

TE OGH 1989/2/7 50b8/89

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 Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Silvia P***, Büroangestellte, Sechsschimmelgasse 19/1/19, 1090 Wien, vertreten durch Dr. Heinz Kosesnik-Wehrle, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin S*** W***, vertreten durch Dr. Peter Rudeck, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 13. Oktober 1988, GZ 41 R 540/88-32, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 5. April 1988, GZ 42 Msch 81/86-27, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden in Ansehung ihres Ausspruches über die Einordnung der Wohnung der Antragstellerin in eine Ausstattungskategorie des § 16 Abs 2 MRG aufgehoben. Dem Erstgericht wird (auch) in diesem Umfang eine neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Der Antrag beider Parteien auf Zuspruch von Kosten ihrer rechtsfreundlichen Vertretung im Revisionsrekursverfahren sowie der Antrag der Antragsgegnerin auf Zuspruch von Barauslagen (GKM für den Revisionsrekurs) werden abgewiesen.

Text

Begründung:

Silvia P*** ist auf Grund des Mietvertrages vom 10. Jänner 1986 (Beilage A) Mieterin der aus einem Wohnraum, einem Vorraum, einer Küche und einem WC bestehenden, 32 m² großen Wohnung Nr. 19 in dem der Antragsgegnerin gehörenden, im Jahr 1925 errichteten Haus Wien 9., Sechsschimmelgasse 19. In dieser Wohnung wurde lediglich ein einziger, nicht geerdeter 6-Ampere-Stromkreis installiert. Zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages zwischen den Parteien war diese Stromleitung intakt und funktionierte auch der Stromkreis. Im Jahr 1925 entsprach die hier vorhandene ungeerdete Elektroinstallation den damals bestehenden gesetzlichen Vorschriften. Mit dem am 7. Juli 1986 bei der Schlichtungsstelle des Magistratischen Bezirksamtes für den 9. Bezirk erhobenen Antrag begehrte Silvia W***, nunmehr P***, die Feststellung, daß die von ihr gemietete Wohnung eine solche der Kategorie D sei und daher der gesetzlich zulässige Hauptmietzins nach § 16 Abs 2 Z 4 in Verbindung mit § 16 Abs 4 MRG zu berechnen sei, der von ihr seit März 1986 entrichtete Hauptmietzins den gemäß § 16 Abs 2 Z 4 MRG höchst zulässigen Hauptmietzins

überschreite. Bei Übernahme der Wohnung sei diese nicht benützbar gewesen. Insbesondere seien die Elektroleitungen zu schwach, nicht geerdet und lediglich mit 6 Ampere-Sicherungen abgesichert gewesen. Die Installation erlaube nicht das Anstecken eines Eiskastens oder einer Kühltruhe und stelle eine Gefahr für die Benützer elektrischer Geräte dar. Die Antragsgegnerin habe es ausdrücklich abgelehnt, den das Bestandsobjekt unbenützbar machenden Mangel der Elektroinstallation zu beheben.

Das gemäß § 40 Abs 2 MRG von der Antragstellerin angerufene Erstgericht wies die Anträge Silvia P*** ab, wobei es über den auf Feststellung der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes gerichteten Antrag im Spruch der Entscheidung ausdrücklich erkannte, die Abweisung des Feststellungsantrages über die begehrte Einordnung der Wohnung sich nur aus der Begründung ergibt.

Das Erstgericht traf über den bereits wiedergegebenen Sachverhalt hinaus im wesentlichen noch folgende Feststellungen:

Nach dem heutigen Wissensstand ist die in der Wohnung der Antragstellerin vorhandene ungeerdete Elektroinstallation als sicherheitsgefährdend anzusehen. Der Gebrauchswert einer elektrischen Anlage, die nur einen einzigen Stromkreis besitzt, der mit 6 Ampere abgesichert ist, entspricht jedenfalls nicht den heutigen Anforderungen. Darin liegt jedoch keine Sicherheitsgefahr; nach dem heutigen Wissensstand ist das Fehlen einer Schutzleiterinstallation lediglich in Naßräumen als gefährlich anzusehen. Nach der Starkstromverordnung 1922 standen im Jahr 1925 die vom elektrotechnischen Verein Wien herausgegebenen Sicherheitsvorschriften in Geltung. Die diesbezüglichen Vorschriften erschienen im Jahr 1926, wurden jedoch erst 1927 anerkannt; sie stimmen jedoch im wesentlichen mit den ab 1. Dezember 1924 herausgegebenen "Umleitsätzen für Erdungen und Nullungen Niederspannungsanlagen" überein. Diese Vorschriften entsprechen dem damaligen Stand der Technik. Nach diesen Vorschriften mußte bei Fehlen einer Erdung der Schutz durch andere nach damaliger Ansicht gleichwertige Anordnungen hergestellt werden, wie etwa Isolierung der Umgebung innerhalb der Reichweite der Schall- und Regelapparate bzw. durch Schutzschalter.

