

# TE OGH 1988/10/25 50b62/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.10.1988

## 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 der Antragstellerin Anna T\*\*\*, Hormayergasse 18/7, 1170 Wien, wider die Antragsgegnerin, Johanna D\*\*\*, Pensionistin, Josefstädterstraße 29, 1080 Wien, vertreten durch Dr. Paul Doralt, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 24. März 1988, GZ 41 R 539/87-10, womit infolge Rekurses der Antragsgegnerin der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Hernals vom 31. Juli 1987, GZ 4 Msch 15/87-5, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin der Liegenschaft Wien 17., Zeillergasse 35. Die Antragstellerin ist seit 1. Mai 1984 Mieterin der aus einem Vorraum, Küche, Zimmer und WC bestehenden, 33 m<sup>2</sup> großen Wohnung top. Nr. 18 in diesem Haus der Antragsgegnerin. Der Vormieter der Antragstellerin war Ende Mai 1983 aus der Wohnung, die damals über keine Badegelegenheit und bloß einen Kaltwasseranschluß verfügt hatte, ausgezogen. Von Herbst 1983 bis Frühjahr 1984 ließ die Antragsgegnerin in dieser Wohnung Renovierungsarbeiten durchführen. Insbesondere ließ sie eine Badegelegenheit installieren, und zwar dadurch, daß sie von der Küche einen 0,85 x 2,10 m großen Duschaum durch Errichtung einer ca. 2,3 m hohen Wand aus Gipsplatten abtrennte. Diese Trennwand reicht nicht bis zur Decke, sondern läßt einen Zwischenraum von ca. 30 bis 40 cm frei. Der Zutritt zu dem Duschaum erfolgt durch eine Türöffnung, die über kein Türblatt verfügt und zur Zeit der Anmietung dieser Wohnung durch die Antragsgegnerin auch nicht durch einen Vorhang verschließbar war. Für den Duschaum, der auch über keine eigene Heizgelegenheit verfügt, ist keine separate Entlüftung vorhanden, dieser Raum wird vielmehr über die Küche entlüftet. Im Duschaum wurde von der Antragsgegnerin eine Duschkabine mit einer Duschtasse sowie ein Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasseranschlüssen hergestellt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch einen von der Antragsgegnerin in der Küche installierten Boiler. Der Fußboden und die Wände des Duschaumes bis zu einer Höhe von etwa 2 m wurden verflies. Zum Zwecke der Herstellung des Duschaumes mußte die Antragsgegnerin die Elektrosteigleitungen erweitern, den Estrich wegen des Naßraumes sanieren und neu beschütten und die Wassersteigleitung derart verstärken lassen, daß der Wasserdruck für die im 3. Stock gelegene Wohnung top. Nr. 18 zur Funktionsfähigkeit der

