

# RS OGH 1984/11/6 5Ob35/84, 5Ob80/84, 5Ob37/85, 5Ob28/86, 5Ob82/87, 5Ob37/88, 5Ob6/89, 5Ob73/88, 5Ob1

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 06.11.1984

## Norm

MRG §16 Abs2 Z1

MRG §16 Abs2 Z2

## Rechtssatz

Bei der Auslegung des Begriffes "zeitgemäßer Standard" eines Baderaumes können die im maßgeblichen Zeitpunkt geltenden Bauvorschriften und Förderungsrichtlinien herangezogen werden, da sie in ihrer jeweiligen Forderung nach der bautechnischen Ausführung und technischen Ausstattung eines Baderaumes auf die Bedürfnisse der Hygiene und des Schallschutzes, Wärmeschutzes, Feuchtigkeitsschutzes, Abgasschutzes und Unfallschutzes, aber auch auf den zur Erzielung größter Wirtschaftlichkeit vertretbaren Baukostenaufwand Bedacht nehmen.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 35/84  
Entscheidungstext OGH 06.11.1984 5 Ob 35/84  
Veröff: JBl 1985,359
- 5 Ob 80/84  
Entscheidungstext OGH 20.11.1984 5 Ob 80/84  
Beisatz: Sowie die herrschenden Verkehrsauffassungen. (T1) Veröff: MietSlg XXXVI/43
- 5 Ob 37/85  
Entscheidungstext OGH 11.06.1985 5 Ob 37/85  
Vgl; Beisatz: Auch die Badegelegenheit in einer im Jahre 1945 gemieteten Wohnung, müßte um dem Gesetz zu entsprechen, zumindest in einem funktionsfähigen Zustand gewesen sein, das heißt, es müßten auch damals Badewanne oder Dusche, ein Gerät zur Warmwasserbereitung sowie Wasserzuleitung und Abflußleitung nicht nur vorhanden sondern auch in brauchbarem Zustand gewesen sein. (T2)
- 5 Ob 28/86  
Entscheidungstext OGH 08.04.1986 5 Ob 28/86  
Beisatz: Es kann sich dabei nur um jenes Qualitätsniveau handeln, das dem Begriff "normale Ausstattung" einer Wohnung gemäß § 2 Abs 1 Z 2 und 8 WFG 1968 gerecht wird. (T3)
- 5 Ob 82/87

Entscheidungstext OGH 12.01.1988 5 Ob 82/87

Beis wie T2

- 5 Ob 37/88

Entscheidungstext OGH 26.04.1988 5 Ob 37/88

nur: Bei der Auslegung des Begriffes "zeitgemäßer Standard" eines Baderaumes können die im maßgeblichen Zeitpunkt geltenden Bauvorschriften und Förderungsrichtlinien herangezogen werden. (T4) Beisatz: Weder ein Acrylharzanstrich noch eine Acrylharzbeschichtung entsprechen dem Erfordernis einer Verfliesung oder Verkleidung mit einem gleichwertigen dauerhaften Belag. (T5)

- 5 Ob 6/89

Entscheidungstext OGH 07.02.1989 5 Ob 6/89

Auch; Beisatz: Hier: Baderaum mit einem mit Filzbelag versehenen Betonestrich. (T6)

- 5 Ob 73/88

Entscheidungstext OGH 20.06.1989 5 Ob 73/88

- 5 Ob 1071/91

Entscheidungstext OGH 29.10.1991 5 Ob 1071/91

Beis wie T1

- 5 Ob 1050/92

Entscheidungstext OGH 01.09.1992 5 Ob 1050/92

Vgl auch

- 5 Ob 135/92

Entscheidungstext OGH 29.09.1992 5 Ob 135/92

nur T4; Beisatz: Weiters ist auch die in diesem Zeitpunkt herrschende Verkehrsauffassung zu berücksichtigen.

