jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1988/11/22 5Ob87/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.11.1988

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. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Mag. Josef N***, Steuerberater, Wien 4., Schelleingasse 5/3, vertreten durch Hannelore I***, Landessekretärin des Mieterschutzverbandes Österreichs, Wien 7., Döblergasse 2, wider die Antragsgegner 1.) Rosa K***, Hausfrau, Wien 4., Schelleingasse 5, 2.) Prof. Silvia K***, Beamtin, Straßwalchen, Nelkengasse 3, 3.) Dipl.Ing. Otto T***, Baudirektor, Wien 14., Breitenseer Straße 82, 4.) Charlotte W***, Pensionistin, Sauerbrunn, Postgasse 14, alle vertreten Dipl.Dolm.Dr. Herbert S***, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8, § 16 Abs 2 Z 2 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 26. Juli 1988, GZ 41 R 98/88-9, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 25. September 1987, GZ 44 Msch 17/87-5, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsgegner sind die Eigentümer des Hauses Wien 4., Schelleingasse 5. Mit Vertrag vom 7. August 1986 mietete der Antragsteller die in diesem Haus gelegene Wohnung top.Nr. 3 (die laut § 1 des schriftlichen Mietvertrages aus zwei Zimmern, Kabinett, Küche, Vorraum, Klosett und Baderaum besteht) zu einem (wertgesicherten) monatlichen Hauptmietzins von 2.720 S, beginnend ab dem 1. August 1986.

Die gegenständliche Wohnung, die eine Nutzfläche von 98 m2 aufweist, besteht aus zwei Zimmern, Kabinett, Küche, Vorzimmer, Dienerzimmer, Bad, WC und Loggia. Die Loggia ist zugemauert und grenzt an eines der beiden Zimmer an, von welchem sie durch eine große Glastüre betreten wird. Dienerzimmer und Küche sind voneinander durch eine gemauerte Wand mit Tür abgetrennt. Die Wohnung ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, wobei sich Heizkörper in einem der beiden Zimmer, im Kabinett, im Vorzimmer, im Dienerzimmer und in der Loggia befinden; in dem anderen Zimmer und in der Küche befinden sich keine eigenen Heizkörper. Mit dem am 24. November 1986 bei der Schlichtungsstelle eingelangten Antrag begehrte der Antragsteller die Feststellung, daß durch die monatliche Einhebung von 2.720 S das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um je 926,60 S überschritten worden sei, weil es sich bei der Wohnung um eine solche der Kategorie B handle (98 m2 x 18,30 S = 1.793,40 S; 2.720 S - 1.793,40 S = 926,60 S); durch die in der Wohnung vorhandene Heizung seien das Schlafzimmer, die Küche und das Bad nicht heizbar. Der Antragsteller sei bei Mietvertragsabschluß mit den gesetzlichen Bestimmungen nicht vertraut gewesen. Die

Antragsgegner begehrten die Abweisung des Antrages. Die Küche sei über den im Dienerzimmer befindlichen Heizkörper heizbar, das Schlafzimmer über den in der Loggia vorhandenen Gasheizautomaten, das Bad mittels eines Strahlers. Im übrigen sei das sogenannte Dienerzimmer kein selbständiger Raum, sondern ein Teil der Küche; die Loggia bilde einen integrierenden Teil des als Schlafzimmer verwendeten Raumes. Die Antragstellung verstoße gegen die guten Sitten, gegen Treu und Glauben sowie gegen § 1295 ABGB; der Antragsteller als Steuerberater habe bei Mietvertragsabschluß sehr wohl über die rechtliche Situation Bescheid gewußt. Der Antragsteller replizierte, daß das Offenhalten der Tür vom Dienerzimmer in die Küche wegen der Küchengerüche nicht zumutbar sei - das Dienerzimmer werde als Garderobe verwendet - und die Küche überdies auch bei geöffneter Tür zum Dienerzimmer nicht ausreichend warm werde; im Bad sei bei Mietvertragsabschluß kein Strahler vorhanden gewesen.

