jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2007/7/3 5Ob123/07k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.07.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin E*****, vertreten durch Winkler Reich-Rohrwig Illedits, Rechtsanwälte Partnerschaft in Wien, gegen den Antragsgegner Gerhard J*****, vertreten durch Dr. Stefan Zöhrer, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 10, 37 Abs 1 Z 6 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 10. Jänner 2007, GZ 39 R 406/06d-35, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 3. November 2006, GZ 10 Msch 11/06s-5, bestätigt wurde, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin E*****, vertreten durch Winkler Reich-Rohrwig Illedits, Rechtsanwälte Partnerschaft in Wien, gegen den Antragsgegner Gerhard J*****, vertreten durch Dr. Stefan Zöhrer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraphen 10,, 37 Absatz eins, Ziffer 6, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 10. Jänner 2007, GZ 39 R 406/06d-35, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 3. November 2006, GZ 10 Msch 11/06s-5, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Parteien haben die Kosten des Revisionsrekursverfahrens selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin mietete ab 15. 12. 1991 ein Bestandobjekt in 1140 Wien als Dienstwohnung. Die Wohnung bestand aus einem Zimmer, einem Kabinett und einer - direkt vom Gang zu betretenden - Küche. Sie war mit Warmwasseraufbereitung (Anschlüsse in der Küche) und einer Gasetagenheizung in allen Haupträumen ausgestattet. Die Nutzfläche der in Kategorie C eingestuften Wohnung betrug 44 m². 1992 tätigte die Antragstellerin umfangreiche Investitionen: in der Küche wurden unter Verfliesung von Wand und Boden ein Bad und ein WC eingebaut; der nach Errichtung von Trennwänden für Bad und WC verbleibende Teil der Küche diente als Vorraum.

Gegenstand des am 1. 3. 2006 bei der Schlichtungsstelle eingebrachten Antrages auf Investitionskostenersatz sind die im Zusammenhang mit dem Umbau verrechneten Leistungen (Erstellung eines Einreichplanes, Baustelleneinrichtung, Errichtung von Trennwänden samt Türen, Einbau einer Entlüftungsanlage, Wand- und Bodenverfliesung, Malerarbeiten und ähnliches: Positionen 1 bis 2, 5 bis 13, Beil ./E), nicht aber die Errichtung der eigentlichen Sanitärinstallationen.

Ausgehend von einer Amortisationsquote 13/20 begehrte der Antragsteller einen Investitionsersatz in der Höhe von EUR 4.100,40.

Die Vorinstanzen haben die Investitionen dem § 10 Abs 3 Z 1 MRG unterstellt und die Berechtigung des Antrages wegen Ablaufes der für derartige Aufwendungen geltenden zehnjährigen Amortisationsfrist (§ 10 Abs 1 Z 1 MRG) verneint.Die Vorinstanzen haben die Investitionen dem Paragraph 10, Absatz 3, Ziffer eins, MRG unterstellt und die Berechtigung des Antrages wegen Ablaufes der für derartige Aufwendungen geltenden zehnjährigen Amortisationsfrist (Paragraph 10, Absatz eins, Ziffer eins, MRG) verneint.

Den Ausspruch über die Zulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses begründete das Rekursgericht mit fehlender höchstgerichtlicher Rechtsprechung zur Frage, ob alle im Zusammenhang mit der Errichtung eines Bades und eines WCs durchgeführten Investitionen der zehnjährigen Amortisationsdauer unterliegen oder eine Aufspaltung in „andere gleichwesentliche Verbesserung(en)" iSd § 10 Abs 1 Z 4 MRG und dem § 10 Abs 3 Z 1 MRG zuzuordnende Aufwendungen vorzunehmen ist.Den Ausspruch über die Zulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses begründete das Rekursgericht mit fehlender höchstgerichtlicher Rechtsprechung zur Frage, ob alle im Zusammenhang mit der Errichtung eines Bades und eines WCs durchgeführten Investitionen der zehnjährigen Amortisationsdauer unterliegen oder eine Aufspaltung in „andere gleichwesentliche Verbesserung(en)" iSd Paragraph 10, Absatz eins, Ziffer 4, MRG und dem Paragraph 10, Absatz 3, Ziffer eins, MRG zuzuordnende Aufwendungen vorzunehmen ist.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist entgegen dem nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichtes nicht zulässig.

