

TE OGH 1984/10/23 50b15/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.10.1984

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr.

Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Christine P*****, vertreten durch Michael Auer, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, wider den Antragsgegner Dr. Willy S*****, vertreten durch Brigitte G*****, diese vertreten durch Dr. Johannes Ruckenbacher, Rechtsanwalt in Wien, wegen Ermäßigung des Hauptmietzinses gemäß § 44 Abs 2 und 3 MRG, infolge Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. November 1983, GZ 41 R 810/83-11, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 9. September 1983, GZ 43 Msch 10/83-8, bestätigt wurde, folgenden Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Christine P*****, vertreten durch Michael Auer, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, wider den Antragsgegner Dr. Willy S*****, vertreten durch Brigitte G*****, diese vertreten durch Dr. Johannes Ruckenbacher, Rechtsanwalt in Wien, wegen Ermäßigung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 44, Absatz 2 und 3 MRG, infolge Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. November 1983, GZ 41 R 810/83-11, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 9. September 1983, GZ 43 Msch 10/83-8, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsgegner hat die Kosten seines erfolglosen Rechtsmittels selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Mieterin der 70 m² Nutzfläche umfassenden Wohnung top Nr 8 im Hause *****, das im Eigentum des Antragsgegners steht. Im Mietvertrag vom 23. 7. 1980 wurde ein monatlicher Hauptmietzins von 1.500 S vereinbart, der aufgrund der Wertsicherungsabrede zum 1. 2. 1982 1.653,70 S betrug und in dieser Höhe vorgeschrieben und bezahlt wurde. Zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrags befand sich in der Küche der Wohnung eine Duschnische mit einem Duschbecken (Grundfläche 1 m x 1,5 m) und dem erforderlichen Wasserzu- und -abfluss (10 Liter-Warmwasser-Boiler bzw Auflussvorrichtung). Die Duschnische wurde aus 2 bis zur Höhe von 1,7 m verfliesen

Wandflächen der Küche und 2 ca bis 2,5 m hohen aus Pressspanplatten hergestellten Seitenwänden gebildet, von denen eine mit einer Holzschiebetüre versehen war; diese Seitenwände reichten nicht bis zum Plafond der Küche und der Duschnische war nach oben hin nicht abgedeckt. Die Küche selbst war nicht beheizbar.

Die Antragstellerin begehrte - zunächst bei der Schlichtungsstelle und nach deren abweislicher Entscheidung in offener Frist beim Erstgericht -, nachdem ihr dem Antragsgegner vor dem 1. 2. 1982 zugegangenes Begehren auf Ermäßigung des Hauptmiezinses erfolglos geblieben war, den Ausspruch, dass der Antragsgegner als Vermieter der eingangs bezeichneten Wohnung gegenüber der Antragstellerin als Mieterin das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch Vorschreibung von 1.653,70 S zuzüglich 8 % USt als Hauptmiezins zum Zinstermin 1. 2. 1982 um 498,70 S zuzüglich 8 % USt überschritten habe und deshalb schuldig sei, der Antragstellerin 498,70 S zuzüglich 8 % USt samt 4 % Zinsen ab 4. 1. 1983 zu bezahlen.

Das Erstgericht gab dem Begehren der Antragstellerin Folge und das vom Antragsgegner angerufene Rekursgericht bestätigte den erstinstanzlichen Sachbeschluss, sprach aber die Zulässigkeit des Rekurses an den Obersten Gerichtshof aus.

Beide Vorinstanzen äußerten - im Wesentlichen übereinstimmend - die Rechtsansicht, dass es sich bei der Wohnung um eine der Ausstattungskategorie C handle, denn die Badenische in der Küche habe im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags - und auf diesen Zeitpunkt komme es allein an - nicht dem zeitgemäßen Standard einer Badegelegenheit iSd § 16 Abs 2 Z 2 MRG entsprochen. Beide Vorinstanzen äußerten - im Wesentlichen übereinstimmend - die Rechtsansicht, dass es sich bei der Wohnung um eine der Ausstattungskategorie C handle, denn die Badenische in der Küche habe im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags - und auf diesen Zeitpunkt komme es allein an - nicht dem zeitgemäßen Standard einer Badegelegenheit iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, MRG entsprochen.

Rechtliche Beurteilung

Der gegen die Entscheidung des Rekursgerichts eingebrachte Revisionsrekurs des Antragsgegners ist nicht berechtigt.

