jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/7/8 5Ob107/97i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.07.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Tittel, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Josef H*****, vertreten durch Dr.Willibald Hauer, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin Mag.Marion B*****, vertreten durch Dr.Benedikt Wallner, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 5 MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegnerin wegen § 8 Abs 2 MRG gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14.Jänner 1997, GZ 40 R 736/96y-22, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Döbling vom 1. Juli 1996, GZ 9 Msch 161/94b-19, abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Tittel, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Josef H*****, vertreten durch Dr.Willibald Hauer, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin Mag.Marion B*****, vertreten durch Dr.Benedikt Wallner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegnerin wegen Paragraph 8, Absatz 2, MRG gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14.Jänner 1997, GZ 40 R 736/96y-22, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Döbling vom 1. Juli 1996, GZ 9 Msch 161/94b-19, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird zurückgewiesen (§ 37 Abs 3 Z 17b und Z 18 MRG iVm§ 526 Abs 2 Z 1 ZPO und § 528 Abs 1 ZPO).Der außerordentliche Revisionsrekurs wird zurückgewiesen (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17 b und Ziffer 18, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Ziffer eins, ZPO und Paragraph 528, Absatz eins, ZPO).

Text

Begründung:

Das Erstgericht verhielt - nach vorausgegangenem Verfahren bei der Schlichtungsstelle des Magistrates der Stadt Wien - die Antragsgegnerin zur Duldung des Einsatzes eines neuen Kunststoffensters im WC ihrer Mietwohnung, wies jedoch den Antrag des Vermieters hinsichtlich des Schlafzimmers und des Küchenfensters ab.

Es stellte folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

Der Antragsteller ist Eigentümer der Liegenschaft EZ ***** Katastralgemeinde W***** mit der Grundstücksadresse *****. Die Antragsgegnerin ist Mieterin der Wohnung top Nr.5 dieses Hauses.

An der hofseitigen Fassade des Hauses bestehen in der Küche und im Schlafzimmer der Wohnung noch zwei alte

Kastenfenster. Beim Fenster im Schlafzimmer handelt es sich um ein Kastenfenster mit zwei Flügeln und Oberlichten in der Größe von ca. 1,15/2,10 m. Das Fenster in der Küche besteht aus einer dreiteiligen Konstruktion mit einem durchgehenden Kämpfer und Oberlichtflügeln. Das Fenster ist 1,65/2,06 m groß. Beide Kastenfenster sind in einem technisch guten Zustand, es liegen keine Mängel vor.

Der Mittelwert für den Wärmedurchgangskoeffizienten des bestehenden alten Fensters beträgt k = 2,6 w/m2 K. Bei den eingebauten Kunststoffenstern ist üblicherweise ein K-Wert von 2,3 w/m2 K anzutreffen. Wenn der K-Wert der neu eingebauten Fenster mit dem K-Wert des vorhandenen Holz-Kastenfensters verglichen wird, so ist die Verbesserung der Wärmedämmung des Fensters von 2,6 auf 2,3 w/m2 nicht unerheblich. Unter Berücksichtigung der insbesondere im Küchenbereich notwendigen Stoßlüftungen und des Umstands, daß der Austausch des Fensters im Schlafzimmer in einem Raum stattfindet, der sinnvollerweise und üblicherweise geringere Raumtemperaturen aufweist als der sonstige Wohnraum, ist die gesamte Energieersparnis im Vergleich zu den Wärmedämmeigenschaften des sonstigen Außenmauerwerkes als unerheblich zu betrachten.

Einen wesentlichen Nachteil für die Mieterin stellt die Ausführungsform der neuen Kunststoffenster dar. Die bestehenden Fenster in der Küche sind als dreiteilige Fenster ausgeführt, das neue Fenster soll zwei Fensterflügel aufweisen, wobei ein Fensterflügel zwei Drittel der Gesamtbreite ausmacht. Das bedeutet, daß bei geöffnetem Fenster der Fensterflügel etwa doppelt so weit in die ohnedies kleine Küche hineinragt als dies derzeit der Fall ist. Durch den Austausch der Fenster würde eine Verschlechterung der Qualität der Mietwohnung eintreten, weil eine herabgesetzte Nutzung der Küche durch den weit in den Raum hineinstehenden Fensterflügel gegeben wäre.

