

TE OGH 1985/12/3 5Ob103/85

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.12.1985

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.Griehsler, Dr.Jensik, Dr.Zehetner und Dr.Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Josef A, Fahrschullehrer, und 2.) Edith A, Lehrerin, beide Blindengasse 38, 1080 Wien, beide vertreten durch Dr.Armin Kaufmann, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Alfred B, Malermeister, Canongasse 22, 1180 Wien, vertreten durch Dr.Herbert Grass, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 (§§ 44) MRG infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 13.August 1985, GZ.41 R 707/85-11, womit dem Rekurs des Antragsgegners gegen den Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 29.Dezember 1984, GZ.46 Msch 3/84-6, nicht Folge gegeben, dieser Beschluß jedoch infolge Rekurses der Antragsteller unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsgegner ist Alleineigentümer des Hauses Wien 8., Blindengasse 38. Mit Mietvertrag vom 15.10.1970 mietete der Erstantragsteller die aus Zimmer und Küche bestehende Wohnung Nr.12 a in diesem Hause. Am 21.3.1975 mieteten beide Antragsteller vom Antragsgegner mit Wirkung vom 1.4.1975 das durch Zusammenlegung der bisherigen Wohnung Nr.12 a mit der daneben liegenden Wohnung Nr.14 entstandene, 82 m 2 große, nunmehr als top.Nr.14 bezeichnete Bestandobjekt. Der Antragsgegner ließ auf seine Rechnung in dem bereits vor den beiden Wohnungen im Hausgang befindlichen Türstock eine am Dachboden des Hauses aufgefundene Türe durch einen Tischler einpassen und diese streichen; weiters ließ er ebenfalls auf seine Kosten bei dem am gemeinsamen Gangstück dieser beiden Wohnungen befindlichen einfachen Gangfenster einen Innenflügel montieren und streichen. Durch die Abtrennung des den beiden Wohnungen gemeinsamen Gangstückes wurde auch das bisherige Gang-WC in den Wohnungsverband eingebunden. Die Antragsteller ließen in der entstandenen Wohnung top.Nr.14 eine Zentralheizung installieren, eine zwischen den ursprünglich zwei Wohnungen abgemauerte Türe wieder durchbrechen und einen Türstock mit Tür herstellen und in der Küche der Wohnung durch Errichtung einer Mauer ein Badezimmer einbauen, wobei die Kosten für diese Arbeiten von den Antragstellern getragen wurden. Mit ihrem am 19.Mai 1982 bei der Schlichtungsstelle des Magistrates der Stadt Wien eingebrachten Antrag begehrten Josef und Edith A die Herabsetzung

des ihnen mit 2.651,-- S monatlich vorgeschriebenen Hauptmietzinses auf das zulässige Ausmaß. Da sie die Zusammenlegung der im Zeitpunkt ihrer Anmietung der Ausstattungskategorie D zugehörigen Wohnungen selbst finanziert hätten, sei der vorgeschriebene Hauptmietzins um ein Vielfaches des Berechtigten überhöht.

Der Antragsgegner beantragte die Abweisung dieses Antrages. Die Zusammenlegung der Wohnungen durch Schaffung eines gemeinsamen Vorzimmers (Türabschluß zum Stiegenhaus) sei von ihm selbst finanziert worden; außerdem sei durch die Schaffung eines Vorzimmers und Einbeziehung des Gang-WCs in die Wohnung eine Kategorieverbesserung erfolgt. Der von den Antragstellern vorgenommene Mauerdurchbruch zwischen den früheren Wohnungen sei für die Wohnungszusammenlegung entbehrlich gewesen.

