

TE OGH 1999/4/27 5Ob88/99y

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.04.1999

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 Außerstreitsache der Antragstellerin Sofie R***** vertreten durch Martina Pucher-Schwimmer, Landessekretärin des ÖMB, Falkestraße 3, 1010 Wien, wider die Antragsgegnerin Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokuratur, Singerstraße 17-19, 1011 Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 13 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. November 1998, GZ 39 R 554/98d-62, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 3. April 1998, GZ 20 Msch 67/96x-58, aufgehoben wurde, den 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 Außerstreitsache der Antragstellerin Sofie R***** vertreten durch Martina Pucher-Schwimmer, Landessekretärin des ÖMB, Falkestraße 3, 1010 Wien, wider die Antragsgegnerin Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokuratur, Singerstraße 17-19, 1011 Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 13, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. November 1998, GZ 39 R 554/98d-62, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 3. April 1998, GZ 20 Msch 67/96x-58, aufgehoben wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18b MRG in Verbindung mit § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a ZPO in Verbindung mit § 510 Abs 3 ZPO). Der Revisionsrekurs der Antragstellerin wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18 b, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, ZPO in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Die Antragstellerin trat 1981 nach dem Ableben von Alfred R***** in dessen Hauptmietverhältnis mit der Antragsgegnerin hinsichtlich der Wohnung top Nr 69 in ***** Objekt 12 in ***** W***** ein. Der Mietvertrag war am 8. 7. 1973 zwischen Alfred R***** und der Antragsgegnerin, die Eigentümerin der Liegenschaft ***** ist, abgeschlossen worden. Zuvor war Alfred R***** diese Wohnung als Dienstwohnung seitens der Republik Österreich zugewiesen.

Maßgeblich für die Kategorieeinstufung ist damit der Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses Juli 1973.

Die Antragsgegnerin begehrte von der Antragstellerin seit 1. 11. 1995 einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag auf Basis der Ausstattungskategorie A in Höhe von S 3.269, den die Antragstellerin im Zeitraum 1. 11. 1995 bis 28. 2. 1996 bezahlte. Der Hauptmietzins beträgt S 98.

Mit Antrag vom 19. 2. 1996 begehrte die Antragstellerin die Überprüfung der Angemessenheit des ihr vorgeschriebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages mit der Begründung, daß mangels Vorhandenseins einer zeitgemäßen Badegelegenheit im maßgeblichen Zeitpunkt eine Einstufung der Wohnung nur in die Ausstattungskategorie C vorzunehmen sei. Zentrales Argument dafür ist, daß in dem vorhandenen Baderaum, der zwar mit Badewanne, Waschtisch und Warmwasserzubereitung ausgestattet gewesen sei, die Wände einen Karanitbelag aufgewiesen hätten, der in seiner Wirkung etwa einem Ölanstrich gleichzuhalten sei.

Die Antragsgegnerin begehrte Abweisung des Antrags und brachte vor, daß die Wohnung im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses mit einem Badezimmer ausgestattet gewesen sei, das dem zeitgemäßen Standard entsprochen habe.

Das Erstgericht stellte fest, daß die Antragsgegnerin gegenüber der Antragstellerin das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch Vorschreibung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags auf Basis der Kategorie A um monatlich S 1.668,05 überschritten habe und verpflichtete die Antragsgegnerin zur Rückzahlung eines Überschreitungsbetrages von S 6.672,20 zuzüglich 10 % Umsatzsteuer und Zinsen an die Antragstellerin.

Hinsichtlich des strittigen Karanitbelages stellte das Erstgericht fest:

Bei dem an den Wänden aufgebrachten Karanitbelag handelt es sich um einer wasserabweisenden und dauerhaften Wandbelag. Er besteht aus weißem Zement und verschiedenen Farbstoffen. Dieser wird vollflächig mit einer Spachtel an den Wänden aufgetragen und durch Einlinieren mit weißen Linien optisch in Plattenform gebracht. Nach dem Auftragen wird die Oberfläche strukturiert bzw eingefärbt. Danach wird die Oberfläche durch Auftragen einer wasserabweisenden Beschichtung versiegelt.

In rechtlicher Hinsicht hielt das Erstgericht diesen Wandbelag in seiner Wirkung einem Ölanstrich gleich, der nach den Wohnbauförderungsgesetzen im damaligen Zeitpunkt als nicht mehr zeitgemäß einzustufen sei (5 Ob 28/96, 5 Ob 73/88, 5 Ob 35/85; MietSlg 38.346, 47.251).

