jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/2/7 5Ob6/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.02.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Maier und Dr. Schwarz als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Alice H***, Private, Spiegelgasse 23, 1010 Wien, vertreten durch Dr. Friedrich Doschek, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Verlassenschaft nach Kom.Rat Walter P***, und 2.) Dr. Christian P***, Eigentümer des Hauses

Spiegelgasse 23, 1010 Wien, beide vertreten durch Dr. Paul Wirth, Gebäudeverwalter, 1040 Wien, Favoritenstraße 10, dieser vertreten durch Dr. Rainer-Maria Schilhan, Rechtsanwalt in Wien, wegen Zulässigkeit des vorgeschriebenen Hauptmietzinses und Rückzahlung infolge Revisionsrekurses beider Parteien gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 10. August 1988, GZ 41 R 442/88-47, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 25. April 1988, GZ 48 Msch 31/87-41, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Beiden Revisionsrekursen wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsgegner sind Eigentümer des Hauses in 1010 Wien, Spiegelgasse 23. Die Antragstellerin ist seit 1. Feber 1981 aufgrund des Mietvertrages vom 9. März 1981 Hauptmieterin der Wohnung top Nr. 9 b in diesem Haus.

Mit Schreiben vom 25. Jänner 1982, das dem Hausverwalter noch im Jänner 1982 zukam, begehrt die Antragstellerin die Herabsetzung des Hauptmietzinses gemäß § 44 MRG auf das 1 1/2-fache des für eine Wohnung der Kategorie "C" zulässigen Betrages mit der Begründung, das vorhandene Bad habe nicht einem zeitgemäßen Standard entsprochen. Die Antragsgegner begehren die Abweisung des Antrages der Antragstellerin unter anderem mit der für die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes im dritten Rechtsgang allein noch maßgebenden Begründung, das bei Mietvertragsabschluß vorhandene Bad sei im brauchbaren Zustand gewesen; die Antragstellerin habe keine Mängel des Fußbodens gerügt.

Das Verfahren wurde bei Gericht anhängig, weil sich die Antragsgegner mit der Entscheidung Schlichtungsstelle vom 25. April 1983 nicht zufrieden gaben.

Das Erstgericht sprach aus, daß die Antragsgegner gegenüber der Antragstellerin das gesetzliche Zinsausmaß insoweit überschritten, als die Mietzinsvorschreibungen zu den Zinsterminen Feber 1982 bis einschließlich April 1983 S 1.897,50 überstiegen (Punkt 1.) und erkannte die Antragsgegner schuldig, der Antragstellerin binnen 14 Tagen S 25.537,50 samt

8 % Umsatzsteuer und 4 % Zinsen aus jeweils S 1.702,50 seit jeweils dem 2. eines jeden Monats vom 2. Feber 1982 bis 2. April 1983 zu zahlen (wenn man davon ausgeht, daß bezüglich der Monate März und April 1983 im erstgerichtlichen Sachbeschluß infolge eines Schreibfehlers als Jahr "82" statt richtig "83" angeführt ist).

Dieser Entscheidung liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Mit Mietvertrag vom 9. März 1981 mietete die Antragstellerin die Wohnung top Nr. 9 b in 1010 Wien, Spiegelgasse 23, zu Wohnzwecken. Diese aus drei Zimmern, Kabinett, Bad, WC, Küche, Vorzimmer und Gang bestehende Wohnung hat ein Ausmaß von 115 m2. Die Wohnung wies damals keine Zentralheizung auf. Bedingung der Hauseigentümer für den Abschluß des Mietvertrages war, daß die Antragstellerin eine Zentralheizung einbauen sollte, wobei die Kosten von der Hausverwaltung im Wege einer Zinsreduktion getragen werden sollten. Tatsächlich nahm die Antragstellerin einen Wohnungsverbesserungskredit auf und ließ die Zentralheizungsanlage herstellen. Die Vermieter erklärten sich bereit, nach funktionsfähiger Herstellung die im vorhinein festzustellenden Herstellungskosten durch Reduzierung des Hauptmietzinses um monatlich S 2.000,-, höchstens jedoch auf die Dauer von 4 Jahren rückzufinanzieren. Die Reduktion des Hauptmietzinses von S 5.600,-

pro Monat erfolgte bereits ab 1. Mai 1981. Die Antragstellerin bezahlte die vorgeschriebenen Hauptmietzinse von S 3.600,- pro Monat in dem hier maßgeblichen Zeitraum von Feber 1982 bis April 1983. Die Wohnung wies bei Vertragsabschluß verschiedene Mängel auf (schlechter Zustand der Fensterbretter, die bis auf eines erneuert werden mußten; schlechter Zustand der Türen, sodaß sie vor dem Neulackieren abgebrannt werden mußten; Schäden am Fußboden im Vorzimmer durch Einsenkung in der Mitte und Abdeckung mit losen Linoleumplatten etc.).

