TE OGH 1986/4/8 50b28/86

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.04.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes HONProf.Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Christine F***, AHS-Lehrerin, Graz, Katzianergasse 2, vertreten durch Dr. Heimo Hofstätter, Rechtsanwalt in Graz, wider die Antragsgegnerin Leopoldine W***, Hauseigentümerin, Graz, Falkenturm-gasse 10, vertreten durch Dr. Karl Pacher, Rechtsanwalt in Graz, wegen § 37 Abs1 Z 8 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für ZRS Graz als Rekursgerichtes vom 12.Dezember 1985, GZ 3 R 370/85-14, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 10.Juli 1985, GZ 24 Msch 9/85-8, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antrag der Antragstellerin auf Zuspruch der Kosten ihrer rechtsfreundlichen Vertretung bei Erstattung der Revisionsrekursbeantwortung wird abgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist aufgrund des Mietvertrages vom 11.7.1983 Mieterin der im zweiten Stock des der Antragsgegnerin gehörenden Hauses Graz, Katzianergasse 2 gelegenen, aus 4 Zimmern, Küche, Vorzimmer, Bad und WC bestehenden Wohnung mit einer Nutzfläche von 154 m². Als monatlicher Hauptmietzins wurde ein wertgesicherter Betrag von 4.774,-- S (= 31,-- S pro m²) vereinbart. Das Bestandverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Nachdem die Entscheidung der Schlichtungsstelle infolge Anrufung des Erstgerichtes durch die Antragsgegnerin außer Kraft getreten war, wies das Erstgericht den Antrag der Antragstellerin festzustellen, daß die am 11.7.1983 geschlossene Mietzinsvereinbarung das nach § 16 Abs2 MRG gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschreite, ab. Davon ausgehend, daß die Wohnung über einen separierten Raum mit Badewanne samt dazugehörenden Sanitäreinrichtungen (Wassermischbatterie mit Brausegarnitur, Elektroboiler) in brauchbarem Zustand verfüge und innerhalb von 6 Monaten nach Räumung durch den früheren Mieter an die Antragstellerin vermietet worden sei, gelangte es rechtlich zu dem Ergebnis, daß die Voraussetzungen des § 16 Abs1 Z 4 MRG für die Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzins gegeben seien.

Das Rekursgericht änderte den Sachbeschluß des Erstgerichtes infolge Rekurses der Antragstellerin dahin ab, daß er zu lauten habe:

"Die zwischen der Antragstellerin und der Antragsgegnerin über das im zweiten Stock des Hauses Graz, Katzianergasse 2, top.Nr.8, gelegene Bestandsobjekt am 11.7.1983 geschlossene Mietzinsvereinbarung ist insoweit unwirksam, als sie das nach § 16 Abs2 Z 3 MRG zulässige Höchstausmaß überschreitet."

Das Rekursgericht traf nach Durchführung einer Beweiswiederholung folgende ergänzenden Feststellungen:

Der Baderaum der Wohnung der Antragstellerin weist ein Ausmaß von 2,20 m x 1,20 m auf. Die Badewanne ist an der Längsseite angebracht. An der Wand gegenüber der Badewanne ist ein Spiegel mit Ablage und Beleuchtung montiert. Ein Waschbecken ist nicht vorhanden. Boden und Wände sind nicht verflies. Die Wände sind bis zu einer Höhe von rund 1,30 m mit einem Ölanstrich versehen. Die über der Badewanne befindlichen Armaturen sind älteren Datums und entsprechen nicht mehr dem letzten technischen Stand. Der Boiler ist verhältnismäßig neu. Die an der Breitseite des Badezimmers bestehende, nach innen aufgehende Tür läßt sich wegen der Badewanne nicht zur Gänze, sondern nur etwa bis zu 60 Grad öffnen.