Dusche ausreicht. Die übrigen Wände der Wohnung wurden einfach getüncht. Für die zur Errichtung des Duschraumes erforderlichen Arbeiten bezahlte die Antragsgegnerin rund 85.000 S. Bei der Benützung der Dusche durch die Antragstellerin trat häufig durch die Türöffnung Wasser in die Küche aus. Auf Grund der beim Duschen mit Warmwasser entstehenden Temperaturunterschiede kam es insbesondere in der kalten Jahreszeit zu starker Dampfbildung, so daß nach dem Duschen eine Lüftung über das geöffnete Küchenfenster erfolgen mußte. Die Antragstellerin verwendet in der Küche zur Heizung einen Elektroölradiator, der auch dazu dient, den Duschraum zu beheizen. Im Duschraum ist ein Umkleiden nicht möglich. In dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrag wurde ein monatlicher Hauptmietzins von 2.100 S zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer, wertgesichert, nach dem vom österreichischen statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1976 - Ausgangsbasis Mai 1984 - bei jährlicher Indexanpassung vereinbart. Der Antragstellerin wurden außerdem ein Elektrospeicher, ein Küchenverbau, ein Herd, die im Wohnzimmer installierte Gaskonvektorheizung, ein im Wohnzimmer und Vorzimmer verlegter Spannteppich sowie der in der Küche verlegte PVC-Boden und der im Baderaum montierte Spiegel samt Etagere und einem Lichtbalken oberhalb des Waschtisches mitvermietet; für diese Einrichtungsgegenstände ist ein monatliches Entgelt von 100 S angemessen. Die Antragstellerin wurde vom 1. Mai 1984 bis 31. Dezember 1984 eine monatliche Hauptmiete von 2.100 S zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer vorgeschrieben, vom 1. Jänner 1985 bis 31. Dezember 1985 2.141 S und vom 1. Jänner 1986 bis einschließlich Februar 1987 2.206,20 S. Diese monatlich vorgeschriebenen Hauptmietzinse wurden von der Antragstellerin bezahlt. Mit Schreiben vom 18. Februar 1985 gab die Hausverwaltung Dkfm. Dr. Anica D\*\*\* der Antragstellerin den auf Grund der Wertsicherungsvereinbarung erhöhten Hauptmietzins für das Jahr 1985 bekannt und mit Schreiben vom 24. Februar 1986 den auf Grund der Wertsicherungsvereinbarung erhöhten Hauptmietzins für das Jahr 1986. Die Antragstellerin begehrte von der Antragsgegnerin nie, daß in der Türöffnung des Duschraumes eine Tür eingebaut oder ein Vorhang angebracht wird. Im Februar 1987 bot Dkfm. Dr. Anica D\*\*\* - im Zuge des Schlichtungsverfahrens - der Antragstellerin den Einbau einer Tür an, was die Antragstellerin jedoch ablehnte. Mit dem am 24. Oktober 1985 beim Magistrat der Stadt Wien, MBA für den 17. Bezirk, Schlichtungsstelle, eingebrachten Antrag begehrte Anna T\*\*\* die Überprüfung des für ihre Wohnung zu entrichtenden Hauptmietzinses. Die Dusche sei vom Küchenraum nicht abgetrennt, es sei überhaupt keine Tür vorhanden, so daß man beim Kochen und Baden gestört werde. Außerdem sei es wegen Platzmangels unmöglich, sich in der Badegelegenheit aus- und anzuziehen, und werde die Kleidung naß. In der Wohnung sei keine Gasetagenheizung vorhanden, sondern lediglich ein Gaskonvektor im Wohnzimmer. Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Antrages. Sie habe die Wohnung unter beträchtlichem finanziellen Aufwand sowie unter beträchtlichen Bauaufwand von der Ausstattungskategorie C in eine Wohnung der Ausstattungskategorie B angehoben. Die Gesamtkosten der Wohnungsverbesserung hätten sich auf 153.400,22 S belaufen. Die Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 5 MRG seien erfüllt, weshalb sie den angemessenen Hauptmietzins von 2.100 S monatlich habe begehren dürfen. Daß die Duschkabine nicht über eine Tür oder einen Vorhang verfügt habe, sei von der Antragstellerin nie gerügt worden. Die Unterlassung der Anzeige dieses angeblichen Mangels führe dazu, daß die Wohnung jedenfalls der Ausstattungskategorie B zuzuordnen sei. Anlässlich der Verhandlung vor der Schlichtungsstelle am 5. Februar 1987 habe die Antragstellerin das ihr gemachte Anbot, eine Tür in den Baderaum einzubauen, abgelehnt. Diese Weigerung der Antragstellerin könne ihr als Bedingungsverweigerung nicht zum Vorteil gereichen.

