jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/5/27 5Ob184/97p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.05.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und Dr. Sailer als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Alexander K*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Rainer, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Julius K*****, und 2.) Herta K*****, beide vertreten durch Dr. Friedrich Fleischmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 4. März 1997, GZ 40 R 23/97x-18, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und Dr. Sailer als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Alexander K*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Rainer, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Julius K*****, und 2.) Herta K*****, beide vertreten durch Dr. Friedrich Fleischmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 4. März 1997, GZ 40 R 23/97x-18, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a ZPO iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18, 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:

Rechtliche Beurteilung

1.) Richtig ist, daß die bei Mietvertragsabschluß im Jahr 1986 geltende Verordnung der Wr.Landesregierung vom 26.2.1985 über die normale Ausstattung geförderter Baulichkeiten (LGBl 17/1985 idF LGBl 41/1986) Steinfußböden (also auch Terazzoböden) und Gasdurchlauferhitzer als Normal- bzw Mindestausstattung eines Bades genügen ließ (§ 2 Abs 1 Z 2 bzw § 3 Abs 1 Z 2 lit b leg cit), sodaß nach der einschlägigen Judikatur (JBl 1985, 359; WoBl 1989, 96/46; WoBl 1993, 58/44 ua) das Fehlen einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit in der fraglichen Wohnung nicht allein mit dem Hinweis auf diese besonderen Ausstattungsdetails begründet werden kann. Die in diesem Zusammenhang empfohlene "Bedachtnahme" auf Bauvorschriften und Förderungsrichtlinien bedeutet jedoch

nicht, daß es bei der Beurteilung des zeitgemäßen Standards eines Baderaums nur auf diese Kriterien ankäme (vgl WoBl 1993, 116/83). Maßgeblich ist, ob der betreffende Baderaum insgesamt der Verkehrsauffassung eines zeitgemäßen Standards entspricht. Hier handelte es sich um ein aus den 40er oder 50er Jahren stammendes, sehr abgewohntes Bad mit einem nicht feuchtigkeitsisolierten Terrazzoboden, völlig veralteten elektrischen Leitungen, einer freistehenden gußeisernen Badewanne, einem nicht bewilligten 5-Liter Durchlauferhitzer und einem Elektrostrahler. Wenn die Vorinstanzen aus diesen Feststellungen den Schluß gezogen haben, die Badegelegenheit habe nicht dem zeitgemäßen Standard des Jahres 1986 entsprochen, so liegt darin keine den Beurteilungsspielraum sprengende Fehlbeurteilung, die die Anrufung des Obersten Gerichtshofes rechtfertigt.1.) Richtig ist, daß die bei Mietvertragsabschluß im Jahr 1986 geltende Verordnung der Wr.Landesregierung vom 26.2.1985 über die normale Ausstattung geförderter Baulichkeiten Landesgesetzblatt 17 aus 1985, in der Fassung Landesgesetzblatt 41 aus 1986,) Steinfußböden (also auch Terazzoböden) und Gasdurchlauferhitzer als Normal- bzw Mindestausstattung eines Bades genügen ließ (Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 2, bzw Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer 2, Litera b, leg cit), sodaß nach der einschlägigen Judikatur (JBl 1985, 359; WoBl 1989, 96/46; WoBl 1993, 58/44 ua) das Fehlen einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit in der fraglichen Wohnung nicht allein mit dem Hinweis auf diese besonderen Ausstattungsdetails begründet werden kann. Die in diesem Zusammenhang empfohlene "Bedachtnahme" auf Bauvorschriften und Förderungsrichtlinien bedeutet jedoch nicht, daß es bei der Beurteilung des zeitgemäßen Standards eines Baderaums nur auf diese Kriterien ankäme vergleiche WoBl 1993, 116/83). Maßgeblich ist, ob der betreffende Baderaum insgesamt der Verkehrsauffassung eines zeitgemäßen Standards entspricht. Hier handelte es sich um ein aus den 40er oder 50er Jahren stammendes, sehr abgewohntes Bad mit einem nicht feuchtigkeitsisolierten Terrazzoboden, völlig veralteten elektrischen Leitungen, einer freistehenden gußeisernen Badewanne, einem nicht bewilligten 5-Liter Durchlauferhitzer und einem Elektrostrahler. Wenn die Vorinstanzen aus diesen Feststellungen den Schluß gezogen haben, die Badegelegenheit habe nicht dem zeitgemäßen Standard des Jahres 1986 entsprochen, so liegt darin keine den Beurteilungsspielraum sprengende Fehlbeurteilung, die die Anrufung des Obersten Gerichtshofes rechtfertigt.