Nachdem die dem Antrag stattgebende Entscheidung der Schlichtungsstelle infolge rechtzeitiger Anrufung des Gerichtes durch die Antragsgegner außer Kraft getreten war, stellte das Erstgericht mit Sachbeschluß fest, daß die Antragsteller als Vermieter der Wohnung top.Nr. 3 im Haus Wien 4., Schelleingasse 5, gegenüber dem Antragsteller das gesetzlich zulässige Zinsausmaß im Zeitraum von August 1986 bis einschließlich Dezember 1986 durch die Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von je 2.720 S um je 926,60 S überschritten hätten; sie seien schuldig, dem Antragsteller binnen 14 Tagen den Betrag von 5.096,30 S samt 4 % Zinsen aus je 1.019,26 S seit dem 2. August, 2. September, 2. Oktober, 2. November und 2. Dezember 1986 zurückzuerstatten.

Das Erstgericht stellte den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt fest und führte in rechtlicher Hinsicht aus:

Gemäß § 16 Abs 2 Z 2 MRG dürfe der vereinbarte Hauptmietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B den Betrag von 18,30 S pro m2 der Nutzfläche nicht übersteigen. Die Vereinbarung eines im Sinne des § 16 Abs 1 MRG angemessenen Hauptmietzinses sei nur dann zulässig, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie A handle, somit um eine Wohnung, die auch über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfüge. Wenn der Begriff der einer Zentralheizung oder einer Etagenheizung gleichwertigen stationären Heizung voraussetze, daß Wärmequellen in einer solchen Anzahl vorhanden seien, daß hiedurch alle Haupträume der Wohnung beheizt werden könnten, und es als nicht ausreichend angesehen werde, wenn Haupträume nur von Wärmequellen aus anderen Räumen beheizbar seien, so folge daraus, daß von einer Etagenheizung auch nur dann gesprochen werden könne, wenn auch diese über Wärmequellen in allen Haupträumen verfüge. Da im gegenständlichen Fall weder das eine der beiden Zimmer noch die Küche über solche eigene Heizkörper verfügten, liege weder eine Etagenheizung noch eine einer solchen gleichwertige stationäre Heizung im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 MRG vor. Die Ansicht der Antragsgegner, Küche und Dienerzimmer seien als ein Raum zu betrachten, entbehre jeglicher Grundlage, weil eine Trennung durch Mauer bzw. Tür gegeben sei. Nach ständiger Rechtsprechung zähle auch die Küche zu den Haupträumen einer Wohnung, weil sie nach § 87 Abs 3 Satz 1 BO für Wien als Aufenthaltsraum gelte und beheizbar sein müsse. Wenn auch manche Entscheidungen die Beheizbarkeit der Küche von anderen Räumen aus als ausreichend erachten, müsse dies für den gegenständlichen Fall als nicht zutreffend angesehen werden. Hier solle nämlich die Küche von einem Garderoberaum aus mitbeheizt werden. Daß das auch bei geschlossener Verbindungstür zwischen Garderoberaum und Küche möglich wäre, sei nicht einmal behauptet worden. Es liege auf der Hand, daß die bestimmungsgemäße Verwendung dieses "Dienerzimmers" zu welchem Zweck auch immer, insbesondere natürlich bei Verwendung als Garderoberaum, und der Küche als solcher bei ständigem Offenhalten der Verbindungstür während der kalten Jahreszeit wegen der Küchengerüche erheblich beeinträchtigt wäre. Die Beheizbarkeit von einem anderen Raum aus könne wohl nur dann ausreichen, wenn sie entweder auch bei geschlossener Tür gegeben sei oder die bestimmungsgemäße Verwendung der beiden Räume bei geöffneter Tür nicht beeinträchtigt werden würde. Da schon aus diesem Grund keine zentrale Wärmeversorgungsanlage bzw. keine gleichwertige stationäre Heizung vorhanden sei, könne es dahingestellt bleiben, inwieweit die Loggia als Bestandteil des Schlafzimmers zu betrachten sei und ob tatsächlich im Bad ein Strahler vorhanden gewesen sei. Es sei daher lediglich die Vereinbarung und Vorschreibung eines Hauptmietzinses zulässig gewesen, der einen Betrag von 18,30 S pro m2 der Nutzfläche nicht übersteige. Unbeachtlich sei, ob der Antragsteller bei Abschluß des Mietvertrages über die rechtliche Situation Bescheid gewußt habe. Von einem Verstoß gegen die guten Sitten und gegen Treu und Glauben könnte nur dann gesprochen werden, wenn die Antragstellung den alleinigen Zweck verfolgte, die Antragsgegner zu schädigen. Da der Antragsteller dadurch aber auch die Rückzahlung