Nachdem die im Sinne des Antrages ergangene Entscheidung der Schlichtungsstelle gemäß 40 Abs 1 MRG außer Kraft getreten war, stellte das Erstgericht mit seinem Sachbeschuß fest, daß die Antragsgegnerin der Antragstellerin als Mieterin der Wohnung top. Nr. 18 im Hause 1170 Wien, Zeillergasse 35, durch Einhebung eines monatlichen Hauptmietzinses von 2.100 S in der Zeit vom 1. Mai 1984 bis 31. Dezember 1984 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um monatlich 1.597,40 S, Einhebung eines monatlichen Hauptmietzinses von 2.141 S vom 1. Jänner 1985 bis 31. März 1985 um monatlich 1.638,40 S, durch Einhebung von 2.141 S vom 1. April 1985 bis 31. Dezember 1985 monatlich 1.636,40 S, durch Einhebung eines monatlichen Hauptmietzinses von 2.206,20 S vom 1. Jänner 1986 bis 31. März 1986 um monatlich 1.701,60 S sowie durch Einhebung eines monatlichen Hauptmietzinses von 2.206,20 S vom 1. April 1986 bis 28. Februar 1987 um monatlich 1.698,54 S, insgesamt daher um 56.210,74 S zuzüglich 10 % Umsatzsteuer in Höhe von 5.621,07 S überschritten habe. Weiters verhielt es die Antragsgegnerin gemäß § 37 Abs 4 MRG, der Antragstellerin 61.831,81 S samt 4 % Zinsen seit 24. Oktober 1985 zurückzuerstatten.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht den bereits wiedergegebenen Sachverhalt dahin, daß die Antragsgegnerin nicht berechtigt sei, im Sinne des § 16 Abs 1 Z 5 MRG den angemessenen Zins zu begehren, weil vor der Vermietung der

Wohnung an die Antragstellerin keine Anhebung der Ausstattungskategorie von C auf eine höhere Kategorie erfolgt sei. Die in der Wohnung geschaffene Badegelegenheit entspräche nicht dem zeitgemäßen Standard, weil der Baderaum über keine Tür verfüge, so daß beim Duschvorgang Wasser in die Küche austreten könne, die zur Küche errichtete Trennwand oben offen sei und der Baderaum über keine eigene Entlüftung und keine eigene Heizmöglichkeit verfüge. Dies erfordere insbesondere im Hinblick ein verstärktes Beheizen der Küche und durch die Dampfentwicklung häufiges Lüften durch Öffnen der Küchenfenster. Weiters sei im Duschaum ein An- und Auskleiden nicht möglich. Damit sei aber kein angemessener, sondern der Kategoriemietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C zulässig, wozu noch ein angemessenes Entgelt für Einrichtungsgegenstände von monatlich 100 S (zusätzlich allfälliger Wertsicherung) komme.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs der Antragsgegnerin nicht Folge und bestätigte den angefochtenen Sachbeschluß des Erstgerichtes mit der Maßgabe, daß der Zinsenausspruch hinsichtlich des Rückzahlungsbetrages entfalle, wobei es den Revisionsrekurs gemäß § 37 Abs 3 Z 18 MRG für zulässig erklärte. Das Rekursgericht übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als Ergebnis einer unbedenklichen Beweiswürdigung und erachtete auch die Rechtsrüge als nicht berechtigt. Es führte dazu im wesentlichen aus:

