jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1984/1/10 5Ob85/83

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.01.1984

Norm

MRG §44 Abs2

Kopf

SZ 57/2

Spruch

Ein Begehren auf Herabsetzung einer vor dem 1. 1. 1982 nach mehr als halbjährigem Bestand eines Mietverhältnisses zustande gekommenen Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses nach § 44 Abs. 2 MRG ist zulässig

OGH 10. 1. 1984, 5 Ob 85/83 (LG Linz 13 R 482/83; BG Linz Msch 27/82)

Text

Die Antragstellerin hat im Haus Linz W-Straße 14, von der damaligen Hauseigentümerin Katharina K ab 1. 10. 1975 eine Wohnung im Ausmaß von 47.82 m2 zu einem monatlichen Nettomietzins von 800 S zuzüglich Umsatzsteuer gemietet, wozu noch die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben in der Höhe von 9.8vH zuzüglich Umsatzsteuer zu entrichten sind. Der monatliche Nettomietzins ist nach dem Lebenshaltungskostenindex des Magistrates Linz wertgesichert. Ende März oder Anfang April 1979 wurde das Haus von den Antragsgegnern erworben.

Am 17. 4. 1979 unterfertigte die Antragstellerin die ihr von den Antragsgegnern vorgelegte Urkunde Beilage 1 mit folgendem Inhalt:

1.) Ab 1. 5. 1979 ist laut Vorschreibung der Zins samt Betriebskosten den neuen Hausbesitzern Ing. Alois-Herma L zu überweisen. 2.) Wohnungsverbesserung: Es wird ab sofort mit den Verlegungsarbeiten der Aborte vom Halbstock zu den Wohnungen begonnen. Dem Hausbesitzer und seinen Handwerkern ist jederzeit der Zutritt zum Abort und den Durchbruchsstellen gestattet. Der anfallende Arbeitszeitpunkt wird im vornhinein bekanntgegeben. WC innerhalb der Wohnung, für diese Wohnungsverbesserung zahle ich zusätzlich zur Miete nach Anschließung freiwillig S 100 mehr...

Mit dem am 4. 2. 1982 bei der Mietzinsschlichtungsstelle des Magistrates der Landeshauptstadt Linz eingelangten Antrag begehrte die Antragstellerin die Entscheidung, daß die getroffene Mietzinsvereinbarung über ihre Wohnung im Haus Linz, W-Straße 14, ab dem 1. 2. 1982 insoweit unwirksam sei, als sie den Betrag von 457.97 S übersteige. Sie ging davon aus, daß ihre Wohnung eine Nutzfläche von 51.40 m2 aufweise und in die Ausstattungskategorie D falle (5.5 x 1.5 x 51.40 m2 = 424.05 S + 8 vH USt. = 457.97 S).

Die Mietzinsschlichtungsstelle stellte mit Bescheid vom 25. 11. 1982 fest, daß der angemessene Hauptmietzins für die von der Antragstellerin gemietete Wohnung der Ausstattungskategorie D mit einer Nutzfläche von 47.82 m2 ab 1. 2. 1982 derzeit 394.52 S (5.5 x

1.5 x 47.82 m2 = 394.52 S) betrage. Sie vertrat die Auffassung, daß eine an sich rechtlich mögliche Vereinbarung iS des § 16 Abs. 1 Z 7 MRG nicht geschlossen worden sei und die Antragsgegner die in dem Einbau eines WC gelegene

Standardverbesserung nicht finanziert, sondern nur bevorschußt hätten.

Das von den Antragsgegnern rechtzeitig gemäß § 40 Abs. 1 MRG angerufene Erstgericht stellte fest, daß der angemessene Hauptmietzins für die von der Antragstellerin im Haus Linz, W-Straße 14, von den Antragsgegnern gemietete Wohnung der Ausstattungskategorie C mit einer Nutzfläche von 47.82 m2 ab 1. 2. 1982 derzeit 789.03 S betrage. Gleichzeitig verpflichtete es die Antragstellerin, die ab dem genannten Zeitpunkt zu Unrecht nicht bezahlten Beträge binnen 14 Tagen an die Antragsgegner zu bezahlen.

