

TE OGH 1985/12/10 5Ob102/85

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 10.12.1985

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. Griebsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der antragstellenden Partei Franz A, Regisseur, Wien 1., Salztorgasse 1/3a, vertreten durch Dr. Hans Bichler, Dr. Daniel Charim, Dr. Wolfgang Spitz, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegnerinnen 1.) KommRat Maria B, Wien 1., Stephansplatz 9, 2.) Elisabeth C, Hauseigentümerin, Wien 19., Grinzingstraße 23, beide vertreten durch Dr. Friedrich Grohs, Dr. Michael Gorany, Dr. Andreas Grohs, Dr. Wolfgang Hofer, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs.1 Z.8, § 16 MRG infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 1. August 1985, GZ. 41 R 691/85-43, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 20.April 1985, GZ. 48 Msch 30/83-38, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Es wird dem Revisionsrekurs Folge gegeben und in Abänderung der Sachbeschlüsse der Vorinstanzen festgestellt, daß die am 18. Feber 1982 zwischen den Streitteilern über die Miete der Räumlichkeiten 1010 Wien, Salztorgasse 1/3a, geschlossene Vereinbarung hinsichtlich des monatlichen Nettohauptmietzinses insoweit unwirksam ist, als sie für den Zeitraum vom 1.März 1982 bis zum 31.Jänner 1984 den Betrag von 1.056,50 S und für den Zeitraum ab dem 1.Feber 1984 den Betrag von 1.171,75 S übersteigt. Das Feststellungsmehrbegehren, die Hauptmietzinsvereinbarung sei für den erstgenannten Zeitraum hinsichtlich eines weiteren Betrages von 18,25 S und für den zweitgenannten Zeitraum hinsichtlich eines weiteren Betrages von 133,50 S unwirksam, wird abgewiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist auf Grund des Mietvertrages vom 18. Feber 1982 Mieter der 192,09 m² großen Räumlichkeiten top.Nr. 3a im Haus der Antragsgegnerinnen in Wien 1., Salztorgasse 1, die ursprünglich Teil von 366 m² großen, zu Wohnzwecken nicht geeigneten Geschäftsräumlichkeiten (Fabriketage) waren.

Der mit Filmaufnahmen beschäftigte Antragsteller ersuchte den ihm bekannten Angestellten der Wiener Gebietskrankenkasse Rudolf D, für ihn eine - nicht den Ausstattungskategorien A oder B gehörende - Wohnung zu suchen, die in bestimmten Bezirken Wiens gelegen sein sollte; es konnte sich auch um eine Fabriksetage handeln, doch mußte diese in eine Wohnung umgewidmet werden können. Dem Antragsteller schwieb ein Mietzins bis maximal 15.000,E monatlich vor. In dieser Angelegenheit sprach D bei Ines F, einer damaligen Angestellten der Realitätenvermittlung Axel F, vor. Die genannte Realitätenvermittlung ist räumlich eng mit der Hausverwaltung

Gotthard F verbunden, die auch das gegenständliche Haus der Antragsgegnerinnen verwaltet. Ines F wurde im Rahmen der Vermietung der gegenständlichen Räumlichkeiten sowohl im Rahmen der Vermittlungskanzlei als auch im Rahmen der Hausverwaltung tätig; letzteres, als sie nach Mietvertragsabschluß dem Antragsteller die Bestätigung Beilage D zur Vorlage bei den Wiener Stadtwerken ausstellte und den Meldezettel Beilage C unterfertigte. Beilage C weist die gegenständliche Anschrift als Hauptwohnsitz des Antragstellers auf. Beilage D bestätigt, daß der Antragsteller Hauptmieter der Wohnung Tür Nr.3a ist. Ines F bot allen Interessenten die freistehenden Räumlichkeiten (rund 366 m²) als Geschäftsräumlichkeiten an. Schon auf Grund des nicht bewohnbaren Zustandes des Objektes und des bei Geschäftsräumlichkeiten im allgemeinen zulässigen höheren Mietzinses durfte der Hausverwalter Gotthard F die Räumlichkeiten nur als Geschäftsoberfläche vermieten. Im baulich noch nicht getrennten Zustand wies das Mietobjekt bei Mietvertragsabschluß unter anderem einen Raum mit 165 m² Bodenfläche auf. Aus diesem Grund wollte die Hausverwaltung das Objekt zunächst an eine Tanzschule oder an ein Institut für Bodybuilding vermieten; dies kam aber mangels Fluchtweges aus baupolizeilichen Gründen nicht in Frage. Deshalb kam der Hausverwaltung der Antragsteller, der noch keine exakten Vorstellungen von der Größe des von ihm gewünschten Objektes hatte, gelegen. D suchte also für ihn zunächst ein enorm großes Objekt. Er sprach mehrmals bei der Realitätenvermittlung vor. Der Antragsteller besichtigte sodann die Räumlichkeiten und D wendete sich wieder an die Vermittlerin, und zwar wegen Verkleinerung des Objektes und Errichtung der Trennmauer. Bei diesen Gesprächen war auch schon von einer späteren Verwendung des Objektes als Wohnung für den Antragsteller die Rede. Schließlich entsprachen die D übermittelten Vorstellungen des Antragstellers auch jenen der Antragsgegnerinnen bzw. ihrer Hausverwaltung. Man einigte sich auf rund die Hälfte der Räumlichkeiten - exakt auf Räumlichkeiten mit einer Nutzfläche von 192,09 m² - und einen monatlichen Mietzins von 6.000,-E wertgesichert zuzüglich Umsatzsteuer und Betriebskosten. Vom Hausverwalter Gotthard F wurde sodann die Mietvertragsurkunde Beilage 2 textiert und von dessen Sekretärin mit der Maschine geschrieben. Die hier relevanten Bestimmungen des Mietvertrages lauten:

§ 1 Z 1: (Der Vordruck "Vermietet wird die Wohnung im Hause ...; sie darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden" ist durchgestrichen.) Vermietet werden die Geschäftsräume im Hause 1010 Wien, Salztorgasse 1, Tür 3a, bestehend aus 4 Räumen und 2 WC im zweiten Obergeschoß, ca. 190 m²; sie dürfen nur (die folgenden Worte des Vordruckes "zum Betrieb eines" sind durchgestrichen) nach entsprechendem Umbau als Wohnung verwendet werden.

§ 1 Z 2: Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Schriftform. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes. Siehe § 13.

§ 2: Das Mietverhältnis beginnt am 1. März 1982 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats gerichtlich aufgekündigt werden.

§ 8 Z 1: Der Mieter verpflichtet sich, die Überlassung seiner Mietrechte - soweit im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen überhaupt zulässig - dem Vermieter unverzüglich anzugeben und haftet für alle Folgen der Unterlassung, insbesondere für Kosten dadurch verursachter Prozesse u.dgl.

§ 8 Z 2: ("Für den Fall, daß der Mieter die Benützung der gemieteten Geschäftsräume in welcher Form immer, einem Dritten überläßt, kann der Vermieter vom Mieter für die Dauer der Überlassung den dann jeweils ortsüblichen Mietzins begehren") des Mietvertragsformulars ist durchgestrichen.

§ 12 Z 1: Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung des Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.

§ 12 Z 2: Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß die Angestellten des Vermieters oder seines Bevollmächtigten nicht berechtigt sind, dem Mieter mündlich zusätzliche Rechte einzuräumen oder Verpflichtungen zu erlassen.

§ 13: Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand auf eigene Kosten nach Erwirken der hiezu erforderlichen Baubewilligung in eine Wohnung umzubauen und ein Bad, WC und Küche einzurichten, verpflichtet sich jedoch zur Errichtung einer Wohnungstrennwand in dem siebenachsigen Raum auf Seite Salztorgasse.

D holte die vorgefertigte, aber noch nicht von der Hausverwaltung unterschriebene Mietvertragsurkunde von Ines F brachte sie dem Antragsteller, der ihn ersuchte, die Urkunde dem Antragstellervertreter zwecks Einsichtnahme zu bringen. Am nächsten Tag holte D die Urkunde vom Anwaltsbüro wieder ab und brachte sie zum Antragsteller, der sie

unterfertigte und D zwecks Überbringung an die Hausverwaltung wieder mitgab. Der Antragsteller hatte neben seiner Unterschrift auch den Zusatz "Vermieter garantiert die Wohnungs-Widmungsfähigkeit des Objektes" auf die Urkunde gesetzt. Dieser Zusatz wurde von Gotthard F sodann wieder gestrichen. Durch diese Vorgangsweise erhielt der Antragsteller den Mietvertrag über die gegenständlichen Räumlichkeiten, ohne je vorher direkt mit der Hausverwaltung Gotthard F, der Realitätenvermittlung Axel F oder den Antragsgegnerinnen verhandelt zu haben.

Bereits im März 1982 begann der Antragsteller, die Räumlichkeiten für sich als Wohnung zu adaptieren. Er legte Licht- und Gasleitungen neu, weil er eine Etagenheizung plante. Gleichzeitig reichte er bei der Baupolizei ein. Mit Bescheid vom 26. Mai 1982 wurde ihm die Bewilligung der Abänderung der Größe, Anzahl und Widmung der Räumlichkeiten des Bestandobjektes Tür Nr.3a im ersten Stock (zweiten Obergeschoß) durch Versetzen von Trennwänden bzw. Abtragen und Errichten von Scheidewänden erteilt. In diesem Bescheid wurde dem Antragsteller auch die Einholung einer späteren Benützungsbewilligung erlassen. Einige Wochen nach Ergehen des Bescheides Ende Mai 1982 errichtete der Antragsteller auf seine Kosten die Trennwand zum Nachbarobjekt. Da die Gainzen der beiden Toiletten schadhaft waren, wurde mit deren Auswechslung bereits im März 1982 begonnen. Auch die Zuleitungen zu den Toiletten waren undicht. Eine Toilette war gänzlich verstopft, das Wasser in der anderen Toilette ist nur langsam abgeronnen. Bei Anmietung des gegenständlichen Objektes war kein Badezimmer vorhanden. Das Badezimmer samt seiner Einrichtung wurde bereits im September 1982 fertiggestellt, die Etagenheizung im Oktober 1982

Eine gewerbliche Nutzung des gesamten Bestandobjektes plante der Antragsteller nie. Er ist auch der Ansicht, daß die Räumlichkeiten für Filmaufnahmen nicht geeignet sind.

Er suchte große helle Räume lediglich deswegen, um seine Wohnqualität zu verbessern. Daß der Antragsteller die Benützung der Räumlichkeiten zu Wohnzwecken plane, befand sich auch für den Hausverwalter Gotthard F im Bereich des Möglichen, weil dieser der Ansicht war, der Antragsteller hätte andernfalls nicht verlangt, das Recht zum Umbau eingeräumt zu erhalten.

