

TE OGH 1997/11/11 5Ob422/97p

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 11.11.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Ehmayr, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in den zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Mietrechtssachen der Antragsteller 1. Sabine W*****, und 2. Stephan P*****, beide vertreten durch Dr.Heinz-Peter Wachter, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Maria G*****, und 2. Helmut Ernst K*****, beide vertreten durch Dr.Karl Franz Leutgeb, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 1 und Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. Juli 1997, GZ 40 R 293/97b-31, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 21.Februar 1997, GZ 42 Msch 120/94z (83/95k)-25, teilweise aufgehoben wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Ehmayr, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in den zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Mietrechtssachen der Antragsteller 1. Sabine W*****, und 2. Stephan P*****, beide vertreten durch Dr.Heinz-Peter Wachter, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Maria G*****, und 2. Helmut Ernst K*****, beide vertreten durch Dr.Karl Franz Leutgeb, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer eins und Ziffer 8, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. Juli 1997, GZ 40 R 293/97b-31, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 21.Februar 1997, GZ 42 Msch 120/94z (83/95k)-25, teilweise aufgehoben wurde, folgenden

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Der Beschuß des Rekursgerichtes wird dahingehend abgeändert, daß die aufgehobenen Punkte 2.) und 3.) der erstinstanzlichen Entscheidung wiederhergestellt und durch folgenden Ausspruch ergänzt werden:

"Die Erstantragsgegnerin ist schuldig, den Antragstellern binnen 14 Tagen 4 % Zinsen aus folgenden Beträgen zu zahlen:

aus S 3.035,10 vom 24.03.1990 bis 31.03.1990,

aus S 6.070,20 vom 1.04.1990 bis 30.04.1990,

aus S 9.105,30 vom 1.05.1990 bis 31.05.1990,

aus S 12.140,40 vom 1.06.1990 bis 30.06.1990,

aus S 15.175,50 vom 1.07.1990 bis 31.07.1990,

aus S 18.210,60 vom 1.08.1990 bis 31.08.1990,
aus S 21.245,70 vom 1.09.1990 bis 30.09.1990,
aus S 24.280,80 vom 1.10.1990 bis 31.10.1990,
aus S 27.315,90 vom 1.11.1990 bis 30.11.1990,
aus S 30.351,-- vom 1.12.1990 bis 31.12.1990,
aus S 33.386,10 vom 1.01.1991 bis 31.01.1991,
aus S 36.421,20 vom 1.02.1991 bis 28.02.1991,
aus S 39.456,30 vom 1.03.1991 bis 31.03.1991,
aus S 42.491,40 vom 1.04.1991 bis 30.04.1991,
aus S 45.526,50 vom 1.05.1991 bis 31.05.1991,
aus S 48.561,60 vom 1.06.1991 bis 30.06.1991,
aus S 51.596,70 vom 1.07.1991 bis 31.07.1991,
aus S 54.631,80 vom 1.08.1991 bis 31.08.1991,
aus S 57.666,90 vom 1.09.1991 bis 30.09.1991,
aus S 60.702,-- vom 1.10.1991 bis 31.10.1991,
aus S 63.737,10 vom 1.11.1991 bis 30.11.1991,
aus S 66.680,15 vom 1.12.1991 bis 31.12.1991,
aus S 69.623,20 vom 1.01.1992 bis 31.01.1992,
aus S 72.566,25 vom 1.02.1992 bis 29.02.1992,
aus S 75.509,30 vom 1.03.1992 bis 31.03.1992,
aus S 78.452,35 vom 1.04.1992 bis 30.04.1992,
aus S 81.395,40 vom 1.05.1992 bis 31.05.1992,
aus S 84.338,45 vom 1.06.1992 bis 30.06.1992,
aus S 87.281,50 vom 1.07.1992 bis 31.07.1992,
aus S 90.224,55 vom 1.08.1992 bis 31.08.1992,
aus S 93.167,60 vom 1.09.1992 bis 30.09.1992,
aus S 96.110,65 vom 1.10.1992 bis 31.10.1992,
aus S 99.053,70 vom 1.11.1992 bis 30.11.1992,
aus S 101.996,75 vom 1.12.1992 bis 31.12.1992,
aus S 104.939,80 vom 1.01.1993 bis 31.01.1993,
aus S 107.882,85 vom 1.02.1993 bis 28.02.1993,
aus S 110.825,90 vom 1.03.1993 bis 31.03.1993,
aus S 113.768,95 vom 1.04.1993 bis 30.04.1993,
aus S 116.712,-- vom 1.5.1993 bis 31.5.1993,
aus S 119.655,05 vom 1.6.1993 bis 30.6.1993,
aus S 122.598,10 vom 1.7.1993 bis 31.7.1993,
aus S 125.541,15 vom 1.8.1993 bis 31.8.1993,
aus S 128.484,20 vom 1.9.1993 bis 30.9.1993,

aus S 131.427,25 vom 1.10.1993 bis 31.10.1993,
aus S 134.370,30 vom 1.11.1993 bis 30.11.1993,
aus S 137.313,35 vom 1.12.1993 bis 31.12.1993,
aus S 140.256,40 vom 1.1.1994 bis 31.1.1994,
aus S 143.199,45 vom 1.2.1994 bis 28.2.1994,
aus S 146.142,50 vom 1.3.1994 bis 31.3.1994,
aus S 149.085,55 vom 1.4.1994 bis 30.4.1994,
aus S 152.028,60 vom 1.5.1994 bis 31.5.1994,
aus S 154.971,65 vom 1.6.1994 bis 30.6.1994,
aus S 157.914,70 vom 1.7.1994 bis 31.7.1994,
aus S 160.857,75 vom 1.8.1994 bis 31.8.1994,
aus S 163.800,80 vom 1.9.1994 bis 30.9.1994,
aus S 166.743,85 vom 1.10.1994 bis 31.10.1994,
aus S 169.686,90 vom 1.11.1994 bis 30.11.1994,
aus S 172.524,76 vom 1.12.1994 bis 31.12.1994,
aus S 175.362,62 vom 1.1.1995 bis 31.1.1995,
aus S 178.200,48 vom 1.2.1995 bis 28.2.1995,
aus S 181.038,34 vom 1.3.1995 bis 31.3.1995,
aus S 183.876,20 vom 1.4.1995 bis 30.4.1995,
aus S 186.714,06 vom 1.5.1995 bis 31.5.1995 und
aus S 189.551,92 seit 1.6.1995".

