

TE OGH 1989/7/14 50b64/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.07.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Klinger, Dr. Schwarz und Dr. Graf als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Gabriele B***, Sekretärin, Wien 8., Laudongasse 28/17, vertreten durch Sekretär Josef M***, dieser vertreten durch Sekretär Leopold Z***, beide Funktionäre der Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Josefstadt, Wien 8., Pfeilgasse 42 a, wider die Antragsgegner 1.) Dr. Michael S***, Rechtsanwalt, Wien 1., Seilerstätte 22, 2.) Edith B***, Hauseigentümerin, Wien 19., Salmansdorferstraße 29, 3.) Leo L***, Wien 9., Porzellangasse 45, die Zweitantragsgegnerin und der Drittantragsgegner vertreten durch den Erstantragsgegner, 4.) Heinrich Graf H***S*** S*** FÜR D***,

Wien 1., Schottengasse 7, die Viertantragsgegnerin vertreten durch Dr. Helmut Winkler und Dr. Otto Reich-Rohrwig, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG infolge der Revisionsrekurse der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Februar 1989, GZ 48 R 624/88-28, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 18. Juli 1988, GZ 41 Msch 17/88-24, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Den Revisionsrekursen wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist seit 1. Oktober 1985 Hauptmieterin der eine Nutzfläche von 68,58 m² aufweisenden Wohnung top.Nr. 17 im Hause Wien 8., Laudongasse 28. Sie hat vom 1. Oktober 1985 bis zum 1. September 1986 den ihr unter Zugrundelegung der Wohnungskategorie A vorgeschriebenen Hauptmietzins von monatlich 1.673,40 S bezahlt. Zwischen den Parteien besteht Streit darüber, ob das Bad der Wohnung eine dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit sei.

Nachdem die den Antrag der Antragstellerin abweisende Entscheidung der Schlichtungsstelle durch rechtzeitige Anrufung des Gerichtes seitens der Antragstellerin außer Kraft getreten war, wies auch das Erstgericht deren Antrag auf Feststellung, daß die Wohnung nicht in die Kategorie A einzuordnen sei und um welchen Betrag die Antragsgegner das gesetzliche Zinsausmaß überschritten hätten, ab.

Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Der Baderaum ist von der Küche, welche eine Raumhöhe von rund 3 m aufweist, durch eine rund 2,50 m hohe Holzriegelwand abgetrennt. Diese Trennwand sowie zwei weitere Wände des Baderaumes sind mit Nut- und Federbrettern verschalt. Die verbliebene vierte Wandfläche sowie die Decken sind einfach getüncht. Der Holzzementboden ist mit einem PVC-Belag versehen. Der Raum verfügt über kein Fenster. Er ist gegen die Küche durch eine Schiebetür verschließbar. Das Bad ist mit einer Duschkabine, bestehend aus einer Kunststoffduschtasse und Plexiglasspritzschutz über alle vier Seitenflächen, und einem Waschbecken ausgestattet. Das Waschbecken ist an der Holztrennwand montiert.

In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht unter Hinweis auf die Entscheidung des Rekursgerichtes MietSlg. 36.325 die Auffassung, daß das gegenständliche Bad eine dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit sei.

Das Rekursgericht stellte in Abänderung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses fest, daß die Wohnung in die Kategorie C (§ 16 Abs 2 Z 3 MRG) einzuordnen sei und die Antragsgegner gegenüber der Antragstellerin das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von 1.673,40 S vom 1. Oktober 1985 bis einschließlich 1. September 1986 um monatlich 836,73 S überschritten hätten. Es erkannte die Antragsgegner schuldig, gemäß ihren Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft der Antragstellerin einen Betrag von 10.040,76 S zu zahlen.

Das Rekursgericht führte aus:

Der im § 16 Abs 2 Z 1 MRG enthaltene Klammersausdruck "Baderaum oder Badenische" diene der näheren Umschreibung des in dieser Gesetzesstelle verwendeten Begriffs der dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit. Es entspreche eine Badegelegenheit dann dem zeitgemäßen Standard im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 MRG, wenn sie - falls sie nicht in einem eigenen Raum eingerichtet sei - eine gewisse, wenn auch nicht vollständige Separierung von dem Raum aufweise, in dem sie sich befinde. Eine solche Separierung müsse aber - solle sie ihrem Zweck gerecht werden - eine sinnvolle und wirksame Trennung darstellen. Dem Erfordernis einer wirksamen Abtrennung sei dann Rechnung getragen, wenn die bestimmungsgemäße Benützung des Raumteils (in dem die Badegelegenheit untergebracht ist) und die bestimmungsgemäße Verwendung des anderen Raumteils einander nicht erheblich beeinträchtigen (vgl. MietSlg. 38.345). Aufgrund der Feststellungen des Erstgerichtes sei davon auszugehen, daß der durch das Duschen entstehende Dampf nur über die oben offengehaltene Holztrennwand oder über die geöffnete Schiebetür entweichen könne. Die Entlüftung des Baderaums erfolge daher in die Küche. Der Oberste Gerichtshof habe bereits wiederholt ausgesprochen, daß der Mangel einer Abdeckung einer Badegelegenheit nach oben hin wegen der Möglichkeit, daß die bei der Benützung der Badegelegenheit auftretende Feuchtigkeit - wozu auch der Dampf zähle - in den Raum, von dem aus die Badegelegenheit geschaffen wurde, gelangt und dort bleibt, nicht zu einer Verbesserung des Wohnkomforts, sondern zu einer erheblichen Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Verwendung des angrenzenden Raumes führt. Aufgrund dieser Entlüftungsprobleme hinsichtlich der im Jahr 1985 bei Einzug der Antragstellerin vorhandenen Badegelegenheit sei die vorliegende Art der Separierung als eine bloß scheinbare Trennung von Küche und Badegelegenheit anzusehen, die im Ergebnis nicht zur Verbesserung des Wohnkomforts, sondern zu einer erheblichen Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Verwendung der Küche und der Badegelegenheit führe, weshalb daher von einer nicht dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit ausgegangen werden müsse (vgl. MietSlg. 36.321; zuletzt 5 Ob 62/88).

