jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/11/27 5Ob189/01g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.11.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin C***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Leopold Specht, Rechtsanwalt in Wien, dieser vertreten durch Mag. Andreas J. O. Ulricht, Rechsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner, 1. Hedwig M***** 2. Helmut M*****, beide vertreten durch Gertraude Liberda, Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Favoriten, Siccardsburggasse 57, 1100 Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 5 MRG iVm § 8 Abs 2 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 8. März 2001, GZ 38 R 25/01k-14, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Favoriten vom 4. Dezember 2000, GZ 3 Msch 9/00f-10, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin C***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Leopold Specht, Rechtsanwalt in Wien, dieser vertreten durch Mag. Andreas J. O. Ulricht, Rechsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner, 1. Hedwig M***** 2. Helmut M*****, beide vertreten durch Gertraude Liberda, Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Favoriten, Siccardsburggasse 57, 1100 Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, MRG in Verbindung mit Paragraph 8, Absatz 2, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 8. März 2001, GZ 38 R 25/01k-14, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Favoriten vom 4. Dezember 2000, GZ 3 Msch 9/00f-10, bestätigt wurde, folgenden

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragstellerin ist schuldig, den Antragsgegnern die mit S 34 bestimmten Barauslagen des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch***** mit der Grundstücksadresse*****. Die Antragsgegner sind Mieter der Wohnung Nr 23 bis 25 in diesem Haus.

Mit Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Favoriten vom 2. 2. 1999, 3 Msch 13/97m wurde der Antragstellerin

rechtskräftig aufgetragen, das WC-Fenster, ein Vorzimmerdoppelfenster, vier Zimmerfenster, Kabinettfenster und Kellerfenster der Wohnung top 23 bis 25 (bzw des entsprechenden Kellerabteils) im gegenständlichen Haus instandsetzen zu lassen und zwar binnen 10 Wochen ab Rechtskraft der Entscheidung.

Die Antragstellerin hat für das gesamte Haus *****die Erneuerung der Fenster geplant und dazu Holzfenster aus Fichte, 3-Schichtverleimt, bei der A***** GesmbH angeschafft. Diese Fenster sind einflügelig und haben nur einen Wärmeschutz von 2,2 W/m**2K und einen Schallschutz von 33 dB. Sie entsprechen somit nicht den in der Bauordnung für Wien enthaltenen Anforderungen betreffend Wärmeschutz (mindestens 1,9 W/m**2K) und Schallschutz (mindestens 38 dB). Die MA 19 teilte am 5. 9. 2000 mit, dass in Bezug auf das äußere Aussehen der geplanten Fenster keine Bedenken gegen den Einbau bestünden (wobei Balken auf die Fenster aufgebracht sind, die optisch den Eindruck eines dreigeteilten Fenster erwecken).

Die Antragsgegner haben den Einbau dieser Fenster verweigert, insbesondere mit der Begründung, dass die Fenster aufgrund ihrer Größe und mangelnden Teilung nicht mehr geputzt, vor allem aber auch nicht geöffnet werden können, ohne im Zimmer gegen die Scheibe zu laufen bzw Möbel umstellen zu müssen.

Eine Instandsetzung der alten Fenster ist nicht erfolgt.

Im vorliegenden Verfahren begehrt die Antragstellerin wegen Weigerung der Mieter ihnen aufzutragen, den Zutritt zu ihrer Wohnung zur Durchführung des Einbaus der neuen Außenfenster zu gestatten.

Beide Vorinstanzen wiesen dieses Begehren im Wesentlichen aus übereinstimmenden Erwägungen ab:

Nach § 8 Abs 2 Z 1 MRG habe der Mieter die vorübergehende Benutzung und die Veränderung seines Mietgegenstandes unter anderem zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses notwendig oder zweckmäßig sei.Nach Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG habe der Mieter die vorübergehende Benutzung und die Veränderung seines Mietgegenstandes unter anderem zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses notwendig oder zweckmäßig sei.

Nach ständiger Rechtsprechung gehörten Außenfenster zu den allgemeinen Teilen des Hauses (vgl WoBl 1991/2; WoBl 1991/115).Nach ständiger Rechtsprechung gehörten Außenfenster zu den allgemeinen Teilen des Hauses vergleiche WoBl 1991/2; WoBl 1991/115).