Es stellte im wesentlichen fest: Im April 1979 kamen die Streitteile dahin überein, daß die Antragstellerin in der gegenständlichen Wohnung verbleiben solle, und legten diesbezüglich dem Mietverhältnis den oben angeführten Mietvertrag zugrunde. Über die Höhe des Hauptmietzinses wurde (ohne zeitliche Befristung) vereinbart, daß dieser um 100 S höher sein sollte, als er dies zuletzt gewesen war. Gleichzeitig wurde mit dem Einbau eines WC in die Wohnung der Antragstellerin begonnen. Dieses WC war bei seiner Übergabe an die Antragstellerin im Mai 1979 gebrauchsfähig und benützbar. Die von der Antragstellerin bewohnte Wohnung besteht aus drei Zimmern, in deren einem sich eine Kaltwasserentnahme befindet, einem kleinen Vorraum und dem oben beschriebenen WC. Sämtliche Räume sind in brauchbarem Zustand. Die Antragstellerin hat den Mietzins, den ihr die Antragsgegner bis einschließlich Jänner 1982 vorschrieben, ohne den Betrag von 100 S gesondert auszuweisen, stets wie gefordert bezahlt. Mit Schreiben vom 29. 1. 1982, das den Antragsgegnern noch im Jänner 1982 zuging, forderte die Antragstellerin von den Antragsgegnern gemäß § 44 Abs. 3 MRG die Ermäßigung des Hauptmietzinses auf 457.97 S. Der Berechnung legte sie die Wohnungskategorie D und eine Nutzfläche von 51.40 m2 zugrunde (5.5 x 1.5 x 51.40 m2 = 424.05 S + 8 vH USt = 457.97 S). Ab Feber 1982 zahlte die Antragstellerin den Antragsgegnern den vorgenannten Betrag als monatlichen Hauptmietzins. Daß das WC nicht benützbar sei, hat die Antragstellerin den Antragsgegnern nie angezeigt.

Rechtlich meinte das Erstgericht, daß die Streitteile im April 1979 zumindest konkludent einen neuen Mietvertrag über eine Wohnung geschlossen hätten, die über eine Wasserentnahmestelle und ab Mai 1979 über ein WC verfügt habe, sodaß sie in die Kategorie C einzuordnen sei. Das Vorbringen der Antragstellerin, eine Fertigstellung des WC durch die Antragsgegner sei nie erfolgt, könne schon deshalb nicht durchschlagen, weil die Antragstellerin nie eine Anzeige an die Antragsgegner iS des § 16 Abs. 2 Z 4 MRG erstattet habe. Der ab 1. 2. 1982 zulässige Hauptmietzins errechne sich daher gemäß § 44 Abs. 2 und 3 MRG wie folgt: 11 x 1.5 x 47.82 m2 = 789.03