§ 10 Abs 3 Z 1 MRG nennt als Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung, die nach § 10 Abs 1 Z 1 MRG einer zehnjährigen Amortisationsdauer unterliegen, die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung sowie (seit Inkrafttreten der WRN 2006 mit 1. 10. 2006: § 49e Abs 1 MRG) die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers.Paragraph 10, Absatz 3, Ziffer eins, MRG nennt als Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung, die nach Paragraph 10, Absatz eins, Ziffer eins, MRG einer zehnjährigen Amortisationsdauer unterliegen, die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung sowie (seit Inkrafttreten der WRN 2006 mit 1. 10. 2006: Paragraph 49 e, Absatz eins, MRG) die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers.

Zu ersetzen sind Aufwendungen für sanitäre Anlagen nach § 10 Abs 3 Z 1 MRG nur dann, wenn diese in normaler und im jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung vorhanden sind (RIS-Justiz RS0070035; 8 Ob 632/91 = wobl 1992/133, 200 [Würth] = MietSlg 44.308/20).Zu ersetzen sind Aufwendungen für sanitäre Anlagen nach Paragraph 10, Absatz 3, Ziffer eins, MRG nur dann, wenn diese in normaler und im jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung vorhanden sind (RIS-Justiz RS0070035; 8 Ob 632/91 = wobl 1992/133, 200 [Würth] = MietSlg 44.308/20).

Der Oberste Gerichtshof hat bereits mehrfach ausgesprochen, dass die in § 10 Abs 3 Z 1 MRG erwähnten Aufwendungen im Zusammenhang mit sanitären Anlagen nicht nur Sanitäreinrichtungen wie Durchlauferhitzer, Sanitärausstattung wie Handwaschbecken, WC und ähnliches umfassen, sondern auch die gesamte Kalt- und Warmwasserinstallation, Wandsoffitte im Badezimmer, Rasiersteckdose und ähnliches (7 Ob 629/85 = MietSlg 37.269/48 = ImmZ 1986, 216). Die Entscheidung 6 Ob 602/89 = wobl 1990, 98/57 = MietSlg 41.218 rechnet die Verfliesung eines Sanitärraums als „normale" Ausstattung einer sanitären Anlage genauso zu den nach § 10 Abs 3 Z 1 MRG zu ersetzenden Aufwendungen wie generell Nacharbeiten für die Herstellung bzw Umgestaltung der in der zitierten Bestimmung genannten Anlagen samt deren Zubehör. Als ersatzfähig nach § 10 Abs 3 Z 1 MRG wird das Architektenhonorar bezeichnet, das den im vorliegenden Fall eine Rechnungsposition bildenden Kosten für den Einreichplan vergleichbar ist.Der Oberste Gerichtshof hat bereits mehrfach ausgesprochen, dass die in Paragraph 10, Absatz 3, Ziffer eins, MRG erwähnten Aufwendungen im Zusammenhang mit sanitären Anlagen nicht nur Sanitäreinrichtungen wie Durchlauferhitzer, Sanitärausstattung wie Handwaschbecken, WC und ähnliches umfassen,

sondern auch die gesamte Kalt- und Warmwasserinstallation, Wandsoffitte im Badezimmer, Rasiersteckdose und ähnliches (7 Ob 629/85 = MietSlg 37.269/48 = ImmZ 1986, 216). Die Entscheidung6 Ob 602/89 = wobl 1990, 98/57 = MietSlg 41.218 rechnet die Verfliesung eines Sanitärraums als „normale" Ausstattung einer sanitären Anlage genauso zu den nach Paragraph 10, Absatz 3, Ziffer eins, MRG zu ersetzenden Aufwendungen wie generell Nacharbeiten für die Herstellung bzw Umgestaltung der in der zitierten Bestimmung genannten Anlagen samt deren Zubehör. Als ersatzfähig nach Paragraph 10, Absatz 3, Ziffer eins, MRG wird das Architektenhonorar bezeichnet, das den im vorliegenden Fall eine Rechnungsposition bildenden Kosten für den Einreichplan vergleichbar ist.