der unzulässig eingehobenen Beträge erwirken könne, ergebe sich sehr wohl ein eigenes Interesse an der Antragstellung. Der Hinweis auf einen Verstoß gegen § 1295 ABGB erscheine unverständlich. Der Auftrag zur Rückzahlung der unzulässig eingehobenen Beträge gründe sich auf § 37 Abs 4 MRG.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegner nicht Folge und erklärte den weiteren Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig. Es übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen und führte zur Rechtsrüge der Antragsgegner aus:

§ 16 Abs 3 (Satz 1) MRG lege fest, daß sich die Ausstattungskategorie nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages richte. Das Wesen des Kategoriemietzinses beruhe auf einer grob schematischen Betrachtung einzelner wertbildender Faktoren, wobei nach der zitierten Bestimmung lediglich der Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages maßgeblich sei. Als Zustand im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses sei aber auch noch jener Zustand der Wohnung anzusehen, den der Vermieter nach dem Inhalt des Mietvertrages auf seine Kosten erst herzustellen habe. Anhaltspunkte dafür, daß im vorliegenden Fall die Antragsgegner nach dem Inhalt des Mietvertrages auf ihre Kosten den Ausstattungszustand noch zu verändern hätten, hätten sich aber nicht ergeben, sodaß bei der Beurteilung der Einordnung der Wohnung in die Kategorie des § 16 Abs 2 MRG und der Zulässigkeit der Vereinbarung über die Zinshöhe vom tatsächlichen Ausstattungszustand auszugehen sei. Es sei daher unabhängig davon, ob die Parteien im Mietvertrag das ehemalige Dienerzimmer genannt hätten, zu berücksichtigen, daß sich zwischen dem Dienerzimmer und der Küche eine gemauerte Wand mit einer Tür befinde. Es handle sich daher beim Dienerzimmer um einen nach allen Seiten abgegrenzten Raum, der völlig von der Küche getrennt sei, sodaß entgegen der Ansicht der Antragsgegner nicht davon gesprochen werden könne, daß das sogenannte Dienerzimmer ein Teil der Küche sei. Ob das Dienerzimmer in der Aufzählung der Räumlichkeiten im Mietvertrag als eigenes Zimmer enthalten sei bzw. ob das Dienerzimmer nach dem Parteiwillen als Einheit mit der Küche zu gelten hätte, sei völlig unerheblich, da es nach der zwingenden Bestimmung des § 16 MRG auf den tatsächlichen oder nach der Vereinbarung noch herzustellenden Zustand des Objektes ankomme. Dieser zwingenden Bestimmung stehe entgegen, daß Parteien den Ausstattungszustand vertraglich gegenüber dem tatsächlich bestehenden oder nach dem Vertrag herzustellenden bzw. hergestellten Zustand modifizierten. Würde man der Ansicht der Antragsgegner folgen, bestünde - überspitzt ausgedrückt - die Möglichkeit, durch einfache Nichtnennung von Räumen bzw. Zuordnung zu anderen Räumen die kategoriebestimmenden Merkmale beliebig zu verändern. So könnte zB durch einfaches Weglassen einer an sich nach allen Seiten abgeschlossenen Räumlichkeit in der Aufzählung im Mietvertrag bzw. durch Zuordnen zu einem anderen, mit einem Heizkörper ausgestatteten Raum bewirkt werden, daß dem Erfordernis einer zentralen Wärmeversorgungsanlage, einer Etagenheizung oder einer gleichwertigen stationären Heizung Genüge getan wird. Gehe man nun - mangels einer behaupteten oder sich aus dem Akteninhalt ergebenden Vereinbarung hinsichtlich eines erst herzustellenden oder hergestellten Zustandes - vom tatsächlichen Zustand aus, dann stelle das sogenannte Dienerzimmer wie auch die Küche einen nach allen Seiten abgetrennten selbständigen Raum dar.

