

TE OGH 1983/11/22 5Ob61/83

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.11.1983

Norm

MRG §16 Abs2 Z1

MRG §16 Abs2 Z2

Kopf

SZ 56/171

Spruch

Eine Badegelegenheit entspricht dem § 16 Abs. 2 Z 1 und 2 MRG, wenn sie eine gewisse, wenn auch nicht vollständige Separierung von dem Raum aufweist, in dem sie sich befindet (Badenische)

OGH 22. 11. 1983, 5 Ob 61/83 (LGZ Wien 41 R 426/83; BG Innere Stadt Wien 42 Msch 34/82)

Text

Die Antragsgegner sind die Eigentümer des Hauses Wien 6, G-Straße

106. Mit Mietvertrag vom 10. 10. 1975 vermieteten sie die in diesem Haus gelegene Wohnung Nr. 23 an die Antragstellerin. Als Hauptmietzins wurde ein wertgesicherter Betrag von 950 S vereinbart. Die 60,38 m² große Wohnung umfaßt drei Zimmer, eine rund 10 m² große Küche, ein 10 m² großes Vorzimmer sowie ein WC. In der von der Küchentür aus gesehen rechten vorderen Ecke der Küche befindet sich eine 73 cm breite und 170 cm lange Badewanne, daran anschließend ein 85 cm breites Handwaschbecken. Die Badewanne ist in die Wanddecke fest eingemauert und ebenso wie die Wand in ihrem Bereich und im Bereich des Handwaschbeckens vollständig verflies. Eine Abtrennung des Badebereiches vom Küchenbereich - etwa durch Anbringung einer Faltwand oder eines Vorhanges - wäre technisch durchführbar. Die Antragsgegner haben der Antragstellerin 5000 S zur Durchführung dieser Abtrennung angeboten. Die Wohnung liegt in dem durch einen Lift erreichbaren zweiten Stock des Hauses zum begrünten Innenhof zu, in dem ein Kindergarten betrieben wird.

Mit Schreiben vom 15. 2. 1982 beehrte die Antragstellerin von den Antragsgegnern gemäß 44 Abs. 3 MRG die Herabsetzung des ihr monatlich vorgeschriebenen Hauptmietzinses vom 1328,36 S auf 996,27 S weil die Wohnung in die Ausstattungskategorie C einzustufen sei.

Da die Antragsgegner dem Herabsetzungsbegehren der Antragstellerin nicht entsprachen, beantragte die Antragstellerin bei der Schlichtungsstelle die Entscheidung, daß die Antragsgegner zur Einhebung des Hauptmietzinses nur auf der Basis der Kategorie C berechtigt seien.

Die Schlichtungsstelle stellte fest, daß die Antragsgegner durch die Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von 1328,36 S zuzüglich 8% Umsatzsteuer in der Zeit vom 1. 3. 1982 bis zum 1. 6. 1982 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um 1425,32 S (einschließlich 8% Umsatzsteuer) überschritten hätten, und verhielt die Antragsgegner

gemäß § 37 Abs. 4 MRG zur Rückerstattung dieses Betrages an die Antragstellerin. Sie ging davon aus, daß die Wohnung mangels einer räumlichen Trennung der Badegelegenheit vom Küchenbereich der Kategorie C zuzuordnen sei.

Die Antragsgegner gaben sich mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht zufrieden und beehrten vom Erstgericht die Feststellung, daß das gesetzlich zulässige Zinsausmaß nicht überschritten worden sei. Die Wohnung falle in die Kategorie B, weil sie über Ausstattungsmerkmale verfüge, die geeignet seien, den allfälligen Mangel einer nischenartigen Verbauung der Badegelegenheit auszugleichen, und zwar über einen Lift, über eine ruhige Lage zum begrünten Innenhof, über einen etwas über 10 m² großen Vorraum sowie über eine Warmwasseraufbereitungsanlage für die Küche und die Badegelegenheit.