Der im § 16 Abs 2 Z 2 MRG enthaltene Klammerausdruck "Baderaum oder Badenische" diene der näheren Umschreibung des in dieser Gesetzesstelle verwendeten Begriffes der dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit. Es entspräche eine Badegelegenheit dann dem zeitgemäßen Standard im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 MRG, wenn sie - falls sie nicht in einem eigenen Raum eingerichtet sei - eine gewisse, wenn auch nicht vollständige Separierung von einem Raum aufweise, in dem sie sich befinde. Eine solche Separierung müsse aber - solle sie ihrem Zweck gerecht werden - eine sinnvolle und wirksame Trennung darstellen. Dem Erfordernis einer wirksamen Abtrennung sei dann Rechnung getragen, wenn die bestimmungsgemäße Benützung des Raumteiles und die bestimmungsgemäße Verwendung des anderen Raumteiles einander nicht erheblich beeinträchtigten (vgl. MietSlg 38.345). Lege man die vom Erstgericht getroffenen Feststellungen zugrunde, so sei dem Erstgericht beizupflichten, daß zwischen Badegelegenheit und Küche eine bloß scheinbare Trennung vorliege. Zum einen habe das Erstgericht festgestellt, daß der Duschaum über keine separate Entlüftung verfüge, sondern über die Küche entlüftet werde, wobei es auf Grund der beim Duschen mit Warmwasser entstehenden Temperaturunterschiede, insbesondere in der kalten Jahreszeit zu starker Dampfentwicklung gekommen sei und nach dem Duschen eine Lüftung über das geöffnete Küchenfenster habe erfolgen müssen, was insbesondere im Winter ein verstärktes Beheizen der Küche und durch die Dampfentwicklung häufiges Lüften durch Öffnen der Küchenfenster zur Folge habe. Schon allein dieser Umstand führe zu einer erheblichen Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Verwendung der Küche. Dazu komme noch, daß der Zutritt zum Duschaum durch eine Türöffnung erfolge, die weder über ein Türblatt verfüge, noch im Zeitpunkt der Anmietung durch einen Vorgang verschließbar gewesen sei, sowie daß bei der Benützung der Dusche durch die Antragstellerin häufig durch die Türöffnung Wasser in die Küche getreten sei. Abgesehen davon, daß durch den letztgenannten Umstand eine weitere Beeinträchtigung gegeben sei sowie daß auch keine Möglichkeit bestehe, in dem abgetrennten Raumteil das Aus- und Ankleiden vorzunehmen, sei dem Erfordernis einer wirksamen Abtrennung zwischen Badegelegenheit und Küche im vorliegenden Fall auch deswegen nicht entsprochen, weil wegen Vorhandenseins einer bloßen Türöffnung zum Duschaum jeglicher Sichtschutz fehle. Zweifellos gehöre es zu einer dem zeitgemäßen Standard (auch schon im Jahre 1984) entsprechenden Badegelegenheit ein Sichtschutz, damit die bestimmungsgemäße Benützung des Raumteiles für die Badegelegenheit und die bestimmungsgemäße Verwendung des anderen Raumteiles für Küche nicht erheblich beeinträchtigt sei. Es sei zwar richtig, daß eine allseitige Abtrennung des Duschaumes von der Küche, in dem sich der Duschaum befinde, nicht erforderlich sei, sondern es auch ausreiche, wenn der Duschaum 3 stabile Wandseiten aufweise, während die mit dem angrenzenden Raum gemeinsame Trennwand durchaus eine als Zugang dienende Öffnung besitzen könne, die nicht durch stabile Bauteile - wie etwa eine Tür - abgetrennt sei. Doch müsse die Abtrennung, um wirksam zu sein, so konzipiert sein, daß auch Sichtschutz für den die Badegelegenheit Benutzenden (duschen, abtrocknen, an- und auskleiden) gewährleistet sei. Andernfalls würde dadurch die bestimmungsgemäße Verwendung des Küchenteiles erheblich beeinträchtigt sein. Übertrage man diese Ausführungen auf den vorliegenden Duschaum, so sei ein Sichtschutz im maßgeblichen Zeitpunkt in keiner Weise gegeben, da der Benutzer des Duschaumes nach Verlassen der Duschtasse ohne jeglichen Sichtschutz vor der als Zugang dienenden Öffnung zur Küche hin stehe. Soweit sich in diesem Zusammenhang die Rekurswerberin auf die in MietSlg 36.324 veröffentlichte Entscheidung berufe, wonach die Annahme eines zeitgemäßen Standards dadurch, daß die in die Trennwand eingebaute Schiebetür immer offengelassen werden