S.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge und änderte den erstgerichtlichen Sachbeschluß in Stattgebung des Rekurses der Antragsgegner dahin ab, daß der Antrag der Antragstellerin, gemäß § 37 Abs. 1 Z 8 MRG zu entscheiden, daß die getroffene Vereinbarung ab Februar 1982 insoweit unwirksam sei, als sie den Betrag von 457.97 S übersteige, abgewiesen werde. Die Lösung des Rechtsproblems liege in der Auslegung der Urkunde Beilage 1. Dazu verträten die Antragsgegner den Standpunkt, daß es sich dabei um eine Mietzinsvereinbarung iS des § 16 Abs. 1 Z 7 MRG handle, während die Antragstellerin die Bekanntgabe vom 17. 4. 1979 als freiwillige Verpflichtung der Antragstellerin zur Zahlung eines Betrages von 100 S monatlich zuzüglich zu dem bisher bezahlten Hauptmietzins für die Errichtung des WC betrachte, wodurch ein neuer Mietvertrag - im Gegensatz zu der vom Erstgericht vertretenen Ansicht - nicht zustande gekommen sei. Daß durch die Vereinbarung vom 17. 4. 1979 nicht ein neues Bestandverhältnis zwischen den Parteien begrundet, sondern das bestehende Bestandverhältnis gemäß § 1120 ABGB fortgesetzt worden sei, sei nach Auffassung des Rekursgerichtes richtig. Der in der Vereinbarung ausgedrückte Vertragswille der Parteien sei zweifellos nicht auf die Begründung eines neuen Bestandverhältnisses gerichtet gewesen, sondern es habe lediglich die Höhe des Entgelts neu geregelt werden sollen, während die Parteien im übrigen von der Weitergeltung der im ursprünglichen Mietvertrag vereinbarten Bedingungen ausgegangen seien, was sich schon daraus ergebe, daß die ursprünglich vereinbarte Wertsicherungsklausel weiterhin angewendet und akzeptiert worden sei. Es wäre auch kein Grund ersichtlich, der den Mieter trotz des gesetzlich normierten Weiterbestandes seines Mietverhältnisses veranlassen könnte, mit dem neuen Hauseigentümer über dieselbe Wohnung einen neuen Bestandvertrag abzuschließen. Die Vereinbarung Beilage 1 stelle daher lediglich eine neue Entgeltvereinbarung im Rahmen des alten Vertragsverhältnisses dar. Fraglich sei nur, ob es sich dabei um einen vereinbarten Investitionsbeitrag - so die Antragstellerin - oder um die vereinbarte Erhöhung des Mietzinses - so die Antragsgegner - handle. Für die Interpretation als Mietzinsvereinbarung spreche, daß die Erhöhung im Hinblick auf die Standardanhebung der Wohnung festgelegt worden sei und daß, wie auch die Antragstellerin habe zugeben müssen, der Erhöhungsbetrag weder an den tatsächlichen Kosten der Errichtung des WC orientiert noch zeitlich begrenzt

gewesen sei, sondern "für immer" gezahlt werden sollte. Dagegen könnte nur die Textierung "zusätzlich zur Miete" sprechen, doch stelle dies insofern keinen Widerspruch zu der Vereinbarung eines insgesamt erhöhten Mietzinses dar, weil dieser Passus in Verbindung mit Punkt 1 der Vereinbarung vom 17. 4. 1979 als "zusätzlich zu der bisher vereinbarten Miete" zu lesen sei. Zusammenfassend ergebe sich daher, daß die Mietvertragsparteien am 17. 4. 1979 eine neue Mietzinsvereinbarung getroffen hätten, wobei das Bestandverhältnis schon länger als ein halbes Jahr gedauert habe (§ 16 Abs. 1 Z 7 MRG).

Damit sei eine Ermäßigung des Hauptmietzinses gemäß § 44 MRG ausgeschlossen, da diese nur in Betracht komme, wenn für die Wohnung im Zeitpunkt der Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses die im § 16 Abs. 1 MRG genannten Voraussetzungen nicht vorgelegen hätten (§ 44 Abs. 2 Z 1 MRG). Daß § 44 Abs. 2 Z 1 MRG nur von den im § 16 Abs. 1 Z 2 bis 6 MRG genannten Voraussetzungen und nicht auch von der Z 7 spreche, stelle lediglich einen Formulierungsfehler dar, da die Zulässigkeit der Ermäßigung im Falle einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 1 Z 7 MRG einen groben Wertungswiderspruch darstellen würde. Für die Annahme eines bloßen Redaktionsversehens spreche auch die Tatsache, daß sowohl die Regierungsvorlage als auch der Ausschußbericht ausdrücklich und ohne Einschränkung auf das Tatbestandsmerkmal "ohne Vorliegen der Voraussetzungen des § 16 Abs. 1" abstellten (Würth-Zingher, MRG, Anm. 5 zu § 44). Im Hinblick auf die bestehende Vereinbarung iS des § 16 Abs. 1 Z 7 MRG kämen die Bestimmungen über die Begrenzung des Hauptmietzinses nach bestimmten Ausstattungskategorien nicht zur Anwendung, sodaß die Frage, ob die Wohnung der Antragstellerin in die Kategorie C oder D einzuordnen sei, nicht von Bedeutung sei. Die von der Antragstellerin aufgezeigten Feststellungsmängel betreffend das WC spielten daher für die Entscheidung keine Rolle, da sich im Verfahren keine Anhaltspunkte dafür ergeben hätten, daß der zwischen den Parteien vereinbarte Mietzins nach der Beschaffenheit des Bestandgegenstandes, selbst wenn man von einer unterdurchschnittlichen Ausstattung des WC ausginge, unangemessen hoch wäre (§ 16 Abs. 1 MRG).