In rechtlicher Hinsicht führte das Rekursgericht aus:

Der Rechtsmeinung des Erstgerichtes, daß der Baderaum in der Wohnung der Antragstellerin bei Abschluß des Mietvertrages eine dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit dargestellt habe, könne nicht beigepflichtet werden. Da der Mietvertrag zwischen den Parteien im Jahre 1983 geschlossen worden sei, müsse der - fortlaufenden Wandlungen unterworfenen - Begriff des "zeitgemäßen Standards" nach den heute herrschenden Verkehrsauffassungen beurteilt werden. Dabei könnten die im maßgeblichen Zeitpunkt geltenden Bauvorschriften und Förderungsrichtlinien herangezogen werden (MietSlg.36.326). So habe schon die in Durchführung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 ergangene Verordnung der steiermärkischen Landesregierung vom 11.12.1972, LGBl.1972/144, in ihrem § 2 Abs1 und 2 bestimmt, daß als Normalausstattung im Baderaum eines Förderungsobjektes unter anderem ein der Haushaltsgröße entsprechendes Waschbecken und eine Badewanne oder Dusche sowie eine Verkleidung der Wände mit einem dauerhaften Belag oder Fliesen vorzusehen seien. Allein aus der Tatsache, daß das gegenständliche Badezimmer kein Waschbecken und keine Wandverkleidung, sondern lediglich einen Ölanstrich aufweise, ergebe sich daher, daß es dem "zeitgemäßen Standard" nicht entspreche (MietSlg.36.326). Daraus folge, daß die Wohnung der Antragstellerin nicht der Ausstattungskategorie B, sondern der Kategorie C zu unterstellen sei (§ 16 Abs2 Z 3 MRG) und daher trotz des Umstandes, daß es sich um eine "Großwohnung" im Sinne des § 16 Abs1 Z 4 MRG handle und die Vermietung an die Antragstellerin innerhalb von 6 Monaten nach Räumung durch den früheren Mieter erfolgt sei, die Vereinbarung eines den Kategoriezins nach § 16 Abs2 Z 3 MRG übersteigenden Mietzinses unwirksam sei. Das Begehren der Mieterin sei als - zulässiges (MietSlg.36.492/40) - Feststellungsbegehren zu beurteilen. Da eine Überprüfung bestimmter Vorschriften und bestimmter Zeiträume nicht begehrt worden sei, bestehe kein Anlaß, über die Zulässigkeit bestimmter Beträge abzusprechen. Es genüge, im Rahmen der Entscheidungsbegründung auszuführen, daß unter Bedachtnahme auf die Wohnungsgröße für die Zeit vor dem 1.2.1984 ein den Betrag von 1.694,-- S monatlich (154 m² x 11,-- S) und ab dem 1.2.1984 ein den Betrag von 1.878,80 S monatlich (154 m² x 12,20 S) überschreitender Mietzins unzulässig sei.

Gegen den abändernden Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag, den erstgerichtlichen Sachbeschluß wiederherzustellen. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragstellerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt. Zunächst rügt die Antragsgegnerin als Mangel des Rekursverfahrens, daß der von ihr bereits im Verfahren vor der Schlichtungsstelle und vor dem Erstgericht zur Feststellung des Zustandes und der Funktionsfähigkeit der in der vermieteten Wohnung vorhanden gewesenen Badegelegenheit beantragte Beweis durch Beiziehung eines Sachverständigen aus dem Sanitär- oder Installationsfach nicht durchgeführt worden sei. Diese Rüge versagt schon deshalb, weil die Antragsgegnerin jegliche Ausführung dazu schuldig bleibt, was sich bei Durchführung des genannten Beweises an dem festgestellten Sachverhalt zu ihren Gunsten geändert hätte. Sodann bekämpft die Antragsgegnerin die Feststellungen des Rekursgerichtes als aktenwidrig, daß sich die Tür des Badezimmers wegen der Badewanne nicht zur Gänze, sondern nur bis zu etwa 60 Grad öffnen lasse. Die bekämpfte Feststellung des Rekursgerichtes ist jedoch - abgesehen davon, daß das Rekursgericht daraus keine rechtlichen Schlußfolgerungen abgeleitet hat - durch die Badezimmerskizze, Beilage F, und durch die Parteiaussage der Antragstellerin (AS 29) gedeckt.