Das Erstgericht stellte fest, daß die Antragsgegner durch die Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von 1328.36 S zuzüglich 8% Umsatzsteuer in der Zeit vom 1. 3. 1982 bis zum 1. 6. 1982 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß gegenüber der Antragstellerin nicht überschritten hätten. Es vertrat die Auffassung, daß die in der Küche der gegenständlichen Wohnung vorhandene Badegelegenheit dem zeitgemäßen Standard entspreche. Wenngleich diese Badegelegenheit nicht denselben Komfort wie ein eigener Baderaum biete, müsse ihr doch im Vergleich zu einer Badenische, die häufig nur aus einer Sitzbadewanne oder Dusche mit Tasse oder aber aus einer faltbaren Duschkabine bestehe, der Vorzug gegeben werden.

Wollte man annehmen, daß eine von der Küche nicht abgetrennte verflieste Liegebadewanne nicht denselben Komfort biete wie eine allenfalls schlecht ausgestattete (zB nicht verflieste) oder flexible Badenische, müßte von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, das Fehlen eines Ausstattungsmerkmals durch das Vorhandensein eines oder mehrerer Ausstattungsmerkmale einer höheren Kategorie zu kompensieren, verfüge die gegenständliche Wohnung doch über eine angenehme Lage (im zweiten Stock eines Lifthauses auf der Seite eines ruhigen begrünten Innenhofes) und eine zentrale Warmwasseraufbereitung. Die Wohnung der Antragstellerin sei daher der Ausstattungskategorie B zuzuordnen.

Das Rekursgericht änderte den erstgerichteten Sachbeschluß dahin ab, daß er zu lauten habe: "1. Festgestellt wird, daß die Wohnung Nr. 23 im Haus Wien 6, G-Straße 106, im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages mit der Antragstellerin die Merkmale der Ausstattungskategorie C (§ 16 Abs. 2 Z 3 MRG) hatte. 2. Die Antragsgegner haben gegenüber der Antragstellerin durch die Vorschreibung eines Hauptmietzinses in der Höhe von 1328.36 S (zuzüglich 8% Umsatzsteuer) zu den Zinsterminen 1. März 1982 bis einschließlich 1. Juni 1982 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um jeweils 332.09 S zuzüglich 8% Umsatzsteuer überschritten." Gemäß § 44 Abs. 2 Z 2 MRG könne der Hauptmieter einer vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes gemieteten Wohnung vom Vermieter die Ermäßigung des vorher vereinbarten Hauptmietzinses begehren, wenn der vereinbarte Hauptmietzins den Betrag um mehr als die Hälfte übersteige, der sich für die Wohnung nach ihrer Größe und Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages oder einer späteren, vom Vermieter finanzierten Standardverbesserung nach § 16 Abs. 2 MRG als Hauptmietzins errechne. Gemäß § 16 Abs. 2 Z 2 MRG gehöre zu den Merkmalen der Ausstattungskategorie B einer Wohnung ua. eine dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische), die gemäß § 16 Abs. 3 MRG auch nicht durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen werde. Durch die in Klammer aufgenommene Beschreibung der Badegelegenheit habe der Gesetzgeber deren - wenn auch nicht vollkommene - Separierung als einen Teil des Ausstattungsmerkmals einer Badegelegenheit verlangt, das dem zeitgemäßen (Abschluß des Mietvertrages) Standard entsprechen müsse. Diesem Erfordernis der Separierung entspreche eine in der Ecke der Küche fest eingemauerte Badewanne trotz Wandverfliesung und Handwaschbecken nicht. Es sei daher nicht zu prüfen, welche Ausstattungsmerkmale der Ausstattungskategorie A allenfalls gegeben gewesen seien. Demnach liege dem am 10. 10. 1975 abgeschlossenen Mietvertrag lediglich eine Wohnung mit den Merkmalen der Ausstattungskategorie C zugrunde. Die Antragstellerin habe daher von den Antragsgegnern zu Recht die Herabsetzung des Hauptmietzinses auf den im Spruch genannten Betrag (16.50 S pro m²) begehrt. Hingegen lägen die Voraussetzungen für die Schaffung eines Rückforderungstitels gemäß § 37 Abs. 4 MRG nicht vor, da in bezug auf die einzelnen Überschreibungsbeträge weder die Zahlung noch der Zahlungspunkt festgestellt (außer Streit gestellt) worden seien. Es habe sich demnach der Rückforderungsanspruch der Mieterin in diesem Verfahren nicht ergeben (Würth - Zingher, MRG, Anm. 51 zu § 37).

