

TE OGH 2002/4/9 5Ob304/01v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.04.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Hans Jürgen H*****, vertreten durch Dr. Bernhard Weisborn, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Etka L*****, 2. Susanne B*****, 3. Judith W*****, 4. Henie Clara W*****, vertreten durch Dr. Peter Balogh, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Rekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. Juli 2001, GZ 38 R 103/01f-15, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 1. Dezember 2000, GZ 28 Msch 39/00y-10, aufgehoben wurde, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Hans Jürgen H*****, vertreten durch Dr. Bernhard Weisborn, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Etka L*****, 2. Susanne B*****, 3. Judith W*****, 4. Henie Clara W*****, vertreten durch Dr. Peter Balogh, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den Rekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. Juli 2001, GZ 38 R 103/01f-15, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 1. Dezember 2000, GZ 28 Msch 39/00y-10, aufgehoben wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluss wird aufgehoben und der Sachbeschluss des Erstgerichtes wiederhergestellt.

Text

Begründung:

Am 1. 11. 1998 schlossen der Antragsteller mit den Antragsgegnerinnen einen Mietvertrag hinsichtlich der Wohnung top Nr 35 und 36 im Haus 1020 Wien, Ybbsstraße 22 ab. Es wurde ein monatlicher Mietzins von S

3.800 wertgesichert exklusive Betriebskosten und USt vereinbart. Die Nutzfläche der Wohnung beträgt 90 m2.

Zum Mietvertragsabschluss befand sich die elektrische Anlage, die insgesamt nicht den Schutzvorschriften der ÖVE-Önorm E 8001-1 entsprach, in folgendem Zustand:

Die Elektroleitungen bestanden aus stoffummantelten Drähten. Da der Isolationswiderstand dieser Leitungen nicht ausreichend ist, bestand die Gefahr eines Stromschlags, wenn die Wand feucht würde. Der Stromverteiler war nicht

gegen Berührung geschützt. Das Zählbrett war aus Holz und nicht aus Isolierstoff. Sämtliche Elektroinstallationen waren ungeerdet, weshalb sich auch der FI-Schalter als nicht funktionsfähig erwies. Die Zuleitungskabel hatten falsche Farben. In welchem Zustand Steckdosen und Schalter waren, konnte nicht festgestellt werden.

Für die Erneuerung der Installationen musste ein Betrag von S 69.468 aufgewendet.

Der Antragsteller begehrt die Feststellung, dass die Wohnung im Zeitpunkt der Anmietung im Hinblick auf den Zustand der Elektroinstallationen in die Ausstattungskategorie D einzuordnen sei. Er begehrt weiters die Feststellung, dass die Antragsgegnerinnen durch Vorschreibung des vereinbarten Hauptmietzinses das gesetzlich zulässige Zinsausmaß in bestimmter Höhe vom 1. 11. 1998 bis 31. 10. 1999 überschritten haben.

Die Antragsgegnerinnen begehrten die Abweisung des Mietzinsüberprüfungsantrages mit der Begründung, dass die Elektroinstallationen im Zeitpunkt der Anmietung in ordnungsgemäßen Zustand gewesen seien.

Das Erstgericht gab den Anträgen statt. In rechtlicher Hinsicht gelangte es zu dem Ergebnis, dass sich die Wohnung auf Grund des Zustandes der Elektroinstallationen in unbrauchbarem Zustand befunden habe.

Das Rekursgericht hob infolge Rekurses der Antragsgegnerinnen den Sachbeschluss des Erstgerichtes auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurück. Es vertrat die Rechtsansicht, dass sich im Hinblick auf die Entscheidung 5 Ob 120/00h ein Judikaturwechsel angedeutet habe, weshalb davon auszugehen sei, dass den Mieter eine Anzeigepflicht hinsichtlich der Unbrauchbarkeit der elektrischen Anlage treffe. Da der Antragsteller diese Pflicht nicht erfüllt habe, scheide die Einordnung der Wohnung in Kategorie D allein infolge Unbrauchbarkeit der elektrischen Anlage aus. Das Erstgericht müsse daher im fortgesetzten Verfahren noch Feststellungen zu den anderen Ausstattungskategoriemerkmale treffen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, weil es von der bisherigen Judikaturlinie des Obersten Gerichtshofes, wonach die Gefährlichkeit einer elektrischen Anlage nicht der Rügepflicht des Mieters unterliege, im Hinblick auf den angedeuteten Judikaturwechsel zu 5 Ob 120/00h abgewichen sei.