Auch bei Vorhandensein von "Innenfensterflügeln", deren Erhaltung als Teil des Mietobjektes grundsätzlich nicht dem Vermieter obliege, sofern es sich nicht um einen ernsten Schaden des Hauses handle, sei bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 8 Abs 2 MRG die Ersetzung der gesamten Fenster zu dulden, wenn die vorgesehenen Arbeiten durch Ersetzung der Gesamtfenster (mit Innen- und Außenscheiben als Einheit) Arbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft beträfen, die untrennbar mit Arbeiten im Inneren des Mietobjektes verbunden seien, sodass die Arbeiten im Inneren inklusive der allfällig notwendigen Entfernung der Innenfensterflügel sich als nicht vermeidbaren Ausfluss von Arbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft darstellten. Solche Arbeiten unterlägen als Ganzes der Duldungspflicht des Mieters (MietSlg 49.233 = immolex 1998/57).Auch bei Vorhandensein von "Innenfensterflügeln", deren Erhaltung als Teil des Mietobjektes grundsätzlich nicht dem Vermieter obliege, sofern es sich nicht um einen ernsten Schaden des Hauses handle, sei bei Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 8, Absatz 2, MRG die Ersetzung der gesamten Fenster zu dulden, wenn die vorgesehenen Arbeiten durch Ersetzung der Gesamtfenster (mit Innen- und Außenscheiben als Einheit) Arbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft beträfen, die untrennbar mit Arbeiten im Inneren des Mietobjektes verbunden seien, sodass die Arbeiten im Inneren inklusive der allfällig notwendigen Entfernung der Innenfensterflügel sich als nicht vermeidbaren Ausfluss von Arbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft darstellten. Solche Arbeiten unterlägen als Ganzes der Duldungspflicht des Mieters (MietSlg 49.233 = immolex 1998/57).

Dass die von der Antragstellerin beabsichtigten Arbeiten auch Veränderungen im Inneren des Bestandobjektes nach sich zögen, sei daher für den Duldungsanspruch nicht schädlich.

Aufgrund der zwischen den Parteien im Vorverfahren ergangenen Entscheidung stehe ohnedies bindend fest, dass die Erneuerung der Fenster der Wohnung der Antragsgegner Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 Abs 2 Z 1 MRG seien. Das bedeute aber nicht, dass damit gleichsam automatisch jeglicher Fensteraustausch als Erhaltungsarbeit der Duldungspflicht der Antragsgegner unterliege. Die Antragstellerin argumentiere ausschließlich damit, dass für die

beabsichtigten Arbeiten keine Baubewilligung nach der WrBauO erforderlich sei.Aufgrund der zwischen den Parteien im Vorverfahren ergangenen Entscheidung stehe ohnedies bindend fest, dass die Erneuerung der Fenster der Wohnung der Antragsgegner Erhaltungsarbeiten im Sinn des Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, MRG seien. Das bedeute aber nicht, dass damit gleichsam automatisch jeglicher Fensteraustausch als Erhaltungsarbeit der Duldungspflicht der Antragsgegner unterliege. Die Antragstellerin argumentiere ausschließlich damit, dass für die beabsichtigten Arbeiten keine Baubewilligung nach der WrBauO erforderlich sei.

