhebung eines Hauptmietzinses von S 1.080,- bzw. S 1.130,76 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß zu den Zinsterminen 1. März 1982 bis 1. Dezember 1982 jeweils um S 777,- und zu den Zinsterminen 1. Jänner 1983 bis 1. Juli 1983 jeweils um S 827,76, also insgesamt um S 13.564,30 überschritten wurde", und die Antragsgegner gemäß § 37 Abs 4 MRG zur ungeteilten Hand schuldig seien, die ab 1. März 1982 über den zulässigen Hauptmietzins hinaus eingehobenen Beträge von insgesamt S 13.564,30 rückzuerstatten. In der Tagsatzung vom 20.11.1984 dehnte der Antragsteller das Rückforderungsbegehren auf die bis einschließlich November 1984 über das zulässige Zinsausmaß hinaus bezahlten Beträge aus (ON 16 d.A.). Da bei Abschluß des Mietvertrages das WC sich außerhalb der Wohnung befunden habe und das nunmehr in der Wohnung bestehende Bad mit WC erst nach Abschluß des Mietvertrages auf Kosten des Antragstellers errichtet worden sei, handle es sich bei der gegenständlichen Wohnung um eine solche der Ausstattungskategorie D (§ 16 Abs 2 Z 4, Abs 3 MRG), für die der monatliche Hauptmietzins S 5,50 je m 2 der Nutzfläche, insgesamt daher einschließlich Umsatzsteuer S 303,-

nicht übersteigen dürfe.

Die Antragsgegner sprachen sich gegen den Antrag aus. Richtig sei wohl, daß bei Abschluß des Mietvertrages Badezimmer und WC nicht in der Wohnung gewesen seien, da der Antragsteller aber die Wohnung sofort habe beziehen wollen, sei mit ihm vereinbart worden, daß er die Installation eines Badezimmers und WC selbst vornehme und ihm die damit verbundenen Kosten in Form einer Mietzinsvergütung erstattet würden.

Das Erstgericht stellte mit Sachbeschluß fest, daß die von den Parteien getroffene Vereinbarung über den Hauptmietzins insoweit rechtsunwirksam sei, als der monatliche Hauptmietzins in der Zeit vom 1.3.1982 bis 31.1.1984 den Betrag von S 851,50 (richtig: S 841,50) (ausschließlich Umsatzsteuer) und für die Zeit vom 1.2.1984 bis 30.11.1984 den Betrag von S 933,30 (ausschließlich Umsatzsteuer) übersteigt. Bei der rechtlichen Beurteilung des vorliegenden Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß sich die Ausstattungskategorie gemäß § 16 Abs 3 MRG nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages richte; als "Zustand im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses" sei aber auch noch jener Zustand einer Wohnung anzusehen, den der Vermieter nach dem Inhalt des Mietvertrages auf seine Kosten erst herzustellen habe (Würth-Zingher, MRG 2 , Anm. 36 zu § 16). Da im gegenständlichen Fall der Einbau von Bad und WC zwar durch den Antragsteller selbst, jedoch auf Kosten der Vermieter erfolgt sei, zumal dem Antragsteller dafür insgesamt S 15.000,- an Zins nachgelassen worden seien, sei davon auszugehen, daß die gegenständliche Wohnung bereits im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages eine solche der Ausstattungskategorie B gewesen sei. Ausgehend von den im vorliegenden Fall anzuwendenden Sätzen für eine Wohnung der Kategorie B von S 16,50 einschließlich Jänner 1984 und von S 18,30 seit Februar 1984 errechnete das Erstgericht für die Zeit vom 1.3.1982 bis 31.1.1984 einen Kategoriemietzins von S 841,50 monatlich und für die Zeit ab 1.2.1984 einen solchen von S 933,30, jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Ein diese Beträge übersteigender Hauptmietzins sei daher unwirksam. Schließlich vertrat es den Standpunkt, daß von einem Leistungsbefehl auf Rückerstattung eines allenfalls zuviel bezahlten Mietzinses gemäß § 37 Abs 4 MRG Abstand zu nehmen gewesen sei, da im gegenständlichen Verfahren nicht habe festgestellt werden können, wann bzw. wieviel Zins jeweils vom Antragsteller bezahlt worden sei und diese Gesetzesstelle nicht bestimme, daß über das eigentliche Verfahren nach § 37 Abs 1 MRG hinaus ein zusätzliches Verfahren über Fragen abgeführt werden müsse, die sich nur auf den Rückforderungsanspruch bezögen. Mangels Spruchreife sei ein Leistungsbefehl nicht auszusprechen gewesen.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs des Antragstellers gegen den erstgerichtlichen Sachbeschluß teilweise Folge. Es traf die bereits wiedergegebenen (ergänzenden) Feststellungen über die vom Antragsteller ab März 1982 geleisteten Zahlungen und änderte den angefochtenen Beschluß dahin ab, daß es 1.) die Vereinbarung über den Hauptmietzins hinsichtlich der vom Antragsteller gemieteten Wohnung insoweit als rechtsunwirksam erklärte, als der monatliche Hauptmietzins (einschließlich der Umsatzsteuer) in der Zeit vom 1.3.1982 bis 31.1.1984 S 303,- und jener