Die zitierte Judikatur stellt somit bereits hinreichend klar, dass sämtliche Vor- und Nacharbeiten im Zusammenhang mit der Errichtung bzw der Umgestaltung von Sanitärräumen der bereits mehrfach zitierten Norm des § 10 Abs 3 Z 1 MRG zu unterstellen sind, soweit sie zur Errichtung einer zeitgemäßen Sanitäranlage notwendig sind. Nur die Herstellung einer sanitären Anlage in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung begründet ja erst den Ersatzanspruch nach § 10 Abs 3 Z 1 MRG (RIS-Justiz RS0070035). Der Einbau von Sanitärgeräten in der vorhandenen Küche ohne separat zu betretende Sanitärräume hätte im Jahr 1991 nicht mehr den zeitgemäßen Standard entsprochen (vgl 8 Ob 632/91), was die Revisionsrekurswerberin auch nicht bestreitet. Die Rechtsauffassung des Rekursgerichtes, die gegenständlichen Bauarbeiten im Zusammenhang mit der Errichtung separater Sanitärräumlichkeiten inklusive Verfliesung und Entlüftung als notwendige Vor- und Nacharbeiten zur Herstellung von sanitären Anlagen im weitesten Sinn (Würth/Zingher/Kovanyi MRG21 § 10 MRG Rz 10) zu werten, hält sich im Rahmen der höchstgerichtlichen Judikatur.Die zitierte Judikatur stellt somit bereits hinreichend klar, dass sämtliche Vor- und Nacharbeiten im Zusammenhang mit der Errichtung bzw der Umgestaltung von Sanitärräumen der bereits mehrfach zitierten Norm des Paragraph 10, Absatz 3, Ziffer eins, MRG zu unterstellen sind, soweit sie zur Errichtung einer zeitgemäßen Sanitäranlage notwendig sind. Nur die Herstellung einer sanitären Anlage in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung begründet ja erst den Ersatzanspruch nach Paragraph 10, Absatz 3, Ziffer eins, MRG (RIS-Justiz RS0070035). Der Einbau von Sanitärgeräten in der vorhandenen Küche ohne separat zu betretende Sanitärräume hätte im Jahr 1991 nicht mehr den zeitgemäßen Standard entsprochen vergleiche 8 Ob 632/91), was die Revisionsrekurswerberin auch nicht bestreitet. Die Rechtsauffassung des Rekursgerichtes, die gegenständlichen Bauarbeiten im Zusammenhang mit der Errichtung separater Sanitärräumlichkeiten inklusive Verfliesung und Entlüftung als notwendige Vor- und Nacharbeiten zur Herstellung von sanitären Anlagen im weitesten Sinn (Würth/Zingher/Kovanyi MRG21 Paragraph 10, MRG Rz 10) zu werten, hält sich im Rahmen der höchstgerichtlichen Judikatur.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die in dieser Bestimmung unter anderem angeordnete Beschränkung des Kostenersatzanspruchs auf den zweckentsprechenden Verfahrensaufwand rechtfertigt keinen Kostenzuspruch, weil der Antragsgegner nicht auf die Unzulässigkeit des gegnerischen Rechtsmittels hingewiesen hat (vgl Fucik in Rechberger, ZPO³ § 41 ZPO Rz 5; Fucik/Kloiber, AußStrG § 78 Rz 9)Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Die in dieser Bestimmung unter anderem angeordnete Beschränkung des Kostenersatzanspruchs auf den zweckentsprechenden Verfahrensaufwand rechtfertigt keinen Kostenzuspruch, weil der Antragsgegner nicht auf die Unzulässigkeit des gegnerischen Rechtsmittels hingewiesen hat vergleiche Fucik in Rechberger, ZPO³ Paragraph 41, ZPO Rz 5; Fucik/Kloiber, AußStrG Paragraph 78, Rz 9).

Anmerkung

E846635Ob123.07k

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inImmZ 2007,392 (Kovanyi, überblicksweise Darstellung) = immolex2007,338/165 - immolex 2007/165 = RZ 2008,22 EÜ29, 30 - RZ 2008 EÜ29- RZ 2008 EÜ30 = MietSlg 59.246XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00123.07K.0703.000

Zuletzt aktualisiert am

07.09.2009

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