Darauf komme es nicht an: Die Erhaltung habe nämlich im jeweils ortsüblichen Standard zu erfolgen, womit in § 3 Abs 1 MRG eine elastische, sich an den jeweiligen, zeitlichen und örtlichen Komfortvorstellungen anpassende Obergrenze der Erhaltung zu verstehen sei. Dementsprechend sei die Reparatur von Schäden derart, dass gleichzeitig der Standard auf den ortsüblichen angehoben werde, dann noch als Erhaltung anzusehen, wenn dies dem sonstigen Erhaltungszustand des Hauses entspreche (vgl Würth/Zingher20, Rz 4 zu § 3 MRG; MietSlg 37.249). Selbst bei einem vom Vermieter als Verbesserung beabsichtigten Fensteraustausch sei entscheidend, ob die neuen Fenster betreffend Schall- und Wärmeschutz dem Stand der Technik entsprächen (vgl MietSlg 36.261, 41.210, 44.291/13 = WoBl 1992/132).Darauf komme es nicht an: Die Erhaltung habe nämlich im jeweils ortsüblichen Standard zu erfolgen, womit in Paragraph 3, Absatz eins, MRG eine elastische, sich an den jeweiligen, zeitlichen und örtlichen Komfortvorstellungen anpassende Obergrenze der Erhaltung zu verstehen sei. Dementsprechend sei die Reparatur von Schäden derart, dass gleichzeitig der Standard auf den ortsüblichen angehoben werde, dann noch als Erhaltung anzusehen, wenn dies dem sonstigen Erhaltungszustand des Hauses entspreche vergleiche Würth/Zingher20, Rz 4 zu Paragraph 3, MRG; MietSlg 37.249). Selbst bei einem vom Vermieter als Verbesserung beabsichtigten Fensteraustausch sei entscheidend, ob die neuen Fenster betreffend Schall- und Wärmeschutz dem Stand der Technik entsprächen vergleiche MietSlg 36.261, 41.210, 44.291/13 = WoBl 1992/132).

Mit dem "ortsüblichen Zustand nach Maßgabe der rechtlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten" seien vor allem die verwaltungsrechtlichen Vorschriften des Baurechts gemeint. Änderten sich derartige Vorschriften, sei die Anpassung des Zustandes des Hauses an die geänderten Bestimmungen erforderlich, weshalb die für die Anpassung erforderlichen Arbeiten unter § 3 MRG fielen (vgl MietSlg 42.198 = WoBl 1991/154). Dem Vermieter stehe daher grundsätzlich die Wahl des Fenstermaterials frei, solange er sich am ortsüblichen Standard orientiere. Entscheidend sei aber, dass der ortsübliche Standard nicht unterschritten werde (vgl MietSlg 44.285, 48.224). Bei Auslegung des dynamischen Begriffes des ortsüblichen Standards sei also auf die WrBauO zurückzugreifen, sodass die von der Antragstellerin vorgesehenen neuen Fenster nicht den Mindestvoraussetzungen betreffend Wärme- und Schallschutz gemäß § 99 Abs 2 und 3 WrBauO ersprechen. Es komme nicht darauf an, ob die Antragstellerin nach den Vorschriften der WrBauO eine baubehördliche Bewilligung benötige und zu deren Erlangung die Einhaltung der hier in Rede stehenden Mindest- bzw Höchstgrenzen nachweisen müsse. Im Sinn der aufgezeigten Judikatur sei im gegenständlichen Fall die WrBauO zur inhaltlichen Ausfüllung des Begriffes des "ortsüblichen Standards" heranzuziehen. Unbekämpft stehe fest, dass dieser durch die von der Antragstellerin vorgesehenen neuen Fenster nicht erreicht werde. Deshalb seien die Antragsgegner zur Duldung der hier konkret begehrten Arbeiten nicht zu verpflichtet.Mit dem "ortsüblichen Zustand nach Maßgabe der rechtlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten" seien vor allem die verwaltungsrechtlichen Vorschriften des Baurechts gemeint. Änderten sich derartige Vorschriften, sei die Anpassung des Zustandes des Hauses an die geänderten Bestimmungen erforderlich, weshalb die für die Anpassung erforderlichen Arbeiten unter Paragraph 3, MRG fielen vergleiche MietSlg 42.198 = WoBl 1991/154). Dem Vermieter stehe daher grundsätzlich die Wahl des Fenstermaterials frei, solange er sich am ortsüblichen Standard orientiere. Entscheidend sei aber, dass der ortsübliche Standard nicht unterschritten werde vergleiche MietSlg 44.285, 48.224). Bei Auslegung des dynamischen Begriffes des ortsüblichen Standards sei also auf die WrBauO zurückzugreifen, sodass die von der Antragstellerin vorgesehenen neuen Fenster nicht den Mindestvoraussetzungen betreffend Wärme- und Schallschutz gemäß Paragraph 99, Absatz 2 und 3 WrBauO ersprechen. Es komme nicht darauf an, ob die Antragstellerin nach den Vorschriften der WrBauO eine baubehördliche Bewilligung benötige und zu deren Erlangung die Einhaltung der hier in Rede stehenden Mindest- bzw Höchstgrenzen nachweisen müsse. Im Sinn der aufgezeigten Judikatur sei im gegenständlichen Fall die WrBauO zur inhaltlichen Ausfüllung des Begriffes des "ortsüblichen Standards" heranzuziehen. Unbekämpft stehe fest, dass dieser durch die von der Antragstellerin vorgesehenen neuen Fenster nicht erreicht werde. Deshalb seien die Antragsgegner zur Duldung der hier konkret begehrten Arbeiten nicht zu verpflichtet.