Obwohl die Hausverwaltung der Antragsgegnerinnen, die mittlerweile auf Dr. Paul G übergegangen ist, regelmäßig den vereinbarten Mietzins von 6.000,-E vorschrieb, zahlte der Antragsteller den vereinbarten Mietzins lediglich im März 1982. Ab April 1982 zahlte er einen selbst berechneten Nettohauptmietzins von 1.038,25 S. Er stellte sich in einem der Hausverwaltung der Antragsgegnerinnen am 13. Mai 1982 zugekommenen Schreiben auf den Standpunkt, im Sinne des Mietengesetzes (offenbar gemeint: Mietrechtsgesetzes) nicht mehr zu schulden. Gleichzeitig ersuchte er die Hausverwaltung um die Installierung der lichthofseitigen Außenfenster und die Versetzung der gemieteten Wohnung in einen brauchbaren Zustand: Aufstellung einer Wohnungstrennwand in dem der Salztorgasse zugewandten Raum.

Bei der Schlichtungsstelle begehrte der Antragsteller am 24. September 1982 den Ausspruch, daß der vereinbarte monatliche Hauptmietzins von 6.000,-E das zulässige Zinsausmaß um 4.961,75 S übersteige. Im Hinblick auf den gänzlich unbrauchbaren Zustand der von ihm gemieteten Wohnung, die bei Vertragsabschluß weder mit Strom noch mit Gas versorgt gewesen sei, kein funktionstüchtiges Klosett aufgewiesen, keinerlei Heizmöglichkeiten geboten und lediglich einen undichten Wasseranschluß gehabt habe, sei nur der monatliche Hauptmietzins der Kategorie D in der Höhe von 5,50 S zulässig, der für 188,77 m² einen Betrag von 1.038,25 S ausmache. Die Antragsgegnerinnen stellten im Verfahren vor der Schlichtungsstelle den Erhalt des vorerwähnten Schreibens außer Streit, wiesen darauf hin, daß der Antragsteller die Errichtung der Trennwand vertraglich übernommen habe, und wendeten insbesondere ein, daß es sich bei Vertragsabschluß um Geschäftsräume gehandelt habe.

Nachdem der dem Antrag des Antragstellers stattgebende Bescheid der Schlichtungsstelle durch die rechtzeitige Anrufung des Erstgerichtes seitens der Antragsgegnerinnen außer Kraft getreten war, stellte das Erstgericht - im gerichtlichen Verfahren vertrat der Antragsteller den Standpunkt, daß der Mietgegenstand nach der Absicht der Parteien von Anfang an zu Wohnzwecken in Bestand gegeben bzw. genommen worden sei, während die Antragsgegnerinnen einwendeten, der Mietgegenstand sei nach der Absicht der Parteien zu Geschäftszwecken in Bestand gegeben bzw. genommen worden, dem Antragsteller sei lediglich, ohne daß dies auf die zulässige Mietzinsobergrenze von Einfluß wäre, zusätzlich das Recht eingeräumt worden, den Mietgegenstand allenfalls als Wohnung umzubauen und zu benützen - auf Grund des eingangs wiedergegebenen Sachverhaltes im ersten Rechtsgang unter Abweisung des Mehrbegehrens fest (ON 10), daß die zwischen den Streitteilern am 18. Februar 1982

über die Miete der Räumlichkeiten 1010 Wien, Salztorgasse 1/3a, geschlossene Vereinbarung seit dem 1.Juni 1982 insoweit unwirksam sei, als der (monatliche) Hauptmietzins den Betrag von 2.112,33 S (zuzüglich Umsatzsteuer und Betriebskosten) übersteige. Es führte in rechtlicher Hinsicht aus:

Die für die Zulässigkeit des Mietzinses nach § 16 MRG relevante Einteilung in Wohnund Geschäftsräume sei von der Verwendung bestimmter termini im Mietvertrag unabhängig. Nach § 16 Abs.1 Z.1 MRG sei allein der Vertragszweck, also die geplante Verwendung zu Wohnzwecken oder überwiegend zu Geschäftszwecken maßgebend. Mangels eines direkten Kontaktes zwischen den Streitteilen könnten nur die in der Vertragsurkunde schriftlich niedergelegten Erklärungen ausgelegt werden. Im überigen werde auch im § 12 des Mietvertrages ausdrücklich festgehalten, daß allfällige, vor Abschluß des Vertrages getroffene Vereinbarungen ungültig seien. So wie der Antragsteller die ihm überbrachte Vertragsurkunde verstehen habe dürfen und müssen, sei der Vertrag zustandegekommen. Mangels direkter Vertragsverhandlungen und daher mangels über die Vertragsurkunde hinausgehender Willenseinigung könne von einer gemeinsamen Absicht der Streitteile, die im Sinne des § 914 ABGB zur Interpretation heranzuziehen wäre, nicht gesprochen werden. Maßgebend sei lediglich der Wortlaut der Vertragsurkunde, wobei undeutliche Äußerungen im Sinne des § 915 zweiter Teilsatz ABGB zu Lasten der Antragsgegnerinnen gingen.