Text

Begründung:

Am 24.3.1993 stellten die Antragsteller bei der zuständigen Schlichtungsstelle den Antrag, gegenüber den Antragsgegnern als Hauptmieter der Wohnung top 6 im Haus *****¹, anerkannt zu werden und den hiefür seit 1.3.1990 entrichteten Hauptmietzins zu überprüfen. Ebenfalls noch bei der Schlichtungsstelle begehrten sie dann am 8.6.1995 die Ausdehnung des Mietzinsüberprüfungszeitraums bis 30.6.1995.

Seit April 1994 (das erste Begehren betreffend) bzw Oktober 1995 (das zweite Begehren betreffend) sind die Verfahren bei Gericht anhängig. Sie sind mittlerweile insoweit rechtskräftig erledigt, als feststeht, daß die Antragsteller Hauptmieter der genannten Wohnung sind; außerdem ist entschieden, daß als zulässiger Hauptmietzins keinesfalls der (von den Antragsgegnern unter Berufung auf den Belohnungstatbestand des § 16 Abs 1 Z 6 aF MRG in Anspruch genommene) angemessene Betrag nach § 16 Abs 1 aF MRG in Betracht kommt und daß eine allfällige Rückzahlungsverpflichtung nur die Erstantragsgegnerin treffen kann. In dritter Instanz geht es überhaupt nur mehr um die für die Ermittlung des zulässigen Hauptmietzinses maßgebliche Ausstattungskategorie der Wohnung und die Bemessung eines allfälligen Rückforderungsanspruches der Antragsteller, wobei ein bisher vernachlässigtes Problem dessen Verzinsung darstellt. Die Antragsteller sind der Ansicht, ihre Wohnung sei in die Ausstattungskategorie D einzustufen, weil nicht einmal das Klosett, geschweige denn das "Bad" (die Duschgelegenheit) brauchbar sei; die Erstantragsgegnerin meint, die Wohnung entspreche der Kategorie A, weil (neben sonst für diese Kategorie erforderlichen Ausstattungsmerkmalen) ein voll funktionierendes Klosett vorhanden sei und auch das Bad dem zeitgemäßen Standard entspreche. Seit April 1994 (das erste Begehren betreffend) bzw Oktober 1995 (das zweite Begehren betreffend) sind die Verfahren bei Gericht anhängig. Sie sind mittlerweile insoweit rechtskräftig erledigt, als feststeht, daß die Antragsteller Hauptmieter der genannten Wohnung sind; außerdem ist entschieden, daß als zulässiger Hauptmietzins keinesfalls der (von den Antragsgegnern unter Berufung auf den Belohnungstatbestand des

Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 6, aF MRG in Anspruch genommene) angemessene Betrag nach Paragraph 16, Absatz eins, aF MRG in Betracht kommt und daß eine allfällige Rückzahlungsverpflichtung nur die Erstantragsgegnerin treffen kann. In dritter Instanz geht es überhaupt nur mehr um die für die Ermittlung des zulässigen Hauptmietzinses maßgebliche Ausstattungskategorie der Wohnung und die Bemessung eines allfälligen Rückforderungsanspruches der Antragsteller, wobei ein bisher vernachlässigtes Problem dessen Verzinsung darstellt. Die Antragsteller sind der Ansicht, ihre Wohnung sei in die Ausstattungskategorie D einzustufen, weil nicht einmal das Klosett, geschweige denn das "Bad" (die Duschgelegenheit) brauchbar sei; die Erstantragsgegnerin meint, die Wohnung entspreche der Kategorie A, weil (neben sonst für diese Kategorie erforderlichen Ausstattungsmerkmalen) ein voll funktionierendes Klosett vorhanden sei und auch das Bad dem zeitgemäßen Standard entspreche.

Das Erstgericht gelangte zur Auffassung, daß die Wohnung in die Ausstattungskategorie C einzustufen sei. Es stellte in Punkt 2 seines Sachbeschlusses vom 21.2.1997 fest, daß der von der Erstantragsgegnerin den Antragstellern vorgeschriebene Hauptmietzins von S 4.620,-- monatlich den jeweils zulässigen Betrag in der Zeit vom 1.3.1990 bis 30.11.1991 um monatlich S 3.035,10, in der Zeit vom 1.12.1991 bis 30.11.1994 um monatlich S 2.943,05 und vom 1.12.1994 bis 30.6.1995 um monatlich S 2.837,86 überschritten habe und erkannte die Erstantragsgegnerin in Punkt 3 schuldig, der Antragstellerin binnen 14 Tagen S 189.551,92 (inklusive 10 % USt) zurückzuzahlen (der Rest des Entscheidungspunktes 3 betrifft die Kostenentscheidung, die Entscheidungspunkte 1 und 4 sind rechtskräftig geworden).