Während das Wohnbauförderungsgesetz 1968 (BGBl 1967/280) - entsprechend dem Fortschritt in den wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen - auf normal ausgestattete Wohnungen abstellt (§ 2 Abs 1 Z 2 Wohnbauförderungsgesetz 1968) und dieses Normalausstattung im Verordnungsweg (für Wien: LGBl 1968/7) näher umschrieben wurde, sah das Wohnbauförderungsgesetz 1954 (BGBl 1954/153) als förderungswürdig nur einfach ausgestattete Wohnungen vor (§ 2 Abs 1 Z 3 Wohnbauförderungsgesetz 1954). Es entsprach also im hier maßgebenden Zeitpunkt (1954) schon eine einfach ausgestattete Wohnung dem zeitgemäßen Standard. (T7)

- 5 Ob 109/92

Entscheidungstext OGH 19.01.1993 5 Ob 109/92

Vgl auch; Beisatz: Bei der Beurteilung, ob eine Badegelegenheit dem zeitgemäßen Standard entspricht, ist auf die Förderungsrichtlinien, die Bestimmungen der Bauvorschriften und die örtlich geltenden Maßstäbe (Verkehrsauffassung) Bedacht zu nehmen. "Bedachtnehmen" bedeutet die Berücksichtigung aller dieser Beurteilungskriterien in ihrem Zusammenspiel, nicht aber die Prävalenz eines von ihnen ohne Rücksicht auf die anderen, mag es auch im Regelfall so sein, daß die Bestimmungen der Bauordnung den Mindeststandard angeben, der nicht unterschritten werden darf. Das gilt aber nicht für die Unterbringung von Badegelegenheit und (einzigem) WC in einem Raum. Soweit aus der in MietSlg 39328 veröffentlichten Entscheidung abgeleitet werden könnte, daß die Installation von Badegelegenheit und WC in einem Raum (entgegen den Bestimmungen der Bauordnung) den zeitgemäßen Standard der Badegelegenheit ausschließt, wird diese Ansicht nicht aufrecht erhalten. Im Hinblick auf die - gerichtsbekanntermaßen - große Anzahl relativ neuer Wohnungen in Wien, in denen entsprechend den früher geltenden Bauvorschriften noch Bad und WC in einem Raum untergebracht sind, was von einem Großteil der Bevölkerung auch heute noch als durchaus zeitgemäß empfunden wird, hat der Oberste Gerichtshof auch keine Bedenken, daß eine solche Wohnung den örtlich geltenden Maßstäben widerspräche. (T8)

- 5 Ob 52/93

Entscheidungstext OGH 14.09.1993 5 Ob 52/93

Vgl; Beisatz: Um von einer den im Jahr 1963 üblichen Standard entsprechenden Badegelegenheit sprechen zu können, mußte doch die Möglichkeit bestanden haben, ohne besondere Vorbereitung über warmes Fließwasser zu verfügen, wie dies etwa bei Durchlauferhitzern oder bei Elektroboilern erreicht werden kann, bei einem gußeisernen Badofen jedoch nicht der Fall war. (T9)

- 5 Ob 58/95

Entscheidungstext OGH 25.04.1995 5 Ob 58/95

Vgl auch; Beisatz: Es gibt in der Judikatur keinen Anhaltspunkt dafür, daß eine Badenische, die nach dem Klammerausdruck in § 16 Abs 2 Z 2 MRG (idF vor dem 3.WÄG) als Badegelegenheit ausreicht, als bloßer Raumteil jedenfalls - zusätzlich zur Belüftung des Raumes, in dem sie sich befindet - eine eigene Belüftungsmöglichkeit haben muß, um einem zeitgemäßen Standard zu entsprechen. Ausschlaggebend ist insoweit vielmehr, ob die bestimmungsgemäße Benützung des Badeteiles und die des anderen Raumteiles (Küche) einander erheblich beeinträchtigen; überdies regelt die Bauordnung für Wien in ihrem § 89 Abs 5 (Satz 1 und 2) die Belüftung von Badezimmern und nicht von Badenischen. (T10)

- 5 Ob 184/97p

Entscheidungstext OGH 27.05.1997 5 Ob 184/97p

Auch; nur T4; Beis wie T8 nur: Bei der Beurteilung, ob eine Badegelegenheit dem zeitgemäßen Standard entspricht, ist auf die Förderungsrichtlinien, die Bestimmungen der Bauvorschriften und die örtlich geltenden Maßstäbe (Verkehrsauffassung) Bedacht zu nehmen. "Bedachtnehmen" bedeutet die Berücksichtigung aller dieser Beurteilungskriterien in ihrem Zusammenspiel, nicht aber die Prävalenz eines von ihnen ohne Rücksicht auf die anderen. (T11); Beisatz: Maßgeblich ist, ob der betreffende Baderaum insgesamt der Verkehrsauffassung eines zeitgemäßen Standards entspricht. (T12)