Der Oberste Gerichtshof gab dem Revisionsrekurs der Antragsgegner nicht Folge und bestätigte den Beschluß des Rekursgerichtes mit der Maßgabe, daß dessen Punkt 1 zu entfallen habe.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Die Zulässigkeit des Rechtsmittels ergibt sich aus der für (Revisions-)Rekurse gegen Sachbeschlüsse oder nach § 527 Abs. 2 ZPO anfechtbare Beschlüsse des Gerichtes zweiter Instanz, mit denen ein (erstgerichtlicher) Sachbeschuß aufgehoben worden ist, abschließenden Regelung des § 37 Abs. 3 Z 18 MRG, wonach die Anfechtbarkeit derartiger zweitinstanzlicher Entscheidungen nur dann von der Zulässigerklärung des (Revisions-)Rekurses abhängt, wenn ein erstgerichtlicher Sachbeschuß bestätigt worden ist. An dieser Rechtslage hat die Zivilverfahrensnovelle 1983, BGBl. Nr. 135, nichts geändert. Die (durch die genannte Zivilverfahrensnovelle geänderten) Vorschriften der ZPO über Rekurse gelten nämlich für das Rechtsmittelverfahren in Außerstreitsachen nach § 37 Abs. 1 MRG gemäß § 37 Abs. 3 Z 16 MRG nur außerhalb der Spezialregelung des § 37 Abs. 3 Z 17 und 18 MRG (so schon 5 Ob 50/83; aM Petrasch in ÖJZ 1983, 204 hinsichtlich der erstgerichtliche Sachbeschlüsse abändernden oder unter Rechtskraftvorbehalt aufhebenden Entscheidungen des Gerichtes zweiter Instanz; gegen diese Meinung spricht aber, daß dann der OGH an die Zulässigerklärung des Revisionsrekurses gegen erstgerichtliche Sachbeschlüsse bestätigende Entscheidungen der zweiten Instanz, für deren Richtigkeit im allgemeinen die größere Wahrscheinlichkeit gegeben ist, gebunden wäre, während ihm die Überprüfung der Zulässigerklärung des Revisionsrekurses gegen erstgerichtliche Sachbeschlüsse abändernde oder unter Rechtskraftvorbehalt aufhebende Entscheidungen der zweiten Instanz, deren Richtigkeit im allgemeinen nicht im selben Maße gewährleistet erscheint, offenstünde).

Im Revisionsrekurs halten die Antragsgegner zunächst ihren bereits in der Rekursbeantwortung dargelegten Standpunkt aufrecht, daß zu prüfen gewesen wäre, ob der zwingenden Bestimmung des § 37 Abs. 3 Z 2 MRG Genüge getan worden sei oder eine amtswegig wahrzunehmende Nichtigkeit vorliege, weil im Falle einer Herabsetzung des Hauptmietzinses die Hauptmietzinsreserve gekürzt werde und bei Stellung eines Antrages nach § 18 MRG eine andere Belastung der übrigen Mieter des Hauses eintreten würde.