Zudem bringt für die Qualität des Raumklimas gerade eine hohe Luftdurchlässigkeit der Fensterspalten bei einem Kastenfenster eine relativ bessere Situation in einer Küche als wenn mit Kunststoffenstern abgedichtet wäre.

Auch die Oberlichten der neu einzubauenden Kunststoffenster sind nicht geeignet, für eine regelmäßige Lüftung der Küche herangezogen zu werden. Die neu geplanten Kunststoffenster weisen nämlich eine Oberlichte auf, die man zwar öffnen kann, dies aber nicht aus dem Stande; für das Öffnen wurde keine entsprechende Scherenbedienung vorgesehen.

Es wäre somit für das regelmäßige Lüften das Klettern auf einen Sessel oder eine Leiter etc. notwendig, was für eine zwei- bis dreimal tägliche Stoßlüftung aus technischer Sicht nicht als üblicher Standard zu erkennen ist. Selbst die Verwendung von Scherengestängen ermöglicht es nur, die Oberlichte zu kippen. Ein volles Öffnen der Oberlichte um eine Stoßlüftung zu ermöglichen, die heutzutage als technisch richtig ist und die einzig vernünftig und energietechnisch optimierte Form der Lüftung darstellt, ist durch ein Kippen der Oberlichte nicht gegeben.

Eine Stoßlüftung, die verlangt, daß vorhandene Fensterflächen möglichst geöffnet werden, wird derzeit durch das Öffnen der vorhandenen drei (bzw zwei) Fensterflügel ermöglicht. Die Oberlichten der alten Kastenfenster sind als Steckflügel beim Außenfenster ausgeführt und als Lüftungs- möglichkeiten überhaupt nicht gedacht.

Weiters weisen Kunststoffenster zwar in den ersten Jahren ihres Gebrauchens einen wesentlich geringeren Erhaltungsaufwand auf als dies Holzfenster tun. Kunst- stoffenster mit einer Bestanddauer zwischen 15 und 25 Jahren sind praktisch pflegefrei. Gewisse Restarbeiten an Gummidichtungen und an den Beschlägen mögen im geringsten Umfang anfallen. Holzfenster hingegen müssen regelmäßig beschichtet und nachgestellt werden. Wenn aber diese regelmäßige Arbeit dem Gesamtersatz des Kunststoffensters nach 15 bis 20 Jahren, wenn die Kunststoffe gealtert, weich und oberflächlich zerkratzt sind, gegenübergestellt wird, hängt es ausschließlich von den im Ansatz gebrachten Zinssätzen ab, welche der beiden Herstellungsarten von Außenfenstern letztendlich für die Hausgemeinschaft die wirtschaftlichere ist.

Zusammengefaßt ergibt sich, daß die gering- fügige Verbesserung des Wärmeschutzes durch den Fensteraustausch im Vergleich zur Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit der Küche aus technischer Sicht geringer zu bewerten ist. Die Ausführungen betreffend das Küchenfenster gelten gleichwertig für das Schlafzimmer. Ein Tausch von Holzkastenfenster gegen Kunststoffenster stellt für das Objekt eine Verbesserung nur dar, soweit nicht durch die Konstruktion des Fensters eine Beeinträchtigung der Nutzung des Mietobjektes eintritt.

Das Erstgericht verneinte die Duldungspflicht der Mieterin gemäß§ 8 Abs 2 Z 1 MRG mangels Vorliegens einer Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit.Das Erstgericht verneinte die Duldungspflicht der Mieterin gemäß Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG mangels Vorliegens einer Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit.

Das Rekursgericht änderte den erstgerichtlichen Sachbeschluß dahin ab, daß es dem Antrag des Vermieters stattgab. Es sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei.