Dagegen richtet sich der Rekurs des Antragstellers mit einem Abänderungsantrag.

Die Antragsgegnerinnen beantragen, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist zulässig, er ist auch berechtigt.

Nach ständiger Rechtsprechung befindet sich eine Wohnung in "brauchbarem Zustand", wenn sie an sich zum sofortigen Bewohnen geeignet ist, also keine gröberen, die Benützung behindernden Mängel aufweist, insbesondere auch die vorgesehenen oder ortsüblichen Energieanschlüsse gefahrlos verwendet werden können. Mängel, die jederzeit ohne größere Aufwendungen beseitigt werden können, stehen dabei der Annahme der Brauchbarkeit nicht entgegen (5 Ob 279/98k [WoBI 1999/47], 5 Ob 255/98f [WoBI 2001/28], WoBI 1989/45, immolex 1997/53; EWR I/16/75 ff je mwN uva). Ebenso wird in ständiger Rechtsprechung erkannt, dass die Gefährlichkeit einer elektrischen Anlage, insbesondere als Folge des Fehlens einer Schutzleiterinstallation, die Brauchbarkeit einer Wohnung hindert und es darauf ankommt, ob dieser Mangel mit relativ einfachen Maßnahmen ohne größere Aufwendungen beseitigt werden kann oder nicht (5 Ob 255/98f, 5 Ob 279/98k, 5Ob 2364/96z [WoBI 1998/89], immolex 1997/53 ua).

Die Brauchbarkeit der Wohnung ist nur für die Ausstattungskategorie D kein Tatbestandserfordernis. Das Gesetz selbst sieht nur für den Fall eine Pflicht des Mieters zur Bemängelung vor, dass die in einer Wohnung befindliche Wasserentnahmestelle oder das WC im Inneren einer Wohnung nicht brauchbar sei. In analoger Anwendung hat die Rechtsprechung ganz allgemein eine Bemängelungspflicht des Mieters hinsichtlich der Unbrauchbarkeit der kategoriebestimmenden Merkmale statuiert, dies aber bereits bei Fehlen des entsprechenden Kategoriemerkmals als nicht mehr mit der ratio der gesetzlichen Bestimmung in Einklang erachtet (5 Ob 255/98f, WoBI 1997/6). Ein Sachverhalt, der dem Fehlen einer kategoriebestimmenden Einrichtung nahekommt, lässt keine Anzeigepflicht des Mieters zu, weil die Ausstattung der Wohnung in die Ingerenz des Vermieters fällt und ein insoweit bestehender Mangel für den Mieter nicht ohneweiteres als rügepflichtig erkennbar ist. Ein Informationsbedürfnis des Vermieters hinsichtlich der Grundausstattung des vermieteten Objektes wird grundsätzlich verneint (vgl WoBI 1997/6, 5 Ob 255/98f). Es besteht daher nach der Rechtsprechung grundsätzlich keine Bemängelungspflicht bei Unbrauchbarkeit

