jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/6/20 5Ob73/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.06.1989

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. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Mag. Herta W***, Pensionistin, Hofgasse 1, 4020 Linz, vertreten durch Wolfgang W***, Sekretär des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesleitung Oberösterreich, Museumstraße 5, 4020 Linz, wider die Antragsgegnerin B*** FÜR O*** UND S***, Hauptplatz 10, 4010 Linz, vertreten

durch Dr. Johann Poulakos, Rechtsanwalt in Linz, wegen Angemessenheit des Erhaltungsbeitrages (§ 45 MRG) infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgericht vom 30.Mai 1988, GZ 19 R 22/88-50, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 15.Februar 1988, GZ 26 Msch 21/87-45, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist seit dem Tode ihrer Mutter, der am 5. Dezember 1978 eintrat, Mieterin der im Hause der Antragsgegnerin in der Hofgasse 1 in Linz befindlichen Wohnung, die eine Nutzfläche von 209,71 m2 aufweist und aus einem Vorzimmer, 5 Zimmern, 2 Kammern, einem Bad mit darin befindlichem WC und einer Küche besteht. Bad und WC wurden von den Eltern der Antragstellerin im Jahre 1929 auf eigene Kosten eingebaut; im Jahre 1976 ließ die Familie der Mutter der Antragstellerin auf eigene Kosten eine Zentralheizungsanlage installieren. Mit Kaufvertrag vom 5. September/14.Oktober 1963 veräußerten die damaligen Eigentümer, darunter die Mutter der Antragstellerin als Dritteleigentümerin, das Haus Hofgasse 1 in Linz an die Antragsgegnerin. Dabei räumte die Käuferin der Mutter der Antragstellerin das lebenslängliche unentgeltliche Wohnungsrecht und der Antragstellerin selbst das bedingungslose Recht auf weitere Bewohnung der oben bezeichneten Wohnung für die Zeit nach dem Ableben ihrer Mutter gegen Bezahlung des dann allgemein üblichen gesetzlichen Mietzinses und, falls dann eine gesetzliche Mietzinsregelung nicht mehr bestehen sollte, des ortsüblichen Mietzinses einer gleichwertigen Wohnung ein. Eine Verbücherung des Wohnungsrechtes der Mutter der Antragstellerin wurde ausdrücklich ausgeschlossen.

Mit der Behauptung, daß sie in die Mietrechte ihrer Mutter eingetreten sei und die Wohnung in die Ausstattungskatetorie D falle, die Vorschreibungen der Antragsgegnerin als Vermieterin demnach zu Unrecht auf die Kategorie B gestützt seien, rief die Antragstellerin zunächst die Schlichtungsstelle und, da sie mit deren Entscheidung

unzufrieden war, das Erstgericht an. Dieses erkannte mit Sachbeschluß die Vorschreibung eines Erhaltungsbeitrages durch die Antragsgegnerin für das Mietobjekt für die Zeit vom 1.September 1982 bis 31.Dezember 1982 bis höchstens S 11,-- pro m2 abzüglich des Hauptmietzinses von S 76,67 und dessen Erhöhung von S 400,65, ab 1.Jänner 1983 bis 31.Dezember 1984 bis höchstens S 11,-- pro m2 abzüglich des Hauptmietzinses von S 76,67 und ab 1.Februar 1984 bis höchstens S 12,20 pro m2 abzüglich des Hauptmietzinses von S 76,67 für zulässig und wies den Antrag der Mieterin auf Entscheidung, daß es sich bei ihrer Wohnung um eine solche handle, die im Hinblick auf die Berechnungsgrundlage des Erhaltungsbeitrages in die Ausstattungskategorie D falle und die Vorschreibung der Antragsgegnerin der Höhe und dem Grunde nach verfehlt sei, ab.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge und ließ den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof zu.

Der Oberste Gerichtshof gab dem Revisionsrekurs der Antragstellerin Folge, hob die Entscheidungen der Vorinstanzen auf und verwies die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurück (5 Ob 25/86). Hinsichtlich des Verfahrensganges, der tatsächlichen Entscheidungsgrundlagen und der für die Aufhebung der Sachbeschlüsse der Vorinstanzen maßgeblichen Erwägungen des Obersten Gerichtshofes wird auf die Entscheidung 5 Ob 25/86 verwiesen.