Dem liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Erstantragsgegnerin ist Eigentümerin der Liegenschaft *****. Die im Erdgeschoß dieses Hauses liegende Wohnung top Nr. 6 bestand ursprünglich aus einem Zimmer, zwei Kabinetten, Küche, Vorzimmer, Speis und WC und hatte eine Nutzfläche von 59,77 m². Die in einem separaten Raum befindliche, an die Küche angrenzende Speis hatte eine Tür zum Vorzimmer. Der betreffende Raum war durch eine Wand vom WC getrennt, das ebenfalls vom Vorzimmer aus durch eine Tür zu betreten war.

Mitte der 70er Jahre beschloß die Hauseigentümerin, im Zuge anderer Arbeiten anstelle der Speis auch eine Badegelegenheit einzubauen.

Wer die Arbeiten letztlich durchführte, ließ sich nicht feststellen. Um in der Speis eine Dusche zu installieren, wurde die Trennwand zwischen Speis und WC abgetragen und die Tür zum Vorzimmer zur Speis. In dem vom Vorzimmer aus zugänglichen, nunmehr vergrößerten Raum blieb rechts von der Tür die WC-Anlage bestehen. Genau gegenüber der Tür wurde ein Waschbecken montiert und links vom Eingang eine Duschtasse samt Brausearmatur installiert.

Der Dusch/WC-Raum weist eine Länge von 195 cm und eine Raumbreite von 90 cm auf. Hinter der WC-Muschel (Baulänge im Bereich der Sitzfläche ca. 46 cm) befindet sich noch eine Raumvertiefung mit einer Breite von 52 cm und einer Tiefe von 23 cm; in dieser Nische ist der Spülkasten (43 cm breit, 17,5 cm tief und 31,5 cm hoch) montiert.

Der links von der WC-Anlage montierte Waschtisch weist eine Breite von 53 cm und eine Tiefe von 27 cm auf.

Unmittelbar neben dem Waschtisch befindet sich auf der linken Seite des Baderaumes die 80 cm x 80 cm große Brausetasse. Die Abgrenzung des Duschbereiches zum übrigen Raum erfolgt durch einen Duschvorhang.

Der Mittenabstand von der Rückwand des WC-Niederspülkastens bis zur Mitte des Waschbeckens beträgt 105 cm. Der Abstand von der rückwärtigen Bade- zimmerbegrenzung (von der Wand ohne die Raumvertiefung) bis zur Mitte des Waschtisches 82 cm.

Die Wände des Baderaumes sind bis zu einer Höhe von ca 1,80 m verfliesst, darüber sind die Wände ebenso wie die Decke ausgemalt. Auch der Bereich rund um die Duschtasse ist verfliesst. Der Boden des Baderaumes ist nicht verfliesst; dort befindet sich nur ein PVC-Bodenbelag.

Die geschilderte Ausstattung des Baderaumes war schon zum Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses mit den Antragstellern im August 1988 gegeben.

Mit Bescheid der MA 37 vom 6.4.1990 wurde der Einbau eines Badezimmers mit Abort, Abtragen einer Scheidewand und Abmauern einer Türöffnung in den aneinandergrenzenden Wohnungen top Nr. 5 und Nr. 6 genehmigt. Dabei wurde die Auflage erteilt, daß der Fußboden in Naßräumen flüssigkeitsdicht, nämlich laut Einreichplan eine

Feuchtigkeitsisolierung mit Wandhochzug, herzustellen ist. Ob bei Durchführung der Bauarbeiten tatsächlich eine Feuchtigkeitsisolierung mit Wandhochzug hergestellt wurde, konnte nicht festgestellt werden.

Die Antragsteller schlossen am 30.8.1988 mit dem Zweitanztragsgegner einen "Untermietvertrag" über die verfahrensgegenständliche Wohnung ab. Das Mietverhältnis war zunächst bis 31.8.1991 befristet, dann wurde es auf insgesamt 5 Jahre verlängert. Auch nach dem 31.8.1993 wurde das Mietverhältnis mit den Antragstellern fortgesetzt. Der vereinbarte Gesamtmietszins inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer betrug S 4.620,- monatlich.

Nach Beginn des Mietverhältnisses haben die Antragsteller im Baderaum bei der Waschtischsanlage einen Holzaufbau montiert, um auch Kosmetikartikel beim Waschbecken abstellen zu können. Dieser Holzaufbau weist eine Breite von ca 49 cm, eine Höhe von ca 30 cm und eine Tiefe von ca 10 cm auf. Der Waschtisch, der früher direkt an der verflieseten Wand befestigt war, wurde dann an dem Holzaufbau montiert, sodaß die Waschtischsanlage samt Holzaufbau eine Tiefe von 37 cm aufweist. Außerdem haben die Antragsteller die WC-Muschel um ca 10 cm seitlich versetzt, was ungefähr der Konstruktionstiefe des Holzverbaus der Waschtischsanlage entspricht. Dadurch ist der Abstand, so wie er zum Zeitpunkt der Anmietung durch die Antragsteller bestanden hat, annähernd gleich geblieben. Der linke Seitenwandabstand im Bereich der vorderen Tangente an die WC-Muschel beträgt ca 49 cm, während der linke Seitenwandabstand beim Spülrohreinlauf nur 38,5 cm beträgt. Für eine normalgewichtige Person ist die Benützung der WC-Anlage möglich, ohne am Waschbecken anzustoßen. Durch die beengten Platzverhältnisse ist jedoch für korpulentere Personen die Benützung des WCs etwas eingeschränkt, da sie beim Aufstehen an das Waschbecken anstoßen können. Für eine uneingeschränkte Benützbarkeit des WCs ohne Anstoßen an das Waschbecken müßte der Abstand zwischen der rückwärtigen Badezimmerraumbegrenzung und der Mitte des Waschbeckens mindestens 100 cm betragen; im Dusch/WC-Raum der verfahrensgegenständlichen Wohnung beträgt dieser Abstand aber nur 82 cm.

