jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/3/9 5Ob59/99h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.03.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache des Antragstellers Prof. Dr. Adolf N*****, vertreten durch Mag. Wilhelm Huck, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratstraße 15, 1011 Wien, wider die Antragsgegnerin Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokuratur, Singerstraße 17-19, 1011 Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 13 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14. Juli 1998, GZ 39 R 377/98z-62, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 31. März 1998, GZ 20 Msch 57/96a-58, abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache des Antragstellers Prof. Dr. Adolf N*****, vertreten durch Mag. Wilhelm Huck, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratstraße 15, 1011 Wien, wider die Antragsgegnerin Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokuratur, Singerstraße 17-19, 1011 Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 13, MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14. Juli 1998, GZ 39 R 377/98z-62, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 31. März 1998, GZ 20 Msch 57/96a-58, abgeändert wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs des Antragstellers wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18b MRG in Verbindung mit § 26 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a ZPO in Verbindung mit § 510 Abs 3 ZPO).Der Revisionsrekurs des Antragstellers wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18 b, MRG in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, ZPO in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist seit 15. 7. 1977 Mieter der Wohnung ***** in Objekt *****, in ***** W*****. Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin dieses Hauses.

Ab 1. 11. 1995 begehrt die Antragsgegnerin vom Antragsteller einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, dessen Berechnung auf Basis der Ausstattungskategorie A erfolgte und der S 2.720,90 monatlich betrug. Der Antragsteller bezahlte den ihm vorgeschriebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag vom 1. 11. 1995 bis 28. 2. 1996. An

Hauptmietzins wurde dem Antragsteller in diesem Zeitraum der vereinbarte Betrag von S 692,50 vorgeschrieben.

Mit dem vorliegenden Antrag begehrt der Antragsteller die Feststellung, daß durch die Vorschreibung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages auf Basis der Ausstattungskategorie A ihm gegenüber das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten wurde, und die Rückzahlung der Überschreitungsbeträge. Zulässig sei nur die Vorschreibung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages auf Basis der Ausstattungskategorie C. Die Wohnung habe nämlich im Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung über keine dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit verfügt, weil die Wände des Baderaums nur mit einem Karanitbelag beschichtet gewesen seien, was in seiner Wirkung etwa einem Ölanstrich gleichzuhalten sei. Damit sei den im Zeitpunkt der Vermietung geltenden Förderungsbestimmungen nicht entsprochen worden.

Die Antragsgegnerin bestritt dieses Vorbringen, beantragte Abweisung des Antrags und brachte vor, daß die Ausstattung des Badezimmers im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses dem zeitgemäßen Standard entsprochen habe.

Das Erstgericht stellte fest, daß die Antragsgegnerin gegenüber dem Antragsteller das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch Vorschreibung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags auf Basis der Kategorie A um monatlich S 1.691,02 überschritten habe und trug der Antragsgegnerin die Rückzahlung der Überschreitungsbeträge auf. Für die Beurteilung, was unter einem zeitgemäßen Standard der Badegelegenheit zu verstehen sei, seien sowohl die im maßgeblichen Zeitpunkt geltenden Vorschriften und Förderungsrichtlinien aber auch die herrschende Verkehrsauffassung zu berücksichtigen. Die damals in Wien geltenden Wohnbauvorschriften (WBV 1968 und LGBl 1973/3) hätten bei den Wandbelägen in Badezimmern dauerhafte Verkleidungen und Beläge vorgeschrieben. Der in der Wohnung des Antragstellers angebrachte Karanitbelag sei zwar wasserabweisend und dauerhaft, in seinen Wirkungen jedoch nur einem Ölanstrich gleichzusetzen, der nach ständiger Rechtsprechung im Geltungsbereich des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 als nicht mehr zeitgemäß qualifiziert worden sei (5 Ob 28/86, 5 Ob 73/88, 5 Ob 35/85; MietSlg 38.346, 47.251).

Einem dagegen von der Antragsgegnerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge und wies den Antrag ab. Das Wohnbauförderungsgesetz 1968 (BGBl 1967/280) habe für die Förderungswürdigkeit bereits auf normal ausgestattete, dem Fortschritt in den wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen entsprechende Wohnungen abgestellt. Diese Normalausstattung sei im Verordnungsweg näher umschrieben worden (LGBl 1968/7). In § 3 Abs 1 Z 2 dieser Verordnung seien als Mindesterfordernis für die normale Ausstattung eines Bades einer Klein- und Mittelwohnung hinsichtlich der Wandbeläge "dauerhafte Verkleidungen oder Beläge im Baderaum" gefordert worden. Dies sei auch in der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 26. 2. 1985 (LGBl 41/1986) weiterhin als ausreichend angesehen worden. Andere Landesverordnungen hingegen hätten ausdrücklich "Verfliesung oder Verkleidung mit einem gleichwertigen dauerhaften Belag im Baderaum und WC bis in Türhöhe und Fußboden" gefordert.Einem dagegen von der Antragsgegnerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge und wies den Antrag ab. Das Wohnbauförderungsgesetz 1968 (BGBl 1967/280) habe für die Förderungswürdigkeit bereits auf normal ausgestattete, dem Fortschritt in den wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen entsprechende Wohnungen abgestellt. Diese Normalausstattung sei im Verordnungsweg näher umschrieben worden (LGBl 1968/7). In Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer 2, dieser Verordnung seien als Mindesterfordernis für die normale Ausstattung eines Bades einer Klein- und Mittelwohnung hinsichtlich der Wandbeläge "dauerhafte Verkleidungen oder Beläge im Baderaum" gefordert worden. Dies sei auch in der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 26. 2. 1985 Landesgesetzblatt 41 aus 1986,) weiterhin als ausreichend angesehen worden. Andere Landesverordnungen hingegen hätten ausdrücklich "Verfliesung oder Verkleidung mit einem gleichwertigen dauerhaften Belag im Baderaum und WC bis in Türhöhe und Fußboden" gefordert.