Das neben der Küche gelegene Badezimmer war ein Raum ohne Fenster. Da es sich um ein Badezimmer aus dem 19. Jahrhundert handelte, bestand keine Isolierung. Über der Dippelbaumdecke war ein etwa 3 cm dicker Betonestrich aufgebracht, darüber Filz verlegt. Die Badewanne war ein gußeisernes Modell auf Füßen mit einer Verkleidung aus Kunststoffplatten an drei Seiten. Im Bereich der Badewanne bestand an der Wand eine Kunststofffliesenverkleidung. Ferner befand sich in diesem Badezimmer ein von der Vormieterin im Jahre 1977 neu installierter Gasdurchlauferhitzer, der in einen schliefbaren Kamin mündete. Die Gasleitungen waren vom Zähler weg undicht, sodaß sie - allerdings auf Kosten der Hauseigentümer - erneuert werden mußten. In der Folge ließ die Antragstellerin ein neues Bad in einem anderen Raum einrichten, weil sie erfahren hatte, daß die Dippelbaumdecke im Bereich des Badezimmers schadhaft war und ihr vom Installateur gesagt worden war, das Badezimmer könne nur dann so bleiben, wenn die Antragstellerin darin nichts ändere. Mit Ausnahme der festgestellten Undichtheit der Gasleitung zeigte die Antragstellerin keine Mängel den Hauseigentümern an. Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, die Antragstellerin sei gemäß § 44 Abs.2 MRG berechtigt, die Ermäßigung des bei Mietvertragsabschluß zulässigerweise vereinbarten Hauptmietzinses zu begehren, weil für die Wohnung im Zeitpunkt der Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses die in § 16 Abs.1 Z 2 bis 6 MRG genannten Voraussetzungen nicht vorgelegen seien. Der Ausnahmetatbestand des § 16 Abs.1 Z 5 MRG wäre nur dann verwirklicht, wenn sich die Wohnung im ordnungsgemäßen Zustand, das heißt in einem solchen Zustand befunden hätte, der die sofortige Benützung ohne Schönheitsreparaturen und Adaptierungen ermöglicht hätte. Davon könne schon wegen der schadhaften Fensterbretter und Türen, der mangelhaften Gasleitung und Abflußleitung sowie des reparaturbedürftigen Bodens im Vorzimmer nicht die Rede sein. Der Ausnahmebestand des § 16 Abs.1 Z 4 MRG, der im Hinblick auf das Ausmaß der Wohnung (115 m2) hinsichtlich der Beurteilung der Wohnung als eine solche nach Ausstattungskategorie "B" in Frage komme, sei gleichfalls nicht gegeben, weil hiefür das Vorhandensein einer Wohnung notwendig sei, die auch aus einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit bestehe. Die fehlende Horizontalisolierung schließe einen zeitgemäßen Standard aus. Demnach müsse die Wohnung in Kategorie C eingestuft werden, sodaß sich für den Zeitraum Feber 1982 bis April 1983 aufgrund eines 1 1/2-fachen Kategoriemietzinses von S 11,- pro Quadratmeter ein monatlicher Hauptmietzins von S 1.897,50 ergebe. Durch die Vorschreibung von Mehrbeträgen sei gegenüber der Antragstellerin das gesetzliche Zinsausmaß überschritten worden. Da aber aufgrund der im Zusammenhang mit der Errichtung der Zentralheizungsanlage getroffenen Vereinbarungen monatlich lediglich S 3.600,- an Hauptmietzins bezahlt wurden, könnte ein Rückforderungstitel nur hinsichtlich der Differenz zwischen S 1.897,50 und S 3.600,- pro Monat samt gestaffelten 4 % Zinsen geschaffen werden. Gegen diesen Sachbeschluß erhoben beide Parteien Rekurs, und zwar die Antragstellerin insoweit, als die Antragsgegner nicht zur Rückzahlung weitere S 2.000,- pro Monat verurteilt wurden, die Antragsgegner insoweit, als dem Begehren der Antragstellerin stattgegeben wurde.