Ob die Ersetzung von Holzrahmenfenstern mit Außen- und Innenflügeln durch Kunststoff-Verbundfenster eine Verbesserung darstelle, könne nur durch wertenden Vergleich der mit den einzelnen Fenstergattungen im konkreten Einzelfall verbundenen Wirkungen beurteilt werden (vgl MietSlg 36.261 = JBl 1985, 546; WoBl 1990/56).Ob die Ersetzung von Holzrahmenfenstern mit Außen- und Innenflügeln durch Kunststoff-Verbundfenster eine Verbesserung darstelle, könne nur durch wertenden Vergleich der mit den einzelnen Fenstergattungen im konkreten Einzelfall verbundenen Wirkungen beurteilt werden vergleiche MietSlg 36.261 = JBl 1985, 546; WoBl 1990/56).

Die Vorteile der Kunststoffenster seien im vorliegenden Fall die um rund 12 % bessere Wärmedämmung und die Tatsache, daß sich Kunststoffenster während ihrer Bestanddauer auf 15 bis 25 Jahre durch einen äußerst geringen Erhaltungsaufwand auszeichneten. Die Nachteile der Kunststoffenster gegenüber Holzfenstern beträfen ausschließlich das Küchenfenster. Hier sei wegen der spezifischen Nutzung dieses Raumes die hohe Luftdurchlässigkeit der Fensterspalten bei einem Kastenfenster günstiger für das Raumklima. Überdies bedinge die vorgesehene Zweiteilung der Fenster, daß der größere Fensterflügel bei geöffnetem Fenster doppelt so weit in den Raum hineinrage, wie bei der bisherigen Dreiteilung des Fensters. Das stelle eine gewisse Behinderung bei der Raumnützung dar. Unstrittig sei aber, daß die geplanten Kunststoffenster auch durch Kippen geöffnet werden können, welche Möglichkeit bei den Holzrahmenfenstern nicht gegeben sei.

Die ausschließlich das Küchenfenster betreffenden Nachteile seien bei Abwägung der aufgezeigten Vorteile hinsichtlich der Erhöhung der Wärmedämmung, der Kippmöglichkeit und des weitgehenden Entfalles von Instandhaltungsarbeiten weniger schwerwiegend, sodaß in Einbauen von Kunststoffenstern hier eine Verbesserungsmaßnahme zu erblicken sei.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der fristgerechte außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag, den erstgerichtlichen Sachbeschluß wieder herzustellen; in eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsteller beteiligte sich nicht am Revisionsrekursverfahren.

Der außerordentliche Revisionsrekurs ist nicht zulässig.

Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht hat den Ermessensspielraum nicht überschritten.

Gemäß § 8 Abs 2 MRG hat der Hauptmieter das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder durch die von ihm beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten. Er hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zu gestatten, insbesondere wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses notwendig und zweckmäßig ist.Gemäß Paragraph 8, Absatz 2, MRG hat der Hauptmieter das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder durch die von ihm beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten. Er hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zu gestatten, insbesondere wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses notwendig und zweckmäßig ist.

Nach der Rechtsprechung stellen die Außenfenster nämlich nicht Teile des Mietobjektes, sondern Teile der Außenseite des Hauses dar, deren Erhaltung dem Hauseigentümer zukommt (vgl MietSlg 5.674 f, 21.163), und bei denen es sich um allgemeine Teile der Liegenschaft handelt. Auch bei Vorhandensein von Innenfensterflügeln, deren Erhaltung als Teil des Mietobjektes grundsätzlich nicht dem Vermieter obliegt, sofern es sich nicht um einen ernsten Schaden des Hauses handelt, ist dennoch die Ersetzung der gesamten Fenster zu dulden, weil die vorgesehenen Verbesserungsarbeiten - sofern es sich um solche handelt - durch Ersetzung der Gesamtfenster (mit Innen- und Außenscheiben als Einheit) Arbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft betreffen, die untrennbar mit Arbeiten im Inneren des Mietobjektes verbunden sind, sodaß die Arbeiten im Inneren inklusive der allfällig notwendigen Entfernung bei Innenfensterflügel sich als nicht vermeidbarer Ausfluß von Arbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft darstellen und somit als ganzes der Duldungspflicht des Mieters unterliegen.Nach der Rechtsprechung stellen die Außenfenster nämlich nicht Teile des Mietobjektes, sondern Teile der Außenseite des Hauses dar, deren Erhaltung dem Hauseigentümer zukommt vergleiche MietSlg 5.674 f, 21.163), und bei denen es sich um allgemeine