müsse, damit die Luftzufuhr zum Gasdurchlauferhitzer gewährleistet sei, nicht gehindert werde, so seien die Größenverhältnisse (schon durch Vorhandensein einer Einbauwanne) des für die Badegelegenheit bestimmten Raumteiles dort anders gewesen und übersehe die Rekurswerberin, daß bei dieser Entscheidung ausdrücklich auf den Umstand verwiesen worden sei, daß die Schiebetür immer offengelassen werden müsse "für sich allein" nicht die Annahme eines zeitgemäßen Standards für das Jahr 1979 hindere. Soweit die Rekurswerberin mit der in MietSlg 36.321 veröffentlichten Entscheidung dahingehend argumentieren wolle, daß die durch das Duschen verursachte Dampfentwicklung in der Küche nicht die Zeitgemäßheit eines Duschraumes verhindere, da nach der zitierten Entscheidung eine wirksame Trennung von Duschaum und Küche nur dann nicht vorliege, wenn die mit dem Betrieb des Bades verbundene Feuchtigkeit in der Küche bleibe und teilweise sogar von den hölzernen Abtrennwänden absorbiert werde, wohingegen eine solche Absorbierung im vorliegenden Fall wegen der hier vorliegenden Trennmauer nicht möglich sei und darüber hinaus der entstehende Dampf durch Öffnen des Küchenfensters beseitigt werden könne, so sei folgendes zu erwidern: Ausgehend von der Feststellung des Erstgerichtes, daß der durch das Duschen entstehende Dampf in der Küche, insbesondere im Winter ein verstärktes Beheizen der Küche und durch die Dampfentwicklung häufigeres Lüften durch Öffnen der Küchenfenster erfordere, liege eine nicht ausreichende Trennung von Küche und Badegelegenheit vor, die im Ergebnis nicht zur Verbesserung des Wohnkomforts, sondern vielmehr zu einer erheblichen Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Verwendung der Küche führe. Zusammenfassend könne daher gesagt werden, daß das Erstgericht das Vorliegen eines für das Jahr 1984 maßgeblichen zeitgemäßen Standards der Badegelegenheit mangels ordnungsgemäßer Trennung der Badegelegenheit von der Küche zu Recht verneint habe. Auch die Ausführungen der Rekurswerberin zur Anzeigeverpflichtung der Antragstellerin komme keine Berechtigung zu. Es sei zwar richtig, daß die nach § 16 Abs 2 Z 4 letzter Halbsatz MRG festgelegte Anzeigepflicht des Mieters wegen ihrer grundsätzlichen und allgemeinen Zweckbestimmung auch für alle sonstigen kategoriebestimmenden Ausstattungsmerkmale des § 16 Abs 2 MRG Geltung habe, diese Anzeigepflicht komme jedoch nur dann in Betracht, wenn die kategoriebestimmenden Ausstattungsmerkmale zwar vorhanden, aber nicht brauchbar gewesen seien; wenn die kategoriebestimmenden Ausstattungselemente überhaupt fehlen, komme eine Anzeigepflicht des Mieters nicht in Betracht (vgl. MietSlg 38.352). Gehe es nicht um die Frage der mangelnden Brauchbarkeit von Ausstattungsmerkmalen im Sinne des § 16 Abs 2 MRG und den daraus ableitbaren Kategoriemietzins, sondern um die Frage des Vorliegens des ordnungsgemäßen Zustandes als Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Vereinbarung des den Kategoriemietzins übersteigenden angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs 1 Z 5 MRG, so fehle es an der für die Zulässigkeit eines Analogieschlusses erforderlichen Gleichheit des Rechtsgrundes (vgl. MietSlg 38.353). Daraus ergebe sich, daß - unabhängig davon, welche Beurteilung man im vorliegenden Fall, nämlich Fehlen eines Kategoriemerkmals für die Kategorieanhebung oder mangelnde Brauchbarkeit, vornehme - die Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 5 MRG - mangels eines ordnungsgemäßen Zustandes (vgl. MietSlg 38.327) - zu verneinen seien und nur mehr die Frage der Einordnung in die Kategorien des § 16 Abs 2 MRG bleibe. Diesbezüglich sei dem Erstgericht unter Verweis auf obige Ausführungen beizupflichten, daß zwar der Mieter mangelnde Brauchbarkeit, wie zB Funktionsstörungen der Badegelegenheit dem Vermieter anzuzeigen habe, jedoch nicht, daß der Mieter verpflichtet sei, das Fehlen kategoriebestimmender Ausstattungselemente, in diesem Fall der mangelnde zeitgemäße Zustand der Badegelegenheit, zu rügen. Aus dem letztgenannten Grund sowie deswegen, daß für die Einordnung in eine Kategorie der Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Vermietung maßgeblich sei, könnten die weiteren Ausführungen der Rekurswerberin zu ihrem im Februar 1987 gemachten Anbot auf Einbau einer Türe in die Trennwand zur Duschgelegenheit bzw. betreffend Weigerung der Antragstellerin diese zusätzliche Investition in das Bestandsobjekt vorzunehmen, dahingestellt bleiben. Mangels Feststellung der genauen Zahlungszeitpunkte hinsichtlich der im Spruch genannten Zinsbeträge, könne über einen Zinsenzuspruch in diesem Verfahren nicht abgesprochen werden, so daß unter sonstiger voller Bestätigung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses der Ausspruch über die Zinsen zu entfallen hätte.