Das von den Antragstellern gemäß § 40 Abs 2 MRG angerufene Erstgericht stellte fest, daß der Antragsgegner den Antragstellern gegenüber das zulässige Zinsausmaß durch Vorschreibung eines monatlichen Mietzinses von 2.651,-- S für das Objekt top.Nr.14 im Hause des Antragsgegners überschritten habe und daß der gesetzlich zulässige Hauptmietzins für dieses Objekt ab 22.6.1982 auf 1.353,-- S pro Monat herabgesetzt werde. Das Erstgericht stellte den bereits wiedergegebenen Sachverhalt fest und führte in rechtlicher Hinsicht aus, der Antragsgegner habe das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer freien Mietzinsvereinbarung lediglich damit begründet, daß die hierfür wesentlichen Zusammenlegungsarbeiten von ihm vorgenommen worden seien; der Antragsgegner habe jedoch weder behauptet noch Beweise dafür angeboten, daß auch die weiteren im § 16 Abs 1 Z 6 MRG geforderten Voraussetzungen vorlägen. Es sei daher spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem vom Antragsgegner gegen diesen Sachbeschluß des Erstgerichtes erhobenen Rekurs nicht Folge, hob jedoch den angefochtenen Sachbeschluß infolge Rekurses der Antragsteller unter Beisetzung eines Rechtskraftvorbehaltes mit dem Auftrag an das Erstgericht zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf.

In Erledigung des Rekurses des Antragsgegners vertrat das Rekursgericht die Ansicht, der Rekurswerber rüge zu Unrecht als Mangelhaftigkeit des Verfahrens, daß das Erstgericht die Frage der Rechtzeitigkeit der Vermietung im Sinne des § 16 Abs 1 Z 6 MRG mit den Parteien nicht erörtert habe, sondern davon ausgegangen sei, daß der Antragsgegner die Rechtzeitigkeit der Vermietung weder behauptet noch Beweise dafür angeboten habe; wenn auch dem Vorliegen der Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 6 MRG im Hinblick auf § 44 Abs 2 Z 1 MRG für ein vom Hauptmieter gestelltes Ermäßigungsbegehren entscheidende Bedeutung zukomme, bedürfe es im vorliegenden Fall doch keiner Erörterung der Frage und auch keiner Feststellungen darüber, ob die Vermietung der zusammengelegten Wohnung top.Nr.12 a und top.Nr.14 innerhalb von 6 Monaten bzw. eines Jahres nach der Räumung der Wohnung top.Nr.14 durch den früheren Mieter erfolgt sei. Der Ausnahmetatbestand des § 16 Abs 1 Z 6 MRG setze nämlich voraus, daß die nach dem 31.12.1967 erfolgte Standardanhebung "durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie D oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel" erfolgt sei. Es könne in diesem Zusammenhang nicht der Ansicht des Antragsgegners gefolgt werden, daß es für die Verwirklichung dieses Ausnahmetatbestandes ausreiche, wenn die Standardanhebung bloß durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D erfolgt sei, ohne daß damit auch eine bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes oder Aufwendung erheblicher Mittel verbunden gewesen wäre. Der Wortlaut des Gesetzes, insbesondere die Verwendung des Wortes "andere" deute nämlich darauf hin, der Gesetzgeber habe nicht drei Möglichkeiten der Standardanhebung anführen, sondern lediglich die Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D als eine mögliche bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes besonders hervorheben wollen. Auch eine derartige Zusammenlegung erfülle daher nur dann den Ausnahmetatbestand, wenn es sich dabei um eine bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes handle (vgl. hierzu Würth in Rummel II Rz 13 zu § 16 MRG, der in der Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D allein offensichtlich keinen Ausnahmetatbestand erblicke). Für diese Auffassung sprächen auch die Materialien, aus denen sich ergebe, daß der Gesetzgeber die Auffassung vertreten habe, "Umgestaltungen von geringfügigem Umfang reichten nicht aus, um die Mietzinsbildung nach Abs 1 zu rechtfertigen (vgl. AB 4). Gehe man aber davon aus, dann lägen die Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 6 MRG nicht vor. Das bloße Einhängen einer in dem vorhandenen Türstock einzupassenden Türe und die Montage eines Innenfensters in dem einbezogenen Gangteil mit einem Gesamtkostenaufwand von 6.090,-- S stelle

nämlich weder eine Maßnahme größeren Ausmaßes dar, noch handle es sich dabei um die Aufwendung erheblicher Mittel. Mit Recht sei daher das Erstgericht davon ausgegangen, daß im konkreten Fall eine Ermäßigung des Hauptmietzinses gemäß § 44 Abs 2 und 3 MRG in Betracht komme.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs des Antragsgegners erweise sich somit als nicht berechtigt.