Bei der Auslegung des Begriffs Badenische iSd § 16 Abs 2 Z 1 und 2 MRG können die im maßgeblichen Zeitpunkt geltenden Bauvorschriften (vgl hier § 90 Abs 2 der Bauordnung für Wien) herangezogen werden (vgl auch Würth in ImmZ 1982, 132, Punkt 14). Dem zeitgemäßen Standard entspricht eine Badegelegenheit aber nur dann, wenn sie eine gewisse, wenn auch nicht vollständige (dh allseitige) Separierung (Abtrennung) von dem Raum aufweist, in dem sie sich befindet (so 5 Ob 61/83 und 5 Ob 65/84), sofern es sich nicht ohnedies um einen eigenen Baderaum (Badezimmer) handelt. Eine solche Separierung muss - soll sie ihrem Zweck gerecht werden - eine sinnvolle und wirksame Trennung darstellen; sie muss so gestaltet sein, dass nicht etwa - wie hier - mangels Abdeckung der Badegelegenheit nach oben hin die mit dem Betrieb des Bades verbundene Feuchtigkeit in der Küche verbleibt und teilweise sogar von den aus Pressspanplatten bestehenden Seitenwänden absorbiert wird. Allein die Art der Separierung der Badegelegenheit von dem einem ganz anders gearteten Funktionszwecke gewidmeten Raum (hier Küche) und die dadurch zwangsläufig bewirkte erhebliche Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Verwendung dieses Raumes lassen es nicht zu, der Badegelegenheit einen zeitgemäßen Standard beizumessen. Mit Recht haben deshalb die Vorinstanzen dem Begehren der antragstellenden Mieterin stattgegeben, so dass es entbehrlich ist, auf die Argumentationen des rekurrierenden Antragsgegners einzugehen, ob und unter welchen Voraussetzungen nicht auch aus Holz bestehende Trennwände - sofern - sie gegen Wasser- und Luftfeuchtigkeitseinwirkungen in ausreichender Weise präpariert sind - als den Anforderungen der erforderlichen Materialbeständigkeit, Sicherheit und Hygiene entsprechend anzusehen sind. Bei der Auslegung des Begriffs Badenische iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins und 2 MRG können die im maßgeblichen Zeitpunkt geltenden Bauvorschriften vergleiche hier Paragraph 90, Absatz 2, der Bauordnung für Wien) herangezogen werden vergleiche auch Würth in ImmZ 1982, 132, Punkt 14). Dem zeitgemäßen Standard entspricht eine Badegelegenheit aber nur dann, wenn sie eine gewisse, wenn auch nicht vollständige (dh allseitige) Separierung (Abtrennung) von dem Raum aufweist, in dem sie sich befindet (so 5 Ob 61/83 und 5 Ob 65/84), sofern es sich nicht ohnedies um einen eigenen Baderaum (Badezimmer) handelt. Eine solche Separierung muss - soll sie ihrem Zweck gerecht werden - eine sinnvolle und wirksame Trennung darstellen; sie muss so gestaltet sein, dass nicht etwa - wie hier - mangels Abdeckung der Badegelegenheit nach oben hin die mit dem Betrieb des Bades verbundene Feuchtigkeit in der Küche verbleibt und teilweise sogar von den aus Pressspanplatten bestehenden Seitenwänden absorbiert wird. Allein die Art der Separierung der Badegelegenheit von dem einem ganz anders gearteten Funktionszwecke

gewidmeten Raum (hier Küche) und die dadurch zwangsläufig bewirkte erhebliche Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Verwendung dieses Raumes lassen es nicht zu, der Badegelegenheit einen zeitgemäßen Standard beizumessen. Mit Recht haben deshalb die Vorinstanzen dem Begehren der antragstellenden Mieterin stattgegeben, so dass es entbehrlich ist, auf die Argumentationen des rekurrierenden Antragsgegners einzugehen, ob und unter welchen Voraussetzungen nicht auch aus Holz bestehende Trennwände - sofern - sie gegen Wasser- und Luftfeuchtigkeitseinwirkungen in ausreichender Weise präpariert sind - als den Anforderungen der erforderlichen Materialbeständigkeit, Sicherheit und Hygiene entsprechend anzusehen sind.

Aus diesen Erwägungen musste der Revisionsrekurs des Antragsgegners erfolglos bleiben.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsrekurses beruht auf den§ 37 Abs 3 Z 19 MRG und §§ 40, 50 ZPO.Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsrekurses beruht auf den Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG und Paragraphen 40, 50, ZPO.

Textnummer

E112137

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00015.840.1023.000

Im RIS seit

01.10.2015

Zuletzt aktualisiert am

01.10.2015

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