Der weitere Rekurs sei für zulässig zu erklären gewesen, weil zur Frage, ob eine derartige Badegelegenheit dem zeitgemäßen Standard des Jahres 1984 entspreche (insbesondere zur Frage der Voraussetzungen einer wirksamen Abtrennung der Badegelegenheit) - soweit überblickbar - noch keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege.

Gegen diesen Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinne der Abweisung des Mietzinsherabsetzungsantrages abzuändern;

hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragstellerin hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist gemäß § 37 Abs 3 Z 18 MRG zulässig, aber nicht berechtigt.

In ihrem Revisionsrekurs wendet sich die Antragsgegnerin in erster Linie gegen die Ansicht der Vorinstanzen, die von ihr in der Wohnung der Antragstellerin geschaffene Badegelegenheit entspräche nicht dem zeitgemäßen Standard. Die Revisionsrekurswerberin hebt vorerst hervor, daß bei der Auslegung des Begriffes Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 und 2 MRG die im maßgeblichen Zeitpunkt geltenden Bauvorschriften herangezogen werden können (vgl. Würth in ImmZ 1982, 132, Punkt 14; MietSlg 36.321; MietSlg 36.326 = JBl 1985, 359; MietSlg 38.346 ua.) und verweist sodann darauf, daß die Schaffung der gegenständlichen Badegelegenheit baupolizeilich (Bescheid der Magistratsabteilung 37, Baupolizei vom 11. Jänner 1983) bewilligt worden sei; damit sei auch klar gestellt, daß eine eigene Be- und Entlüftung für den Duschraum nicht notwendig sei, die Entlüftung über das Küchenfenster vielmehr ausreiche, um die im § 89 Abs 5 Wiener BauO. geforderte wirksame Entlüftung eines Badezimmers ins Freie zu erfüllen. Auch wenn der Duschraum nicht als eigenes "Badezimmer" im Sinne des § 89 Abs 5 Wiener BauO., sondern als Teil der Küche angesehen werden sollte, sei den Bestimmungen der Wiener Bauordnung Genüge getan, weil die Küche als Aufenthaltsraum im Sinne des § 87 Abs 3 Wiener BauO gemäß § 89 Abs 1 Wiener BauO - in ihrer Gesamtheit - jedenfalls gut lüftbar sei. Die Vorschriften der Wiener Bauordnung zeigten aber auch, daß der von den Untergerichten gerügte Umstand, der Duschraum verfüge nicht über eine eigene Heizmöglichkeit, dessen Beurteilung als dem zeitgemäßen Standard entsprechend nicht hindern könne. Gemäß § 112 Abs 1 Wiener BauO. müßten nur alle Aufenthaltsräume ausreichend beheizbar sein. Nach § 87 Abs 3 Wiener BauO. seien jedoch Badezimmer keine jedoch Badezimmer keine Aufenthaltsräume. In der als Aufenthaltsraum geltenden Küche sei hingegen für die Verwendung eines Elektroradiators Vorsorge getroffen. Dem ist vor allem zu entgegnen, daß nach der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes bei Beurteilung der Frage, was unter einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit zu verstehen ist, nicht nur die im maßgeblichen Zeitpunkt (§ 16 Abs 3 erster Satz MRG - hier 1984) geltenden Bauvorschriften und Forderungsrichtlinien herangezogen werden können, sondern auch die in diesem Zeitpunkt herrschenden Verkehrsauffassungen zu berücksichtigen sind (Würth ImmZ 1982, 132 P 14; Würth-Zingher<sup>2</sup>, 77 Anm. 28 und 30 zu § 16 MRG; Schimetschek in ImmZ 1983, 424; MietSlg 36.319/43, 38.346). Der Oberste Gerichtshof hat bereits wiederholt - und zwar auch für die Zeit vor dem gegenständlichen Küchenumbau - zum Ausdruck gebracht, daß der Mangel einer Abdeckung einer Badegelegenheit nach oben hin wegen der Möglichkeit, daß die bei der Benützung der Badegelegenheit auftretende Feuchtigkeit - wozu auch Dampf zählt - in den Raum, von dem aus die Badegelegenheit geschaffen wurde, gelangt und dort beibt, der Annahme des zeitgemäßen Standards einer Badegelegenheit entgegensteht (vgl. die die Errichtung eines Bades in einer Küche in den Jahren 1980 und 1981 betreffenden in MietSlg 36.321 veröffentlichten Entscheidungen 5 Ob 15/84 und 5 Ob 65/84). Die Vorinstanzen haben auch zutreffend erkannt, daß der zeitgemäße Standard einer Badegelegenheit nicht als gegeben angenommen werden kann, wenn die bestimmungsgemäße Benützung des Raumes, von dem die Badegelegenheit oder der Raumteil, in dem die Badegelegenheit geschaffen wurde, abgetrennt wurde, und die Verwendung der Badegelegenheit einander erheblich beeinträchtigen