Der Oberste Gerichtshof gab dem Revisionsrekurs der Antragstellerin teilweise Folge und stellte den erstgerichtlichen Beschluß mit der Maßgabe wieder her, daß er zu lauten hat:

"Es wird festgestellt, daß der angemessene Hauptmietzins für die von der Antragstellerin im Haus Linz W-Straße 14 von den Antragsgegnern gemietete Wohnung ab 1. 2. 1982 derzeit 789.03 S (zuzüglich Umsatzsteuer) beträgt."

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Was zunächst die Zulässigkeit des Revisionsrekurses betrifft, so ist diese nach der abschließenden, von der Zivilverfahrensnov. 1983, BGBl. Nr. 135, unberührt gebliebenen Regelung des § 37 Abs. 3 Z 18 MRG für Rekurse gegen Sachbeschlüsse oder solche infolge Rechtskraftvorbehaltes anfechtbare Beschlüsse des Gerichtes zweiter Instanz, mit denen ein Sachbeschluß des Gerichtes erster Instanz aufgehoben worden ist, zu beurteilen. Danach ist ein Rekurs gegen einen Sachbeschluß des Gerichtes zweiter Instanz, soweit dieser den erstrichterlichen Sachbeschluß bestätigt, nur dann zulässig, wenn ihn das Rekursgericht für zulässig erklärt hat, weil die Rechtssache von grundsätzlicher Bedeutung ist, oder wenn der erstrichterliche Sachbeschluß von einer vom Rekursgericht in einem mangels Rechtskraftvorbehaltes unanfechtbaren Aufhebungsbeschluß überbundenen Rechtsansicht ausgegangen ist; soweit ein Sachbeschluß des Gerichtes zweiter Instanz einen erstrichterlichen Sachbeschluß abändert, ist dagegen ein Rekurs an den OGH ohne diese Voraussetzungen zulässig.

Im gegenständlichen Fall hat das Erstgericht die Wohnung der Antragstellerin, die in ihrem Antrag von der Ausstattungskategorie D ausging, der Ausstattungskategorie C zugeordnet und dem Antrag nach § 44 MRG daher nur teilweise stattgegeben, während das Rekursgericht - ohne zur Einordnung der Wohnung der Antragstellerin in die Ausstattungskategorie C oder D Stellung zu nehmen - deswegen zur gänzlichen Antragsabweisung gelangte, weil es die Voraussetzungen des § 44 Abs. 2 Z 1 MRG, der bloß wegen eines Redaktionsversehens nicht auch vom Fall des§ 16 Abs. 1 Z 7 MRG spräche, nicht für gegeben hielt. Der Sachbeschluß des Rekursgerichtes läßt sich demnach nicht in einen bestätigenden, mangels Zulässigerklärung unanfechtbaren und in einen anfechtbaren abändernden Teil trennen, sondern muß - entgegen der Ansicht der Antragsgegner - als zur Gänze anfechtbar angesehen werden.

In der Sache selbst läßt die Antragstellerin die zutreffende Auffassung des Rekursgerichtes unbekämpft, daß die Streitteile am 17. 4. 1979 nicht einen neuen Mietvertrag, sondern bloß eine neue Hauptmietzinsvereinbarung iS des § 16 Abs. 1 Z 7 MRG getroffen haben. Sie wendet sich aber mit Recht gegen die Meinung des Rekursgerichtes, daß im Falle einer solchen Vereinbarung ein Ermäßigungsbegehren des Mieters nach § 44 Abs. 2 und 3 MRG ausgeschlossen

sei.