Den von den Antragstellern in ihrem Rekurs gerügten Feststellungsmangel, daß das Erstgericht keine Feststellungen darüber getroffen habe, ob die Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages über eine Wasserentnahmestelle im Inneren verfügt und sich in einem brauchbaren Zustand befunden habe, erachtete das Rekursgericht hingegen als berechtigt. Auch ohne entsprechendes Vorbringen der Parteien hätte das Erstgericht diese für die Einordnung der Wohnung in die Ausstattungskategorie C wesentlichen Umstände erörtern und im Bestreitungsfall die entsprechenden Feststellungen treffen müssen. Wegen dieser Feststellungsmängel gelangte das Rekursgericht zur Aufhebung des angefochtenen Sachbeschlusses. Den Rechtskraftvorbehalt gründete es auf § 37 Abs 3 Z 18 MRG; wobei es zum Ausdruck brachte, daß hier eine Rechtssache von grundsätzlicher Bedeutung vorliege, weil zu der Frage, ob die Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D für sich allein den Ausnahmetatbestand des § 16 Abs 1 Z 6 MRG zu erfüllen vermöge, eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes noch fehle.

Gegen diesen Aufhebungsbeschluß des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der Rekurs des Antragsgegners mit dem Antrag, die Beschlüsse der Vorinstanzen im Sinne der Abweisung des Antrages abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die Antragsteller beantragten, dem Rekurs keine Folge zu geben. Der Rekurs ist - unabhängig von der Frage des Vorliegens der Voraussetzungen des § 527 Abs 2, zweiter Satz, ZPO (vgl. Würth-Zingher, MRG 2 Anm.61 zu § 37 MRG) - zulässig (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG), im Ergebnis aber nicht berechtigt. Der Antragsgegner wendet sich gegen die Annahme der Unzulässigkeit der von ihm mit den Antragstellern getroffenen Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses durch das Rekursgericht und vertritt dabei die Ansicht, daß eine freie Vereinbarung nach § 16 Abs 1 Z 6 MRG auch dann zulässig sei, wenn die Standardanhebung in C auch nur durch Zusammenlegung von Wohnungen der Kategorie D erfolgt sei, und zwar unabhängig von den dafür aufgewendeten Mitteln und dem Ausmaß der dabei vorgenommenen bautechnischen Aus- und Umgestaltungen. Die im § 16 Abs 1 Z 6 MRG angeführten Wege der Standardanhebung stellten drei gleichwertige Möglichkeiten dar. Dem ist zuzustimmen.