Bei der rechtlichen Beurteilung dieses Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß die in der Wohnung vorhandene elektrische Leitung zur Zeit der Errichtung des Hauses dem damals zeitgemäßen Standard entsprochen habe. Da auf diesen Zeitpunkt abzustellen sei, sei die Wohnung entgegen der Ansicht der Antragstellerin als brauchbar anzusehen und daher als Wohnung der Kategorie C einzustufen.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs der Antragstellerin Folge und änderte den angefochtenen Sachbeschuß des Erstgerichtes dahin ab, daß es dem auf Einordnung der Wohnung in die Kategorie D des § 16 Abs 2 Z 4 MRG gerichteten Feststellungsantrag als Teilsachbeschuß stattgab und im übrigen, also im Umfang des Antrages auf Ausspruch der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes sowie im Kostenpunkt den erstgerichtlichen Sachbeschuß aufhob und dem Erstgericht in diesem Umfang eine neuerliche Entscheidung (ohne Beisetzung eines Rechtskraftvorbehalts) auftrug. In Erledigung der die Kategorieeinordnung betreffenden Rechtsrüge der Antragstellerin führte das Rekursgericht im wesentlichen folgendes aus:

Für die Einordnung einer Wohnung in die Kategorien A-C des § 16 Abs 2 Z 1-3 MRG verlange das Gesetz abgesehen von einzelnen Ausstattungsmerkmalen einen brauchbaren Zustand. Für die Beurteilung der Brauchbarkeit im Sinne des § 16 Abs 2 MRG sei entgegen der Ansicht des Erstgerichtes nicht der Zeitpunkt der Errichtung des Hauses, sondern der Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bzw. der Übergabe der Wohnung maßgebend. Es komme somit darauf an, ob diese Wohnung im Jahre 1986 als brauchbar anzusehen sei. Brauchbar sei nach der Rechtsprechung zu § 1096 ABGB eine Wohnung dann, wenn sie an sich zum sofortigen Bewohnen geeignet sei, also keine größeren die Benutzung behindernden Mängel aufweise, sodaß insbesondere auch die vorgesehenen oder ortsüblichen Energieanschlüsse gefahrfrei verwendet werden könnten (Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG, 356; MietSlg 38.341, 38.340, 37.318). Nach den Feststellungen des Erstgerichtes habe die Wohnung über einen Energieanschluß verfügt, der lediglich aus einem nur mit 6 Ampere abgesicherten und nicht geerdeten Stromkreis bestanden habe. Auf Grund des eingeholten Sachverständigengutachtens habe das Erstgericht weiters festgestellt, daß das Fehlen einer Schutzleiterinstallation in Naßräumen auf Grund des heutigen Wissensstandes als gefährlich zu betrachten sei. Hinzuzufügen sei, daß der Sachverständige die Küche ausdrücklich als Naßraum bezeichnet habe (AS 69). Der Sachverständige, dem das Erstgericht bei der wiedergegebenen Feststellung gefolgt sei, habe in seinem Gutachten sogar eine elektrische Anlage, bei der Schutzleiterinstallationen in Naßräumen einschließlich einwandfrei ausgeführter

