jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2005/11/4 5Ob163/05i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.11.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache des Antragstellers Alfred K*****, vertreten durch Dr. Franz Thienen-Adlerflycht, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin W***** Gesellschaft mit beschränkter Haftung, ***** vertreten durch Mag. Eduard Salzborn, Rechtsanwalt in Wien, wegen EUR 1.425,23 sA (§§ 22 Abs 1 Z 4 iVm 20 Abs 5 WGG), über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 10. November 2004, GZ 40 R 216/04t-15, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 20. April 2004, GZ 28 Msch 10/03h-11, bestätigt und ergänzt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache des Antragstellers Alfred K*****, vertreten durch Dr. Franz Thienen-Adlerflycht, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin W***** Gesellschaft mit beschränkter Haftung, ***** vertreten durch Mag. Eduard Salzborn, Rechtsanwalt in Wien, wegen EUR 1.425,23 sA (Paragraphen 22, Absatz eins, Ziffer 4, in Verbindung mit 20 Absatz 5, WGG), über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 10. November 2004, GZ 40 R 216/04t-15, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 20. April 2004, GZ 28 Msch 10/03h-11, bestätigt und ergänzt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Dem Antragsteller als Nutzungsberechtigtem einer neu errichteten Wohnung wurde die Möglichkeit eingeräumt, Sonderwünsche gegenüber der Grundausstattung zu äußern. Die 80 m² große Wohnung verfügte in der (geplanten) Grundausstattung über zwei Badezimmer, eines mit Badewanne und Anschluss für eine Waschmaschine, das zweite mit Dusche ausgestattet. Auf Grund des „Sonderwunsches" des Antragstellers wurde in dem einen Badezimmer statt der Badewanne eine Dusche, im anderen Badezimmer statt der Dusche die Wasser- und Strominstallation für Waschmaschine und Trockner hergestellt. Der Antragsteller musste als Entgelt dafür nur die Differenz zwischen den Kosten für die Herstellung der Grundausstattung, die die Antragsgegnerin beglich, und jenen für die Herstellung der gewünschten Sonderausstattung begleichen.

Der Antragsteller begehrt nun den Ersatz der Aufwendungen nach § 20 Abs 5 WGG nach Auflösung des Nutzungsvertrages.Der Antragsteller begehrt nun den Ersatz der Aufwendungen nach Paragraph 20, Absatz 5, WGG nach Auflösung des Nutzungsvertrages.

Die Vorinstanzen wiesen seinen Antrag ab.

Das Rekursgericht erklärte in Abänderung seines ursprünglichen Ausspruches den ordentlichen Revisionsrekurs mit der Begründung für zulässig, dass es sich bei der Problematik der Herstellung eines Trockenraumes anstelle eines zweiten Badezimmers um eine Frage handle, die für eine Mehrzahl von Fällen bedeutsam sei.

Rechtliche Beurteilung

D e r Revisionsrekurs ist aber entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Rekursgerichtes mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage nicht zulässig.

Nach § 20 Abs 5 WGG hat der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer Wohnung, der in den letzten 20 Jahren vor Beendigung des Vertragsverhältnisses in der zum Gebrauch überlassenen Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9 MRG) gemacht hat, die über seine Miet- oder sonstige Nutzungsdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen. Als jedenfalls ersatzfähig werden nach § 20 Abs 5 Z 2 lit a WGG Aufwendungen genannt, die für die Errichtung oder für die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs- oder sanitärer Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung aufgewendet wurden.Nach Paragraph 20, Absatz 5, WGG hat der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer Wohnung, der in den letzten 20 Jahren vor Beendigung des Vertragsverhältnisses in der zum Gebrauch überlassenen Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (Paragraph 9, MRG) gemacht hat, die über seine Miet- oder sonstige Nutzungsdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen. Als jedenfalls ersatzfähig werden nach Paragraph 20, Absatz 5, Ziffer 2, Litera a, WGG Aufwendungen genannt, die für die Errichtung oder für die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs- oder sanitärer Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung aufgewendet wurden.

Bei der Beurteilung der vorgenommenen Arbeiten als der Übung des Verkehrs entsprechend oder zumindest den Erfordernissen der Haushaltsführung dienend ist dem Rechtsanwender ein gewisser Spielraum eingeräumt. Solange nicht im Verkennen der Rechtslage dieser Beurteilungsspielraum verlassen wird, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor (vgl 5 Ob 1042/94 = MietSlg 46.239).Bei der Beurteilung der vorgenommenen Arbeiten als der Übung des Verkehrs entsprechend oder zumindest den Erfordernissen der Haushaltsführung dienend ist dem Rechtsanwender ein gewisser Spielraum eingeräumt. Solange nicht im Verkennen der Rechtslage dieser Beurteilungsspielraum verlassen wird, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor vergleiche 5 Ob 1042/94 = MietSlg 46.239).