Das Rekursgericht gab beiden Rechtsmitteln nicht Folge. Es könne dahingestellt bleiben, ob das Fehlen einer

horizontalen Isolierung die Annahme eines zeitgemäßen Standards der Badegelegenheit verbiete. Jedenfalls aber müsse man bei Auslegung des Begriffes "zeitgemäßer Standard" eines Badezimmers von den im maßgeblichen Zeitpunkt geltenden Bauvorschriften und Förderungsrichtlinien ausgehen, weil diese auf die jeweiligen Bedürfnisse der Hygiene und des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits-, Abgas- und Unfallsschutzes bei vertretbarem Baukostenaufwand Bedacht nehmen und so durch die konkrete Angabe der Ausführungs- und Ausstattungsqualität den jeweiligen Inhalt des einer fortlaufenden Wandlung unterworfenen Begriffes "zeitgemäßer Standard" wiedergeben, der den herrschenden Verkehrsauffassungen entspreche. Nach der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 12. Dezember 1972, LGBl. 1973/3, mit der unter anderem die normale Ausstattung geförderter Baulichkeiten festgelegt wurde, waren Baderäume mit Fußböden aus Kunststoff-, Linol- oder Steinbelag und mit einer dauerhaften Wandverkleidung oder Wandbelägen auszustatten. Fußböden aus Stein, Terrazzo sowie Kunststoff- oder Linolbelägen entsprachen und entsprechen auch heute noch einer normalen Ausstattung (s. LGBlW 1981/6). Nicht hingegen entspreche ein mit Filzbelag versehener Badezimmerboden wegen dessen Fähigkeit, Nässe aufzunehmen und zu halten, den Erfordernissen der Hygiene und des Feuchtigkeitsschutzes und damit dem zeitgemäßen Standard eines Badezimmers im Jahre 1981. Daran ändere auch die Tatsache nichts, daß der Filzbelag auf Betonestrich verlegt war, weil dieser zwar einen tauglichen Unterboden, nicht aber einen für die Annahme einer normalen Ausstattung geforderten Bodenbelag darstellt und insofern auch nicht einem Steinbodenbelag gleichgestellt werden könne. Da das Fehlen eines zeitgemäßen Standards einer an sich brauchbaren Badegelegenheit keiner Anzeigepflicht des Mieters im Sinne des § 16 Abs.2 Z 4 MRG unterliege (5 Ob 6/88), habe das Erstgericht die Wohnung der Antragstellerin zutreffend in die Ausstattungskategorie C eingeordnet und auf dieser Grundlage den zulässigen Mietzins ermittelt.

Die Antragstellerin hatte in ihrem Rechtsmittel geltend gemacht, die Zinsreduktion um S 2.000,- pro Monat sei keine echte Mietzinsreduktion, sondern nur eine Rückvergütung einer bereits erfolgten Vorleistung (= Einbau einer Zentralheizung), sodaß bei Ermittlung des rückzuzahlenden Betrages von einem Gesamtzins von S 5.600,- auszugehen sei. Darauf könne aber das Rekursgericht nicht eingehen, weil im Verfahren erster Instanz nicht klargestellt worden sei, ob diesbezüglich hindernde Umstände - wie etwa Gegenforderungen der Vermieter, ein Verjährungseinwand etc. - entgegenstünden. Eine solche Klarstellung sei aber nach der Rechtsprechung Voraussetzung für die Anordnung der Rückzahlung gemäß § 37 Abs.4 MRG. Mangels Geltendmachung der fehlenden Abklärung der Unberührtheit des Zurückforderungsanspruches als Rekursgrund durch die Antragsgegner konnte aber dieser Mangel hinsichtlich des vom Erstgericht vorgenommenen Rückzahlungsausspruches nicht wahrgenommen werden, doch könne darüber hinaus ein weiterer Zuspruch an die Antragstellerin nicht erfolgen.

Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil über die Frage, ob die festgestellte Bodenbeschaffenheit des Baderaumes der Einordnung der Wohnung in eine höhere Kategorie entgegensteht sowie in welchem Umstand der Mieter einen nach seiner Ansicht zu geringen Ausspruch nach § 37 Abs.4 MRG bekämpfen kann, eine gefestigte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehle.

Gegen die Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz erhoben beide Parteien Rekurs an den Obersten Gerichtshof, und zwar die Antragstellerin insoweit, als ihr nicht weitere S 2.000,- pro Monat samt stufenweisen 4 %-igen Zinsen für die Zeit vom Feber 1982 bis April 1983 gemäß § 37 Abs.4 MRG zugesprochen wurden, die Antragsgegner insoweit, als nicht der Antrag der Antragstellerin zur Gänze abgewiesen wurde. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung wären weitere Feststellungen über die Art des Filzbelages erforderlich gewesen. Es hätte sich nämlich dann herausgestellt, daß der verwendete Filz ein in Naßräumen verwendbarer Kunststoffboden sei. Die Antragstellerin begehrt, dem Rekurs der Antragsgegner nicht Folge zu geben. Die Antragsgegner erstatteten keine Rekursbeantwortung.