Mit der Rechtsrüge macht die Antragsgegnerin zusammengefaßt geltend, daß eine Badegelegenheit "zeitgemäßen Standards" bereits dann vorliege, wenn eine gewisse, wenn auch nicht vollständige Separierung derselben von den übrigen Wohnräumen gegeben sei und die zur Funktionsfähigkeit des Bades notwendigen Einrichtungen wie Badewanne, Kalt- und Warmwasseraufbereitung und Zuleitung vorhanden seien. Ein installiertes Waschbecken sowie eine Verkleidung der Wände mit einem dauerhaften Belag oder Fliesen seien keineswegs notwendige Ausstattungsmerkmale einer zeitgemäßen Badegelegenheit. Im übrigen habe die Antragstellerin dadurch, daß sie die voll funktionsfähige Badegelegenheit sofort nach dem Bezug der Wohnung in Benützung genommen habe, eindeutig zu erkennen gegeben, daß ihr die Ausstattung des Badezimmers als zeitgemäß erschienen sei. Dem ist entgegenzuhalten, daß - wie der Oberste Gerichtshof bereits in der vom Rekursgericht zitierten Entscheidung MietSlg.36.326 ausführlich dargelegt hat - bei der Auslegung des Begriffes "zeitgemäßer Standard" eines Baderaumes im Sinne des § 16 Abs2 Z 1 und 2 MRG die im maßgeblichen Zeitpunkt geltenden Bauvorschriften und Förderungsrichtlinien herangezogen werden können, weil sie in ihrer jeweiligen Forderung nach der bautechnischen Ausführung und technischen Ausstattung eines Baderaumes auf die Bedürfnisse der Hygiene und des 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 fortlaufend Wandlungen unterworfenen Begriffes "zeitgemäßer Standard" im Sinne eines allgemeinen Richtmaßes wiedergeben, das den herrschenden Verkaufsauffassungen entspricht. Es kann sich dabei nur um jenes Qualitätsniveau handeln, das dem Begriff "normale Ausstattung" einer Wohnung gemäß § 2 Abs1 Z 2 und 8 WFG 1968 gerecht wird. Die Heranziehung der im maßgeblichen Zeitpunkt geltenden Bauvorschriften und Förderungsrichtlinien sowie der in diesem Zeitpunkt herrschenden Verkehrsauffassungen ist dabei entgegen der Meinung der Antragsgegnerin nicht ins Belieben des Gerichtes gestellt (siehe dazu insbes. auch MietSlg.36.319/43). In der Entscheidung MietSlg.36.326, die auf die für Wien geltenden Förderungsrichtlinien abgestellt ist und einen im Jahre 1979 abgeschlossenen Mietvertrag betroffen hat, wurde klargestellt, daß im maßgeblichen Zeitpunkt Baderäume (u.a.) mit einem Waschtisch und einer dauerhaften Wandverkleidung auszustatten waren und ein Ölanstrich im Bereich der Badewanne dem zeitgemäßen Standard nicht mehr entsprach. Dasselbe hat - wie das Rekursgericht zutreffend erkannt hat - auch für den gegenständlichen Fall zu gelten. Der Umstand allein, daß die bei Vertragsabschluß im Bad der Wohnung vorhandenen Einrichtungen funktionsfähig waren und von der Antragstellerin in der Folge auch benützt wurden, besagt noch nicht, daß die Badegelegenheit dem zeitgemäßen Standard entsprochen hat. Zum Standpunkt der Antragsgegnerin, die Antragstellerin habe durch die Inbenützungnahme des Bades eindeutig zu erkennen gegeben, daß ihr dessen Ausstattung zeitgemäß erscheine, ist auf § 12 Z 6 des Mietvertrages zu verweisen, wonach die Antragstellerin beabsichtigt, am Mietobjekt auf ihre Kosten Verbesserungsmaßnahmen durchzuführen, und zwar namentlich eine Verbesserung des Badezimmers, und die Antragsgegnerin gegen diese Verbesserungsmaßnahmen, soweit diese mit den gesetzlichen Bestimmungen im Einklang sind, keinen Einspruch erhebt.

Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen, ohne daß es noch erforderlich gewesen wäre zu untersuchen, ob auch die räumliche Beengtheit des Badezimmers der Annahme eines zeitgemäßen Standards der Badegelegenheit entgegenstünde.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs3 Z 19 MRG.

Anmerkung

E07902

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00028.86.0408.000

Dokumentnummer

JJT_19860408_OGH0002_0050OB00028_8600000_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