Die Bestimmung des § 1 des Mietvertrages, "..... sie dürfen nur nach entsprechendem Umbau als Wohnung verwendet werden", sei eine solche undeutliche Bestimmung. Sie könnte bedeuten, daß die Räumlichkeiten vor dem Umbau überhaupt nicht und nach dem Umbau nur als Wohnung verwendet werden dürften. Dafür spreche, daß bis zur Errichtung der "Wohnungstrennwand", zu der sich der Antragsteller verpflichtet habe, das Mietobjekt zum Nachbarobjekt nicht abgetrennt und daher überhaupt nicht benützbar gewesen sei. Die strittige Bestimmung über den Verwendungszweck der Räumlichkeiten könnte aber auch bedeuten, daß die vermieteten Geschäftsräumlichkeiten nach Umbau auch als Wohnung Verwendung finden dürften. Für diese Interpretation spreche außer den Angaben des Gotthard F und seines Nachfolgers Dr.G nichts. Einerseits fehle eben das Wort "auch" vor der Wortfolge "als Wohnung", andererseits könnte die Wortfolge "nach entsprechendem Umbau" auf die notwendige Errichtung der Trennwand (welche von Seiten der Antragsgegnerinnen selbst als "Wohnungs"-Trennwand bezeichnet worden sei) hindeuten. Nach Erfüllung dieser Bedingung des entsprechenden Umbaus müßte der relevante Teil des § 1 des Mietvertrages daher wie folgt gelesen werden: "...sie dürfen nur als Wohnung verwendet werden." Auch aus § 13 des Mietvertrages sei die künftige Widmung der Räumlichkeiten zu Wohnzwecken ableitbar; und zwar nach Erwirkung der erforderlichen Baubewilligung. Da die Räumlichkeiten früher unstrittigerweise Geschäftsräumlichkeiten gewesen seien, sei die Wendung im § 1 des Mietvertrages "vermietet werden Geschäftsräume im Hause...." sogar völlig richtig. Aus der Bestimmung des § 2 lasse sich überdies ein Indiz dafür ableiten, daß auch die Antragsgegnerinnen bzw. deren Hausverwaltung von vornherein von der Widmung zu Wohnzwecken ausgegangen seien. Mit der Vereinbarung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende jeweils des Kalendermonates sei nämlich die für Wohnungen gebräuchliche Kündigungsfrist und ein ebensolcher Kündigungstermin Vertragsinhalt geworden. Die gesetzlichen Kündigungstermine und die gesetzliche Kündigungsfrist für Geschäftsräumlichkeiten, die darüber hinaus für diese auch durchaus üblich seien, wären zumindest eine vierteljährliche Kündigungsfrist zum Ende des Quartals. Wenn nach Mietvertragsabschluß die Hausverwaltung in einer Bestätigung (Beilage D) festhalte, daß der Antragsteller Hauptmieter der Wohnung Tür Nr.3a sei, wenn sie gleichzeitig auch dessen Meldezettel, in dem die gegenständlichen Räumlichkeiten als Hauptwohnsitz des Antragstellers aufschienen, unterfertige, seien dies weitere Indizien dafür, daß die Verwendung der Räumlichkeiten zu Wohnzwecken des Antragstellers vereinbart gewesen sei.

Da der Antragsteller im § 13 des Mietvertrages bestätigt habe, die Räumlichkeiten erst nach Erwirkung der hiezu erforderlichen Baubewilligung in eine Wohnung umzubauen, müsse davon ausgegangen werden, daß der Mietgegenstand erst nach Erteilung der Baubewilligung vertragsgemäß als Wohnung habe dienen sollen. Die Baubewilligung sei mit 26.Mai 1982 datiert. Rechne man noch den Postlauf hinzu, so komme man dazu, daß noch im Mai, und zwar Ende Mai 1982, der Baubescheid mit Zustellung wirksam geworden sei. In diesem Zeitpunkt sei der Mietgegenstand nicht in brauchbarem Zustand gewesen. Er habe zwar über eine Wasserentnahmestelle und zumindest über eine schlecht, aber immerhin doch abfließende Toilette, aber noch nicht über eine Trennwand zum Nachbarobjekt verfügt. Solange diese Trennwand nicht errichtet gewesen sei, könne von einer Brauchbarkeit, als Wohnung nicht gesprochen werden. Insoweit der Antragsteller hinsichtlich der Brauchbarkeit bzw. Unbrauchbarkeit auf die Undichtheit beim Zulauf zu einer Toilette bzw. auf das schlechte Abfließen bei einer Toilette hinweise, so sei ihm entgegenzuhalten, daß diese dadurch nicht unbrauchbar würden, ihr widmungsgemäßer Gebrauch dadurch nicht

verhindert werde. Im übrigen sei vom Antragsteller auch gar nicht behauptet worden, daß er hinsichtlich der Toiletten seiner Warnobliegenheit im Sinne des § 16 Abs.2 Z.4 MRG nachgekommen sei. Sein im Akt der Schlichtungsstelle erliegendes Schreiben enthalte keinen Hinweis auf die Unbrauchbarkeit einer Toilette. Würden durch Neuinstallationen etwa einer Gasetagenheizung oder neuer Elektrogeräte die alten Anlagen unbrauchbar und von den Stadtwerken nicht mehr angeschlossen, so vermöge dies auch nicht die Unbrauchbarkeit der Wohnung herbeizuführen.