Eine zentrale Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung liege nur dann vor, wenn eine fest eingebaute Heizung mit einer automatisch erfolgenden Energielieferung bestehe, bei der es keiner ständigen Bedienung bedürfe und die überdies Wärmequellen in solcher Anzahl anbiete, daß alle Haupträume der Wohnung beheizt werden könnten. Auch die Küche sei unabhängig von ihrer Einrichtung als Wohnküche als Hauptraum anzusehen, weil diese nach der Wiener Bauordnung als Aufenthaltsraum zähle und beheizbar sein müsse. Bedenke man, daß in dem selbständigen Raum Küche kein eigener Heizkörper als Wärmequelle vorhanden sei, dann scheide schon deshalb mangels des Kategoriemerkmals einer zentralen Wärmeversorgungsanlage, einer Etagenheizung oder einer gleichwertigen stationären Heizung eine Einordnung der gegenständlichen Wohnung in die Ausstattungskategorie A aus. Es sei dem Erstgericht daher beizupflichten, daß es dahingestellt bleiben könne, inwieweit die Loggia als Bestandteil des Schlafzimmers zu betrachten sei und ob im Badezimmer tatsächlich ein Strahler vorhanden gewesen sei, da schon der Mangel einer Wärmequelle in der Küche zur Einstufung der Wohnung in die Kategerie B führe. Im übrigen sei es entgegen der Ansicht der Antragsgegner völlig unerheblich, ob das Dienerzimmer im Mietvertrag gesondert ausgewiesen sei oder ob dieses Zimmer als Garderoberaum bezeichnet und für diesen spezifischen Verwendungszweck gewidmet sei. Auch sei völlig unerheblich, ob das Dienerzimmer den Bestimmungen des § 88 Allgemeine Arbeitnehmerschutzverordnung BGBl. 1983/218 entspreche, bzw. ob der Antragsteller eine Widmungsänderung betreffend das ehemalige Dienerzimmer vorgenommen habe.

Soweit die Antragsgegner noch Ausführungen in die Richtung machten, daß allenfalls die ausreichende Beheizung der Küche durch Wärmequellen in anderen Räumen gesichert sei, bzw. durch die üblicherweise ausgeübten Tätigkeiten in der Küche Temperaturen entstünden, die den Aufenthalt unter normalen Verhältnissen ermöglichten, ohne daß es einer zusätzlichen Heizung bedürfte, sei diesen folgendes entgegenzuhalten: Bei Räumen, die wegen ihrer speziellen Widmung einer allseitigen Abtrennung gegenüber anderen Räumlichkeiten bedürften - um etwa die in der Küche durch deren Betrieb entstehenden Dünste und Gerüche oder im Bad entstehende Feuchtigkeit nicht in andere Wohnungsteile gelangen zu lassen -, erscheine, um dem Erfordernis einer Heizung im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 MRG zu entsprechen, die Notwendigkeit einer eigenen Wärmequelle unabdingbar, um den Erfordernissen der Beheizbarkeit solcher Räume - hier des Hauptraumes Küche - gerecht zu werden. Es könne keinesfalls darauf abgestellt werden, ob durch üblicherweise in der Küche ausgeübte Tätigkeiten Temperaturen entstehen, die einen Aufenthalt unter normalen Verhältnissen ermöglichten, ohne daß es überhaupt einer Heizung in der Küche bedürfte.

Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zu eröffnen gewesen, weil zur Frage, ob das Ausstattungsmerkmal einer Heizung im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 MRG nur dann vorliege, wenn jeder Hauptraum eine eigene Wärmequelle aufweise, oder aber auch bei Haupträumen wie der Küche darauf abzustellen sei, ob diese allenfalls durch in anderen nach allen Seiten hin abgeschlossenen, selbständigen Räumlichkeiten befindlichen Wärmequellen mitbeheizt werden könnten, soweit überblickbar - abgesehen von der einen ähnlichen Fall betreffenden Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 15. Jänner 1985, 5 Ob 84/84, MietSlg 37.319/6 - keine gefestigte Judikatur des Obersten Gerichtshofes vorliege.

Gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß im Sinne der Antragsabweisung abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsteller hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt. Die Antragsgegner machen unter Berufung auf die Entscheidung MietSlg 37.319/6 zusammengefaßt geltend, daß das Fehlen einer eigenen Wärmequelle in einem Hauptraum der Wohnung nur dann deren Einordnung in die Kategorie A entgegenstehe, wenn dessen ausreichende Beheizung auch nicht durch Wärmequellen in angrenzenden Räumen gesichert sei. Hier schließe an das zum Wohnungsverband gehörende Schlafzimmer mit einer Nutzfläche von rund 25 m2 (das über keine eigene Wärmequelle verfüge) eine ursprünglich offene Loggia mit einer Nutzfläche von rund 7 m2 an. Diese sei vor Abschluß des gegenständlichen Mietvertrages durch das Einsetzen von Fenstern nach außen abgeschlossen und ganzjährig benützbar gemacht worden. In ihr sei ein Außenwand-Gaskonvektor installiert worden, dessen Leistung so berechnet sei, daß er eine ausreichende Beheizung nicht nur der Loggia, sondern auch des daran angrenzenden Schlafzimmers gewährleiste. Es komme nicht auf die rein bautechnischen Verhältnisse, sondern auf die effektive Möglichkeit der Erreichung einer angemessenen Temperatur in einem Hauptraum an. Sollte die Tauglichkeit der in der Loggia vorhandenen Wärmequelle zur ausreichenden Beheizung der Loggia und des Schlafzimmers bezweifelt werden, dann müßte der beantragte Lokalaugenschein durchgeführt und allenfalls ein heiztechnisches Gutachten eingeholt werden. Die Frage, ob der im seinerzeitigen Dienerzimmer angebrachte Heizkörper so dimensioniert sei, daß seine Leistung ausreiche, um die bauplanmäßig als selbständiger Raum ausgewiesene Küche mitzuheizen, sei nicht erörtert worden. Der Argumentation, daß bei Haupträumen, die wegen einer speziellen Widmung einer allseitigen Abtrennung gegenüber anderen Räumen bedürften, wie dies bei einer Küche der Fall sei, damit die durch deren Betrieb entstehenden Dünste und Gerüche nicht in andere Wohnungsteile gelangen könnten, eine eigene Wärmequelle unabdingbar sei, sei nicht zu folgen. Es müsse als gerichtsbekannt vorausgesetzt werden, daß die Verbreitung von Küchengerüchen in einer durchschnittlichen Wohnung selbst dann unvermeidlich sei, wenn diese Küche durch eine Tür von den übrigen Räumen getrennt sei. Darüber hinaus gehe das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang von der tatsächlichen Verwendung des früheren Dienerzimmers als Garderoberaum und nicht von der widmungsgemäßen Verwendung dieses Raumes aus, ohne zu berücksichtigen, daß der Vermieter auf die tatsächliche Verwendung der vermieteten Räume solange keinen Einfluß habe, als daraus nicht ein ernster Schaden für das Haus resultiere. § 16 Abs 3 Satz 1 MRG beziehe sich nicht nur auf den Ausstattungszustand der Wohnung, sondern auch auf die Zweckwidmung entsprechend dem im Vertrag zum Ausdruck kommenden Parteiwillen. Schließlich dürfe nicht unbeachtet bleiben, daß sich der Antragsteller zu einem Beruf bekenne (Steuerberater), von dessen Angehörigen erwartet werden könne, daß sie sich vor dem Abschluß von Dauerverträgen mit den dafür maßgeblichen Rechtsnormen vertraut machten; die