Zu dieser Entscheidung wurde gemäß § 508 Abs 3 ZPO ausgesprochen, dass der Revisionsrekurs zulässig sei. Es fehle nämlich Judikatur zur Frage, ob bei Heranziehung verwaltungsrechtlicher Vorschriften des Baurechts zur Ausfüllung des Begriffs der rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten auch streng danach zu differenzieren sei, ob sie im konkreten Fall auch tatsächlich zur Anwendung kämen oder ob sie nur einen ungefähren Beurteilungsmaßstab für die Lösung eines mietrechtlichen Problems gäben.Zu dieser Entscheidung wurde gemäß Paragraph 508, Absatz 3, ZPO ausgesprochen, dass der Revisionsrekurs zulässig sei. Es fehle nämlich Judikatur zur Frage, ob bei Heranziehung verwaltungsrechtlicher Vorschriften des Baurechts zur Ausfüllung des Begriffs der rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten auch streng danach zu differenzieren sei, ob sie im konkreten Fall auch tatsächlich zur Anwendung kämen oder ob sie nur einen ungefähren Beurteilungsmaßstab für die Lösung eines mietrechtlichen Problems gäben.

Mit ihrem Revisionsrekurs strebt die Antragstellerin primär die Abänderung der vorinstanzlichen Beschlüsse in eine Stattgebung ihres Sachantrages an. Hilfsweise hat sie einen Aufhebungsantrag gestellt. Sie vertritt die Rechtsansicht, dass die für die Wohnung der Antragsgegner vorgesehenen Fenster den Bauvorschriften entsprächen, weil für den Austausch von Fenstern in Altbauten die sonst vorgeschriebenen Schall- und Wärmeschutzwerte nicht erreicht werden müssten. Im konkreten Fall gar nicht anzuwendende Bestimmungen der WrBauO könnten aber für die Beurteilung des ortsüblichen Standards nicht maßgeblich sein.

Die Antragsgegner beantragen in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, das Rechtsmittel der Antragstellerin zurückzuweisen, in eventu, ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig, er ist jedoch nicht berechtigt.