Zu dem hier als relevant herangezogenen Zeitpunkt der Zustellung des Baubescheides und damit dem zwischen den Streitteilen vereinbarten Zeitpunkt der Wohnungswidmung für den Antragsteller wäre somit die Wohnung in die Kategorie D des § 16 Abs.2 Z.4 MRG einzuordnen gewesen, hätte sie nicht eine derart große Nutzfläche. Im Sinne der Gleitklausel des § 16 Abs.3 MRG sei die Wohnung, obwohl nicht brauchbar, dennoch in die Katgorie C des§ 16 Abs.2 Z.3 MRG einzuordnen. Das fehlende Ausstattungsmerkmal "Brauchbarkeit" werde durch die besondere Größe des Mietobjektes ersetzt. Das Mietrechtsgesetz kenne als Ausstattungskriterium auch die Nutzfläche (§ 16 Abs.1 Z.4, Abs.2 Z.1 MRG). Hiebei kenne es die Grenzwerte 30 m², 90 m² und 130 m². Die gegenständliche Wohnung mit 192,09 m² übersteige bei weitem die zuletzt genannte Größe von 130 m². Die Anwendung der Gleitklausel sei daher geboten. Für die Zinsperioden, in denen der Baubescheid noch nicht vorgelegen sei, das seien März und April 1982, habe sich am vereinbarten Mietzins von 6.000,E nichts geändert. Daß 6.000,E monatlich für die gegenständlichen Räumlichkeiten im ersten Bezirk Wiens nicht angemessen seien, sei nicht behauptet worden. Ab 1.Juni 1982 berechne sich der Bestandzins des Antragstellers wie folgt: 192,03 m² x 11 S (Mietzinskategorie C) = 2.112,33 S. Das vom Antragsteller und von den Antragsgegnerinnen angerufene Rekursgericht hob den Sachbeschuß des Erstgerichtes auf und verwies die Rechtssache ohne Rechtskraftvorbehalt zur neuen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurück; dies aus nachstehenden Erwägungen (ON 17):

Das Erstgericht habe festgestellt, daß die Hausverwaltung die streitgegenständlichen Räumlichkeiten, die als Wohnung ungeeignet gewesen seien, immer nur als Geschäftsräumlichkeiten angeboten habe und auch nur zu diesem Verwendungszweck habe vermieten dürfen. Demgemäß seien die Räumlichkeiten dem Antragsteller durch den gegenständlichen Mietvertrag auch nur als Geschäftsräume mit dem Beisatz vermietet worden, daß sie nur nach Umbau als Wohnung verwendet werden dürften. Vertragszweck sei es daher gewesen, Geschäftsräumlichkeiten zu vermieten. Diesem Zweck habe sich der Mieter durch Abschluß des Mietvertrages in der vorliegenden Fassung gebeugt, ohne von vornherein ausdrücklich die Verwendung der nach objektiven Kriterien gar nicht als Wohnung im Sinne der Bauordnung ausgestatteten Räumlichkeiten zu Wohnzwecken zu begehren. Daß der Hausverwalter wegen der beabsichtigten Umbauarbeiten die mögliche spätere Verwendung als Wohnung bedacht habe, bedeute nicht die Vereinbarung dieses Zweckes; dies umso mehr, als das gegenständliche Objekt vorher eine Farbriksanlage gewesen sei, der Hausverwalter nur Geschäftsräumlichkeiten vermieten habe dürfen und wollen, die Verwendung als Wohnung nur vom Wahlrecht des Mieters nach Durchführung entsprechender Umbauarbeiten abhängig gewesen sei und es grundsätzlich auf den Vertragszweck zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses ankomme.

Bei der Miete von Geschäftsräumlichkeiten komme aber eine Überprüfung des Hauptmietzinses in Richtung des Kategoriemietzinses nach § 16 Abs.2 MRG nicht in Betracht, sondern nur eine solche der Angemessenheit des Hauptmietzinses im Sinne des § 16 Abs.1 MRG. Daher brauche auch gar nicht auf die Kategoriemeerkmale eingegangen zu werden. Durch die nachträgliche Umwandlung allein, die einer Neuschaffung im Sinne des § 16 Abs.1 Z.2 MRG nicht gleichkomme (vgl. SZ 11/118, SZ 49/72), sei eine relevante Änderung des Vertragszweckes nicht eingetreten, da es auf den maßgeblichen Zweck zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ankomme. Die ursprüngliche Zinsvereinbarung könnte nur durch eine spätere neue Vereinbarung abgeändert werden. Es verbleibe damit auch nach einer Umwandlung der Geschäftsräume in Wohnräume bei dem zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses angemessenen Hauptmietzins. Da das Erstgericht auf diese Frage bisher nicht eingegangen sei, ein Begehrten auf Angemessenheitsprüfung aber dem Antrag zu entnehmen sei, würden darüber Beweise aufzunehmen und Feststellungen zu treffen sein. Im zweiten Rechtsgang stellte das Erstgericht mit Sachbeschluß unter Abweisung des Mehrbegehrrens fest, daß die zwischen den Streitteilen am 18.Feber 1982 über die Miete der Räumlichkeiten 1010 Wien, Salztorgasse 1/3a, geschlossene Vereinbarung hinsichtlich des vereinbarten monatlichen Hauptmietzinses insoweit unwirksam gewesen sei, als der Nettohauptmietzins 4.802,25 S überschritten habe (ON 38).