Rechtliche Beurteilung

Beide Rechtsmittel sind nicht berechtigt.

a) Zum Revisionsrekurs der Antragsgegner:

Bei Auslegung des Begriffes "zeitgemäßer Standard" eines Baderaumes im Sinne des § 16 Abs.2 Z 1 und 2 MRG sind die im maßgeblichen Zeitpunkt (9. März 1981 als Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages) geltenden Bauvorschriften und Förderungsrichtlinien heranzuziehen, wie bereits die Vorinstanzen zutreffend ausführten, weil sie in ihrer jeweiligen Forderung nach der bautechnischen Ausführung und technischen Ausstattung eines Baderaumes auf die Bedürfnisse der Hygiene und Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits-, Abgas- und Unfallschutzes, aber auch auf den zur Erzielung größter Wirtschaftlichkeit vertretbaren Baukostenaufwand Bedacht nehmen und durch die konkrete Angabe

der Ausführungs- und Ausstattungsqualität den jeweiligen Inhalt des fortlaufenden Wandlungen unterworfenen Begriffes "zeitgemäßer Standard" im Sinne eines allgemeinen Richtmaßes wiedergeben, das den herrschenden Verkehrsauffassungen entspricht. Es kann sich daher bei einem Mietvertrag aus dem Jahre 1981 nur um jenes Qualitätsniveau handeln, das dem Begriff "normale Ausstattung" einer Wohnung gemäß § 2 Abs.1 Z 8 WFG 1968 konkretisiert durch die hiezu erlassene Verordnung der Wiener Landesregierung vom 13. Jänner 1981, LGBl. 6, gerecht wird. Nach dieser Verordnung ist als normale Ausstattung im Sinne des § 2 Abs.1 Z 8 WFG 1968 eine solche Ausstattung anzusehen, die bei Beachtung der hiefür geltenden Rechtsvorschriften und maßgebenden allgemein anerkannten Regeln der Technik ua auch den Erfordernissen der Hygiene entspricht. Von den in § 3 Abs.1 Z 2 dieser Verordnung angeführten Fußböden kommen daher für einen Baderaum nur Linol-, Kunststoff- oder Steinfußböden in Betracht. Zutreffend hielt daher das Rekursgericht einen mit einem Filzbelag versehenen Betonestrich als nicht dem zeitgemäßen Standard entsprechend. Dies folgt schon daraus, daß weder ein Betonestrich noch ein Filzbelag dem genannten Erfordernis und den folglich üblicherweise in einem Badezimmer verwendeten Bodenarten entspricht. Der Betonestrich ist lediglich ein geeigneter Unterboden für das Anbringen eines entsprechenden Belages, ein Filzbelag aber entspricht wegen dessen Fähigkeit aber, Nässe aufzunehmen und zu halten weder den Erfordernissen der Hygiene noch den Feuchtigkeitsschutzes. Dies wird - wenn auch nicht ganz deutlich - von den Antragsgegnern in ihrem Revisionsrekurs selbst zugestanden. Sie berufen sich allerdings jetzt darauf, daß bei Durchführung eines hinlänglich genauen Beweisverfahrens hervorgekommen wäre, daß es sich bei dem Filzbelag in Wahrheit um einen für Naßräume geeigneten "Kunststoffilz" gehandelt habe und daß der Betonestrich versiegelt gewesen sei, sodaß dieser einen standardgemäßen Badezimmerboden dargestellt habe, auf dem sich der Filz gleichsam nur als Fußmatte befunden habe. Beide Vorbringen wurden erstmals im Rechtsmittelverfahren erstattet und widersprechen den Tatsachenfeststellungen der Vorinstanzen, die schlechthin von einem Betonestrich und einem Filzbelag sprechen. Beide Begriffe sind im Sinne des herkömmlichen Sprachgebrauches zu verstehen, dies umso mehr, als das Beweisverfahren keine Anhaltspunkte dafür bot, daß es sich bei beiden Einrichtungen des Baderaumes um eine andere Ausstattung handeln könnte, als üblicherweise mit diesen Bezeichnungen versehen wird; dies gilt umso mehr, als auch die festgestellte Durchfeuchtung der Dippelbäume die einem zeitgemäßen Standard widersprechende Wasserdurchlässigkeit von Filzbelag (und Unterboden!) beweist.

