jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/11/26 5Ob110/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.11.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zehetner, Dr. Klinger, Dr. Schwarz und Dr. Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin "W*****" Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mbH, ***** Wien, L*****gasse 55, vertreten durch Dr. Rainer Brachtel, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Dr. Karl L*****, Bundesbeamter, ***** Wien, G*****gasse 6/3/3, vertreten durch Dr. Hans Wagner und Dr. Barbara Wagner, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 22 Abs. 1 Z 3 WGG iVm § 1 Abs. 1, § 8 Abs. 2 Z 1 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 18.Juni 1991, GZ 48 R 183/91-24, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Döbling vom 9.November 1990, GZ 5 Msch 46,48/89-20, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Das Kostenersatzbegehren der Antragstellerin wird abgewiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsgegner ist einer von 97 Nutzungsberechtigten einer Wohnanlage der Antragstellerin in Wien. Nach einer Hausversammlung am 20.3.1987, bei der es um den Austausch der Fenster ging, wurden Listen herumgereicht, in denen 63 Nutzungsberechtigte ihr Einverständnis mit dem Ersatz der vorhandenen Holzfenster durch Kunststoffenster erklärten. Mittlerweile wurde der Austausch durchgeführt; nur der Antragsgegner, eine im bereits abgeschlossenen Parallelverfahren 5 Msch 46/89 des Bezirksgerichtes Döbling erfolgreiche Nutzungsberechtigte (deren Fenster noch in gutem Zustand waren) und der Mieter eines Geschäftslokals (dem in einer Sondervereinbarung die Instandhaltungspflicht überbunden wurde) haben die Mitwirkung an dieser Aktion verweigert.

Die Kunststoffenster weisen gegenüber den alten Holzfenstern eine bessere Wärme- und Schalldämmung auf (der K-Wert beträgt 1,9 W/m2, das Schalldämmaß mindestens 38 dB). Die Kosten für den Einbau dieser Fenster werden von der Antragstellerin bevorschußt und durch die Anhebung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge finanziert.

Um den Fensteraustausch auch beim Antragsgegner durchführen zu können, hat die Antragstellerin bei der Gemeindeschlichtungsstelle einen Bescheid erwirkt, der ihr den Zutritt zur Wohnung des Antragsgegners verschaffen sollte. Der Antragsgegner hält jedoch seine Weigerung für berechtigt und hat fristgerecht die Entscheidung des Gerichtes begehrt.

Während die Antragstellerin den Austausch der Fenster in der Wohnung des Antragsgegners nicht nur als zweckmäßig, sondern wegen deren Schadhaftigkeit auch als unbedingt notwendig erachtet, will dies der Antragsgegner verhindern, weil er Kunststoffenster für gesundheitsschädlich hält. Die ungenügende Luftzirkulation erfordere ein öfteres Lüften und mache dadurch die angeblich bessere Wärmedämmung zunichte. Ein weiterer Nachteil der Kunststoffenster liege darin, daß neue Jalousien angeschafft werden müßten. Er selbst wäre bereit, seine Holzfenster auf eigene Kosten reparieren und streichen zu lassen. Sollte ein Austausch wirklich notwendig sein, könnten wiederum Holzfenster angeschafft werden. Die Fassade des Hauses würde weder durch die alten noch durch neue Holzfenster beeinträchtigt, weil sie kaum von Kunststoffenstern zu unterscheiden seien. Im übrigen seien die Fenster kein allgemeiner Teil des Hauses, weshalb die Antragstellerin den Austausch nicht erzwingen könne.

Das Erstgericht stellte dazu fest, daß sich die Fenster in der Wohnung des Antragsgegners in keinem guten Zustand befinden. Sie heben sich - weil die Farbe teilweise abgewittert

ist - insbesondere farblich von den Kunststoffenstern der Front ab. Die Fenster sind teilweise verzogen und klaffen. Die Straßenfassade ist mit gelblichen Eternitplatten verkleidet. Sie ist völlig glatt und wird nur durch die verglasten Aufzugsschächte etwas gegliedert. Die Fenster sind derart in den Verschalungen montiert, daß sie gegenüber der Fassadenfläche etwa 20 bis 25 cm rückversetzt sind.

In der rechtlichen Würdigung dieses Sachverhalts findet sich noch die Feststellung, daß die Fenster nicht mehr zu reparieren sind. Das Erstgericht wertete daher ihren Austausch als notwendige Erhaltungsarbeit, bei der es dem Eigentümer freistehe, die Fenster auszuwählen, solange der Mieter nicht übermäßig beeinträchtigt wird. Zur angeblichen Gesundheitsschädlichkeit von Kunststoffenstern habe der Antragsgegner selbst eine Beweisführung durch Sachverständige abgelehnt, weshalb auf diesen (keineswegs notorischen) Umstand nicht weiter einzugehen sei. Dem Antragsgegner wurde aufgetragen, der Antragstellerin Zutritt zur Wohnung zu gewähren, um die vorhandenen Holzverbundfenster gegen Einfachkunststoffenster mit Isolierverglasung auszutauschen.