2.) Auch wenn bei Beurteilung des Belohnungstatbestandes des § 16 Abs 1 Z 5 aF MRG nur die für die Anhebung der Ausstattungskategorie C (auf eine höhere Kategorie) erforderlichen Mittel zu berücksichtigen sind (vgl WoBl 1995, 167/77), ist damit nicht gesagt, daß ausschließlich die zur Erreichung der nächsthöheren Kategorie (B) aufgewendeten Kosten als tatbestandsmäßig "aufgewendete erhebliche Mittel" veranschlagt werden können. Zu Recht hat daher das Rekursgericht auch die Kosten für die Errichtung der Gasetagenheizung der Aufwendung erheblicher Mittel iSd § 16 Abs 1 Z 5 aF MRG unterstellt. Im übrigen kann davon ausgegangen werden, daß allein schon die komplette Erneuerung des Bades einschließlich Gas-, Wasser-, Elektroleitungen, Verfliesung etc erhebliche Mittel verschlang, auch wenn diese nicht auf den Schilling genau aus dem Gesamtaufwand von S 411.000,-- netto herausgerechnet werden können.2.) Auch wenn bei Beurteilung des Belohnungstatbestandes des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, aF MRG nur die für die Anhebung der Ausstattungskategorie C (auf eine höhere Kategorie) erforderlichen Mittel zu berücksichtigen sind vergleiche WoBl 1995, 167/77), ist damit nicht gesagt, daß ausschließlich die zur Erreichung der nächsthöheren Kategorie (B) aufgewendeten Kosten als tatbestandsmäßig "aufgewendete erhebliche Mittel" veranschlagt werden können. Zu Recht hat daher das Rekursgericht auch die Kosten für die Errichtung der Gasetagenheizung der Aufwendung erheblicher Mittel iSd Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, aF MRG unterstellt. Im übrigen kann davon ausgegangen werden, daß allein schon die komplette Erneuerung des Bades einschließlich Gas-, Wasser-, Elektroleitungen, Verfliesung etc erhebliche Mittel verschlang, auch wenn diese nicht auf den Schilling genau aus dem Gesamtaufwand von S 411.000,-- netto herausgerechnet werden können.

3.) Mit dem Argument, die Antragsgegner hätten den Aufwand erheblicher Mittel für die Erneuerung des Bades und den Einbau einer Gasetagenheizung nicht ausreichend nachgewiesen, greift der Antragsteller in unzulässiger Weise die Beweiswürdigung der Vorinstanzen an. Auch Feststellungsmängel sind in diesem Zusammenhang nicht zu erkennen, da eine Renovierung der Wohnung "um S 411.000,-- netto" (bei gleichzeitiger Aufzählung der geleisteten Arbeiten) keine Zweifel an der Erfüllung des Tatbestandsmerkmals der Aufwendung finanzieller Mittel (durch die Antragsgegner) läßt.

4.) Nach dem klaren Wortlaut des § 16 Abs 1 Z 5 aF MRG kommt dem Vermieter die Verlängerung der Wiedervermietungsfrist von 6 auf 18 Monate schon dann zugute, wenn die Arbeiten zur Standardanhebung erst nach der Räumung durch den Vormieter in Angriff genommen wurden. Hier wurden die Arbeiten zwischen dem 30.8.1985

(dem Tag der Zurückstellung der Wohnung durch den Vormieter) und der neuerlichen Vermietung am 26.3.1986 durchgeführt (S 3 der ON 13). Es ist daher von einer Verlängerung der Wiedervermietungsfrist auszugehen und den Antragstellern die Inanspruchnahme des Belohnungstatbestandes nicht schon deshalb zu verwehren, weil sie ca 3 Wochen mehr als 6 Monate bis zur Wiedervermietung verstreichen ließen. Daß die Verlängerung der Wiedervermietungsfrist von der Unmöglichkeit der Standardanhebung innerhalb der 6-Monatsfrist abhängig zu machen wäre, läßt sich aus § 16 Abs 1 Z 5 aF MRG nicht herauslesen.4.) Nach dem klaren Wortlaut des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, aF MRG kommt dem Vermieter die Verlängerung der Wiedervermietungsfrist von 6 auf 18 Monate schon dann zugute, wenn die Arbeiten zur Standardanhebung erst nach der Räumung durch den Vormieter in Angriff genommen wurden. Hier wurden die Arbeiten zwischen dem 30.8.1985 (dem Tag der Zurückstellung der Wohnung durch den Vormieter) und der neuerlichen Vermietung am 26.3.1986 durchgeführt (S 3 der ON 13). Es ist daher von einer Verlängerung der Wiedervermietungsfrist auszugehen und den Antragstellern die Inanspruchnahme des Belohnungstatbestandes nicht schon deshalb zu verwehren, weil sie ca 3 Wochen mehr als 6 Monate bis zur Wiedervermietung verstreichen ließen. Daß die Verlängerung der Wiedervermietungsfrist von der Unmöglichkeit der Standardanhebung innerhalb der 6-Monatsfrist abhängig zu machen wäre, läßt sich aus Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, aF MRG nicht herauslesen.

Anmerkung

E46464 05A01847

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00184.97P.0527.000

Dokumentnummer

JJT_19970527_OGH0002_0050OB00184_97P0000_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