Rechts von der WC-Muschel unter dem Waschbecken ist zur Beheizung des Baderaumes ein kleiner Heizkörper der Gasetagenheizung montiert. Die Entlüftung erfolgt durch ein Fenster ins Freie.

Die Antragsteller bezahlten von März 1990 bis Juni 1995 den vereinbarten Gesamtmietszins von S 4.620,- mittels Dauerauftrag an die Erstantragsgegnerin. Die Betriebskosten für die Wohnung betrugen im gesamten Antragszeitraum monatlich S 703,89 inkl. 10 % Umsatzsteuer.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, daß das vorhandene Klossett (auf dessen zeitgemäßen Standard es nicht ankomme) zwar die Einstufung der verfahrensgegenständlichen Wohnung in die Ausstattungskategorie C rechtfertige, eine höhere Kategorie jedoch mangels einer dem zeitgerechten Standard entsprechenden Badegelegenheit nicht in Frage komme. Nach ständiger Rechtsprechung müsse ein dem zeitgemäßen Standard entsprechender Baderaum über ausreichend Platz zum Aus- und Ankleiden sowie zum Abtrocknen verfügen. Im gegenständlichen Baderaum sei der Bereich zwischen der Duschtasse und der WC-Muschel, der zum Aus- und Ankleiden sowie zum Abtrocknen genutzt werden kann, nur sehr klein bemessen. Es verbleibe bei einer Raumlänge von 195 cm abzüglich der Länge der Duschtasse von 80 cm und der Länge der WC-Muschel von 46 cm ein Bereich von nur 69 cm Länge. Bei einer Raumbreite von 90 cm und einer Breite des Waschbeckens von 27 cm (ohne Berücksichtigung des nachträglich von den Antragstellern angebrachten Holzanbaus) sei der Bereich vor der Dusche nur 63 cm breit. Damit verbleibe zum Aus- und Ankleiden sowie zum Abtrocknen nur eine Fläche von 0,43 m². Eine so kleine Fläche reiche zum Aus- und Ankleiden sowie zum Abtrocknen nicht aus. In der Entscheidung des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 14.5.1996 zu 41 R 106/96 h habe man eine Fläche von 0,6 m² als nicht ausreichend angesehen, um diese für die Körperpflege wesentlichen Verrichtungen vornehmen zu können. Die Badegelegenheit in der verfahrensgegenständlichen Wohnung entspreche somit schon wegen der geringen Fläche, die zwischen Duschtasse, Waschbecken und WC-Anlage zum Aus- und Ankleiden sowie zum Abtrocknen verbleibt, nicht dem im Zeitpunkt der Anmietung im August 1988 zeitgemäßen Standard. Eine weitere Überprüfung, ob eine ebenfalls für eine zeitgemäße Badegelegenheit erforderliche Feuchtigkeitsisolierung samt Wandhochzug vorgenommen wurde, sei entbehrlich.

Für die Wohnung habe somit lediglich der Mietszins entsprechend der Ausstattungskategorie C verlangt werden dürfen. Dieser habe im Zeitraum 1.3.1990 bis 30.11.1991 S 13,40 pro m², im Zeitraum 1.12.1991 bis 30.11.1994 S 14,80 pro m² und im Zeitraum 1.12.1994 bis 30.6.1995 S 16,40 pro m² betragen, was einem zulässigen Hauptmietszins für die 59,77 m² große Wohnung von S 800,92 von März 1990 bis November 1991, von S 884,60 von Dezember 1991 bis November 1994 und von S 980,23 von Dezember 1994 bis Juni 1995 entspreche. Unter Berücksichtigung der 10 %igen

Umsatzsteuer sowie der Betriebskosten in Höhe von jeweils S 703,89 inkl. 10 % Umsatzsteuer errechne sich somit ein zulässiger Gesamtmietszins vom 1.3.1990 bis 30.11.1991 von je S 1.584,90, vom 1.12.1991 bis 30.11.1994 von je S 1.676,95 und vom 1.12.1994 bis 30.6.1995 von je S 1.782,14. Die Mietzinszahlungen von S 4.620,-- monatlich seien immer an die Erstantragsgegnerin geleistet worden, sodaß diese zur Zurückzahlung der Überschreitungsbeträge verpflichtet sei.

Das von den Antragstellern und der Erstantragsgegnerin angerufene Rekursgericht hob die Punkte 2 und 3 des erstinstanzlichen Sachbeschlusses auf, verwies die Mietrechtssache insoweit zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurück und sprach aus, daß der Revisionsrekurs zulässig sei.

Zum Rechtsmittel der Antragsteller führte das Rekursgericht aus, daß die Ausstattung des Klosets einer Einstufung der verfahrensgegenständlichen Wohnung in eine höhere Kategorie als D nicht entgegenstehe. Für den Zustand des Kategoriemarkmals "Klosett im Inneren der Wohnung" werde lediglich die Brauchbarkeit der Einrichtung gefordert. Ein WC sei dann gebrauchsfähig, wenn man sich auf die WC-Schale setzen kann, die Spülung intakt ist und die Tür zu schließen ist (vgl MietSlg 36.546). Die Brauchbarkeit werde durch den Umstand, daß eine korpulente Person beim Aufstehen von der Klosettmuschel an das Waschbecken anstoßen könne, nicht beeinträchtigt. Zum Rechtsmittel der Antragsteller führte das Rekursgericht aus, daß die Ausstattung des Klosets einer Einstufung der verfahrensgegenständlichen Wohnung in eine höhere Kategorie als D nicht entgegenstehe. Für den Zustand des Kategoriemarkmals "Klosett im Inneren der Wohnung" werde lediglich die Brauchbarkeit der Einrichtung gefordert. Ein WC sei dann gebrauchsfähig, wenn man sich auf die WC-Schale setzen kann, die Spülung intakt ist und die Tür zu schließen ist (vergleiche MietSlg 36.546). Die Brauchbarkeit werde durch den Umstand, daß eine korpulente Person beim Aufstehen von der Klosettmuschel an das Waschbecken anstoßen könne, nicht beeinträchtigt.