(MietSlg 35.319/33; zuletzt gebilligt in 5 Ob 33/88). Der Oberste Gerichtshof billigt auch die Ansicht, daß der zeitgemäße Standard eine gewisse Größe der Badegelegenheit erfordert, um ein Aus- und Ankleiden sowie das Abtrocknen zu ermöglichen (5 Ob 33/88). Nach den für die rechtliche Beurteilung maßgeblichen Feststellungen der Vorinstanzen ist der von der Küche abgetrennte Raumteil, in dem eine Duschtasse und ein Handwaschbecken installiert wurde, zur Decke hin nicht abgeschlossen; dieser Duschraum hat eine Breite von 85 cm und läßt zwischen Duschtasse und Waschbecken einen Luftraum von etwa 80 cm frei; der Zutritt erfolgt durch eine nicht abdeckbare Maueröffnung, durch die bei der Benützung der Dusche häufig Wasser in die Küche austritt. Entlüftet wird dieser Raumteil teils durch diese Wandöffnung, teils durch den Zwischenraum zwischen Trennwand und Decke, so daß der beim Duschen entstehende Wasserdampf zur Gänze in die Küche gelangt. Wenn die Vorinstanzen unter diesen Umständen zur Ansicht gelangten, daß hier eine zweckgerechte, wirksame Abtrennung des Duschaumes von der Küche nicht gegeben und wegen der festgestellten Unzukömmlichkeiten bei der Entlüftung eine erhebliche Beeinträchtigung bei der bestimmungsgemäßen Verwendung von Küche und Duschraum anzunehmen ist, so kann darin eine Fehlbeurteilung nicht erblickt werden. Entsprach aber die hier geschaffene Dusch- und Waschgelegenheit auch hinsichtlich der Größe

des abgetrennten Raumteiles nicht einer zweckentsprechenden und unbehinderten Verwendung, etwa beim An- und Auskleiden und Abtrocknen, so kann von einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) trotz des Umstandes nicht gesprochen werden, daß der von der Antragsgegnerin vorgenommene Umbau baubehördlich genehmigt wurde.

Die Revisionsrekurswerberin vertritt weiters noch den Standpunkt, die Antragstellerin wäre für den Fall der Annahme, die Badegelegenheit sei nicht zeitgemäß gewesen, verpflichtet gewesen, die "Beeinträchtigung bzw Funktionsstörung der Duschgelegenheit" ihr gegenüber zu rügen. Diese Anzeigepflicht beziehe sich auch auf die Badegelegenheit. Die Unterlassung einer solchen Anzeige durch die Antragstellerin führe aber dazu, daß die Wohnung jedenfalls der Ausstattungskategorie B zuzuordnen sei. Auch hier kann der Antragsgegnerin nicht gefolgt werden.