für die Zeit vom 1.2.1984 bis 30.11.1984 S 342,- übersteigt. Außerdem erkannte es 2.) die Antragsgegner zur ungeteilten Hand schuldig, dem Antragsteller den Betrag von S 19.406,42 (darin enthalten S 1.940,64 an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zurückzuerstatten.

Entgegen der Meinung des Erstgerichtes vertrat das Rekursgericht die Ansicht, daß es sich bei der gegenständlichen Wohnung um eine solche der Kategorie D handle. Das Erstgericht habe richtig erkannt, daß sich die Ausstattungskategorie gemäß § 16 Abs 3 MRG nach dem Ausstattungsstand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages richte. Die vom Erstgericht für seinen Rechtsstandpunkt herangezogene Entscheidung MietSlg. 35.328/32, wonach als Zustand der Wohnung im Sinne dieser Gesetzesstelle auch jener anzusehen sei, den der Vermieter erst herstellen lasse, wobei auch die ausdrücklich vereinbarten, vom Mieter vorzunehmenden Arbeiten zu berücksichtigen seien, treffe nur für jene Fälle zu, in denen der Mietzins habe frei vereinbart werden können. Sei hingegen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eine freie Vereinbarung über den Hauptmietzins nicht zulässig gewesen, dann sei nicht der vom Vertragswillen der Parteien umfaßte, vom Mieter herzustellende Mietgegenstand, sondern dessen tatsächlicher Ausstattungszustand der Entscheidung zugrunde zu legen, sodaß mangels Vorhandenseins einer Badegelegenheit und eines Klosetts im Wohnverband zur Zeit des Vertragsabschlusses keinesfalls die Kategorie B angenommen werden könne (vgl. MietSlg. 36.335). Der vorliegende Mietvertrag sei im März 1982, somit nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes abgeschlossen worden. Zu dieser Zeit sei die Kategorieeinteilung des § 16 Abs 2 MRG schon in Kraft gestanden; es habe daher der Mietzins nur mehr nach Maßgabe dieser Ausstattungskategorie festgelegt werden können, zumal ein Ausnahmefall im Sinne des § 16 Abs 1 MRG weder behauptet worden sei noch tatsächlich vorliege. Es sei daher davon auszugehen, daß der Mietzins je Quadratmeter der Nutzfläche den für die Kategorie D vorgesehenen Betrag von S 5,50 einschließlich der Umsatzsteuer nicht übersteigen dürfe. Da die getroffene Vereinbarung eines das zulässige Ausmaß um ein Vielfaches übersteigenden Mietzinses unwirksam sei (§ 16 Abs 5 letzter Satz MRG) und der zulässige Mietzins bis 31.1.1984 S 303,- sowie ab 1.2.1984 S 342,-