Teile der Liegenschaft handelt. Auch bei Vorhandensein von Innenfensterflügeln, deren Erhaltung als Teil des Mietobjektes grundsätzlich nicht dem Vermieter obliegt, sofern es sich nicht um einen ernsten Schaden des Hauses handelt, ist dennoch die Ersetzung der gesamten Fenster zu dulden, weil die vorgesehenen Verbesserungsarbeiten - sofern es sich um solche handelt - durch Ersetzung der Gesamtfenster (mit Innen- und Außenscheiben als Einheit) Arbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft betreffen, die untrennbar mit Arbeiten im Inneren des Mietobjektes verbunden sind, sodaß die Arbeiten im Inneren inklusive der allfällig notwendigen Entfernung bei Innenfensterflügel sich als nicht vermeidbarer Ausfluß von Arbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft darstellen und somit als ganzes der Duldungspflicht des Mieters unterliegen.

Eine "Verbesserungsarbeit" zielt darauf ab, aus dem bestehenden Zustand einen besseren, vorteilhafteren, aus verschiedenen Gründen positiver bewerteten zu machen (Krejci in: MRG-HdB 238). Dies kann nicht abstrakt, sondern nur unter Berücksichtigung aller im Einzelfall die Erreichung dieses Zustands fördernden oder hindernden Umstände bewertet werden (5 Ob 18/92). Ob die Ersetzung von Holzrahmenfenstern mit Außen- und Innenflügeln durch Verbundfenster eine Verbesserung darstellt, kann nur durch wertenden Vergleich der mit den einzelnen Fenstergattungen im konkreten Einzelfall verbundenen Wirkungen beurteilt werden (vgl MietSlg 36.361 = JBl 1985, 546).Eine "Verbesserungsarbeit" zielt darauf ab, aus dem bestehenden Zustand einen besseren, vorteilhafteren, aus verschiedenen Gründen positiver bewerteten zu machen (Krejci in: MRG-HdB 238). Dies kann nicht abstrakt, sondern nur unter Berücksichtigung aller im Einzelfall die Erreichung dieses Zustands fördernden oder hindernden Umstände bewertet werden (5 Ob 18/92). Ob die Ersetzung von Holzrahmenfenstern mit Außen- und Innenflügeln durch Verbundfenster eine Verbesserung darstellt, kann nur durch wertenden Vergleich der mit den einzelnen Fenstergattungen im konkreten Einzelfall verbundenen Wirkungen beurteilt werden vergleiche MietSlg 36.361 = JBl 1985, 546).

Hier hätte nach den getroffenen Feststellungen der Fenstertausch eine Verbesserung der Wärmedämmung des Fensters von 2,6 auf 2,3 k/m2 K zur Folge, deren Unerheblich- keit das Erstgericht der Sachverständigeneinschätzung folgend aus notwendigen Stoßlüftungen und dem Vergleich zu den Wärmedämmeigenschaften des sonstigen Außenmauerwerkes ableitete.