Beizupflichten sei den Antragstellern allerdings darin, daß das Erstgericht Zinsen aus den rückzuerstattenden Beträgen hätte zusprechen müssen, was es im fortgesetzten Verfahren nachzuholen haben werde.

Die Anfechtung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses durch die Erstantragsgegnerin hielt das Rekursgericht aus folgenden Erwägungen für berechtigt:

Es treffe zu, daß das gegenständliche Bad zum Zeitpunkt der Annietung im Jahre 1988 über einen zeitgemäßen Standard verfügt habe. Die Wohnung sei deshalb, und da sie über eine Etagenheizung verfügt, der Kategorie "A" zuzuordnen.

Die Unterbringung von Bad und WC in einem einzigen Raum spreche nicht gegen das Vorliegen eines zeitgemäßen Standards (vgl MietSlg 45.281). Auch die Tatsache, daß der Dusch- und WC-Raum lediglich 90 cm breit und 1,95 m lang ist, ändere daran nichts. Bei Beurteilung der Frage, ob ein zeitgemäßer Standard vorliegt, sei vom Zustand des Bades zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses auszugehen (vgl OGH 30.8.1995, 5 Ob 1110/95 in WoBl 1996/21). Die als Kriterium für die Auslegung des Begriffes zeitgemäßer Standard mit heranzuziehende Bauordnung für Wien aus dem Jahre 1988 sehe keine bestimmte Mindestgröße für Dusche oder Badegelegenheit vor. Lediglich die Grundfläche von Aborten werde in § 92 Abs 1 der Wiener Bauordnung (mit 1m² bei einer Mindestraumbreite von 0,8 m) festgelegt. Die Unterbringung von Bad und WC in einem einzigen Raum spreche nicht gegen das Vorliegen eines zeitgemäßen Standards vergleiche MietSlg 45.281). Auch die Tatsache, daß der Dusch- und WC-Raum lediglich 90 cm breit und 1,95 m lang ist, ändere daran nichts. Bei Beurteilung der Frage, ob ein zeitgemäßer Standard vorliegt, sei vom Zustand des Bades zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses auszugehen vergleiche OGH 30.8.1995, 5 Ob 1110/95 in WoBl 1996/21). Die als Kriterium für die Auslegung des Begriffes zeitgemäßer Standard mit heranzuziehende Bauordnung für Wien aus dem Jahre 1988 sehe keine bestimmte Mindestgröße für Dusche oder Badegelegenheit vor. Lediglich die Grundfläche von Aborten werde in Paragraph 92, Absatz eins, der Wiener Bauordnung (mit 1m² bei einer Mindestraumbreite von 0,8 m) festgelegt.

Die Judikatur stehe auf dem Standpunkt, daß der zeitgemäße Standard eine gewisse Größe der Badegelegenheit erfordere, um ein Aus- und Ankleiden sowie das Abtrocknen zu ermöglichen (vgl MietSlg 40/28 mH auf die Entscheidung des OGH vom 19.4.1988, 5 Ob 33/88). In den diesen Entscheidungen zugrundeliegenden Fällen habe es sich jedoch jeweils um Badenischen gehandelt, die durch Abtrennung von der Küche geschaffen worden waren. Nur in solchen Fällen müsse eine gewisse Größe der Badegelegenheit zum Aus- und Ankleiden sowie zum Abtrocknen gefordert werden, da sich sonst der Benutzer in der Küche an- und auskleiden sowie abtrocknen müßte. Im vorliegenden Fall stehe jedoch ein eigener Baderaum zur Verfügung, ohne daß es darauf ankäme, wieviel Platz genau

der Benutzer zum Aus- und Ankleiden und Abtrocknen zur Verfügung hat, solange er hiefür den Baderaum - wie im konkreten Fall - nicht verlassen müsse. Der vom Senat 41 des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien in seiner Entscheidung vom 14.5.1996, 41 R 106/96h, vorgenommenen ziffernmäßigen Festsetzung, wonach in einem Baderaum schon eine Fläche von 0,6m² zum Aus- und Ankleiden sowie Abtrocknen zu klein sei, um den zeitgemäßen Standard eines Badezimmers zu entsprechen, sei nicht zu folgen. Die Judikatur stehe auf dem Standpunkt, daß der zeitgemäße Standard eine gewisse Größe der Badegelegenheit erfordere, um ein Aus- und Ankleiden sowie das Abtrocknen zu ermöglichen vergleiche MietSlg 40/28 mH auf die Entscheidung des OGH vom 19.4.1988, 5 Ob 33/88). In den diesen Entscheidungen zugrundeliegenden Fällen habe es sich jedoch jeweils um Badenischen gehandelt, die durch Abtrennung von der Küche geschaffen worden waren. Nur in solchen Fällen müsse eine gewisse Größe der Badegelegenheit zum Aus- und Ankleiden sowie zum Abtrocknen gefordert werden, da sich sonst der Benutzer in der Küche an- und auskleiden sowie abtrocknen müßte. Im vorliegenden Fall stehe jedoch ein eigener Baderaum zur Verfügung, ohne daß es darauf ankäme, wieviel Platz genau der Benutzer zum Aus- und Ankleiden und Abtrocknen zur Verfügung hat, solange er hiefür den Baderaum - wie im konkreten Fall - nicht verlassen müsse. Der vom Senat 41 des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien in seiner Entscheidung vom 14.5.1996, 41 R 106/96h, vorgenommenen ziffernmäßigen Festsetzung, wonach in einem Baderaum schon eine Fläche von 0,6m² zum Aus- und Ankleiden sowie Abtrocknen zu klein sei, um den zeitgemäßen Standard eines Badezimmers zu entsprechen, sei nicht zu folgen.