betragen habe, errechne sich der zulässige Mietzins für das Jahr 1982 mit insgesamt S 3.030,-, für 1983 mit S 3.636,- und für das Jahr 1984 bis einschließlich November mit S 3.723,-. Außerdem habe der Antragsteller noch die Betriebskosten für 1983 im Betrag von S 2.595,62 und für 1984 von S 2.648,04, die bereits fällig seien, bisher nicht geleistet. Ausgehend von diesen Beträgen errechnete das Rekursgericht den Rückforderungsanspruch des Antragstellers (§ 27 Abs 3 MRG) mit S 19.406,42. Gemäß § 37 Abs 4 MRG seien die Antragsgegner zum Rückersatz dieses Betrages zu verpflichten gewesen.

Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung im Sinne der Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses und der ihnen zur ungeteilten Hand aufzuerlegenden Verpflichtung, dem Antragsteller den Betrag von S 13.432,41 binnen 14 Tagen zurückzuerstatten, abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsteller beantragte in seiner Rechtsmittelgegenschrift, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG), und teilweise auch berechtigt.

In ihrem Revisionsrekurs wenden sich die Antragsgegner gegen die Einordnung der dem Antragsteller vermieteten Wohnung in die Ausstattungskategorie D durch das Rekursgericht. Das Rekursgericht habe sich zu Unrecht der Meinung des Erstgerichtes nicht angeschlossen und den Standpunkt vertreten, die vom Erstgericht zitierte Entscheidung treffe nur auf jene Fälle zu, in denen der Mietzins habe frei vereinbart werden können. Dem ist zuzustimmen. 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 durch Aufwendungen des Vermieters, des vorigen Mieters oder sonstigen Vorbenützers geschaffen wurde (5 Ob 17/85; 5 Ob 23/85). 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; 5 Ob 25/85; 5 Ob 54/85; 5 Ob 102/85; vgl. Würth-Zingher, MRG 2 , 79, Anm. 36) zu 16). Wenn aber die Errichtung eines Klosetts und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit und andere Adaptierungsarbeiten, wie etwa die Erneuerung von Böden oder der Erdung von elektrischen Leitungen - wie vom Antragsteller beabsichtigt - von den Vermietern auf deren Kosten

vorgenommen worden wären und dies geeignet gewesen wäre, die Einordnung der sodann zu vermietenden Wohnung im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses nach § 16 Abs 2 Z 2 MRG in die Ausstattungskategorie B zu erreichen, dann ist der Rechtsauffassung des Erstgerichtes zu folgen, daß für den Fall, als der Mieter wegen seines besonderen Interesse am ehestmöglichen Bezug der Wohnung den Einbau von Bad und WC und die Ausführung der anderen Arbeiten selbst übernimmt, ihm dafür aber vom Vermieter eine den voraussichtlichen Kosten dieser Arbeiten entsprechende Zinsreduktion gewährt wird, rechtlich das Vorhandensein einer Wohnung in brauchbarem Zustand samt Abort und einer zeitgemäßen Badegelegenheit innerhalb der Wohnung im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zu bejahen ist (vgl. die zu der vergleichbaren Bestimmung des § 16 Abs 3 MG ergangene Entscheidung MietSlg. 36.587). Durch diese Vereinbarung wurde in wirtschaftlicher Hinsicht nämlich dieselbe - die Zuordnung der Wohnung in die Ausstattungskategorie B ermöglichende - Lage herbeigeführt, die bestanden hätte, wenn die Vermieter den Einbau von Bad und WC und die anderen Adaptierungsarbeiten vor Abschluß des Mietvertrages mit dem Antragsteller hätten ausführen lassen. Entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes gilt dies nicht bloß für Fälle, in denen der Mietzins frei vereinbart werden kann (und die Mietzinsvereinbarung keinen anderen als den im allgemeinen Vertragsrecht geltenden Schranken (§ 879 ABGB) unterworfen wäre). Unter solchen Umständen wäre es sogar möglich, daß der Mieter selbst auch die Kosten der von ihm vereinbarungsgemäß für den Vermieter durchzuführenden Arbeiten endgültig übernimmt