Wie der OGH bereits zu 5 Ob 43/83 ausgesprochen hat, ist für die Lösung dieser Rechtsfrage allein entscheidend, ob das Fehlen der Bezugnahme auf den Fall der nach halbjährigem Bestand des Mietverhältnisses zulässigen "freien" Vereinbarung über die Mietzinshöhe, die nur - anders als zuvor im § 16 Abs. 1 Z 4 MRG - im § 16 Abs. 1 Z 7 MRG dur ch den angemessenen Betrag als Obergrenze einer Beschränkung unterliegt, im § 44 Abs. 2 Z 1 MRG ein so offensichtliches Redaktionsversehen zeigt, daß es durch Gesetzesauslegung beseitigt werden kann und darf (vgl. dazu Bydlinski in Rummel, ABGB, Rdz. 25 lit. d zu § 6; Wolff in Klang[2] I/1, 87; JBl. 1967, 92; MietSlg. 32311/8). Einem Gesetz darf in der Anwendung jedenfalls kein anderer Sinn beigemessen werden, als er sich aus der eigentlichen Bedeutung der Worte in ihrem Zusammenhang und aus der klaren Absicht des Gesetzgebers ergibt (§ 6 ABGB). Das Füllen einer "Gesetzeslücke" in ergänzender Rechtsfindung kommt hier nicht in Betracht, weil die Beschränkung auf die Fälle des § 16 Abs. 1 Z 2 bis 6 MRG in der zum Gesetz gewordenen endgültigen Fassung der Neuordnung des Mietrechts daran hindert, auch den nicht genannten Fall des § 16 Abs. 1 Z 7 MRG als Ausschluß einer Ermäßigung des Hauptmietzinses nach § 44 Abs. 2 MRG zu behandeln. Daß der Wille des Gesetzgebers so klar und eindeutig erkennbar ist, daß die Auslassung der Mietzinsvereinbarung nach mehr als sechsmonatigem Bestand des Mietverhältnisses nur als Versehen bezeichnet werden kann, ergibt sich bei Betrachtung der Materialien nicht. Die Endfassung des § 44 Abs. 2 und 3 MRG hat sich aus der Übergangsregelung im § 41 Abs. 1 Z 2 lit. a des Entwurfes der Regierungsvorlage entwickelt, der allerdings bei Vorliegen der im § 13 Abs. 1 des Entwurfes genannten Voraussetzungen, also auch bei bis zur Höhe des angemessenen Betrages zulässiger freier Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses, wenn das Mietverhältnis mindestens ein halbes Jahr bestanden hat (§ 13 Abs. 1 Z 7 des Entwurfes), eine Herabsetzung auf den nach § 13 Abs. 2 des Entwurfes angemessenen (Kategorie-)Hauptmietzins zuzüglich der Hälfte ausgeschlossen hat. Das Ziel der Übergangsregelung sollte die schrittweise und bestmögliche Angleichung der bestehenden Altmietverträge (Altmietverhältnisse) an die Neuordnung des Mietrechtes bilden, wobei allerdings nur bei Wohnraummiete und Überschreiten der Beschränkung bis zum zulässigen Kategoriemietzins um mehr als die Hälfte eine vom Willen des Mieters abhängige Modifikation (Novation) des in Zukunft zu entrichtenden Hauptmietzinses eintreten sollte. Schon hier war die Ausschließung des Ermäßigungsverlangens des Mieters bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 des Entwurfes unscharf, umfaßte aber jedenfalls auch die wegen der mit zunehmender Dauer des Mietverhältnisses abnehmenden "Ungleichgewichtslage" zugelassenen Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses nach halbjähriger Dauer des Bestandverhältnisses, während die Voraussetzung des § 13 Abs. 1 Z 1 des Entwurfes von vornherein aus dem Anwendungsbereich des § 41 Abs. 1 Z 2 lit. a des Entwurfes ausschied, wenn der Bestandgegenstand nicht zu Wohnzwecken diente (425 BlgNR 15. GP). Der Bericht des Justizausschusses zum § 44 MRG ist knapp gehalten und spricht nur davon, daß diese Bestimmung an die Stelle des § 41 Abs. 1 Z 2 der Regierungsvorlage trete und in den Abs. 2 und 3 Fälle der Ermäßigung eines vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes frei vereinbarten Hauptmietzinses regle, der ohne "Vorliegen der im § 16 Abs. 1 genannten Voraussetzungen" den im § 16 Abs. 2 bestimmten Hauptmietzins um mehr als die Hälfte übersteigt (880 BlgNR 15. GP). Daraus wurde zwar abgeleitet, es müsse sich bei der Weglassung der Z 7 des § 16 Abs. 1 MRG im § 44 Abs. 2 Z 1 MRG um ein offensichtliches Redaktionsversehen gehandelt haben, weil die Vereinbarung eines höheren Mietzinses nach mehr als sechsmonatiger Dauer des Mietverhältnisses vor allem dazu diente, die Finanzierung von Erhaltungsarbeiten ohne behördliche Einschaltung (§ 7 und § 28 Abs. 2 und 3 MRG) zu sichern und die nun eröffnete Ermäßigung einen groben Wertungswiderspruch darstellen würde (Würth-Zingher, MRG, Anm. 5 zu § 44). Es ist aber nicht auszuschließen, daß der Gesetzgeber dem Mieter, der vor dem 1. 1. 1982 eine Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses zulässig getroffen hat - schon nach Altrecht unwirksame Vereinbarungen blieben auch nach dem 1. 1. 1982 rechtsunwirksam (§ 43 Abs. 2 MRG) -, die Möglichkeit der Anpassung des "überhöhten Hauptmietzinses" nur in den Fällen verweigern wollte, in welchen von den Gegebenheiten der Wohnung her auch nach dem 1. 1. 1982 keine Beschränkung der Zulässigkeit der Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses mit dem Kategoriemietzins besteht (§ 16 Abs. 1 Z 2 bis 6 MRG), während die Zulässigkeit der Vereinbarung nach längerem Bestand des Mietverhältnisses (§ 16 Abs. 1 Z 7 MRG = § 16 Abs. 1 Z 4 MG) kein Hindernis für das Verlangen nach Mietzinsermäßigung sein sollte. Dies wäre durchaus mit den Zielsetzungen des Gesetzgebers bei der Neuordnung des Mietrechtes vereinbar. Die Befürchtung, ein nach § 16 Abs. 1 Z 7 MRG zulässig erhöhter Mietzins könnte der Ermäßigung unterliegen, besteht nicht, weil sich die Übergangsbestimmung des § 44 Abs. 2 und 3 MRG nur auf vor dem 1. 1. 1982 zustande gekommene Vereinbarungen