Einem dagegen von der Antragsgegnerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge, hob den angefochtenen Sachbeschuß auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück. Mit Verordnung der Wiener Landesregierung vom 5. März 1968 sei die im Wohnbauförderungsgesetz 1968 als "normal ausgestattete" Wohnung ua dahin beschrieben worden, daß für die Wandbeläge in Baderäumen "dauerhafte Verkleidungen oder Beläge" gefordert worden seien. Diese Verordnung sei auch noch im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses (1973) in Geltung gestanden. Die maßgeblichen Feststellungen über die Qualität der Ausstattung des Badezimmers der Antragstellerin ließen es zu, zum Unterschied von einem bloße Ölanstrich davon auszugehen, daß mit dem Karanitbelag dem Erfordernis der damals geltenden Förderungsbestimmungen entsprochen worden sei. Es habe sich tatsächlich um einen wasserabweisenden und dauerhaften Wandbelag gehandelt.

Der von der Antragstellerin bemängelte Wandbelag im Badezimmer hindere daher nicht dessen Einstufung als zeitgemäße Badegelegenheit.

Dennoch sei die Sache nicht entscheidungsreif, weil das Erstgericht bisher nicht geprüft habe, ob die Wohnung auch über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt habe. Erst nach Klärung dieser Frage lasse sich endgültig beurteilen, in welche Ausstattungskategorie die Wohnung der Antragstellerin im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses einzuordnen sei und ob bzw inwieweit durch Vorschreibung eines Erhaltungsbeitrages auf Basis der Ausstattungskategorie A das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten worden sei.

Zur Frage, ob der in der Wohnung der Antragstellerin angebrachte Karanitbelag die Qualifizierung des Badezimmers als zeitgemäße Badegelegenheit hindere, erklärte das Rekursgericht den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig.

Rechtliche Beurteilung

Gegen diesen Beschuß richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin, der nicht zulässig ist.

Das Rekursgericht hat in Einklang mit ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung zugrundegelegt, daß bei der Beurteilung, ob eine Badegelegenheit dem zeitgemäßen Standard entspricht, auf die Förderungsrichtlinien, die Bestimmungen der Bauvorschriften und die örtlich geltenden Maßstäbe (Verkehrsauffassung) Bedacht zu nehmen ist (EvBl 1993/138, 557 = WoBl 1993, 116; zuletzt 5 Ob 184/97p).

Nach Ermittlung der im maßgeblichen Zeitpunkt im Wiener Bereich geltenden Förderungsvorschriften und unter Zugrundelegung der vom Erstgericht getroffenen Feststellungen über die Beschaffenheit des fraglichen Badezimmerwandbelages (Karanitbelages) hat das Rekursgericht erkannt, daß den gesetzlichen Vorschriften durch Herstellung eines dauerhaften, feuchtigkeitsabweisenden und in seinem Aussehen einem Fliesenbelag nahekommenen Badezimmerwandbelag entsprochen wurde. Dabei hatte das Rekursgericht im wesentlichen Tatfragen zu klären, die der Beurteilung des Obersten Gerichtshofs entzogen sind. Soweit sich die Revisionsrekurswerberin von den zugrundegelegten Feststellungen entfernt, sind ihre Ausführungen unzulässig.

Dem Rekursgericht ist bei Beurteilung der Frage, daß der im konkreten Fall im Badezimmer angebrachte dauerhafte, feuchtigkeitsabweisende Wandbelag im Jahr 1973 den damals in Geltung gestandenen Wohnbauförderungsvorschriften entsprach, keine Fehlbeurteilung unterlaufen, die eine Befassung des Obersten Gerichtshofes mit dieser Frage erforderlich machte (vgl auch 5 Ob 45/99z; 5 Ob 59/99h). Dem Rekursgericht ist bei Beurteilung der Frage, daß der im konkreten Fall im Badezimmer angebrachte dauerhafte, feuchtigkeitsabweisende Wandbelag im Jahr 1973 den damals in Geltung gestandenen Wohnbauförderungsvorschriften entsprach, keine Fehlbeurteilung unterlaufen, die eine Befassung des Obersten Gerichtshofes mit dieser Frage erforderlich machte vergleiche auch 5 Ob 45/99z; 5 Ob 59/99h).

Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung war in Anbetracht dessen, daß das Rekursgericht sich an ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung hinsichtlich der Kriterien der Beurteilung des "zeitgemäßen Standards" einer Badegelegenheit orientierte, nicht zu lösen, woran auch der Umstand nichts ändert, daß mehrere Mieter einer Anlage von derselben Rechtsfrage betroffen sind.

Daß dem Rekursgericht weitere Sachverhaltselemente für die endgültige Einstufung der Wohnung in eine bestimmte Ausstattungskategorie aufklärungsbedürftig erschienen, ist der Beurteilung des Obersten Gerichtshofs entzogen.

Der Revisionsrekurs war daher zurückzuweisen.

Anmerkung

E53798 05A00889

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00088.99Y.0427.000

Dokumentnummer

JJT_19990427_OGH0002_0050OB00088_99Y0000_000

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