§ 37 Abs. 3 Z 2 MRG bestimmt, daß das Gericht von Verfahren, die von einem oder mehreren Hauptmietern einer Liegenschaft gegen den (die) Vermieter eingeleitet werden, auch die anderen Hauptmieter der Liegenschaft, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden könnten, zu verständigen und diesen Hauptmietern Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben hat, wobei es genügt, wenn sie zu einem Zeitpunkt, in dem dies noch zulässig ist, Gelegenheit zu einem Sachvorbringen haben. Wie der OGH bereits unter Berufung auf Würth - Zingher, MRG, Anm. 15 zu § 37, ausgesprochen hat, ist die Notwendigkeit der Beteiligung der anderen Hauptmieter der Liegenschaft am Verfahren danach zu beurteilen, ob die Entscheidung über den Antrag (und nicht bloß dessen Stattgebung) die Interessen dieser Hauptmieter nicht bloß in wirtschaftlicher Hinsicht abstrakt unmittelbar beeinträchtigen könnte (5 Ob 50/83; ebenso für den Fall des § 37 Abs. 3 Z 3 MRG 5 Ob 44/83.(Nr. 152.). Wäre eine solche Beeinträchtigungsmöglichkeit zu bejahen, so hätte der Entzug des diesen Hauptmietern zukommenden rechtlichen Gehörs die Nichtigkeit des erstgerichtlichen Sachbeschlusses und des darüber abgeführten Rechtsmittelverfahrens zur Folge. In den vorgenannten Entscheidungen hat der OGH aber gleichfalls bereits ausgeführt, daß die anderen Hauptmieter der Liegenschaft auf den von einem einzelnen Hauptmieter zu entrichtenden Hauptmietzins keinen Einfluß haben und die Einordnung einer Wohnung in eine Ausstattungskategorie in Verfahren nach § 37 Abs. 1 Z 8 MRG, solange diesbezüglich nicht ein zulässiger Zwischenantrag auf Feststellung § 37 Abs. 3 Z 13 MRG; §§ 236 und 259 Abs. 2 ZPO) vorliegt oder - wie zu ergänzen ist - die Einordnung einer Wohnung in eine Ausstattungskategorie nicht überhaupt zum Gegenstand eines selbständigen Feststellungsbegehrens gemacht wurde (vgl. Würth - Zingher, MRG, Anm. 15 zu § 37), nur als Vorfrage behandelt wird, demnach eine Bindungswirkung auf künftige Verfahren nach § 37 Abs. 1 Z 9 oder 10 MRG nicht ausüben und daher die Interessen der anderen Hauptmieter der Liegenschaft nicht unmittelbar berühren kann. Da im gegenständlichen Verfahren hinsichtlich der Einordnung der Mietwohnung der Antragstellerin in die Ausstattungskategorie B oder C weder ein Zwischenfeststellungsantrag vorliegt noch diese Frage zum Gegenstand eines selbständigen Feststellungsbegehrens gemacht wurde, die Einordnung der Wohnung in eine Ausstattungskategorie also nur als Vorfrage zu beurteilen ist, ist die Verständigung der übrigen Hauptmieter der Liegenschaft von diesem Verfahren daher zu Recht unterblieben.

Was nun die hier strittige (Vor-)Frage betrifft, ob die Mietwohnung der Antragstellerin das für die Kategorie B unabdingbare (§ 16 Abs. 3 Satz 2 MRG) Ausstattungsmerkmal einer "dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische)" (§ 16 Abs. 2 Z 2 MRG) aufweist, so beharren die Antragsgegner auf ihrer Ansicht, daß diese Frage zu bejahen sei. Sie meinen, der Gesetzgeber habe durch den Klammerausdruck

"Baderaum oder Badenische" nicht eine räumlich abgetrennte, sondern eine fix eingebaute Badegelegenheit als Ausstattungsmerkmal festlegen wollen. Eine Nische sei im gewöhnlichen Sprachgebrauch eine nicht begehbare halbrunde, recht- oder mehreckige Einbuchtung in einer Wand, die zum Aufstellen von Statuen oder sonstige Geräten gedacht sei. Unter diesem Ausdruck könne daher nur eine abgrenzbare Fläche in einem Raum verstanden werden, die - zum Unterschied von einem Raum - zum übrigen Teil des Raumes, in dem sie sich befindet, offen sei. Dies liege hier vor, zumal der Bereich der Badegelegenheit durch die vollständige Verfließung vom übrigen Küchenbereich optisch getrennt sei.