Prinzipiell spreche auch das Vorhandensein eines Linoleumbodens nicht gegen den zeitgemäßen Standard eines Baderaumes (vgl MietSlg 40.342). Entgegen der Ansicht des Erstgerichtes sei somit einzig relevant, ob die erforderliche Feuchtigkeitsisolierung des Bades samt Wandhochzug entsprechend dem Bescheid der MA 37 vom 6.4.1990 hergestellt wurde. Ein den baubehördlichen Auflagen des Bewilligungsbescheides widersprechender Zustand eines Badezimmers schließe nämlich eine Badegelegenheit mit zeitgemäßem Standard aus (vgl OGH 1.9.1992, 5 Ob 1050/92 in WoBl 1993/45). Dies werde vom Erstgericht im fortgesetzten Verfahren zu prüfen sein, wobei der Umstand, daß der Baubewilligungsbescheid im nachhinein erteilt wurde, daran nichts ändere (vgl Anmerkung Call aaO). Prinzipiell spreche auch das Vorhandensein eines Linoleumbodens nicht gegen den zeitgemäßen Standard eines Baderaumes vergleiche MietSlg 40.342). Entgegen der Ansicht des Erstgerichtes sei somit einzig relevant, ob die erforderliche Feuchtigkeitsisolierung des Bades samt Wandhochzug entsprechend dem Bescheid der MA 37 vom 6.4.1990 hergestellt wurde. Ein den baubehördlichen Auflagen des Bewilligungsbescheides widersprechender Zustand eines Badezimmers schließe nämlich eine Badegelegenheit mit zeitgemäßem Standard aus vergleiche OGH 1.9.1992, 5 Ob 1050/92 in WoBl 1993/45). Dies werde vom Erstgericht im fortgesetzten Verfahren zu prüfen sein, wobei der Umstand, daß der Baubewilligungsbescheid im nachhinein erteilt wurde, daran nichts ändere vergleiche Anmerkung Call aaO).

Der Ausspruch, daß der Revisionsrekurs zulässig sei, wurde damit begründet, daß die Frage, ob der im abgetrennten Baderaum zum Umkleiden verbleibende Platz eine gewisse Mindestgröße überschreiten muß, von grundsätzlicher Bedeutung sei.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharren die Antragsteller auf ihrem Rechtsstandpunkt, daß der Zustand des Klosets die Einstufung der verfahrensgegenständlichen Wohnung in eine höhere Ausstattungskategorie als D ausschließe. Ein WC, in dem man beim Hinsetzen Gefahr laufe, bei anderen Sanitätreinrichtungen anzustreifen, sei nicht funktionstüchtig. Nicht umsonst sei in der Bauordnung eine gewisse Mindestbreite für jedes WC vorgeschrieben. Außerdem fehle es an der nach § 92 der Wr BauO (schon in der Fassung des Jahres 1988) erforderlichen flüssigkeitsdichten Isolierung des Fußbodens. Was die Ausstattung des Bades betreffe, könne von einem zeitgemäßen Standard - bezogen auf das Jahr 1988 - wohl keine Rede sein, wenn für das Aus- und Ankleiden sowie das Abtrocknen nur 0,43 m² zur Verfügung stehen. Bei den festgestellten Platzverhältnissen sei es unmöglich, ein Kleinkind zu duschen oder beim Waschbecken zu waschen, ohne die Tür zum Vorzimmer offenzulassen und auch die Kleider außerhalb des Bades abzulegen. Außerdem entspreche ein so enges Nebeneinander von WC und Wasch- bzw Duschgelegenheit nicht dem hygienischen Standard. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, die Entscheidungen der Vorinstanzen so abzuändern, daß auf Basis einer Kategorie-D-Zinses der unzulässig eingehobene Mietzins festgestellt und der Erstantragsgegnerin die Zurückzahlung der Überschreitungsbeträge inklusive Zinsen (zumindest seit 16.10.1995) aufgetragen werden möge; hilfsweise soll der erstinstanzliche Sachbeschuß wiederhergestellt und durch einen entsprechenden Zinsenzuspruch ergänzt werden. Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharren die Antragsteller auf ihrem Rechtsstandpunkt, daß der Zustand des Klosets die Einstufung der verfahrensgegenständlichen Wohnung in eine höhere Ausstattungskategorie als D ausschließe. Ein WC, in dem man beim Hinsetzen Gefahr laufe, bei anderen

Sanitäreinrichtungen anzustreifen, sei nicht funktionstüchtig. Nicht umsonst sei in der Bauordnung eine gewisse Mindestbreite für jedes WC vorgeschrieben. Außerdem fehle es an der nach Paragraph 92, der Wr BauO (schon in der Fassung des Jahres 1988) erforderlichen flüssigkeitsdichten Isolierung des Fußbodens. Was die Ausstattung des Bades betreffe, könne von einem zeitgemäßen Standard - bezogen auf das Jahr 1988 - wohl keine Rede sein, wenn für das Aus- und Ankleiden sowie das Abtrocknen nur 0,43 m² zur Verfügung stehen. Bei den festgestellten Platzverhältnissen sei es unmöglich, ein Kleinkind zu duschen oder beim Waschbecken zu waschen, ohne die Tür zum Vorzimmer offenzulassen und auch die Kleider außerhalb des Bades abzulegen. Außerdem entspreche ein so enges Nebeneinander von WC und Wasch- bzw Duschgelegenheit nicht dem hygienischen Standard. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, die Entscheidungen der Vorinstanzen so abzuändern, daß auf Basis eines Kategorie-D-Zinses der unzulässig eingehobene Mietzins festgestellt und der Erstantragsgegnerin die Zurückzahlung der Überschreitungsbeträge inklusive Zinsen (zumindest seit 16.10.1995) aufgetragen werden möge; hilfsweise soll der erstinstanzliche Sachbeschuß wiederhergestellt und durch einen entsprechenden Zinsenzuspruch ergänzt werden.