über die Höhe des Hauptmietzinses bezieht und auf im Geltungsbereich des MRG getroffene Vereinbarungen unanwendbar ist. Es ist also davon auszugehen, daß ein Ermäßigungsbegehren des Mieters nach § 44 Abs. 2 und 3 MRG grundsätzlich auch im Falle einer zulässigen Hauptmietzinsvereinbarung iS des § 16 Abs. 1 Z 7 MRG möglich ist.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, daß sich der vorliegende Sachverhalt der (in§ 44 Abs. 2 Z 1 MRG genannten) Bestimmung des § 16 Abs. 1 Z 6 MRG schon deshalb nicht unterstellen läßt, weil es hiefür an dem Tatbestandsmerkmal fehlt, daß der Vermieter die Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in das Mietrecht des früheren Mieters berechtigten Dritten vermietet.

Nach § 44 Abs. 2 Z 2 MRG setzt ein erfolgreiches Ermäßigungsbegehren des Mieters voraus, daß 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 errechnet (vgl. Würth-Zingher, MRG, Anm. 8 zu § 44). Vom Vermieter finanziert ist diese Standardverbesserung auch dann, wenn im Zusammenhang mit ihr - wie hier - eine Hauptmietzinsvereinbarung iS des § 16 Abs. 1 Z 7 MRG getroffen wird.

Die Antragstellerin macht daher zutreffend geltend, daß die Frage, ob ihre Wohnung nach der von den Antragsgegnern behaupteten Standardverbesserung, deren vollständige Vornahme jedoch von der Antragstellerin nach wie vor bestritten wird, in die Kategorie C oder D falle, entgegen der Auffassung des Rekursgerichtes sehr wohl von Bedeutung ist und demnach nicht auf sich beruhen kann.