Das Erstgericht stellte auf Grund des Gutachtens des gerichtlichen Sachverständigen Dr.Alfred Urbanschütz fest, daß der ortsübliche Mietzins für das gegenständliche Geschäftsobjekt nach seiner Größe (192,09 m²), seiner Lage und

seinem Zustand bei Vertragsabschluß 4.802,25 S = 25 S/m 2 betrug. (Im Rahmen der Beweiswürdigung führte das Erstgericht aus, daß der Sachverständige, als er den ortsüblichen Mietzins im schriftlichen Gutachten mit 30 S/m 2 bezifferte, den damaligen Zustand des Mietobjektes nicht berücksichtigte). Da sich der angemessene Mietzins gemäß § 16 Abs.1 MRG nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Objektes im Zeitpunkt der Miete des Objektes richte, sei der vom Sachverständigen angegebene Quadratmeterzins von 25 S bei der Beurteilung der Höhe des angemessenen Hauptmietzinses heranzuziehen gewesen. Dies ergebe den vorgenannten Betrag. Gemäß 16 Abs.5 MRG sei die Mietzinsvereinbarung von Anfang an insoweit unwirksam gewesen, als sie den genannten angemessenen Hauptmietzins überschritten habe.

Das im zweiten Rechtsgang nur mehr vom Antragsteller angerufene Rekursgericht bestätigte nunmehr den erstgerichtlichen Sachbeschluß aus folgenden Gründen (ON 43):

Zunächst vermeine der Antragsteller, daß die Tatsachenfeststellung eines ortsüblichen Hauptmietzinses von 25 S/m 2 unrichtig getroffen worden sei. Da der Sachverständige aber die im § 16 Abs.1 MRG genannten Kriterien, die zur Überprüfung der Angemessenheit eines Hauptmietzinses erforderlich seien, bei seinem Gutachten berücksichtigt und überdies seine Erfahrung und Sachkunde miteinbezogen habe, vermöge der Antragsteller allein durch den Hinweis, daß der Sachverständige nicht einzelne Vergleichsobjekte habe nennen können bzw. nicht selbst Objekte in dieser Gegend verwaltet, keine Bedenken dagegen zu erwecken. Im übrigen habe das Erstgericht überzeugend nach den Erläuterungen des Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung dargetan, warum es seinen Ausführungen über die Höhe des ortsüblichen Zinses gefolgt sei und welche Überlegungen zur Festsetzung eines angemessenen Zinses von 25 S/m 2 auf Grund des zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bestehenden Zustandes des Objektes geführt hätten. Die Feststellungen des Erstgerichtes würden daher vom Rekursgericht als unbedenklich übernommen.

Was die Ausführungen des Antragstellers betreffe, daß dem Vertragsabschluß der Wohnzweck zugrunde gelegen sei, so habe das Rekursgericht bereits im Aufhebungsbeschluß dargetan, aus welchen Überlegungen im konkreten Fall von der Miete von Geschäftsräumlichkeiten auszugehen sei. Gleichermaßen gelte für die Ausführungen des Antragstellers zu einer einvernehmlichen Änderung des Sachverhaltes nach Vertragsabschluß dadurch, daß die Vermieter einen Meldezettel des Antragstellers unterfertigt, eine Bestätigung für die Wiener Stadtwerke ausgestellt sowie über Veranlassung des Antragstellers einen Umwidmungsantrag an die Baubehörde gerichtet hätten; aus diesen Umständen ergebe sich die Änderung des Widmungsantrages, daß ab diesem Zeitpunkt die Räumlichkeiten Wohnzwecken des Antragstellers dienen würden. Auch diesbezüglich habe das Rekursgericht bereits im Aufhebungsbeschluß die Ansicht vertreten, daß eine relevante Änderung des Vertragszweckes nicht eingetreten sei, weil es auf den maßgeblichen Zweck zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ankomme und die ursprüngliche Zinsvereinbarung nur durch eine spätere neue diesbezügliche Vereinbarung abgeändert werden könnte. Daher verbleibe es auch nach einer Umwandlung der Geschäftsräume in Wohnräume bei dem zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses angemessenen Zins. Im übrigen sei weder die Ausstellung eines Meldezettels und einer Bestätigung an die Wiener Stadtwerke, daß es sich um eine Wohnung handle, noch der Antrag auf Widmungsänderung ein Hinweis für eine Vereinbarung des Wohnzweckes zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Der Wille des Antragstellers möge zwar in Richtung Wohnzweck gegangen sein, jedoch habe er sich der Vereinbarung des Geschäftszweckes durch Unterfertigung des Vertrages in Kenntnis seines Inhaltes gebeugt. Nach der übereinstimmenden Absicht der Parteien sei das Objekt daher zu Geschäftszwecken vermietet worden. Ein gemischt genutztes Objekt sei dem Parteiwillen überhaupt nicht zugrunde gelegen. Im Hinblick auf den vom Sachverständigen festgestellten ortsüblichen Mietzins von 30 S ergebe sich in bezug auf den konkreten Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Objektes, dessen Größe, Art, Beschaffenheit und Lage zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses der vom Erstgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegte angemessene Mietzins von 25 S/m 2.

Gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Antrag, den angefochtenen Beschuß dahin abzuändern, daß die Unzulässigkeit des 1.038,25 S übersteigenden monatlichen Hauptmietzinses ab dem 1. März 1982 ausgesprochen werde. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die Antragsgegner beantragen, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nach § 37 Abs.3 Z.18 Satz 3 Fall 2 MRG zulässig und auch berechtigt.