(vgl. MietSlg. 36.334 ua). Daß die vom Antragsteller vereinbarungsgemäß vorgenommene Herstellung des Bades dem zeitgemäßen Standard nicht entsprochen hätte und die Wohnung nach Ausführung der Adaptierungsarbeiten nicht in brauchbarem Zustand gewesen wäre, wurde nicht behauptet. Im übrigen hätte der Antragsteller im Sinne der nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes in analoger Anwendung des § 16 Abs 2 Z 4 MRG hinsichtlich der unbrauchbaren Ausstattungsmerkmale sämtlicher Ausstattungskategorien angenommenen Anzeigepflicht (ImmZ 1985, 425 ua) die Vermieter davon in Kenntnis setzen müssen, daß er mit dem zur Deckung der Kosten vorgesehenen Betrag nicht das Auslangen werde finden können, um die Vermieter in die Lage zu versetzen, durch Übernahme der tatsächlich erforderlichen höheren Kosten für die Errichtung von Bad und WC die ihnen drohende Einstufung der Wohnung in eine niedrigere Ausstattungskategorie zu verhindern. Eine Behauptung darüber, daß der Antragsteller dieser Anzeigepflicht entsprochen hätte und die Vermieter sich geweigert hätten, die tatsächlich erforderlichen Kosten zu übernehmen, wurde ebenfalls nicht aufgestellt. Ist aber davon auszugehen, daß der Antragsteller dieser Anzeigepflicht nicht entsprochen hat, so hat dies zur Folge, daß die allfällig mangelnde volle Kostenübernahme hinsichtlich der Errichtung von WC und Bad durch die Vermieter bei Beurteilung der Wohnungskategorie außer Betracht zu bleiben hat. Die Einstufung der vom Antragsteller gemieteten Wohnung in die Ausstattungskategorie B durch das Erstgericht entspricht daher der Sach- und Rechtslage. Der Revisionsrekurs ist daher hinsichtlich der Feststellung des Ausmaßes der Unzulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses im Sinne der Wiederherstellung der diesbezüglichen Entscheidung des Erstgerichtes, allerdings unter Bedachtnahme auf die im Mietvertrag (Punkt 9.) vereinbarte Wertsicherung, berechtigt.

Ausgehend von den ergänzenden Feststellungen des Rekursgerichtes über die tatsächlich erfolgten Zahlungen des Antragstellers kommt dem Revisionsrekurs gegen das auf § 27 Abs 3 MRG gestützte Rückforderungsbegehren und den ihnen vom Rekursgericht nach § 37 Abs 4 MRG auferlegten Leistungsauftrag infolge eines den Antragsgegnern im Revisionsrekurs bei Darstellung der Zahlungen des Antragstellers für das Jahr 1984 unterlaufenen Rechenfehlers (er hat anstelle des in Ansatz gebrachten Betrages von S 11.872,- nur S 11.800,72 bezahlt) nur teilweise Berechtigung zu. In teilweiser Stattgebung des Revisionsrekurses mußten daher die Entscheidungen der Vorinstanzen spruchgemäß abgeändert werden, wobei allerdings eine Abweisung des behaupteten Mehranspruches zu unterbleiben hatte (vgl. Würth-Zingher, aaO, 184 f, Anm 73) zu § 37).

In den Verfahren der Vorinstanzen wurden Kosten überhaupt nicht verzeichnet, insoweit gebührt auch kein Kostenersatz. Im Revisionsrekursverfahren begehrten die Antragsgegner den Ersatz der Kosten rechtsfreundlicher Vertretung. Solche Kosten hat aber jede Partei - von dem hier gar nicht behaupteten Fall der Stellung mutwilliger Anträge abgesehen - selbst zu tragen. Der Antrag auf Zuspruch von Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung mußte daher abgewiesen werden.

Anmerkung

E08208

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00054.86.0429.000

Dokumentnummer

JJT_19860429_OGH0002_0050OB00054_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