Die Rechtsfolge des § 16 Abs 1 Z 6 MRG, daß Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses ohne die Beschränkungen des § 16 Abs 2 MRG bis zu dem für den Mietgegenstand nach Größe, Lage, Art, Beschaffenheit, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig sind und damit (§ 44 Abs 2 Z 1 MRG) kein Anspruch auf Ermäßigung des für eine Wohnung vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes vereinbarten Hauptmietzins besteht, ist an die Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen geknüpft. Sie tritt nach dieser Gesetzesstelle jedenfalls nur dann ein, wenn eine Wohnung der Ausstattungskategorie C in ordnungsgemäßem Zustand innerhalb der gesetzlich genannten Fristen (6 bzw. 18 Monate nach der Räumung durch den Vormieter oder früheren Inhaber) an eine nicht eintrittsberechtigte Person vermietet wird und vom Vermieter nach dem 31.12.1967 hinsichtlich dieser Wohnung eine Standardanhebung von Ausstattungskategorie D in C vorgenommen wurde, wobei im Gesetz diese Anhebung noch näher dahin umschrieben wird, daß sie "durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie D oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel" durchgeführt worden sein mußte. Mit Recht weist der Rekurswerber darauf hin, daß nach dem Wortlaut des Gesetzes drei Möglichkeiten der Standardanhebung genannt sind, denn anders wäre die Setzung eines Beistriches nach Anführung der Möglichkeit der Wohnungszusammenlegung im Zusammenhang mit der Wiederholung des den Weg der Standardanhebung zum Ausdruck bringenden Wortes "durch" bei Normierung einer "anderen bautechnischen Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes" und schließlich die Verwendung des Bindewortes "oder" zwischen dem Weg der "anderen bautechnischen Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes" und der weiteren Möglichkeit der Standardanhebung durch Aufwendung erheblicher Mittel, nicht verständlich. Auch aus den Ausführungen von Würth-Zingher (MRG 2 Anm.18 zu § 16 MRG), wonach unter Hinweis auf die in MietSlg.35.315/41 veröffentlichte Entscheidung des Landesgerichtes für ZRS Wien, 41 R 618/83, der Standpunkt vertreten wird, daß die Standardanhebung "also entweder durch bautechnische Aus- und Umgestaltung größeren Umfangs oder durch die Aufwendung erheblicher Mittel erfolgt sein müsse, es genüge eine der beiden Voraussetzungen, nicht hingegen Umgestaltungen geringeren