Bei der Beantwortung dieser Frage ist davon auszugehen, daß die Antragstellerin im erstinstanzlichen Verfahren in der Tagsatzung vom 7. 3. 1983 selbst angegeben hat, daß das (in ihre Wohnung eingebaute) WC bei Übergabe durch die Antragsgegner insoweit gebrauchsfähig gewesen ist, als man sich auf die WC-Schale setzen konnte sowie die Spülung intakt und die Türe zu schließen war. Schon daraus folgt - ungeachtet der Bemängelung der Antragstellerin, daß der WC-Raum im Zeitpunkt der Übergabe an sie 5 m hoch, nicht beheizbar sowie ohne Waschbecken gewesen sei und einen Verputz aufgewiesen habe, der abgebröckelt sei, wenn man daran angekommen sei - in rechtlicher Hinsicht, daß die iS des § 44 Abs. 2 Z 2 MRG von den Antragsgegnern finanzierte Standardverbesserung zum Vorhandensein eines Klosetts im Inneren in brauchbarem Zustand iS des § 16 Abs. 2 Z 3 MRG geführt habe, weshalb es unschädlich ist, daß das Rekursgericht zu der diesbezüglichen Mängel- und Beweisrüge im Rekurs der Antragstellerin gegen den erstgerichtlichen Sachbeschluß nicht Stellung genommen hat. Es ist daher dem Erstgericht darin zu folgen, daß dem Ermäßigungsbegehren der Antragstellerin nur unter Zugrundelegung der Ausstattungskategorie C Berechtigung zukommt. Die Frage, ob die in § 16 Abs. 2 Z 4 MRG enthaltene Regelung über die Anzeige durch den Mieter auch im Anwendungsbereich des § 44 Abs. 2 Z 2 MRG gilt, kann hier auf sich beruhen.

Für die Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses mit der aus dem Spruch ersichtlichen Maßgabe waren folgende Erwägungen bestimmend: Da die Antragstellerin nur die Entscheidung über die Angemessenheit (Zulässigkeit) des vereinbarten bzw. begehrten Hauptmietzinses nach § 37 Abs. 1 Z 8 MRG beantragt hat (§ 37 Abs. 3 Z 1 MRG), ist die Zuordnung der Wohnung zu einer bestimmten Ausstattungskategorie lediglich als nicht der Rechtskraft fähige Vorfragenentscheidung vorzunehmen. Eine der Rechtskraft fähige Feststellung der Kategoriezugehörigkeit der Wohnung, wie sie dem Erstgericht vorgeschwebt sein dürfte, würde über den Antrag hinausgehen und überdies die Notwendigkeit mit sich bringen, den anderen Hauptmietern des Hauses die Gelegenheit zur Verfahrensteilnahme iS des § 37 Abs. 3 Z 2 MRG zu geben (5 Ob 61/83 ua.). Ähnliche Erwägungen waren für die Ausschaltung der Angabe der Nutzfläche der Wohnung aus dem Spruch maßgebend. Die Verpflichtung der Antragstellerin als Mieterin, die bisher zu Unrecht nicht bezahlten Hauptmietzinsbeträge nachzuzahlen, ist nicht Gegenstand des Verfahrens nach § 37 MRG. Gemäß § 37 Abs. 4 MRG ist nur der Gegner des antragstellenden Mieter, wenn sich in einem Verfahren nach§ 37 Abs. 1 MRG ein Anspruch des antragstellenden Mieters auf Rückforderung oder Ersatz ergibt, auch zur Zahlung des hienach zustehenden Betrages samt Zinsen binnen 14 Tagen bei Exekution zu verhalten. Der auf die Umsatzsteuer hinweisende Klammerausdruck nach dem Betrag von 789.03 S dient lediglich der Klarstellung.

Anmerkung

Z57002

Schlagworte

Hauptmietzins, Herabsetzung bei Vereinbarung vor dem 1. 1. 1982, Miete, Herabsetzung bei Vereinbarung vor dem 1.

1. 1982, Mietzins, s. a. Miete

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00085.83.0110.000

Dokumentnummer

JJT_19840110_OGH0002_0050OB00085_8300000_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