§ 3 Abs 1 MRG verpflichtet den Vermieter zur Erhaltung des Hauses im ortsüblichen Standard. Dieser Standard wird auch, aber nicht ausschließlich an den geltenden Bauvorschriften gemessen (vgl zuletzt 5 Ob 202/00t = immolex 2001/22 = WoBl 2001/60). Da es dabei nur um die interpretative Ausfüllung eines unbestimmten Gesetzesbegriffes geht, wird hiefür - wie das Rekursgericht zutreffend erkannte - die konkrete Anwendung der einschlägigen Bauvorschrift nicht vorausgesetzt. Dass eine konkrete Auflage der Baubehörde für Art und Durchführung von Erhaltungsarbeiten eingehalten werden muss, versteht sich von selbst. Das besagen die ebenfalls in § 3 Abs 1 MRG relevierten rechtlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten (vgl MietSlg 42.198). So gesehen hätte es zwar dem ortsüblichen Standard entsprochen, die schadhaften Fensterzu reparieren, auch wenn dadurch nicht den heutigen Anforderungen des Wärme- und Schallschutzes entsprochen worden wäre. Die Antragstellerin will jedoch ganz andere Fenster verwenden. Statt der bisher dreiflügeligen Fenster sollen einflügelige Fenster angebracht werden. Es geht um eine gänzliche Erneuerung der Fenster, wie sie der Antragstellerin im Verfahren rechtskräftig aufgetragen wurde. Die neue Fensterkonstruktion hat mit der alten, deren Erhaltung etwa aus Gründen des Fassadenschutzes als ortsüblich angesehen werden könnte, nichts mehr gemein. In einem solchen Fall der Ersetzung schadhafter Fenster durch ganz anders konstruierte, neue gehört es zur Erhaltung im ortsüblichen Standard, die in den Bauvorschriften vorgegebenen, wenngleich im konkreten Fall nicht bindenden Normen eines zeitgemäßen Wärme- und Schallschutzes einzuhalten. Das entspricht der vom Gesetzgeber des MRG intendierten sorgsamen und nachhaltigen Pflege des Althausbestandes. Deshalb wurde auch in § 3 Abs 1 MRG ein anpassungsfähiger ("dynamischer") Erhaltungsbegriff gewählt, der die Rücksichtnahme auf Entwicklungen der Bautechnik und auf zeitgemäße Wohnkultur gebietet.Paragraph 3, Absatz eins, MRG verpflichtet den Vermieter zur Erhaltung des Hauses im ortsüblichen Standard. Dieser Standard wird auch, aber nicht ausschließlich an den geltenden Bauvorschriften gemessen vergleiche zuletzt 5 Ob 202/00t = immolex 2001/22 = WoBl 2001/60). Da es dabei nur um die interpretative Ausfüllung eines unbestimmten Gesetzesbegriffes geht, wird hiefür - wie das Rekursgericht zutreffend erkannte - die konkrete Anwendung der einschlägigen Bauvorschrift nicht vorausgesetzt. Dass eine konkrete Auflage der Baubehörde für Art und Durchführung von Erhaltungsarbeiten eingehalten werden muss, versteht sich von selbst. Das besagen die ebenfalls in Paragraph 3, Absatz eins, MRG relevierten rechtlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten vergleiche MietSlg 42.198). So gesehen hätte es zwar dem ortsüblichen Standard entsprochen, die schadhaften Fensterzu reparieren, auch wenn dadurch nicht den heutigen Anforderungen des Wärme- und Schallschutzes entsprochen worden wäre. Die Antragstellerin will jedoch ganz andere Fenster verwenden. Statt der bisher dreiflügeligen Fenster sollen einflügelige Fenster angebracht werden. Es geht um eine gänzliche Erneuerung der Fenster, wie sie der Antragstellerin im Verfahren rechtskräftig aufgetragen wurde. Die neue Fensterkonstruktion hat mit der alten, deren Erhaltung etwa aus Gründen des Fassadenschutzes als ortsüblich

angesehen werden könnte, nichts mehr gemein. In einem solchen Fall der Ersetzung schadhafter Fenster durch ganz anders konstruierte, neue gehört es zur Erhaltung im ortsüblichen Standard, die in den Bauvorschriften vorgegebenen, wenngleich im konkreten Fall nicht bindenden Normen eines zeitgemäßen Wärme- und Schallschutzes einzuhalten. Das entspricht der vom Gesetzgeber des MRG intendierten sorgsamen und nachhaltigen Pflege des Althausbestandes. Deshalb wurde auch in Paragraph 3, Absatz eins, MRG ein anpassungsfähiger ("dynamischer") Erhaltungsbegriff gewählt, der die Rücksichtnahme auf Entwicklungen der Bautechnik und auf zeitgemäße Wohnkultur gebietet.

Wie im - das gleiche Haus betreffenden Verfahren5 Ob 190/01d - entspricht auch hier der von der Antragstellerin zur Erfüllung ihrer Erhaltungspflicht angebotene Fenstertausch diesen Anforderungen nicht. Zutreffend haben daher die Vorinstanzen die Pflicht der Antragsgegner zur Duldung dieser Erhaltungsarbeit verneint.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG.Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG.

Anmerkung

E63822 05A01891

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00189.01G.1127.000

Dokumentnummer

JJT_20011127_OGH0002_0050OB00189_01G0000_000

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