Die maßgeblichen Feststellungen über die Qualität der Ausstattung des Badezimmers des Antragstellers ließen es zu, zum Unterschied von einem bloßen Ölanstrich davon auszugehen, daß mit dem Karanitbelag dem Erfordernis der damals geltenden Förderungsbestimmungen entsprochen worden sei.

Der bei Mietvertragsabschluß an den Badezimmerwänden aufgebrachte Karanitbelag sei ein wasserabweisender und dauerhafter Wandbelag gewesen. Er bestehe hauptsächlich aus weißem Zement mit verschiedenen Farbstoffen. Der Belag werde vollflächig mit einer Spachtel an den Wänden aufgetragen und durch Einlinieren mit weißen Linien optisch in Plattenform gebracht. Nach dem Auftragen werde die Oberfläche strukturiert bzw eingefärbt. Nach dem Trocknen

des Anstriches werde die Oberfläche wasserabweisend behandelt. Zu diesem Zweck sei ein wasserabweisender Lack bzw eine andere wasserabweisende Beschichtung aufgetragen und hiedurch eine Versiegelung geschaffen worden. Durch die Anbringung der Versiegelung sei der Karanitbelag wasserabweisend und entspreche in seinen Wirkungen (insbesondere Wasserabweisung) einem Ölanstrich. In einer durch 50 Jahre dokumentierten Verwendung dieses Karanitbelags habe sich ergeben, daß dieser in seiner Dauerhaftigkeit durchaus mit einer Verfliesung verglichen werden könne. Auch aufgrund der optischen Gestaltung komme der Karanitbelag einer Verfliesung wesentlich näher als ein Ölanstrich. Daß er in seiner wasserabweisenden Wirkung einem Ölanstrich gleichzuhalten sei, lasse ihn nicht mit einem solchen gleichsetzen.

Die Wohnung des Antragstellers habe daher im relevanten Zeitpunkt eine dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit aufgewiesen, weshalb die Forderung nach einem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag auf Basis der Ausstattungskategorie A gerechtfertigt sei.

Das Rekursgericht sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 nicht übersteige, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch zulässig sei, weil zur konkreten Ausstattungsfrage keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege und wegen der Vielzahl der gleichgelagerten Rechtsstreitigkeiten eine Rechtsfrage zu lösen sei, die über den Einzelfall hinausgehe.

Rechtliche Beurteilung

Der vom Antragsteller gegen diesen Sachbeschluß erhobene Revisionsrekurs ist nicht zulässig.

Das Rekursgericht hat in Einklang mit ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung zugrunde gelegt, daß bei der Beurteilung, ob eine Badegelegenheit dem zeitgemäßen Standard entspricht, auf die Förderungsrichtlinien, die Bestimmungen der Bauvorschriften und die örtlich geltenden Maßstäbe (Verkehrsauffassung) Bedacht zu nehmen ist (EvBl 1993/138, 557 = WoBl 1993, 116; zuletzt 5 Ob 184/97p).

Nach Ermittlung der im maßgeblichen Zeitpunkt im Wiener Bereich geltenden Förderungsvorschriften und unter Zugrundelegung der vom Erstgericht getroffenen Feststellungen über die Beschaffenheit des fraglichen Badezimmerwandbelages (Karanitbelages) hat das Rekursgericht erkannt, daß den gesetzlichen Vorschriften durch Herstellung eines dauerhaften, feuchtigkeitsabweisenden und in seinem Aussehen einem Fliesenbelag nahekommenden Badezimmerwandbelag entsprochen wurde. Dabei hatte das Rekursgericht im wesentlichen Tatfragen zu klären, die der Beurteilung des Obersten Gerichtshofes entzogen sind. Soweit sich der Revisionsrekurswerber von den zugrunde gelegten Feststellungen entfernt, sind seine Ausführungen unzulässig.

Dem Rekursgericht ist bei Beurteilung der Frage, daß der im konkreten Fall im Badezimmer angebrachte dauerhafte, feuchtigkeitsabweisende Wandbelag im Jahr 1977 den damals in Geltung gestandenen Wohnbauförderungsvorschriften entsprach, keine Fehlbeurteilung unterlaufen, die eine Befassung des Obersten Gerichtshofes mit dieser Frage erforderte (vgl auch 5 Ob 45/99z).Dem Rekursgericht ist bei Beurteilung der Frage, daß der im konkreten Fall im Badezimmer angebrachte dauerhafte, feuchtigkeitsabweisende Wandbelag im Jahr 1977 den damals in Geltung gestandenen Wohnbauförderungsvorschriften entsprach, keine Fehlbeurteilung unterlaufen, die eine Befassung des Obersten Gerichtshofes mit dieser Frage erforderte vergleiche auch 5 Ob 45/99z).

Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung war in Anbetracht dessen, daß das Rekursgericht sich an ständige höchstgerichtliche Rechtsprechung hinsichtlich der Kriterien der Beurteilung des "zeitgemäßen Standards" einer Badegelegenheit hielt, nicht zu lösen, woran auch der Umstand nichts ändert, daß mehrere Mieter einer Anlage von derselben Rechtsfrage betroffen sind.

Der Revisionsrekurs war daher zurückzuweisen.

Anmerkung

E53420 05A00599

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00059.99H.0309.000

Dokumentnummer

JJT_19990309_OGH0002_0050OB00059_99H0000_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