Von der Erstantragsgegnerin liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, dem Rechtsmittel keine Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er erweist sich auch im Sinn seines Eventualbegehrens als berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Was die von den Antragstellern geforderte Einstufung der verfahrensgegenständlichen Wohnung in die Ausstattungskategorie D betrifft, übersehen sie, daß die hier maßgebliche Gesetzesbestimmung des § 16 Abs 2 Z 3 aF MRG für die höherwertige Kategorie C (neben einer Wasserentnahmestelle) nur ein "Klosett im Inneren" verlangt. Da es dabei auf den zeitgemäßen Standard des Klosetts nicht ankommt (MietSlg 47/27 ua), geht der Hinweis auf Bauvorschriften, die eine bestimmte Größe bzw Breite des WC-Raumes verlangen und damit Anhaltspunkte über eine zeitgemäße Wohnungsausstattung liefern (vgl WoBl 1993, 58/44; WoBl 1993, 116/83; 5 Ob 184/97p ua), ins Leere. Die Funktionsfähigkeit des gegenständlichen Klosetts ist, wie schon die Vorinstanzen ausführten, durch die beengten Raumverhältnisse nicht entscheidend beeinträchtigt. Außerdem ist die Raumenge erst dadurch entstanden, daß in den ursprünglich ausreichend dimensionierten WC-Raum eine Wasch- und (unter Inanspruchnahme der Speis) eine Duschgelegenheit eingebaut wurde. Es wäre mit den Wertungen der nach Ausstattungskategorien abgestuften Mietzinsregelung des § 16 Abs 2 aF MRG nicht vereinbar, nunmehr sowohl die Badegelegenheit (wie unten noch näher auszuführen sein wird) als auch das WC im Inneren der Wohnung als kategoriebestimmendes Ausstattungsmerkmal unberücksichtigt zu lassen. Schließlich anerkennt die Judikatur die Möglichkeit eines Kategorieausgleichs, wenn den Mietern einer Wohnung mit Etagenheizung (wie hier) nur ein unkomfortables, aber immerhin allein ihrer Nutzung vorbehaltetes WC zur Verfügung steht (MietSlg 40.360; WoBl 1995, 92/40; 5 Ob 138/97y). Es hat daher jedenfalls bei einer höheren Ausstattungskategorie als D (§ 16 Abs 2 Z 4 aF MRG) zu bleiben. Was die von den Antragstellern geforderte Einstufung der verfahrensgegenständlichen Wohnung in die Ausstattungskategorie D betrifft, übersehen sie, daß die hier maßgebliche Gesetzesbestimmung des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 3, aF MRG für die höherwertige Kategorie C (neben einer Wasserentnahmestelle) nur ein "Klosett im Inneren" verlangt. Da es dabei auf den zeitgemäßen Standard des Klosetts nicht ankommt (MietSlg 47/27 ua), geht der Hinweis auf Bauvorschriften, die eine bestimmte Größe bzw Breite des WC-Raumes verlangen und damit Anhaltspunkte über eine zeitgemäße Wohnungsausstattung liefern vergleiche WoBl 1993, 58/44; WoBl 1993, 116/83; 5 Ob 184/97p ua), ins Leere. Die Funktionsfähigkeit des gegenständlichen Klosetts ist, wie schon die Vorinstanzen ausführten, durch die beengten Raumverhältnisse nicht entscheidend beeinträchtigt. Außerdem ist die Raumenge erst dadurch entstanden, daß in den ursprünglich ausreichend dimensionierten WC-Raum eine Wasch- und (unter Inanspruchnahme der Speis) eine Duschgelegenheit eingebaut wurde. Es wäre mit den Wertungen der nach Ausstattungskategorien abgestuften Mietzinsregelung des Paragraph 16, Absatz 2, aF MRG nicht vereinbar, nunmehr sowohl die Badegelegenheit (wie unten noch näher auszuführen sein wird) als auch das WC im Inneren der Wohnung als kategoriebestimmendes Ausstattungsmerkmal unberücksichtigt zu lassen. Schließlich anerkennt die Judikatur die Möglichkeit eines Kategorieausgleichs, wenn den Mietern einer Wohnung mit Etagenheizung (wie hier) nur ein unkomfortables, aber immerhin allein ihrer Nutzung vorbehaltetes WC zur Verfügung steht (MietSlg 40.360; WoBl 1995, 92/40; 5 Ob 138/97y). Es hat daher jedenfalls bei einer höheren Ausstattungskategorie als D (Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 4, aF MRG) zu bleiben.