Die Beantwortung der Frage, ob für die streitgegenständliche Hauptmietzinsvereinbarung die Obergrenze des§ 16 Abs.1 Z.1 MRG oder eine Kategoriezinsobergrenze des§ 16 Abs.2 MRG gilt, hängt davon ab, ob der Mietgegenstand "zu Wohnzwecken dient". Nach herrschender Lehre (Würth-Zingher, MRG 2 , 74, Anm.7 zu § 16; Würth in Rummel, ABGB, Rdz 9 zu § 16 MRG sowie in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 348 unter Hinweis auf Derbolav, MRG 48, Anm.4 zu § 16 und Schuppich, Neuordnung des Mietrechts 24) und Rechtsprechung (MietSlg.36.301/29 u.a.) ist dies dann der Fall, wenn der Mietgegenstand nach der Parteienabsicht bei Abschluß des Mietvertrages zu Wohnzwecken in Bestand gegeben bzw. genommen (oder wenn der Wohnzweck später einverständlich zum Vertragszweck gemacht) worden ist. Darauf, zu welchem Zweck (Wohn- oder Geschäftszweck) der Mietgegenstand nach der Bauordnung verwendet werden darf oder vor Abschluß des Mietvertrages von anderen Personen tatsächlich verwendet wurde bzw. nach Abschluß des Mietvertrages vom Mieter tatsächlich verwendet wird, kommt es also nicht an, mögen diese Umstände allenfalls auch Indizien für einen bestimmten Vertragszweck sein.

Nach dem gegenständlichen Sachverhalt - der dadurch gekennzeichnet ist, daß der Antragsteller mit dem Hausverwalter der Antragsgegnerinnen, der den Text des Mietvertrages verfaßte, bevor der Mietvertrag zunächst vom Antragsteller und sodann vom Hausverwalter namens der Antragsgegnerinnen unterfertigt wurde, nicht direkt verhandelte - ist die bei Mietvertragsabschluß vorhandene Parteienabsicht bezüglich des Verwendungszweckes des Mietgegenstandes zwar primär aus dem Vertragstext abzuleiten, wobei jedoch die dem Antragsteller und dem Hausverwalter der Antragsgegnerinnen in diesem Zeitpunkt bekannten, auf den Verwendungszweck Bezug habenden Umstände des Falles nicht außer acht gelassen werden können. Die führt zu folgendem Ergebnis:

§ 1 Z 1 des Mietvertrages, wonach die Geschäftsräume im Haus 1010 Wien, Salztorgasse 1, Tür 3a bestehend aus vier Räumen und WC im zweiten Obergeschoß, ca 190 m², vermietet werden, spricht im Zusammenhang damit, daß diese vorher als Geschäftsräume verwendeten Räume im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nach der Bauordnung als Geschäftsräume gewidmet und für Wohnzwecke ungeeignet waren sowie daß als Hauptmietzins ein die Kategorieobergrenze des § 16 Abs.2 MRG übersteigender wertgesicherter Betrag von 6.000,E vereinbart wurde, zunächst dafür, daß der Mietgegenstand zu Geschäftszwecken in Bestand gegeben bzw. genommen worden ist. Es ist jedoch weiters zu berücksichtigen, daß dem Hausverwalter vor Abfassung des Vertragstextes - auf Grund der zwischen Rudolf D und Ines F geführten Gespräche - bekannt wurde, daß der Antragsteller den Mietgegenstand als Wohnung verwenden will (nach den Feststellungen begann der Antragsteller denn auch sogleich nach dem Beginn des Mietverhältnisses mit dem beabsichtigten Verwendungszweck entsprechenden Umbau des Mietgegenstandes); anders ist es nicht zu erklären, daß der Hausverwalter den § 1 des Vertrages in Z 1 dahin ergänzte, daß die Geschäftsräume nur nach entsprechendem Umbau als Wohnung verwendet werden dürfen, und im § 1 Z 2 des Vertrages auf § 13 verwies, wonach der Mieter berechtigt ist, den Mietgegenstand auf eigene Kosten nach Erwirken der hiezu erforderlichen Baubewilligung in eine Wohnung umzubauen und ein Bad, WC und Küche einzurichten, sich jedoch zur Errichtung einer Wohnungstrennwand in dem siebenachsigen Raum auf Seite Salztorgasse verpflichtet. Dazu kommt, daß der Hausverwalter der Antragsgegnerinnen das zur Abfassung des Mietvertrages verwendete Vertragsformular, das die entsprechenden Textvarianten für Wohnungs- und Geschäftsräummierten aufweist, auch an mehreren anderen Stellen in der bei Wohnungsmieten üblichen Weise ausfüllte: So wurde im § 2 die Möglichkeit der Kündigung des auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrages unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats vorgesehen und die zur Wahl vorgedruckte vierteljährliche und halbjährliche Kündigungsfrist und Kündigung zum Ende des Kalendervierteljahres gestrichen (vgl. § 560 Abs.1 Z.2 lit.d und e ZPO). Im § 8 des Mietvertrages wurde Z 1 (wonach sich der Mieter verpflichtete, die Überlassung seiner Mietrechte - soweit im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen überhaupt zulässig - dem Vermieter unverzüglich anzugeben und für alle Folgen der Unterlassung, insbesondere für Kosten dadurch verursachter Prozesse u.dgl., haftet) belassen und Z 2 (wonach der Vermieter für den Fall, daß der Mieter die Benützung der gemieteten Geschäftsräume in welcher Form immer einem Dritten überläßt, vom Mieter für die Dauer der Überlassung den dann jeweils ortsüblichen Mietzins begehren kann) gestrichen. Werden zur Beurteilung des von der beiderseitigen Parteienabsicht umfaßten Verwendungszweckes der gesamte Vertragsinhalt und sämtliche vorerwähnten Umstände herangezogen, dann gelangt man zu dem Ergebnis, daß der Mietgegenstand von Anfang an zu Wohnzwecken in Bestand gegeben bzw. genommen und lediglich die Schaffung der rechtlichen sowie tatsächlichen Voraussetzungen hiefür dem Antragsteller überlassen worden ist.(Ob in der zwecks Vorlage bei den Wiener Stadtwerken ausgestellten Bestätigung Beilage D - wie die Antragsgegnerinnen im Rekurs gegen den im ersten Rechtsgang gefaßten erstgerichtlichen Sachbeschuß vorgebracht haben - nur deshalb von einer Wohnung die Rede ist, weil der