- 5 Ob 2240/96i

Entscheidungstext OGH 16.09.1997 5 Ob 2240/96i

Vgl auch; Beisatz: Ein Badezimmer, das einen Linoleumbelag und tapezierte Wände aufweist, entspricht 1990 nicht dem zeitgemäßen Standard. (13)

- 5 Ob 424/97g

Entscheidungstext OGH 14.10.1997 5 Ob 424/97g

Auch; Beis wie T11; Beis wie T12; Beisatz: Ein Badezimmer ohne Belüftungsgelegenheit ins Freie entspricht 1987 nicht dem zeitgemäßen Standard. (T14)

- 5 Ob 150/98i

Entscheidungstext OGH 09.06.1998 5 Ob 150/98i

Vgl; Beisatz: Ein nur mit einem Ölanstrich bis 2 m Höhe versehenes Bad in einer Wohnung aus den 50er-Jahren steht einer Einordnung der Wohnung in die Ausstattungskategorie B nicht im Weg. (T15)

- 5 Ob 45/99z

Entscheidungstext OGH 23.02.1999 5 Ob 45/99z

Vgl auch; nur T4; Beis wie T11; Beisatz: Die empfohlene "Bedachtnahme" auf Bauvorschriften und Förderungsrichtlinien bedeutet nicht, daß es bei der Beurteilung des zeitgemäßen Standards eines Baderaums nur auf diese Kriterien ankäme. Maßgeblich ist vielmehr, ob der betreffende Baderaum insgesamt der Verkehrsauffassung eines zeitgemäßen Standards entspricht. (T16)

- 5 Ob 59/99h

Entscheidungstext OGH 09.03.1999 5 Ob 59/99h

Vgl auch; nur T4; Beis wie T11 nur: Bei der Beurteilung, ob eine Badegelegenheit dem zeitgemäßen Standard entspricht, ist auf die Förderungsrichtlinien, die Bestimmungen der Bauvorschriften und die örtlich geltenden Maßstäbe (Verkehrsauffassung) Bedacht zu nehmen. (T17) Beisatz: Hier: Karanitbelag. (T18)

- 5 Ob 88/99y

Entscheidungstext OGH 27.04.1999 5 Ob 88/99y

Vgl auch; nur T4; Beis wie T17; Beis wie T18

- 5 Ob 243/99t

Entscheidungstext OGH 14.09.1999 5 Ob 243/99t

Vgl auch; Beis wie T14; Beisatz: Hier: Abschluss des Mietvertrages 1995. (T19)

- 5 Ob 241/99y

Entscheidungstext OGH 14.09.1999 5 Ob 241/99y

Auch; nur T4; Beis wie T1; Beis wie T11; Beis wie T14; Beis wie T19; Beisatz: Maßgeblich ist, ob der betreffende Baderaum, der entgegen den geltenden Bauvorschriften nicht mit einer Entlüftung ins Freie ausgestattet ist, sondern nur ins Stiegenhaus durch Öffnen eines Fensters gelüftet werden kann, dennoch insgesamt nach der Verkehrsauffassung dem zeitgemäßen Standard entspricht, ob also eine solche Badegelegenheit auch 1995 noch

nach allgemeiner Verkehrsauffassung in Wien als zeitgemäß empfunden wurde. (T20)

- 5 Ob 121/00f

Entscheidungstext OGH 16.05.2000 5 Ob 121/00f

Vgl auch; Beisatz: Die Frage, ob eine Badegelegenheit in einem Badezimmer (- worunter nach der Verkehrsauffassung ein selbständiger, abgeschlossener Raum zu verstehen ist und woran auch die hier anwendbare Bauordnung für Wien in mehreren Bestimmungen, zB §§ 62 Abs 1, § 89 Abs 1 Z 5, § 99 Abs 2 anknüpft -) oder in einer Badenische, dh einem bloßen Raumteil (WoBl 1996/88) besteht, kann nur im Einzelfall an Hand der baulichen Gegebenheiten beurteilt werden. (T21) Beisatz: Im vorliegenden Fall besteht die Badegelegenheit aus einem ca 3,5 m<sup>2</sup> großen Raum, welcher über ein Handwaschbecken und eine Badewanne mit Duschgelegenheit, jeweils mit Kalt- und Warmwasserversorgung sowie eine eigene Heizung verfügt und welcher zur anschließenden Küche durch eine bis zur Decke reichende Scheidewand getrennt ist, welche stabil genug ist, eine Verfließung bis auf zwei Meter Höhe zu tragen und eine Metallzarge samt Holztüre aufzunehmen. Die Beurteilung einer solchen Badegelegenheit als Badezimmer durch das Rekursgericht lässt keine grobe, die Anrufbarkeit des Obersten Gerichtshofes auslösende Fehlbeurteilung erkennen. (T22) Beis ähnlich T14; Beis wie T11