Das Rekursgericht bestätigte diesen Beschluß. Nach § 20 Abs. 1 WGG iVm§ 8 Abs. 2 MRG habe der Hauptmieter oder sonstige Nutzungsberechtigte das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von ihm beauftragten Personen zu gestatten, wenn und soweit dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teile des Miethauses notwendig oder zweckmäßig ist.

Die Ersetzung von Holzrahmenfenstern mit Außen- und Innenflügeln durch neue Verbundfenster werde grundsätzlich als Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit an allgemeinen Teilen des Hauses angesehen. Um sie durchzuführen, habe der Hauptmieter oder Nutzungsberechtigte im notwendigen und zweckmäßigen Ausmaß eine vorübergehende Benützung des Bestandgegenstandes zu gestatten. Es bedürfe dazu nicht der Zustimmung des Hauptmieters oder Nutzungsberechtigten, wie sie § 4 Abs. 4 MRG (dazu korrespondierend § 14 b Abs. 4 WGG) für nützliche Verbesserungen im Inneren einer Wohnung verlange (MietSlg. 36.261; MietSlg. 37/56).

Während die Erhaltung nach § 14 a Abs. 2 Z 1 WGG die Arbeiten umfasse, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Baulichkeit erforderlich sind, handle § 14 b WGG von nützlichen Verbesserungen durch bautechnische Maßnahmen, darunter in Abs. 2 Z 3 leg. cit. von Maßnahmen, die eine dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Erhöhung der Schalldämmung bewirken, wie zB die Verbesserung der Schalldämmung von Fenstern. Die Abgrenzung von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses gegenüber Verbesserungen bestimme sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung des im § 3 Abs. 1 Satz 1 MRG bzw. § 14 a Abs. 1 WGG genannten beweglichen Standards (vgl. Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 6 zu § 3 MRG). Die Erhaltung habe nämlich im jeweils ortsüblichen Standard zu erfolgen, sodaß eine Reparatur unter Anhebung auf den ortsüblichen Standard noch als Erhaltung anzusehen sei. Desgleichen entscheide die Wirtschaftlichkeit, ob eine - an sich mögliche - Ausbesserung oder eine Erneuerung vorzunehmen ist (Würth-Zingher aaO, Rz 3 zu § 3 MRG).

Da das Erstgericht feststellte, daß die Fenster in der Wohnung des Antragsgegners erheblich schadhaft und nicht mehr zu reparieren sind, erfordere schon die Erhaltung der Fenster unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit deren Erneuerung. In einem solchen Fall sei der Vermieter keineswegs verpflichtet, Fenster der gleichen Art und Beschaffenheit einzubauen; der im § 3 Abs. 1 MRG bzw. gleichlautend im § 14 a Abs. 1 WGG genannte ortsübliche Standard gewähre vielmehr einen Spielraum bezüglich Art und Material der zu erneuernden allgemeinen Teile. Der Einbau von Kunststoffenstern mit gegenüber Holzrahmenfenstern günstigeren Wärmedämm- und Schallschutzwerten entspreche jedenfalls dem ortsüblichen Standard. Daß Kunststoffenster im allgemeinen nur einen geringeren

Luftaustausch ermöglichen als Holzkastenfenster, werde im Hinblick auf die erhöhte Wärme- und Schalldämmung in Kauf genommen. Auch das Fehlen von Jalousien (gemeint ist die Notwendigkeit einer Neuanschaffung) könne an der Ortsüblichkeit der von der Antragstellerin in Aussicht genommenen Kunststoffenster nichts ändern. Die befürchtete Gesundheitsschädlichkeit dieser Fenster habe nicht festgestellt werden können.

Damit stelle der beabsichtigte Austausch der Holzrahmenfenster durch Kunststoffenster eine Erhaltungsarbeit dar, die der Antragsgegner gemäß § 8 Abs. 2 Z 1 MRG zuzulassen habe, ohne daß es noch darauf ankäme, ob die Kunststoffenster im Vergleich zu weiterhin verwendbaren Holzfenstern eine nützliche Verbesserung darstellten.

Rechtliche Beurteilung

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil der Oberste Gerichtshof - soweit überblickbar - die Duldungspflicht des Mieters im Zusammenhang mit einem Austausch von Holzrahmenfenstern durch Kunststoffenster bisher nur unter dem Aspekt nützlicher Verbesserungen, nicht jedoch unter dem der Erhaltung des Hauses im ortsüblichen Standard behandelt habe.

