jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/3/19 5Ob14/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.03.1985

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 des Antragstellers Peter A, Student, Strohgasse 6/23, 1030 Wien, vertreten durch Hannelore B, Sekretärin des Mieterschutzverbandes Österreichs, Praterstraße 25/9, 1020 Wien, wider die Antragsgegner

1) Dipl.Ing.Otto C, Industrieller, Klagenfurterstraße 26, 9500 Villach, 2) Rosa D, Private, Ungargasse 1, 2500 Wiener Neustadt, und

3) Dr.Gertrude E, Private, Monastero, Italien, alle vertreten durch Dr.Berta Mühl, Rechtsanwalt in Wien, wegen Angemessenheit des Hauptmietzinses (§ 37 Abs 1 Z 8 MRG), infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 11.Oktober 1984, GZ 41 R 642/84-12, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 30.März 1984, GZ 44 Msch 24/83-9, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller hat am 8.April 1980 die aus 2 Zimmern, 2 Kabinetten, Abstellraum, Baderaum und WC bestehende, 108 m 2 Nutzfläche umfassende Wohnung Nr. 23 in dem im Miteigentum der Antragsgegner stehenden Haus Strohgasse 6 im 3.Wiener Gemeindebezirk zu einem vereinbarten Mietzins von monatlich 3.500 S, wertgesichert, gemietet. Zur Zeit des Vertragsschlusses fehlten im Baderaum die Badeanne, die Waschmuschel und die dazugehörigen Armaturen. Dieser Ausstattungsstand der Wohnung war dem antragstellenden Mieter bei Vertragsschluß bekannt und er hat ihn gegenüber den Antragsgegnern nicht bemängelt. Laut § 11 des Mietvertrages übernahm der Antragsteller 'in einverständlicher Abänderung der Bestimmung des § 1096 ABGB ... die Verpflichtung, den Mietgegenstand auf seine Kosten und ohne Anspruch auf Ersatz durch die Vermieter in guten, brauchbaren Zustand zu versetzen und zu erhalten'. Mit Brief vom 16. März 1982 ersuchte der Antragsteller die Vermieter, den monatlich zu zahlenden Hauptmietzins auf das eineinhalbfache des für Wohnungen der Kategorie D festgesetzten

Mietzinsbetrages herabzusetzen. Die Vermieter reagierten darauf mit der Herabsetzung des Hauptmietzinses auf das eineinhalbfache des für Wohnungen der Kategorie B festgesetzten Betrages und errechneten den monatlich zu zahlenden Hauptmietzins für den Antragsteller mit 2.627 S.

Nach Außerkrafttreten der Entscheidung der Schlichtungsstelle erklärte das Erstgericht die zwischen den Parteien am 8.April 1980 getroffene Mietzinsvereinbarung insoweit für rechtsunwirksam, als der monatliche Hauptmietzins 1.782 S übersteigt, sprach aus, daß die Antragsgegner durch die Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von 2.627 S vom 1.April 1982

bis 31.Oktober 1983 das zulässige Zinsausmaß um monatlich 845 S überschritten haben und verpflichtete die Antragsgegner, den sich aus dieser überschreitung ergebenden Betrag von 16.065 S zurückzuzahlen.

Das von den Antragsgegnern angerufene Rekursgericht bestätigte den Sachbeschluß insoweit, als er richtig zu lauten habe: 'Die Antragsgegner haben dem Antragsteller als Mieter der Wohnung Nr. 23 im Hause Strohgasse 6, 1030

Wien, gegenüber durch Vorschreibung eines Hauptmietzinses von monatlich 2.627 S zu den Zinsterminen 1.4.1982 bis einschließlich 1.12.1982 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um jeweils 845 S überschritten. Die Antragsgegner sind schuldig, dem Antragsteller den Betrag von 7.605 S samt 8 %

Umsatzsteuer und 4 % Zinsen seit 2.10.1983 binnen 14 Tagen zu bezahlen.' Im übrigen änderte es die Entscheidung des Erstgerichtes durch Behebung des Spruches ab. Den Rekurs an den Obersten Gerichtshof ließ es gegen den bestätigenden Ausspruch zu.