Beizupflichten ist den Antragstellern allerdings darin, daß die vorhandene Bade- und Duschgelegenheit allein schon wegen der beengten Raumverhältnisse nicht dem zeitgemäßen Standard einer im Jahr 1988 vermieteten Wohnung der Ausstattungskategorie B oder gar A entspricht. Der Oberste Gerichtshof hat zwar ausgesprochen, daß die Unterbringung von WC und Bad (bzw Dusche) in einem Raum einer solchen Kategorieeinstufung nicht zwingend entgegensteht (WoBl 1993, 116/83 mit Anm von Würth), doch wurde stets auch judiziert, daß der entsprechende Raum oder Raumteil groß genug sein muß, um das Aus- und Ankleiden bzw das Abtrocknen zu ermöglichen (MietSlg 40/28; vgl auch WoBl 1993, 58/44). Was damals für die Badenische ausgesprochen wurde, hat auch (und aus hygienischen Gründen sogar verstärkt) für einen Raum zu gelten, in dem Bad (bzw Dusche) und WC untergebracht sind. Was dabei noch toleriert werden kann, um der Badegelegenheit einen zeitgemäßen Standard zuzubilligen, richtet sich nach der Verkehrsauffassung. Eine für das Aus- und Ankleiden sowie das Abtrocknen zur Verfügung stehende Bodenfläche von 0,43 m² ist - bezogen auf das Jahr 1988 - jedenfalls zu klein, um das Tatbestandserfordernis des zeitgemäßen Standards zu erfüllen. Mit der Wortwahl "zeitgemäß" wollte der Gesetzgeber Maß an der sich ständig verbessernden Wohnkultur nehmen und eben nicht die Zustände versteinern lassen, die sich aus wirtschaftlichen Notlagen ergeben hatten. Es bedarf keiner weitwendigen Begründung, sondern nur eines Hinweises auf die Verkehrsanschauung, daß eine derart primitive Badebzw Duschgelegenheit wie die gegenständliche nicht den Vorstellungen eines Baderaums oder einer Badenische im Jahr 1988 entsprach. Beizupflichten ist den Antragstellern allerdings darin, daß die vorhandene Bade- und Duschgelegenheit allein schon wegen der beengten Raumverhältnisse nicht dem zeitgemäßen Standard einer im Jahr 1988 vermieteten Wohnung der Ausstattungskategorie B oder gar A entspricht. Der Oberste Gerichtshof hat zwar ausgesprochen, daß die Unterbringung von WC und Bad (bzw Dusche) in einem Raum einer solchen Kategorieeinstufung nicht zwingend entgegensteht (WoBl 1993, 116/83 mit Anmerkung von Würth), doch wurde stets auch judiziert, daß der entsprechende Raum oder Raumteil groß genug sein muß, um das Aus- und Ankleiden bzw das Abtrocknen zu ermöglichen (MietSlg 40/28; vergleiche auch WoBl 1993, 58/44). Was damals für die Badenische ausgesprochen wurde, hat auch (und aus hygienischen Gründen sogar verstärkt) für einen Raum zu gelten, in dem Bad (bzw Dusche) und WC untergebracht sind. Was dabei noch toleriert werden kann, um der Badegelegenheit einen zeitgemäßen Standard zuzubilligen, richtet sich nach der Verkehrsauffassung. Eine für das Aus- und Ankleiden sowie das Abtrocknen zur Verfügung stehende Bodenfläche von 0,43 m² ist - bezogen auf das Jahr 1988 - jedenfalls zu klein, um das Tatbestandserfordernis des zeitgemäßen Standards zu erfüllen. Mit der Wortwahl "zeitgemäß" wollte der Gesetzgeber Maß an der sich ständig verbessernden Wohnkultur nehmen und eben nicht die Zustände versteinern lassen, die sich aus wirtschaftlichen Notlagen ergeben hatten. Es bedarf keiner weitwendigen Begründung, sondern nur eines Hinweises auf die Verkehrsanschauung, daß eine derart primitive Badebzw Duschgelegenheit wie die gegenständliche nicht den Vorstellungen eines Baderaums oder einer Badenische im Jahr 1988 entsprach.

Damit hat es bei der schon vom Erstgericht vorgenommenen Einstufung der verfahrensgegenständlichen Wohnung in die Ausstattungskategorie C zu bleiben, ohne daß es weiterer Erhebungen bedarf. Daß die auf dieser Basis ermittelten Überzahlungen der Antragsteller richtig sind, wurde von keiner Seite in Zweifel gezogen. Nachzutragen waren iSd § 37 Abs 4 MRG lediglich die gesetzlichen Zinsen aus den zuviel entrichteten Beträgen, die gemäß 27 Abs 3 MRG vom Rückersatzanspruch des Mieters erfaßt sind. Der mit 24.3.1990 angesetzte Beginn des Zinsenlaufes trägt der dreijährigen Verjährungsfrist des § 27 Abs 3 MRG und dem Umstand Rechnung, daß das gegenständliche Mietzinsüber- prüfungsverfahren am 24.3.1993 eingeleitet wurde. Von diesem Zeitpunkt an war die weitere Verjährung des Rückforderungsanspruches gehemmt (§ 27 Abs 3 letzter Satz MRG). Damit hat es bei der schon vom Erstgericht vorgenommenen Einstufung der verfahrensgegenständlichen Wohnung in die Ausstattungskategorie C zu bleiben, ohne daß es weiterer Erhebungen bedarf. Daß die auf dieser Basis ermittelten Überzahlungen der Antragsteller richtig sind, wurde von keiner Seite in Zweifel gezogen. Nachzutragen waren iSd Paragraph 37, Absatz 4, MRG lediglich die gesetzlichen Zinsen aus den zuviel entrichteten Beträgen, die gemäß Paragraph 27, Absatz 3, MRG vom Rückersatzanspruch des Mieters erfaßt sind. Der mit 24.3.1990 angesetzte Beginn des Zinsenlaufes trägt der dreijährigen Verjährungsfrist des Paragraph 27, Absatz 3, MRG und dem Umstand Rechnung, daß das gegenständliche Mietzinsüber- prüfungsverfahren am 24.3.1993 eingeleitet wurde. Von diesem Zeitpunkt an war die weitere Verjährung des Rückforderungsanspruches gehemmt (Paragraph 27, Absatz 3, letzter Satz MRG).

Aus allen diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E48408 05A04227

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00422.97P.1111.000

Dokumentnummer

JJT_19971111_OGH0002_0050OB00422_97P0000_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