Die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, dass es sich bei den geltendgemachten Aufwendungen nicht um Errichtungskosten iSd § 9 Abs 2 Z 1 MRG handelt, ist nicht zu beanstanden. Die Antragsgegnerin hat die Kosten für die Errichtung der Grundausstattung kostenmäßig getragen. Dass diese letztlich nicht zur Ausführung gelangte, war ein Entgegenkommen der Antragsgegnerin und ging ausschließlich auf den Willen des Antragstellers zurück. Es war zu seinem Vorteil, wenn ihm nur die Kosten für die Grundausstattung durch Abzug bei den Kosten für die Sonderausstattung zu gute kamen, ohne dass er gezwungen war, noch zusätzlich Kosten für die teilweise Entfernung der von ihm nicht gewollten Grundausstattung tragen zu müssen. Die Antragsgegnerin (und nicht der Antragsteller) hat also für die Grundausstattung durch Kostentragung gesorgt, sodass die Anlagen als errichtet gelten.Die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, dass es sich bei den geltendgemachten Aufwendungen nicht um Errichtungskosten iSd Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins, MRG handelt, ist nicht zu beanstanden. Die Antragsgegnerin hat die Kosten für die Errichtung der Grundausstattung kostenmäßig getragen. Dass diese letztlich nicht zur Ausführung gelangte, war ein Entgegenkommen der Antragsgegnerin und ging ausschließlich auf den Willen des Antragstellers zurück. Es war zu seinem Vorteil, wenn ihm nur die Kosten für die Grundausstattung durch Abzug bei den Kosten für die Sonderausstattung zu gute kamen, ohne dass er gezwungen war, noch zusätzlich Kosten für die teilweise Entfernung der von ihm nicht gewollten Grundausstattung tragen zu müssen. Die Antragsgegnerin (und nicht der Antragsteller) hat also für die Grundausstattung durch Kostentragung gesorgt, sodass die Anlagen als errichtet gelten.

Das Rekursgericht hat auch seinen Ermessensspielraum bei der Beurteilung, der vom Antragsteller hergestellte

Zustand diene nicht den Erfordernissen der Haushaltsführung, nicht verlassen. Selbst der Revisionsrekurswerber muss einräumen, dass eine 80 m² große Wohnung nicht typischerweise nur von Einzelpersonen bewohnt wird, die kein Interesse an einem zweiten Badezimmer haben. Mag ein „Wasch-Trockenraum" theoretisch zwar nicht unpraktisch sein, so erlaubt ihn das übliche Raumangebot selten, da wesentlich dringendere Wohn- und Haushaltsführungsbedürfnisse befriedigt werden müssen.

Die Ersatzfähigkeit der Aufwendungen ergibt sich aber auch sonst nicht aus§ 9 MRG, auf den § 20 Abs 5 WGG allgemein verweist. Die Erfordernisse für die Privilegierung der Arbeiten nach § 9 Abs 2 Z 1 MRG (vgl 5 Ob 33/93) sind insoweit wortgleich wie in § 20 Abs 5 Z 2 lit a WGG. Ist aber die Privilegierung nach § 9 Abs 2 MRG (aus den oben genannten Gründen) nicht gegeben, so müssten die Aufwendungen nach § 9 Abs 1 Z 2 MRG der Übung des Verkehrs entsprechen, was nach objektiven Umständen zu beurteilen ist (5 Ob 33/93; 5 Ob 80/01b). Die Ansicht des Rekursgerichtes, dass hier keine Übung des Verkehrs besteht, bei einer 80 m² großen Wohnung ein zweites Badezimmer in einen Trockenraum umzuwandeln, hält sich ebenfalls im Ermessensspielraum.Die Ersatzfähigkeit der Aufwendungen ergibt sich aber auch sonst nicht aus Paragraph 9, MRG, auf den Paragraph 20, Absatz 5, WGG allgemein verweist. Die Erfordernisse für die Privilegierung der Arbeiten nach Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins, MRG vergleiche 5 Ob 33/93) sind insoweit wortgleich wie in Paragraph 20, Absatz 5, Ziffer 2, Litera a, WGG. Ist aber die Privilegierung nach Paragraph 9, Absatz 2, MRG (aus den oben genannten Gründen) nicht gegeben, so müssten die Aufwendungen nach Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, MRG der Übung des Verkehrs entsprechen, was nach objektiven Umständen zu beurteilen ist (5 Ob 33/93; 5 Ob 80/01b). Die Ansicht des Rekursgerichtes, dass hier keine Übung des Verkehrs besteht, bei einer 80 m² großen Wohnung ein zweites Badezimmer in einen Trockenraum umzuwandeln, hält sich ebenfalls im Ermessensspielraum.

Aus der Entscheidung 5 Ob 33/93 kann nichts für den Standpunkt des Revisionsrekurswerbers gewonnen werden. Der dort ausgesprochene Grundsatz, dass in verallgemeinernder Form nicht gesagt werden könne, es entspreche dem heutigen Standard, dass eine Großwohnung über zwei selbständige Baderäume verfügen müsse, erlaubt nicht den Umkehrschluss, dass es der Übung des Verkehrs entspreche, bei Vorhandensein von zwei Badezimmern eines jedenfalls umzufunktionieren. Die subjektiven Interessen der Einzelnen sind so breit gefächert, dass eine allgemeine Übung des Verkehrs nicht zu erkennen ist.

Gleiches gilt für die Installation einer Dusche statt einer Badewanne. Die Dusche mag subjektiv für den Antragsteller Vorteile haben, der Austausch gegen eine Badewanne entspricht aber weder den Erfordernissen der Haushaltsführung noch der Übung des Verkehrs, zumal eine Badewanne eine Duschmöglichkeit bietet, eine Dusche aber keine Bademöglichkeit.

Textnummer

E79003

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00163.05I.1104.000

Im RIS seit

04.12.2005

Zuletzt aktualisiert am

29.11.2011

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

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at