Erhebung von Ansprüchen nach dem MRG sei im gegenständlichen Fall dolos und daher unzulässig. Zu diesen Ausführungen ist wie folgt Stellung zu nehmen:

Letzterem Einwand ist entgegenzuhalten, daß die Mietzinsbestimmungen des MRG zugunsten der Mieter relativ zwingend sind, daß das, was im Widerspruch zu diesen Bestimmungen geleistet worden ist, ohne Rücksicht auf die Kenntnis dieses Umstandes innerhalb von 3 Jahren samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden kann und daß auf diesen Rückforderungsanspruch im voraus nicht rechtswirksam verzichtet werden kann (§ 27 Abs 3 MRG; vgl. Würth-Zingher, MRG2, 126 f, Anm. 7 zu § 27; Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 345).

Bei der Beurteilung der Frage, ob die in einer Wohnung vorhandenen Heizmöglichkeiten den Anforderungen entsprechen, die § 16 Abs 2 Z 1 MRG an eine zentrale Wärmeversorgungsanlage (Zentralheizung) oder an eine Etagenheizung oder an eine gleichwertige stationäre Heizung als Ausstattungsmerkmal der Kategorie A stellt, ist unter anderem davon auszugehen, daß die Wärmequellen in einer solchen Anzahl vorhanden sein müssen, daß alle Haupträume der Wohnung ausreichend beheizt werden können (MietSlg 36.316/40, 37.319/6), wobei auch Küchen oder Wohnküchen zu diesen Haupträumen gehören (MietSlg 37.319/6). In MietSlg 37.319/6 wurde ausgesprochen, daß das Fehlen einer Wärmequelle, die eine Beheizung der Küche ermöglicht, der Beurteilung der in einer Wohnung vorhandenen Heizmöglichkeiten als Zentralheizung oder Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung schadet, wenn eine ausreichende Beheizung der Küche auch nicht durch die Wärmequellen in den angrenzenden Räumen gesichert ist. In der Entscheidung vom 19. April 1988, 5 Ob 33/88, billigte der Oberste Gerichtshof die Auffassung des Rekursgerichtes, daß die bezüglich der Anzahl der Wärmequellen bestehenden Voraussetzungen der Wohnungskategorie A erfüllt sind, wenn eine ausreichende Beheizung der Küche bei geschlossenen Türen durch die Wärmequellen in den angrenzenden Räumen gewährleistet ist. Davon abzugehen, besteht im Hinblick auf die überzeugenden Erwägungen des Rekursgerichtes kein Anlaß. Im gegenständlichen Fall hat schon das Erstgericht zutreffend hervorgehoben, daß die Antragsgegner nicht einmal behauptet haben, eine ausreichende Beheizung der Küche sei auch bei geschlossener Verbindungstür zwischen Garderoberaum (früherem Dienerzimmer) und Küche möglich. Eine solche Behauptung wurde auch im Revisionsrekurs nicht aufgestellt. Es fehlt auch ein Anhaltspunkt dafür, daß für eine ausreichende Beheizung der Küche vom Vorzimmer her (bei geschlossener Verbindungstür zwischen Küche und Vorzimmer) gesorgt wäre.

Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen, ohne daß es noch darauf ankäme, ob die Verwendung des früheren Dienerzimmers als Garderoberaum vom Parteiwillen der Vertragspartner bei Abschluß des Mietvertrages umfaßt war und ob das Schlafzimmer durch die in der Loggia vorhandene Wärmequelle (bei geschlossener oder offener Verbindungstür zwischen Loggia und Schlafzimmer) ausreichend mitbeheizt werden kann.

Anmerkung

E16248

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00087.88.1122.000

Dokumentnummer

JJT_19881122_OGH0002_0050OB00087_8800000_000

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at