

TE OGH 1988/1/12 50b82/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.01.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als weitere Richter in der Mietrechtssache der antragstellenden Mieterin E*** U*** Aktiengesellschaft für elektrische Industrie, Penzingerstraße 76, 1140 Wien, vertreten durch Dr. Karl Zingher, Rechtsanwalt in Wien, wider den Vermieter als Antragsgegner Franz Z***, Gebäudeverwalter, Gredlerstraße 3/5, 1020 Wien, vertreten durch Dr. Armin Paulitsch, Rechtsanwalt in Wien, wegen Angemessenheit des Erhaltungsbeitrages, infolge Revisionsrekurses des Vermieters gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 12.Juni 1987, GZ 48 R 125/87-14, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 5.Jänner 1987, GZ 47 Msch 111/85-10, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

In Abänderung der angefochtenen Entscheidung wird der Sachbeschluß des Erstgerichtes wiederhergestellt.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist seit dem Jahre 1939 Mieterin der 212 m² Nutzfläche umfassenden Bestandräumlichkeiten Nr. 8 in dem nun dem Antragsgegner gehörigen Haus Gumpendorferstraße 8 im 6.Wiener Gemeindebezirk. Ursprünglich waren diese Räumlichkeiten, in denen sich bei Anmietung auch ein funktionsfähiges Bad mit Badewanne und Kohle-Badeofen befand, für Bürozwwecke vermietet worden, doch wurde der Bestandzweck im Jahre 1943 einvernehmlich auf eine Wohnung geändert.

Bei der Berechnung des Erhaltungsbeitrages geht der Vermieter von der Annahme des Vorhandenseins eines zeitgemäß ausgestatteten Bades aus und legt seiner Berechnung die Ausstattungskategorie B zugrunde. Die Mieterin ist jedoch der Ansicht, es sei von einem seinerzeit nicht funktionsfähigen Bad und demgemäß von der Ausstattungskategorie C auszugehen.

Das Erstgericht wies den Feststellungsantrag der Mieterin, der Vermieter habe durch die Vorschreibung eines Betrages von S 19.062,77 unter dem Titel Erhaltungsbeitrag ab dem 1.3.1983 bis 30.11.1985 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten, mit der Begründung ab, es sei bei Anmietung des Bestandgegenstandes im Jahre 1939 ein funktionsfähiges Bad vorhanden gewesen; die Mieterin habe den ihr obliegenden Beweis der Funktionsuntüchtigkeit des vorhanden gewesenen Bades nicht erbringen können.

Das von der Mieterin angerufene Gericht zweiter Instanz hob den Sachbeschluß des Erstgerichtes mit Rechtskraftvorbehalt auf und begründete diese Entscheidung im wesentlichen damit, daß es nicht auf den Zeitpunkt des seinerzeitigen Vertragsschlusses der Parteien im Jahre 1939, sondern auf jenen der Änderung des Widmungszweckes des Bestandgegenstandes im Jahre 1943 ankomme: auf diesen Zeitpunkt bezogen müsse festgestellt werden, ob das Bestandobjekt ein funktionstüchtiges Bad zeitgemäßer Ausstattung gehabt habe. Dieser Ansicht maß es grundsätzliche Bedeutung bei.

Rechtliche Beurteilung

Der vom Vermieter eingebrachte Revisionsrekurs, in dem die Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung begehrt wird, ist berechtigt.

Folgt man den Feststellungen des Erstgerichtes, so war der Bestandgegenstand im Zeitpunkt der erstmaligen Vermietung an die Antragstellerin mit einem zeitgemäß ausgestatteten Bad versehen. Was immer die Mieterin während der Zeit der widmungsgemäßen Verwendung des Bestandgegenstandes als Büro mit diesem Bad gemacht haben mag, zur Zeit der Änderung des Widmungszweckes des Bestandobjekts konnte, rückbezogen auf den Zeitpunkt der Vermietung im Jahre 1939, der Vermieter von der Eignung des Bestandgegenstandes zu dem veränderten Verwendungszweck ausgehen und war dementsprechend auch nicht aus der Sicht der heutigen Mietrechtsregelung, geschweige denn nach der damaligen Rechtslage unter irgendwelchen Sanktionen verpflichtet, für eine etwaige Wiederherstellung des seit der Vermietung eventuell vom Mieter veränderten Zustandes des Bades zu sorgen. Aus diesem Grunde ist es nicht erforderlich, Verfahrensergänzungen vorzunehmen. Vielmehr muß der Sachbeschluß des Erstgerichtes wiederhergestellt werden.

Zur Beweislastfrage in diesem Fall sei bemerkt, daß dieses Problem wegen der unzweifelhaften Feststellung des Erstgerichtes zur Frage des seinerzeitigen Vorhandenseins eines zeitgemäß ausgestatteten (mit Badewanne und Kohle-Heizofen versehenen) Bades wegen Abwesenheit eines Beweisnotstandes überhaupt nicht aktuell wurde, im allein relevanten Bereich der Zweifelsfrage, ob dieses Bad auch funktionsuntüchtig gewesen ist - wie die Mieterin jetzt behauptet -, vom Erstgericht durch Zuweisung der Beweislast an die Mieterin richtig im verneinenden Sinn gelöst worden ist. Aus diesen Erwägungen war in Stattgebung des Revisionsrekurses des Vermieters die angefochtene Entscheidung zu beheben und der Sachbeschluß des Erstgerichtes wiederherzustellen.

Anmerkung

E13007

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00082.87.0112.000

Dokumentnummer

JJT_19880112_OGH0002_0050OB00082_8700000_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