Erdungsmaßnahmen fehlten, als lebensgefährlich eingestuft (AS 43). Habe aber zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages die Küche dieser Wohnung nicht gefahrfrei verwendet werden können, weil die Elektroinstallation in diesem als Naßraum zu beurteilenden Raum über keine Schutzleiterinstallation einschließlich einwandfreier Erdung verfügt habe, dann scheine es nach Ansicht des Rekursgerichtes auch gerechtfertigt, diese Wohnung als nicht brauchbar anzusehen. Welche zusätzliche Bedeutung die Absicherung des einzigen vorhandenen Stromkreises mit nur 6 Ampere und der damit verbundenen ganz eingeschränkten Benützbarkeit heute üblicher Energieanschlüsse für die Frage der Brauchbarkeit habe, brauche nicht mehr beurteilt zu werden. Sei diese Wohnung aber als nicht brauchbar zu bewerten, komme nur eine Einordnung in die Kategorie D in Betracht. Für Mängel, die zur Unbrauchbarkeit einer Wohnung an sich und nicht nur zur Unbrauchbarkeit einzelner kategoriebestimmender Ausstattungsmerkmale führten, bestehe keine Anzeigepflicht (MietSlg 37.331/51). Der von der Antragstellerin vermißten Feststellung über ihre Anzeige betreffend die Elektroleitung in ihrer Wohnung habe es daher nicht bedurft. Es sei daher in Abänderung des angefochtenen Sachbeschlusses über ausdrücklichen Antrag der Antragstellerin mit Teilsachbeschuß festzustellen gewesen, daß die Wohnung in die Kategorie D des § 16 Abs 2 MRG einzuordnen sei.

Gegen den Teilsachbeschuß des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag, die diesbezüglichen Sachbeschlüsse der Vorinstanzen im Sinne der Abweisung des Antrages abzuändern; hilfsweise wird (im Rahmen der Anfechtung) ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragstellerin beantrage in ihrer Rechtsmittelgegenschrift, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG) und im Sinne des hilfsweise gestellten Aufhebungsantrages auch berechtigt. Im Revisionsrekursverfahren ist die vom

Rekursgericht - abweichend von der Rechtsmeinung des Erstgerichtes - vertretene Ansicht nicht mehr strittig, daß bei der Beurteilung der eine Voraussetzung für die Einordnung einer Wohnung in die Ausstattungskategorie A bis C des § 16 Abs 2 MRG bildende Brauchbarkeit der Wohnung auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages abzustellen ist

(§ 16 Abs 3 Satz 1 MRG). Strittig geblieben ist bloß die Frage, ob die Wohnung der Antragstellerin unter Bedachtnahme auf die tatsächlich vorhandene Elektroinstallation - wie das Erstgericht meinte - als "in brauchbarem Zustand" befindlich angesehen werden kann oder - im Sinne der Ansicht des Rekursgerichtes - die "Brauchbarkeit" der Wohnung in diesem Sinn zu verneinen ist. Diese Frage kann allerdings auf Grund der bisherigen Verfahrensergebnisse noch nicht abschließend beurteilt werden.

Dem Rekursgericht ist vorerst darin beizupflichten, daß bei Beurteilung der Brauchbarkeit einer Wohnung nach § 16 Abs 2 und 3 MRG - im Sinne der Erl zur RVMRG - die Rechtsprechung zu § 1096 ABGB zu berücksichtigen ist (vgl. Würth in Korinek-Krejci, HBzMRG, 356) und eine Wohnung sich dann "in brauchbarem Zustand" befindet, wenn sie an sich zum sofortigen Bewohnen geeignet ist, also keine gröberen, die Benützung behindernden Mängel aufweist, sodaß insbesondere auch die vorgesehenen oder ortsüblichen Energieanschlüsse gefahrfrei verwendet werden können. Das Rekursgericht übersieht aber, daß ein Bestandgegenstand der im maßgeblichen Zeitpunkt diese Voraussetzungen nicht in jeder Hinsicht voll erfüllt, deshalb allein noch nicht als in unbrauchbarem Zustand befindlich angesehen werden muß. Handelt es sich nämlich um Mängel, die die Benützung zwar behindern, die aber doch jederzeit ohne größere Aufwendungen beseitigt werden können, so stehen solche Mängel der Annahme der Brauchbarkeit des Bestandgegenstandes nicht entgegen (vgl. Würth-Zingher, MRG2, Anm. 26 zu § 16 MRG; Würth in Korinek-Krejci, 356; Würth in Rummel, ABGB, Rz 19 zu § 16 MRG). Nach § 1096 Abs 1 ABGB richtet sich die Brauchbarkeit einer Bestandsache nach dem Vertragszweck und muß damit eine Verwendung zulassen, wie sie gewöhnlich nach dem Vertragszweck erforderlich ist und nach der Verkehrssitte erfolgt. Mangels anderer Vereinbarungen ist eine mittlere (durchschnittliche) Brauchbarkeit anzunehmen (Würth in Rummel, ABGB, Rz 4 zu § 1096 samt Rechtsprechungshinweis; Binder in Schwimann, Praxiskommentar, Rz 2 zu § 1096). Eine Anwendung dieser Grundsätze auf den vorliegenden Fall zeigt aber, daß der von den Vorinstanzen ihren Entscheidungen zugrunde gelegte Sachverhalt noch einer Klärung und Verbreiterung bedarf.