Die in § 16 Abs 2 Z 4 MRG normierte, in bezug auf die Ausstattungsmerkmale der Wohnungskategorien B und A analog geltenden Anzeigepflicht betrifft nur Fälle, in welchen sich die zulässige Höhe des Hauptmietzinses nach Kategoriemerkmalen richtet, also auf die Höhe des Kategoriemietzinses (§ 16 Abs 2 Z 1 bis 3 MRG). Geht es aber um die Frage des Vorliegens des ordnungsgemäßen Zustandes einer Wohnung als Voraussetzung für die Zulässigkeit der Vereinbarung des den Kategoriemietzins übersteigenden "angemessenen" Hauptmietzinses nach § 16 Abs 1 Z 5 MRG, so fehlt es an der für die Zulässigkeit eines Analogieschlusses erforderlichen Gleichheit des Rechtsgrundes. Dazu kommt es, daß es Sache des Vermieters ist, die Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen zu veranlassen und darzutun, wenn er das Recht in Anspruch nimmt, für eine frei gewordene Wohnung unabhängig von ihrer Einordnung in eine bestimmte Kategorie den "angemessenen" Mietzins zu begehren. Bei einem solchen, der Initiative des Vermieters überlassenen Tatbestand, der ihn für getätigte Investitionen belohnen soll, besteht auch kein sachlich zwingender Grund, die Anzeigepflicht des Mieters auf Mängel auszudehnen, die der Anwendung des behaupteten "Belohnungstatbestandes" entgegenstehen (MietSlg 38.353; JBl 1987, 252 ua.). Der von der Antragsgegnerin hier in Anspruch genommene Belohnungstatbestand des § 16 Abs 1 Z 5 MRG setzt eine Wohnung in "ordnungsgemäßigem" Zustand voraus. Von einem solchen kann aber nur dann gesprochen werden, wenn die Wohnung sofort, ohne weitere Maßnahmen im entsprechenden Standard benützt werden kann (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rz 13 zu § 16 MRG). Da im vorliegenden Fall die "Badegelegenheit" dem zeitgemäßen Standard nicht entsprach, befand sich die Wohnung nicht in "ordnungsgemäßigem" Zustand. Es bestand daher für die Antragstellerin keine kraft Analogie aus § 16 Abs 2 Z 4 MRG abzuleitende Anzeigepflicht.

Der Oberste Gerichtshof billigt daher im vorliegenden Fall die Ablehnung der analogen Annahme einer Verpflichtung der Antragstellerin, der Vermieterin über den Zustand der Badegelegenheit und damit der von ihr übernommenen Wohnung Anzeige zu erstatten, um sich das Recht zu erhalten, die Überprüfung des im Sinne des § 16 Abs 1 MRG vereinbarten Hauptmietzinses auf seine gesetzliche Zulässigkeit und die Einstufung der Wohnung in eine bestimmte Ausstattungskategorie zu begehren (MietSlg 38.353). Der Revisionsrekurswerberin kann aber schließlich auch darin nicht beigepllichtet werden, wenn sie meint, die begehrte Mietzinsreduktion widerspreche im Hinblick auf die Unterlassung der Anzeige des vorhandenen Mangels der Badegelegenheit dem Grundsatz von Treu und Glauben, weil durch Einhängen eines Türblattes der Mangel einfach und ohne nennenswerte Kosten behoben werden könnten. Sie übersieht dabei nämlich, daß diese Maßnahme allein jedenfalls nicht ausreichen könnte, die hier geschaffene Badegelegenheit als dem damaligen Standard entsprechend anzusehen, weil auch weiterhin die Entlüftungsprobleme im Hinblick darauf offen blieben, daß die vorliegende Art der Separierung eine bloß scheinbare Trennung von Küche und Badegelegenheit darstellt, die im Ergebnis nicht zur Verbesserung des Wohnkomforts, sondern zu einer erheblichen Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Verwendung der Küche und der Badegelegenheit führt (vgl. MietSlg 36.321).

Damit erweist sich aber der Revisionsrekurs als unberechtigt, weshalb ihm kein Erfolg beschieden sein konnte.

#### **Anmerkung**

E15772

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00062.88.1025.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19881025\_OGH0002\_0050OB00062\_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](http://www.jusline.at)