Einen wesentlichen Nachteil für die Mieterin stelle hingegen die Ausführungsform der neuen Kunststoffenster in der Küche dar, weil sie statt aus drei lediglich aus zwei Fensterflügeln bestehen, wobei ein Fensterflügel zwei Drittel der Gesamtbreite ausmacht. Das hätte eine herabgesetzte Nutzungsmöglichkeit der ohnehin kleinen Küche zur Folge, da bei geöffnetem Fenster ein Fensterflügel doppelt so weit in die Küche hineinrage. Die hohe Luftdurchlässigkeit der Fensterspalten bei einem Kastenfenster sei für das Raumklima in der Küche relativ besser als wenn mit Kunststoffenstern abgedichtet wäre. Eine Stoßlüftung, die heutzutage als technisch richtig und einzig vernünftige und energietechnisch optimierte Form der Lüftung angesehen wird, verlange, daß vorhandene Fensterflächen möglichst geöffnet werden. Die Oberlichten der neu einzubauenden Kunststoffenster seien nicht geeignet, einer regelmäßigen Lüftung der Küche zu dienen, weil sie nicht aus dem Stande, sondern lediglich nach Klettern auf einen Sessel oder eine Leiter geöffnet werden können, was für eine zwei- bis dreimal tägliche Stoßlüftung aus technischer Sicht nicht als üblicher Standard zu erkennen sei. Kunststoffenster weisen in den ersten Jahren ihres Gebrauchens einen wesentlich geringeren Erhaltungsaufwand auf als Holzfenster, die regelmäßig beschichtet und nachgestellt werden müssen. Wenn diese regelmäßigen Arbeiten dem Gesamtersatz des Kunststoffensters nach 15 bis 20 Jahren, wenn die Kunststoffe gealtert, weich und oberflächlich zerkratzt sind, gegenübergestellt wird, hängt es ausschließlich von den im Ansatz gebrauchten Zinssätzen ab, welche der beiden Herstellungsarten von Außenfenstern für den Hauseigentümer wirtschaftlicher ist.

Diese Gegenüberstellung der Vorteile und Nachteile des vom Vermieter beabsichtigten Fensteraustausches zeigt deutlich, daß der Erfolg seines Duldungsanspruches von der im konkreten Fall nach den Umständen dieses Einzelfalles bestimmten Wertung abhängt, ob die Vorteile gegenüber Nachteilen überwiegen und daher doch eine Verbesserungsarbeit vorliegt. Bei dieser Wertung hat das Rekursgericht die vom Obersten Gerichtshof gegebenen Richtlinien beachtend ohne Abgehen von den Tatsachenfeststellungen des Erstgerichtes der Verbesserung der Wärmedämmung, der Kippmöglichkeit und der geringeren Wartung, also den die Verbesserung begründenden Vorteilen mehr Gewicht beigemessen. Es hielt sich damit in dem Ermessensrahmen, den das Höchstgericht nicht enger abstecken kann und soll. Damit fehlt die Voraussetzung des § 528 Abs 1 ZPO, der gerade den Obersten Gerichtshof von Einzelfallentscheidungen entlasten sollte.Diese Gegenüberstellung der Vorteile und Nachteile des vom Vermieter

beabsichtigten Fensteraustausches zeigt deutlich, daß der Erfolg seines Duldungsanspruches von der im konkreten Fall nach den Umständen dieses Einzelfalles bestimmten Wertung abhängt, ob die Vorteile gegenüber Nachteilen überwiegen und daher doch eine Verbesserungsarbeit vorliegt. Bei dieser Wertung hat das Rekursgericht die vom Obersten Gerichtshof gegebenen Richtlinien beachtend ohne Abgehen von den Tatsachenfeststellungen des Erstgerichtes der Verbesserung der Wärmedämmung, der Kippmöglichkeit und der geringeren Wartung, also den die Verbesserung begründenden Vorteilen mehr Gewicht beigemessen. Es hielt sich damit in dem Ermessensrahmen, den das Höchstgericht nicht enger abstecken kann und soll. Damit fehlt die Voraussetzung des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO, der gerade den Obersten Gerichtshof von Einzelfallentscheidungen entlasten sollte.

Anmerkung

E47088 05A01077

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00107.97I.0708.000

Dokumentnummer

JJT_19970708_OGH0002_0050OB00107_97I0000_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