Ausmaßes wie das bloße Aufstellen einer Badewanne" läßt sich Gegenteiliges nicht ableiten, weil diese Anmerkung nicht zu der rechtlichen Möglichkeit der Standardanhebung durch Wohnungszusammenlegung - hier wurde lediglich auf die Bestimmung des § 4 Abs 2 Z 5 und § 5 Abs 1 MRG verwiesen (Anm.17) - erfolgte, sondern zu den beiden anderen im Gesetz normierten Fällen der Standardanhebung. Im übrigen lag der genannten Entscheidung des Landesgerichtes für ZRS Wien auch nicht der Fall einer Standardanhebung durch Zusammenlegung von Wohnungen zugrunde. Wenn weiters Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum Mietrechtsgesetz, 350, und ähnlich in Rummel, ABGB, Rdz 13 zu § 16 MRG, als eine der Voraussetzungen des Tatbestandes des § 16 Abs 1 Z 5 und 6 MRG die Anhebung....."durch bautechnische Maßnahmen größeren Ausmaßes, auch durch Zusammenlegungen, oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel" anführt, so läßt sich auch daraus für die vom Rekursgericht vertretene Ansicht nichts gewinnen. Es werden wohl Wohnungszusammenlegungen im allgemeinen bautechnische Maßnahmen größeren Ausmaßes erfordern, dies muß aber nicht immer der Fall sein; es kann daher nicht gesagt werden, daß den Ausführungen Würths die vom Rekursgericht vorgenommene Auslegung zu unterstellen ist. Aber auch bei Bedachtnahme auf den Zweck der gesetzlichen Regelung läßt sich der Standpunkt des Rekursgerichtes nicht halten. Die durch eine Standardverbesserung bezweckte Hebung der Wohnqualität kann durchaus schon durch die Zusammenlegung zweier vorerst selbständiger Wohnungen bei geringem technischen und finanziellen Aufwand erreicht werden. Andererseits sollte verhindert werden, daß eine Standardanhebung, die ohne Wohnungszusammenlegung durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung bloß geringen Ausmaßes oder sonst ohne Aufwendung erheblicher Mittel erreicht werden kann, bereits einen Grund für die Zulässigkeit einer Vereinbarung eines höheren Hauptmietzinses sein könnte. Im übrigen ist der erkennende Senat in diesem Sinne bereits davon ausgegangen, daß das Gesetz zur Verwirklichung des Tatbestandes nach § 16 Abs 1 Z 6 MRG abgesehen von der Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes auf Kosten des Vermieters bei der Übergabe des Mietgegenstandes weiters fordert, daß diese Standardanhebung durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D mit zusätzlicher Herstellung von Wasserentnahme und Klosett im Inneren des durch die Zusammenlegung gewonnenen Mietgegenstandes oder sonst die Schaffung dieser Merkmale der Ausstattungskategorie C durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung der Ausstattungskategorie D oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel stattfindet (5 Ob 25/85) und die Voraussetzungen der genannten Gesetzesstelle dann nicht vorliegen, wenn die Standardanhebung weder durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D, noch durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie D noch sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel erfolgte (MietSlg.36.307), welcher Entscheidung allerdings nicht die Zusammenlegung zweier Wohnungen der Ausstattungskategorie D zugrundelag, sondern bloß eine Wohnung, die 1972 nach deren Räumung durch die Vormieterin durch Einbeziehung eines auf dem Gang befindlichen Klosetts in den Wohnungsverband (mit einem Gesamtaufwand von 4.000,-- S) vergrößert worden war. Da im vorliegenden Fall nach der für die rechtliche Beurteilung maßgeblichen Sachverhaltsgrundlage eine Zusammenlegung von zwei Wohnungen erfolgte und diese Maßnahme eine der im § 16 Abs 1 Z 6 MRG geforderten Voraussetzungen erfüllt, ist das Rekursgericht zu Unrecht von der Annahme ausgegangen, daß hier eine Ermäßigung des Hauptmietzinses gemäß § 44 Abs 2 und 3 MRG auf jeden Fall in Betracht komme. Damit ist jedoch für den Rekurswerber noch nichts gewonnen. Denn ob die weiteren Voraussetzungen des Tatbestandes des § 16 Abs 1 Z 6 MRG erfüllt sind, kann auf Grund der bisherigen Aktenlage noch nicht beurteilt werden; es fehlen nämlich Feststellungen darüber, ob sich der Mietgegenstand bei Vermietung in "ordnungsgemäßigem" Zustand befunden hat, der die sofortige Benützung ohne Adaptierung oder Schönheitsreparaturen im Standard der Ausstattungskategorie C zuließ (vgl. Würth in Korinek-Krejci, 351) und die Vermietung binnen 6 Monaten ab Räumung durch den bisherigen Benützer, soweit die Arbeiten zur Standardanhebung allerdings erst nach der Räumung begonnen wurden, längstens binnen 18 Monaten ab Räumung erfolgt ist. Daß der Antragsgegner im Verfahren erster Instanz nicht hinsichtlich aller Voraussetzungen der genannten Gesetzesstelle ein Vorbringen erstattet und Beweise angeboten hat, ist rechtlich unerheblich, weil auch im Verfahren nach dem Mietrechtsgesetz die Verpflichtung des Richters besteht, für eine möglichst vollständige und richtige Entscheidungsgrundlage zu sorgen (vgl. Würth in Korinek-Krejci, 520) - eine Verpflichtung, die selbst dann besteht, wenn die Partei durch einen Rechtsanwalt vertreten ist (vgl. Fasching, Lehrbuch, Rdz 655) - und der Antragsgegner die Verletzung dieser Pflicht durch das Erstgericht bereits in seinem Rekurs an das Gericht zweiter Instanz gerügt hat.

Da somit die Rechtssache noch nicht spruchreif ist, mußte es bei der Aufhebung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses durch das Rekursgericht bleiben. Das Erstgericht wird allerdings das Verfahren im aufgezeigten Sinn

zu ergänzen und über die Frage der Zulässigkeit der Vereinbarung der Parteien über die Höhe des Hauptmietzinses neuerlich zu entscheiden haben. Sollte sich im Verfahren ergeben, daß die Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 6 MRG nicht erfüllt sind, so wird das Erstgericht das Verfahren im Sinne der im Revisionsrekursverfahren unbekämpft gebliebenen Ausführungen des Rekursgerichtes zu ergänzen und neuerlich zu entscheiden haben. Es mußte daher dem Rekurs im Ergebnis der Erfolg versagt werden.

Anmerkung

E07061

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00103.85.1203.000

Dokumentnummer

JJT_19851203_OGH0002_0050OB00103_8500000_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