der Wohnung an sich (RdW 1986/109, WoBI 1991/129, WoBI 1992/197, immolex 1997/53; EWR I/15A/1f, 5 Ob 255/98f ua). Der Zweck der Anzeigeobliegenheit kann nur darin gesehen werden, den Vermieter in die Lage zu versetzen, die ihm drohende dauernde Einstufung der vermieteten Wohnung in die Ausstattungskategorie D zu verhindern (RIS-Justiz RS0070124, RS0070145). Die Brauchbarkeit der Wohnung ist nur für die Ausstattungskategorie D kein Tatbestandserfordernis. Das Gesetz selbst sieht nur für den Fall eine Obliegenheit des Mieters zur Bemängelung vor, dass die in einer Wohnung befindliche Wasserentnahmestelle oder das WC im Inneren einer Wohnung nicht brauchbar sei. In analoger Anwendung hat die Rechtsprechung ganz allgemein eine Bemängelungspflicht des Mieters hinsichtlich der Unbrauchbarkeit der kategoriebestimmenden Merkmale statuiert, dies aber bereits bei Fehlen des entsprechenden Kategoriemerkmals als nicht mehr mit der ratio der gesetzlichen Bestimmung in Einklang erachtet (5 Ob 255/98f, WoBI 1997/6). Ein Sachverhalt, der dem Fehlen einer kategoriebestimmenden Einrichtung nahekommt, lässt keine Anzeigeobliegenheit des Mieters zu, weil die Ausstattung der Wohnung in die Ingerenz des Vermieters fällt und ein insoweit bestehender Mangel für den Mieter nicht ohneweiteres als rügepflichtig erkennbar ist. Ein Informationsbedürfnis des Vermieters hinsichtlich der Grundausstattung des vermieteten Objektes wird grundsätzlich verneint (vergleiche WoBI 1997/6, 5 Ob 255/98f). Es besteht daher nach der Rechtsprechung grundsätzlich keine Bemängelungspflicht bei Unbrauchbarkeit der Wohnung an sich (RdW 1986/109, WoBI 1991/129, WoBI 1992/197, immolex 1997/53; EWR I/15A/1f, 5 Ob 255/98f ua). Der Zweck der Anzeigeobliegenheit kann nur darin gesehen werden, den Vermieter in die Lage zu versetzen, die ihm drohende dauernde Einstufung der vermieteten Wohnung in die Ausstattungskategorie D zu verhindern (RIS-Justiz RS0070124, RS0070145).

Alle Beteiligten haben erkannt, dass nach der oben dargestellten ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes im vorliegenden Fall infolge Gefährlichkeit der elektrischen Anlage in der gesamten Wohnung und dem größeren Aufwand zur Behebung von einer Unbrauchbarkeit der Wohnung auszugehen ist. Das Rekursgericht und die Antragsgegnerinnen glauben jedoch aus der Entscheidung 5 Ob 120/00h eine sich ankündigende Judikaturänderung zu erkennen. Sie übersehen dabei aber, dass sich der Oberste Gerichtshof in dieser Entscheidung ausdrücklich nicht mit der vor allem von Dirnbacher angebrachten Kritik zur bisherigen Rechtsprechung auseinandergesetzt hat, da es im dort zu behandelnden Rechtsfall nicht um die den Mieter bei Abschluss eines Mietvertrages treffende Obliegenheiten ging. Der Oberste Gerichtshof vertrat im Falle des Eintritts des Mieters nach § 14 MRG in die Rechtsstellung des Vormieters die Rechtsansicht, dass den Eintretenden die Obliegenheit trifft, dem Vermieter Mängel anzuzeigen, die im Laufe des Mietverhältnisses zur Unbrauchbarkeit der Wohnung geführt haben. Dem lag zu Grunde, dass der Mietvertrag mit der Großmutter der Mieterin seit 1943 bestand und die Vermieter nun bei Eintritt der Enkelin in das Mietverhältnis 1997 keine Gelegenheit hatten, sich vor Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter über den Zustand des Mietobjektes zu informieren und die offenbar im Laufe des Mietverhältnisses eingetretene Unbrauchbarkeit der Elektroinstallation zu erkennen. In diesem Fall wurde ausgesprochen, dass den Eintretenden die Obliegenheit trifft, die im Laufe des Mietverhältnisses eingetretene Unbrauchbarkeit der Elektroinstallationen anzuzeigen. Alle Beteiligten haben erkannt, dass nach der oben dargestellten ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes im vorliegenden Fall infolge Gefährlichkeit der elektrischen Anlage in der gesamten Wohnung und dem größeren Aufwand zur Behebung von einer Unbrauchbarkeit der Wohnung auszugehen ist. Das Rekursgericht und die Antragsgegnerinnen glauben jedoch aus der Entscheidung 5 Ob 120/00h eine sich ankündigende Judikaturänderung zu erkennen. Sie übersehen dabei aber, dass sich der Oberste Gerichtshof in dieser Entscheidung ausdrücklich nicht mit der vor allem von Dirnbacher angebrachten Kritik zur bisherigen Rechtsprechung auseinandergesetzt hat, da es im dort zu behandelnden Rechtsfall nicht um die den Mieter bei Abschluss eines Mietvertrages treffende Obliegenheiten ging. Der Oberste Gerichtshof vertrat im Falle des Eintritts des Mieters nach Paragraph 14, MRG in die Rechtsstellung des Vormieters die Rechtsansicht, dass den Eintretenden die Obliegenheit trifft, dem Vermieter Mängel anzuzeigen, die im Laufe des Mietverhältnisses zur Unbrauchbarkeit der Wohnung geführt haben. Dem lag zu Grunde, dass der Mietvertrag mit der Großmutter der Mieterin seit 1943 bestand und die Vermieter nun bei Eintritt der Enkelin in das Mietverhältnis 1997 keine Gelegenheit hatten, sich vor Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter über den Zustand des Mietobjektes zu informieren und die offenbar im Laufe des Mietverhältnisses eingetretene Unbrauchbarkeit der Elektroinstallation zu erkennen. In diesem Fall wurde ausgesprochen, dass den Eintretenden die Obliegenheit trifft, die im Laufe des Mietverhältnisses eingetretene Unbrauchbarkeit der Elektroinstallationen anzuzeigen.