Gegen diese Entscheidung hat der Antragsgegner fristgerecht Revisionsrekurs mit dem Antrag erhoben, sie entweder im Sinne einer Abweisung des Begehrens der Antragstellerin abzuändern oder aber aufzuheben und die Sache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Die Antragstellerin hat dazu fristgerecht eine Revisionsrekursbeantwortung erstattet, in der sie einerseits die Bestätigung des zweitinstanzlichen Sachbeschlusses, andererseits den Zuspruch der Kosten ihrer rechtsfreundlichen Vertretung begehrt.

Der Revisionsrekurs ist aus dem im angefochtenen Beschluß genannten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Als aktenwidrig bekämpft der Antragsgegner die Annahme der Vorinstanzen, daß die Fenster seiner Wohnung nicht mehr zu reparieren sind und daß die in Aussicht genommenen Kunststoffenster günstigere Wärmedämm- und Schallschutzwerte (im Vergleich zu den vorhandenen Holzfenstern) aufweisen. Aktenstücke, die das Gegenteil besagen, nennt allerdings der Rechtsmittelwerber selbst nicht. Tatsächlich sind Beweisgrundlagen für die bekämpften Feststellungen vorhanden. Soweit sie sich auf die Notwendigkeit eines Fensteraustausches beziehen, liegen sie in einer Schlußfolgerung aus dem beim Ortsaugenschein erhobenen Umstand, daß die Fenster teilweise verzogen sind und klaffen (AS 21). Eine solche Schlußfolgerung kann - auch wenn sie sich bei genauerer Überprüfung als unrichtig herausstellen sollte - nicht aktenwidrig sein (vgl. 5 Ob 14/89). Im übrigen erfordern die diesbezüglichen Rechtsmittelausführungen keine nähere Erörterung (§ 22 Abs. 4 WGG iVm § 37 Abs. 3 Z 16 MRG und §§ 528 a, 510 Abs. 3 ZPO).

Auch in seiner Rechtsrüge schweift der Antragsgegner unzulässigerweise in den Tatsachenbereich ab, wenn er etwa meint, die Antragstellerin wäre den ihr obliegenden Nachweis der Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit des beabsichtigten Fenstertausches schuldig geblieben. Als zulässige Rechtsausführung ist überhaupt nur das Argument zu verstehen, daß der Einbau von Kunststoffenstern keineswegs dem ortsüblichen Standard entspreche, weil derartige Fenster nicht grundsätzlich günstigere Wärmedämm- und Schallschutzwerte aufwiesen als Holzfenster. Offensichtlich meint der Antragsgegner, daß nur der Einbau von Holzfenstern - sollte nicht ohnehin mit Reparaturmaßnahmen das Auslangen gefunden werden können - als Erhaltungsarbeit im Sinne des § 8 Abs. 2 Z 1 MRG zu qualifizieren sei.

Das führt zurück zu der schon vom Rekursgericht als erheblich angesehenen Rechtsfrage, ob der Ersatz vorhandener Holzrahmenfenster durch neue Kunststoffenster noch unter den Begriff "Erhaltung" subsumiert werden kann. Gerade in diesem Punkt ist jedoch den durchaus überzeugenden Rechtsausführungen des Rekursgerichtes beizupflichten (§ 22 Abs. 4 WGG iVm § 37 Abs. 3 Z 16 MRG und §§ 528 a, 510 Abs. 3 ZPO). Sie lassen sich noch durch den Hinweis ergänzen, daß der in § 3 Abs. 2 Z 3 zweiter Halbsatz MRG normierte Grundsatz, daß der Ersatz einer nur mit unwirtschaftlichem Aufwand reparaturfähigen Anlage durch eine gleichartige neue noch Erhaltung (nicht Verbesserung) darstellt, durchaus verallgemeinerungsfähig ist und überall dort gilt, wo sich aus Gründen der Wirtschaftlichkeit die Frage der (Teil-)Erneuerung, statt der bloßen Ausbesserung stellt (vgl. Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 5 zu § 3 MRG). Es wäre daher auch unter diesem Gesichtspunkt eine Erhaltungsarbeit iSd § 3 Abs. 2 Z 1 MRG durchaus naheliegend, die nur noch die Frage der Materialauswahl offenläßt. Unabhängig davon ist den Argumenten des Rechtsmittelwerbers noch folgendes entgegenzuhalten:

Zunächst ist daran zu erinnern, daß die Fenster der Wohnung des Antragsgegners nicht mehr zu reparieren sind, also

jedenfalls durch neue ersetzt werden müssen. Daß dies eine Erhaltungsarbeit an allgemeinen Teilen des Hauses darstellt, ergibt sich aus § 14 a WGG (§ 3 MRG), der die Erhaltung des jeweils ortsüblichen Standards unter Bedachtnahme auf die rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten als Richtschnur vorgibt. Dadurch wird eine den jeweiligen zeitlichen und örtlichen Komfortvorstellungen angepaßte Obergrenze der Erhaltung normiert. Die Reparatur von Schäden bei gleichzeitiger Anhebung auf den ortsüblichen und technischen Standard wird daher dann noch als Erhaltung anzusehen sein, wenn dies dem sonstigen Erhaltungszustand des Hauses entspricht (vgl. Würth in Rummel II, Rz 2 zu § 3 MRG; Krejci, Die mietvertraglichen Rechte und Pflichten nach den §§ 3 bis 10 MRG, in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG, 184 f; MietSlg. 37.249).

Damit ist der Austausch der Fenster an sich eine Erhaltungsarbeit. Auch die hier maßgebliche Rechtsfrage, ob die Ersetzung von Holzrahmenfenstern mit Außen- und Innenflügeln durch Kunststoffenster eine Maßnahme der Erhaltung allgemeiner Teile des Hauses sein kann, wurde vom Obersten Gerichtshof bereits im Sinne der Vorinstanzen entschieden (MietSlg. 36.261). Der erkennende Senat hält an dieser Auffassung fest, da dem Vermieter die Wahl des Materials grundsätzlich freisteht, solange er sich am ortsüblichen Standard und am Erhaltungszustand des Hauses orientiert. Insoweit bestehen gegen Kunststoffenster - wie schon das Rekursgericht zutreffend ausführte - keine Bedenken. Für die vom Antragsgegner befürchtete Gesundheitsschädlichkeit fehlt jeglicher Nachweis, zumal die moderne Fensterbauweise sowohl bei Holz als auch Kunststoff auf optimale Werte der Luftdurchlässigkeit bzw. -dichtheit ausgerichtet ist. Ähnliches gilt im übrigen für den Wärme- und Schallschutz, sodaß es durchaus zutreffen mag, daß Kunststoffenster den Holzfenstern nicht überlegen sind. Darauf kommt es jedoch im gegenständlichen Fall gar nicht an, weil der Austausch der vorhandenen Fenster durch neue eine Notwendigkeit ist. Bessere Dämmwerte gegenüber dem vorhandenen Zustand wären nur bei reinen Verbesserungsmaßnahmen im bereits dargelegten Sinn zu fordern (vgl. WoBl. 1990, 98; ähnlich schon WoBl. 1989, 91).

In Wahrheit läuft das Begehren des Antragsgegners darauf hinaus, daß er - gegen Übernahme der Mehrkosten - anstelle der ihm angebotenen Kunststoffenster Holzfenster (möglicherweise sogar Holzkastenfenster) haben möchte. Einem solchen Begehren wäre in Analogie zu § 9 MRG (§ 20 Abs. 1 WGG) ua nur dann Rechnung zu tragen, wenn durch die Veränderung keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder eines anderen Mieters zu besorgen ist. An dieser Voraussetzung fehlt es schon deshalb, weil ein schutzwürdiges Interesse des Vermieters anzuerkennen ist, daß für die Außenfenster seines Hauses ein einheitliches Material verwendet wird (vgl. MietSlg. 39.264; MietSlg. 40.268). In der konkreten Wohnanlage hat zwar eine von 97 Nutzungsberechtigten ihr Begehren auf Belassung der Holzfenster durchgesetzt, doch läßt sich daraus nichts für den Standpunkt des Antragsgegners gewinnen, weil seine Fenster - im Gegensatz zu jenen der anderen Nutzungsberechtigten - schadhaft sind und ausgetauscht werden müssen. Im übrigen ist die Herstellung und Bewahrung einer einheitlichen Hausfassade nicht das einzige schutzwürdige Interesse, das dem Vermieter bei der Materialauswahl neuer Fenster zuzubilligen ist. Die Verwendung eines einheitlichen Materials, das noch dazu von der großen Mehrheit der Mieter bzw. Nutzungsberechtigten gewünscht wird, wirkt sich in der Regel auch arbeits- und kostensparend bei der Organisation und Abwicklung eines so großen Investitionsvorhabens wie im gegenständlichen Fall aus.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 22 Abs. 4 WGG iVm§ 37 Abs. 3 Z 19 MRG, da der Revisionsrekurs in Anbetracht der selbst vom Rekursgericht als erheblich erachteten Rechtsfrage nicht als mutwillig angesehen werden kann.

Anmerkung

E27762

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00110.91.1126.000

Dokumentnummer

JJT_19911126_OGH0002_0050OB00110_9100000_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