Zur Begründung seines Sachbeschlusses führte es im wesentlichen an:

Von einem Baderaum könne nicht gesprochen werden, wenn nicht einmal eine Badewanne oder eine Waschmuschel mit den dazugehörigen Armaturen vorhanden sind, sondern nur Zu- und Ableitungen bestehen. In einem solchen Fall käme auch eine Pflicht des Mieters zur Anzeige des Mangels in Analogie zu § 16 Abs 2 Z 4 letzter Halbsatz MRG - die sonst zweifellos geboten sei - nicht in Betracht.

Gegen diesen Sachbeschluß richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner, zu dem sich der Antragsteller nicht geäußert hat. Die Antragsgegner begehren in erster Linie die Abänderung der Entscheidung durch Abweisung des Antrages des Mieters und hilfsweise die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und die Zurückverweisung der Sache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung in eine der beiden Vorinstanzen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Für die Einordnung einer vermieteten Wohnung in eine der gesetzlich festgelegten Kategorien (§ 16 Abs 2 Z 1 bis 4 MRG) kommt es nach der ausdrücklichen Anordnung des § 16 Abs 3 MRG auf den Ausstattungszustand im Zeitpunkt des Vertragsschlusses an. Der Oberste Gerichtshof hat nunmehr bereits in drei Entscheidungen (5 Ob 6/84 vom 10.Juli 1984 = ImmZ 1985, 32;

5 Ob 72/84 vom 23.10.1984; 5 Ob 19/85 vom 12.3.1985) den Zweck der Anzeigepflicht des Mieters nach § 16 Abs 2 Z 4 letzter Halbsatz MRG dargelegt, nämlich: den Vermieter in die Lage zu versetzen, die ihm drohende dauernde Einstufung der vermieteten Wohnung in die Ausstattungskategorie D durch die nachträgliche Instandsetzung der unbrauchbaren kategoriebestimmenden Ausstattungselemente innerhalb einer dafür angemessenen Frist zu verhindern, und er hat in der zuletzt bezeichneten Entscheidung auch klargestellt, daß diese nur im Zusammenhang mit Wohnungen der Ausstattungskategorie D festgelegte Anzeigepflicht des Mieters wegen ihrer grundsätzlichen und allgemeinen Zweckbestimmung auch für alle sonstigen kategoriebestimmenden Ausstattungselemente (§ 16 Abs 2 Z 1, 2 und 3 MRG) gilt. Doch ist dies hier deshalb bedeutungslos, weil diese Anzeigepflicht dann nicht in Betracht kommt, wenn die kategoriebestimmenden Ausstattungselemente überhaupt fehlen und die Komplettierung der Wohnung vertraglich dem Mieter überantwortet wurde, wie dies hier gemäß § 11 des Mietvertrages vereinbart wurde, weil in einem solchen Fall die Wohnung in dem kategoriebestimmenden Ausstattungszustand nicht vom Vermieter zur Verfügung zu stellen war und zur Verfügung gestellt wurde, sondern vom Mieter auf eigene Kosten zu versetzen war. Es ist deshalb auch das Ansinnen der Antragsgegner dem Antragsteller nicht zumutbar, er hätte ihnen zur Vermeidung

der endgültigen Einstufung der Wohnung in die Ausstattungskategorie C vorher die Möglichkeit eröffnen müssen, ihm die Kosten für die Ausstattung der Wohnung mit den kategoriebestimmenden Elementen (Badewanne, Waschbecken und dazugehörige Armaturen) zu ersetzen.

Aus diesen Erwägungen muß der Revisionsrekurs der Antragsgegner erfolglos bleiben.

Ein Kostenausspruch entfiel, da Kosten nicht verzeichnet wurden.

Anmerkung

E05268

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00014.85.0319.000

Dokumentnummer

JJT_19850319_OGH0002_0050OB00014_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