Schon die Begründung des Obersten Gerichtshofs zur Entscheidung 5 Ob 120/00h macht klar, dass die Rügeobliegenheit des Mieters bei Abschluss eines neuen Mietvertrages nicht nach den gleichen Grundsätzen zu

beurteilen ist. Bei Abschluss eines neuen Mietvertrages hat der Vermieter jede Möglichkeit, vor Übergabe den Zustand der Wohnung einer Überprüfung zu unterziehen und - insbesondere im Hinblick auf seine Mietzinsvorstellungen - notwendige Sanierungsarbeiten durchzuführen. Die Judikatur, dass die Brauchbarkeit der Wohnung auch dann gegeben ist, wenn Mängel vorhanden sind, die keinen größeren Beseitigungsaufwand notwendig machen, geht - auf den vorliegenden Fall angewandt - darauf zurück, dass der an sich sorgfältige Vermieter, der die elektrische Anlage überprüft hat oder überprüfen ließ, nicht zum Beispiel wegen einer übersehenen defekten Steckdose, deren Reparatur nur einen geringfügigen Aufwand erfordert, sich auf die Dauer des Mietverhältnisses mit der Einstufung in Kategorie D zufrieden geben muss. Diese Erwägungen treffen aber nicht auf Fälle wie hier zu, in denen der Vermieter die elektrische Anlage trotz offenkundiger schwerwiegender Mängel überhaupt nicht einer Überprüfung unterzieht, sondern sozusagen riskiert, dass sie sich allenfalls in einem unbrauchbaren und gefährlichen Zustand befindet, der nur mit größerem Aufwand beseitigt werden kann, und eine allfällige Rüge des einen höheren Mietzins zahlenden Mieters abwartet.

Im vorliegenden Fall bestand bei den stoffummantelten, nicht in Rohren verlegten Stromleitungen die Gefahr des Stromschlags, wenn die Wand feucht würde. Der Stromverteiler war gegen Berührung nicht geschützt, das Zählerbrett nur auf Holz montiert und die Anlage insgesamt ungeerdet, sodass der FI-Schalter unwirksam war. Die Behebung der lebensgefährlichen Fehler der technischen Anlage kostete immerhin rund S 70.000, was zweifellos als größerer Aufwand zu beurteilen ist. Der Zustand der Anlage wäre dem Vermieter bei der geringsten Überprüfung - die aber unterlassen wurde - leicht erkennbar gewesen.

Ausgehend von den dargelegten Erwägungen können die gegen die Rechtsprechung eingewandten Bedenken (vor allem Dirnbacher in WoBI 1999, 315/147 und EWR/I/16/253, Würth in WoBI 2001/40), dass immer strengere Anforderungen an den Sicherheitsstandard gestellt werden und die Erfordernisse für einen Nichtfachmann immer schwerer erkennbar seien, jedenfalls in solchen Fällen wie dem vorliegenden, in denen offenkundige, schwerwiegende Mängel der elektrischen Anlage vorliegen, die lebensgefährlich sein können, und nur mit größerem Aufwand beseitigt werden können, keine Änderung der bisherigen Judikatur bewirken.

Es ist daher von der Unbrauchbarkeit der Wohnung auszugehen. Dies hat das Erstgericht zutreffend erkannt, weshalb der erstinstanzliche Beschluss wiederherzustellen war.

Anmerkung

E65742 5Ob304.01v

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00304.01V.0409.000

Dokumentnummer

JJT_20020409_OGH0002_0050OB00304_01V0000_000

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