Hausverwalter der Antragsgegnerinnen über keine anderen Formulare für solche Bestätigungen verfügt, ist dabei ohne wesentliche Bedeutung.) Der Umstand, ob der Hausverwalter der Antragsgegnerinnen den Mietgegenstand (für den Antragsteller nicht erkennbar) nur zu Geschäftszwecken vermieten wollte und (im Innenverhältnis zu den Antragsgegnerinnen) durfte, ist schon nach den Grundsätzen des allgemeinen Vertragsrechtes unentscheidend. An dem Ergebnis ändert auch nichts, daß der Hausverwalter der Antragsgegnerinnen die vom Antragsteller angestrebte Garantie der Vermieter, es bestehe die Möglichkeit einer Widmung des Mietgegenstandes als Wohnung, dadurch abgelehnt hat, daß er den entsprechenden Zusatz, den der Antragsteller über der für die Unterschrift des Hausverwalters vorgesehenen Stelle auf dem Mietvertragsformular angebracht hatte, vor der Unterfertigung des Mietvertrages für die Antragsgegnerinnen durchgestrichen hat. Wenn man in einem Fall wie dem gegenständlichen die vom Hausverwalter der Antragsgegnerinnen gewählte Textierung des Mietvertrages wie die Antragsgegnerinnen dahin auslegen wollte, der Mietgegenstand sei nach der beiderseitigen Parteienabsicht zu Geschäftszwecken in Bestand gegeben bzw. genommen worden - wobei die Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs.1 Z.1 MRG umso mehr zulässig sei, weil dem Antragsteller darüber hinaus das Recht eingeräumt worden sei, den Mietgegenstand auf seine Kosten zu einer Wohnung umzubauen und als solche zu verwenden -, würde dies die Umgehung der Mieterschutzbestimmungen ermöglichen, die bei Anmietung von Räumen zu Wohnzwecken im Falle des Fehlens der Voraussetzungen des § 16 Abs.1 MRG zwingend Kategoriezinsobergrenzen normieren. Was nun die Ausstattungskategorie betrifft, in welche hier der zu Wohnzwecken vermietete Bestandgegenstand im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (§ 16 Abs.3 Satz 1 MRG) einzordnen war, so ist dabei der nach dem Inhalt des Mietvertrages vom Vermieter herzustellende und tatsächlich geschaffene Ausstattungszustand zugrundezulegen (MietSlg.36.334 u.a.). Geschieht dies im vorliegenden Fall, dann kann kein Zweifel daran bestehen, daß der im maßgeblichen Zeitpunkt für Wohnzwecke weder baubehördlich gewidmete noch tatsächlich geeignete, nach dem Vertrag erst vom Mieter zu einer Wohnung umzubauende Mietgegenstand in die Kategorie D einzordnen ist. Die im § 16 Abs.2 Z.4 MRG normierte Anzeigepflicht des Mieters, die von der Rechtsprechung über den Gesetzeswortlaut hinaus hinsichtlich der unbrauchbaren Ausstattungsmerkmale sämtlicher Ausstattungskategorien angenommen wird

(ImmZ 1985,425 u.a.), besteht nicht, wenn der Mietgegenstand - wie hier - als Wohnung an sich unbrauchbar ist und sogar noch eine Trennwand zum trngrenzenden Mietgegenstand fehlt. Die Größe der Wohnung ist entgegen der Ansicht des Erstgerichtes nicht geeignet, etwa fehlende Ausstattungsmerkmale der Kategorie C im Sinne des § 16 Abs.3 Satz 2 MRG auszugleichen (MietSlg.36.342/40, 36.345/43) und eine Einordnung des Mietgegenstandes in die Kategorie C zu rechtfertigen. Zu beachten ist allerdings, daß die Mietzinsobergrenze der Kategorie D seit Februar 1984 6,10 S beträgt (Würth-Zingher, MRG 2 , 76, Anm.25a zu § 16; 5 Ob 39/85) und der zwischen den Streitteilen vereinbarte Hauptmietzins wertgesichert vereinbart wurde.

Aus diesen Erwägungen war dem Revisionsrekurs Folge zu geben und spruchgemäß zu entscheiden.

Anmerkung

E07169

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00102.85.1210.000

Dokumentnummer

JJT_19851210_OGH0002_0050OB00102_8500000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>