Die Antragsgegner werfen dem Rekursgericht überdies vor, nicht beachtet zu haben, daß die Antragstellerin ihre im § 16 Abs.2 Z 4 MRG normierte, in bezug auf die Ausstattungsmerkmale der Wohnungskategorien B und A analog geltende (MietSlg. 37.329, 38.353 ua) Anzeigepflicht, deren Bestehen vom Obersten Gerichtshof in ständiger Rechtsprechung auch in den Fällen des § 44 Abs.2 und 3 MRG bejaht wurde (MietSlg. 38.351), nicht erfüllt habe. Dem ist entgegenzuhalten, daß diese Anzeigepflicht des Mieters bei Fehlen von Ausstattungsmerkmalen zu verneinen ist (MietSlg. 38.350/28 ua). In dem hier zu beurteilenden Fall war das Ausstattungsmerkmal Badegelegenheit zwar als solches vorhanden und möglicherweise auch brauchbar, doch entsprach es nicht dem zeitgemäßen Standard (siehe MietSlg. 38.346, wonach das Vorhandensein eines funktionsfähigen Bades zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nichts darüber aussagt ob diese Badegelegenheit auch dem zeitgemäßen Standard entsprach). Entspricht eine Badegelegenheit nicht dem zeitgemäßen Standard, so ist dies dem Fehlen und nicht der bloßen Unbrauchbarkeit eines Ausstattungsmerkmales gleichzuhalten, so daß diesbezüglich eine Anzeigepflicht der Antragstellerin im Sinne der ausdehnend ausgelegten Vorschrift des § 16 Abs. 2 Z 4 MRG gar nicht bestand (5 Ob 6/88).

Dem Revisionsrekurs der Antragsgegner war daher der Erfolg zu versagen.

b) Zum Rechtsmittel der Antragstellerin:

Ergibt sich in einem Verfahren nach § 37 Abs.1 MRG ein Anspruch des antragstellenden Mieters auf Rückforderung oder Ersatz, so ist sein Gegner auch zur Zahlung des hienach zustehenden Betrages samt Zinsen binnen 14 Tagen bei Exekution zu verhalten. Im vorliegenden Fall war der von der Antragstellerin bezahlte Mietzins aufgrund ihrer Vereinbarung mit den Antragsgegnern betreffend die Errichtung einer Zentralheizungsanlage um S 2.000,- gemindert. Sie zahlte daher in diesem Zeitraum nur jenen Betrag an Hauptmietzins, den die Vorinstanzen der Ermittlung des ihr zurückzuzahlenden Betrages zugrundelegten. Im Falle eines Antrages nach § 37 Abs.1 Z 8 MRG über die Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses kann sich aber das Rückforderungsbegehren immer nur auf bezahlte Hauptmietzinse beziehen. Nach dem übereinstimmenden Parteienvorbringen war aber der reduzierte Hauptmietzins der für die maßgebliche Zeit vereinbarte Hauptmietzins. Anders könnte es nur dann sein, wenn diese Vereinbarung so aufzufassen wäre, daß zwar ein Hauptmietzins von S 5.600,- auch für die hier

maßgebende Zeit vereinbart war, jedoch im Wege der Aufrechnung des Ersatzanspruches der Antragstellerin wegen Errichtung der Zentralheizungsanlage tatsächlich von ihr nur ein geringerer Betrag zu zahlen war. Dieser Umstand wurde aber im Verfahren erster Instanz nicht näher erörtert, sodaß das Bestehen eines Rückforderungsanspruches in diesem Fall durch die genannte Unklarheit ausgeschlossen wird (5 Ob 25/87, 5 Ob 44/88 sowie 5 Ob 40/87 = RZ 1987/60, wonach ein Ausspruch über den Rückforderungsanspruch nach § 37 Abs.4 MRG immer dann unstatthaft ist, wenn die Unberührtheit des Rückforderungsanspruches in erster Instanz nicht abgeklärt wurde). Die dargestellte Unklarheit schließt daher einen weiteren Zuspruch an die Antragstellerin gemäß § 37 Abs.4 MRG aus. Bei dem von den Antragsgegnern nicht gerügten Zuspruch der Vorinstanzen hat es zu verbleiben.

Demnach war auch dem Revisionsrekurs der Antragstellerin der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E16617

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00006.89.0207.000

Dokumentnummer

JJT_19890207_OGH0002_0050OB00006_8900000_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