- 5 Ob 321/00t

Entscheidungstext OGH 16.01.2001 5 Ob 321/00t

Vgl auch; Beisatz: Der zeitgemäße Standard der Badegelegenheit ist für die Jahre 1989 bis 1992 schon nach der Verkehrsauffassung nicht gegeben, wenn für Zwecke der Raumheizung (wie sie grundsätzlich auch im Badezimmer vorhanden sein muss) nur eine nicht gefahrfrei verwendbare Steckdose zur Verfügung stand. (T23) Beisatz: Auf die Kosten der Herstellung eines zeitgemäßen Standards der Badegelegenheit kommt es nicht an (vgl 5 Ob 52/93 = MietSlg 45.282). (T24) Beisatz: Hier: Die Elektroinstallation (Lichtauslass und Steckdose) im Badezimmer war gefährlich; eine Sanierung hätte die komplette Erneuerung der Leitungen einschließlich der Zählerzuleitung erfordert. (T25)

- 5 Ob 127/01i

Entscheidungstext OGH 13.11.2001 5 Ob 127/01i

Vgl auch; nur T4; Beis ähnlich T10 nur: Es gibt in der Judikatur keinen Anhaltspunkt dafür, daß eine Badenische, die nach dem Klammerausdruck in § 16 Abs 2 Z 2 MRG (idF vor dem 3.WÄG) als Badegelegenheit ausreicht, als bloßer Raumteil jedenfalls - zusätzlich zur Belüftung des Raumes, in dem sie sich befindet - eine eigene Belüftungsmöglichkeit haben muß, um einem zeitgemäßen Standard zu entsprechen. Überdies regelt die Bauordnung für Wien in ihrem § 89 Abs 5 (Satz 1 und 2) die Belüftung von Badezimmern und nicht von Badenischen. (T26)

- 5 Ob 103/03p

Entscheidungstext OGH 13.05.2003 5 Ob 103/03p

Vgl auch; nur T4; Beis wie T8 nur: Bei der Beurteilung, ob eine Badegelegenheit dem zeitgemäßen Standard entspricht, ist auf die Förderungsrichtlinien, die Bestimmungen der Bauvorschriften und die örtlich geltenden Maßstäbe (Verkehrsauffassung) Bedacht zu nehmen. "Bedachtnehmen" bedeutet die Berücksichtigung aller dieser Beurteilungskriterien in ihrem Zusammenspiel, nicht aber die Prävalenz eines von ihnen ohne Rücksicht auf die anderen, mag es auch im Regelfall so sein, daß die Bestimmungen der Bauordnung den Mindeststandard angeben, der nicht unterschritten werden darf. Das gilt aber nicht für die Unterbringung von Badegelegenheit und (einzigem) WC in einem Raum. Im Hinblick auf die - gerichtsbekanntermaßen - große Anzahl relativ neuer Wohnungen in Wien, in denen entsprechend den früher geltenden Bauvorschriften noch Bad und WC in einem Raum untergebracht sind, was von einem Großteil der Bevölkerung auch heute noch als durchaus zeitgemäß empfunden wird, hat der Oberste Gerichtshof auch keine Bedenken, daß eine solche Wohnung den örtlich geltenden Maßstäben widerspräche. (T27); Beis wie T12; Beis wie T16; Beisatz teilweise abweichend zu T14: Es ist tatsächlich nicht zu vertreten, in einem Fall, wo Baderaum und WC unmittelbar durch eine Türe verbunden sind und das WC durch ein normales Fenster ins Freie entlüftet werden kann (das WC überdies nur vom Baderaum aus zu betreten ist), die Entlüftung des Baderaumes als nach der Verkehrsauffassung unzeitgemäß zu bewerten. (T28)

- 5 Ob 210/04z

Entscheidungstext OGH 14.09.2004 5 Ob 210/04z

Vgl auch; nur T4; Beis wie T1

- 5 Ob 146/20m

Entscheidungstext OGH 10.12.2020 5 Ob 146/20m

Vgl; Beis wie T14; Beis wie T20

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1984:RS0070016

**Im RIS seit**

15.06.1997

**Zuletzt aktualisiert am**

17.02.2021

**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](http://www.jusline.at)