Diesen Ausführungen vermag der OGH nicht beizupflichten. Der im § 16 Abs. 2 Z 2 MRG (und im § 16 Abs. 2 Z 1 MRG) enthaltene Klammerausdruck

"Baderaum oder Badenische" dient der näheren Umschreibung des in dieser Gesetzesstelle verwendeten Begriffs der dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit. Bei Auslegung der Begriffe "Baderaum" und "Badenische" können ebenso wie bei jener der Begriffe "Küche" und "Kochnische" im § 16 Abs. 2 Z 1 und 2 MRG die im maßgeblichen Zeitpunkt geltenden Bauvorschriften (vgl. hier § 90 Abs. 2 der Bauordnung für Wien, wonach eine Wohnung an Nebenräumen im Wohnungsverband ua. einen Raum zur Unterbringung einer Dusche oder Badegelegenheit und einen Abstellraum enthalten muß, wobei anstelle des Abstellraumes im Vorzimmer neben der erforderlichen Verkehrsfläche eine entsprechend große Abstellnische ausgewiesen werden kann) herangezogen werden (vgl. Würth in ImmZ 1982, 132, Punkt 14). Es ist dem Rekursgericht darin zu folgen, daß eine Badegelegenheit nur dann dem zeitgemäßen Standard iS des § 16 Abs. 2 Z 2 MRG entspricht, wenn sie - falls sie nicht in einem eigenen Raum eingerichtet ist (Baderaum) - eine gewisse, wenn auch nicht vollständige (= allseitige) Separierung (Abtrennung) von dem Raum aufweist, in dem sie sich befindet (Badenische). Ein zeitgemäßer Standard erfordert nämlich zum Zweck des Badens zumindest einen derart abgetrennten Raumteil, daß dessen bestimmungsgemäße Benützung und die bestimmungsgemäße Verwendung des anderen Raumteils einander nicht erheblich beeinträchtigen. Die Verfließung der Badewanne und der Raumwände in ihrem Bereich genügt dem Erfordernis der Separierung nicht, mag die Badewanne auch in der Ecke des - sonst in keiner Weise, auch nicht nur zum Teil abgetrennten - Raumes stehen. Über die erforderliche Separierung kann mit Rücksicht auf die gesetzliche Regelung des § 16 Abs. 2 Z 2 und Abs. 3 Satz 2 MRG auch nicht mit dem Argument hinweggegangen werden, daß der größere Komfort einer Liegewanne die (hier fehlende) Separierung einer Sitzwanne oder bloßen Dusche ersetze.

Den Standpunkt, daß die Mietwohnung der Antragstellerin zumindest anstatt des fehlenden Ausstattungsmerkmals der zeitgemäßen Badegelegenheit ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufweise, halten die Antragsgegner im Revisionsrekurs - im Hinblick auf § 16 Abs. 3 Satz 3 MRG zu Recht - nicht mehr aufrecht.

Um jede Möglichkeit eines Mißverständnisses in der Richtung auszuschalten, es sei über die Einordnung der Wohnung der Antragstellerin in die Ausstattungskategorie C mit Bindungswirkung entschieden worden, war der angefochtene Beschluß mit der Maßgabe zu bestätigen, daß sein Punkt 1 zu entfallen hat.

Anmerkung

Z56171

Schlagworte

Badegelegenheit (§ 16 Abs. 2 Z 1 und 2 MRG), Badenische als -

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1983:0050OB00061.83.1122.000

Dokumentnummer

JJT_19831122_OGH0002_0050OB00061_8300000_000

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at