Nach den Feststellungen der Vorinstanzen war die elektrische Anlage zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages mit der Antragstellerin "intakt" und funktionsfähig. Andererseits nahmen die Vorinstanzen aber auch als erwiesen an, daß "nach dem heutigen Wissensstand" der Mangel einer Erdung der elektrischen Anlage als "sicherheitsgefährdend"

anzusehen ist. Den auf dem eingeholten Sachverständigengutachten beruhenden Ausführungen des Erstgerichtes in Verbindung mit den vom Rekursgericht ebenfalls auf Grund desselben Sachverständigengutachtens getroffenen ergänzenden Feststellungen ergibt sich allerdings, daß das Fehlen einer Schutzleiterinstallation auf Grund des heutigen Wissensstandes bloß in Naßräumen als gefährlich zu betrachten ist. Mit der Frage, ob die Installation eines Schutzleiters in der Küche und im WC technisch möglich war und welche Kosten damit allenfalls verbunden gewesen wären, haben sich die Vorinstanzen hingegen nicht befaßt. Im Hinblick auf die nicht zu billigende Annahme des Erstgerichtes, bei Beurteilung der Brauchbarkeit der Wohnung komme es auf den Zeitpunkt der Errichtung des Hauses an, unterließ das Erstgericht auch Feststellungen über die Frage, inwieweit die mit bloß 6 Ampere abgesicherte elektrische Anlage eine der heutigen Verkehrsauffassung entsprechende in Wohnungen dieser Größe übliche Belastung verträgt und für den Fall, als die Wohnung damit durchschnittlicher Brauchbarkeit nicht entsprochen hätte, ob und bejahendenfalls mit welchem Kostenaufwand dieser Mangel behebbar gewesen wäre. Sollte sich im fortgesetzten Verfahren ergeben, daß die der ortsüblichen Benützung der Elektroinstallation entgegenstehenden Mängel ohne größere Aufwendungen beseitigt werden konnten, so würden solche Behebungsarbeiten der Annahme der Brauchbarkeit der Wohnung der Antragstellerin nicht entgegenstehen. Andernfalls wäre tatsächlich Unbrauchbarkeit der Wohnung im Sinne des § 16 Abs 2 und 3 MRG anzunehmen, sodaß die Einordnung der Wohnung der Antragstellerin in die Ausstattungskategorie D der Sach- und Rechtslage entspräche. Es mußte daher dem Revisionsrekurs in der Hauptsache Folge gegeben und dem Erstgericht nach Aufhebung der die Einordnung der Wohnung in eine bestimmte Ausstattungskategorie betreffenden Sachbeschlüsse der Vorinstanzen auch diesbezüglich eine neue Entscheidung aufgetragen werden.

Die Abweisung des Antrages auf Zuspruch von Kosten anwaltlicher Vertretung im Revisionsrekursverfahren beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG, wonach jede Partei die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung grundsätzlich selbst zu tragen hat. Daß diese Kosten mutwillig verursacht worden wären, wurde weder behauptet noch bescheinigt. Es konnten aber auch die im Revisionsrekurs für GKM verzeichneten Barauslagen nicht als weitere Kosten des Rechtsmittelverfahrens bestimmt werden, weil im Verfahren nach dem MRG neben den Pauschalgebühren nach TP 12 auch dann keine weiteren Gebühren zu entrichten sind, wenn ein Rechtsmittel erhoben wird (Anm. 3 zu TP 12 GGG).

Anmerkung

E16611

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00008.89.0207.000

Dokumentnummer

JJT_19890207_OGH0002_0050OB00008_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