Gemäß § 16 Abs 3 Satz 2 MRG sei eine Wohnung in eine Ausstattungskategorie auch bei Fehlen eines Ausstattungsmerkmals einzuordnen, wenn das fehlende Ausstattungsmerkmal, nicht jedoch eine Badegelegenheit, durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen werde. Mangels einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit erübrige sich daher die Prüfung, ob diese durch ein Merkmal einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen werde (vgl. MietSlg. 38.347). Zu Unrecht sei daher durch die Antragsgegner die Einstufung der gegenständlichen Wohnung in die Kategorie A erfolgt. Die gegenständliche Wohnung sei vielmehr der Kategorie C des § 16 Abs 2 Z 3 MRG zuzuordnen.

Aufgrund der außer Streit gestellten Nutzfläche der Wohnung (68,58 m²) sowie der Höhe des im Zeitraum vom 1. Oktober 1985 bis 1. September 1986 vorgeschriebenen und durch die Antragstellerin bezahlten Hauptmietzinses in der Höhe von monatlich 1.673,40 S ergebe sich in diesem Zeitraum ein zulässiger monatlicher Hauptmietzins von 836,67 S und somit eine monatliche Überschreitung des Hauptmietzinses von 836,73 S.

Gegen den abändernden Sachbeschuß des Rekursgerichtes richten sich die Revisionsrekurse der Antragsgegner mit dem Antrag, den erstgerichtlichen Sachbeschuß wiederherzustellen.

Die Antragstellerin hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionsrekurse sind zwar gemäß § 37 Abs 3 Z 18 MRG zulässig, aber nicht berechtigt.

Die Antragsgegner sind der Ansicht, das Erstgericht sei ohnehin der ständigen Rechtsprechung des Rekursgerichtes gefolgt, wonach die erforderliche Separierung des Raumes, in dem sich das Bad befindet, durch eine rund 2/3 der Raumhöhe erreichende Holzwand genüge (MietSlg. 36.325). Auch der Oberste Gerichtshof habe seit 1984 in ständiger Spruchpraxis zum Ausdruck gebracht, daß eine gewisse, wenn auch nicht vollständige (=allseitige) Separierung von dem Raum vorhanden sein müsse, in dem sich die Duschkabine befindet, wobei eine solche Separierung, sollte sie ihrem Zweck gerecht werden, eine sinnvolle und wirksame Trennung darstellen müsse (5 Ob 5/84, offenbar gemeint 5 Ob 65/84 und 5 Ob 15/84, veröffentlicht in MietSlg. 36.321); wesentlich sei, daß die bestimmungsgemäße Benützung des Baderaumes und die bestimmungsgemäße Verwendung des anderen Raumteils möglich seien und einander nicht erheblich beeinträchtigten. Sämtliche Voraussetzungen seien im gegenständlichen Fall gegeben. Die in der angefochtenen Entscheidung zitierte Entscheidung des Obersten Gerichtshofes (richtig: des Rekursgerichtes) MietSlg. 38.345 gehe von einem anderen Sachverhalt aus, sämtliche dort vorhanden gewesenen Mängel bestünden im gegenständlichen Fall nicht.

Diese Ausführungen sind nicht geeignet, die Unrichtigkeit der mit der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes übereinstimmenden Rechtsauffassung des Rekursgerichtes darzutun.

Bereits in den Entscheidungen 5 Ob 65/84 und 5 Ob 15/84 (veröffentlicht in MietSlg. 36.321), die von den Antragsgegnern unvollständig zitiert werden, wurde hervorgehoben, daß die Separierung so gestaltet sein muß, daß nicht etwa mit dem Betrieb des Bades verbundene Feuchtigkeit in der Küche bleibt. Diese Auffassung, wonach der Mangel einer Abdeckung einer Badegelegenheit nach oben hin wegen der Möglichkeit, daß die bei der Benützung der Badegelegenheit auftretende Feuchtigkeit - wozu auch Dampf zählt - in den Raum, von dem aus die Badegelegenheit geschaffen wurde, gelangt und dort bleibt, der Annahme des zeitgemäßen Standards einer Badegelegenheit entgegensteht, hat der erkennende Senat erst jüngst zu 5 Ob 62/88 aufrecht erhalten. Er sieht sich auch durch die Kritik von Würth und Zingher (Miet- und Wohnrecht Rz 29 zu § 16 MRG) nicht veranlaßt, von dieser Auffassung abzugehen. Die erhebliche Beeinträchtigung der Küchenbenützung durch die bei der Benützung der Badegelegenheit auftretende Feuchtigkeit wird auch nicht durch den hier über alle vier Seitenflächen der Duschkabine vorhandenen Plexiglasspritzschutz beseitigt.

Es war daher den Revisionsrekursen ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E17935

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00064.89.0714.000

Dokumentnummer

JJT_19890714_OGH0002_0050OB00064_8900000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at