Im fortgesetzten Verfahren brachte die Antragstellerin ergänzend noch vor, die Wohnung habe bis Sommer 1929 weder ein WC noch ein Badezimmer aufgewiesen. Ihre Eltern hätten bereits vor dem Jahre 1929, obwohl sie zu einem Drittel Eigentümer der Liegenschaft gewesen seien, ein Mietverhältnis an der gegenständlichen Wohnung begründet. Zum Beweis legt sie zahlreiche Mietzinsabrechnungen aus der Zeit ab 1947 sowie eine aus dem Jahr 1929 in Kopie vor. Die Antragsgegnerin forderte die Antragstellerin auf, die Originale derselben vorzulegen und bestritt die Übereinstimmung der Kopien mit den Originalen.

Das Erstgericht wies mit seinem Sachbeschluß den im Hinblick auf die Überschreitungsbeträge präzisierten und auf der Ausstattungskategorie D basierenden Antrag der Antragstellerin (neuerlich) ab und erkannte die Einhebung eines Erhöhungsbetrages für das Mietobjekt der Antragstellerin für die Zeit vom 1. September 1982 bis 31.Dezember 1982 bis höchstens S 11,-- pro m2 abzüglich des Hauptmietzinses von 76,67 S und dessen Erhöhung um 400,65 S, für die Zeit vom 1.März 1983 bis 31.Jänner 1984 bis höchstens 11,-- S pro m2 abzüglich des Hauptmietzinses von 76,67 S und ab 1.Februar 1984 bis höchstens 12,20 S pro m2 für zulässig. Es traf über den bereits wiedergegebenen Sachverhalt hinaus im wesentlichen noch folgende Feststellungen:

Vor der Installation von Bad und WC in den Wohnungsverband standen den Bewohnern lediglich 2 Gangklosetts zur gemeinsamen Benützung mit anderen Mietern zur Verfügung (1928/1929). Im Jahr 1928 war die Großmutter der Antragstellerin Alleineigentümerin der Liegenschaft und bewohnte gemeinsam mit der Mutter der Antragstellerin die umstrittenen Räumlichkeiten im 1. Stock des Hauses. Nach dem Tod der Großmutter im Jahr 1928 fiel das Haus im Erbrechtsweg je zu einem Drittel an ihre drei Kinder, darunter die Mutter der Antragstellerin. Die Rechtsnachfolger begründeten als Drittelmiteigentümer keine Mietverhältnisse an den Wohnungen. Schließlich traf das Erstgericht noch die Negativfeststellung, es könne nicht festgestellt werden, ob ein Mietverhältnis bereits 1928 noch zu Lebzeiten der Großmutter der Antragstellerin zwischen dieser und der Mutter der Antragstellerin begründet worden war. Bei der rechtlichen Beurteilung dieses Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß nach der bindenden Rechtsansicht des Obersten Gerichtshofes nunmehr für die Kategorieeinordnung der Wohnung das Jahr 1963 maßgeblich sei. Die räumliche Trennung von Klosett und Bad sei erstmals im Jahr 1976 in Oberösterreich durch die OÖ. Bauverordnung normiert worden. Dasselbe sei für Wohnungen über 50 m2 auch in der Ausstattungsverordnung nach dem Wohnbauförderungsgesetz im Jahre 1977 vorgeschrieben worden. Vor 1968 (Erlassung des Wohnbauförderungsgesetzes) seien für das Land Oberösterreich keine gleichlautenden landesrechtlichen Vorschriften in Geltung gestanden. Auch eine freistehende Badewanne und ein Terrazzolinoleumfußboden sei als dem zeitgemäßen Standard auf 1963 bezogen entsprechend anzusehen. Daher habe die Antragsgegnerin bei richtiger Einstufung der Wohnung in die Kategorie B den zutreffenden höchstzulässigen Erhaltungsbeitrag vorgeschrieben.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs der Antragstellerin gegen diesen Sachbeschluß des Erstgerichtes nicht Folge und erklärte den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil die Rechtssache im Hinblick auf das Fehlen einer veröffentlichten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zum zeitgemäßen Standard für Badezimmer im Jahr 1963 zumindest für den Raum Oberösterreich von grundsätzlicher Bedeutung sei.

Das Rekursgericht erachtete die im Rekurs erhobenen Tatsachen-, Beweis- und Verfahrensrügen als unberechtigt und legte die seiner Ansicht nach auch für die rechtliche Beurteilung der Rechtssache ausreichenden Feststellungen des Erstgerichtes seiner Entscheidung zugrunde.

Im Rahmen der Erledigung der die Feststellung, die Mutter der Antragstellerin und deren Geschwister als Drittelmiteigentümer hätten keine Mietvertragsverhältnisse an der Wohnung begründet, sowie die bereits wiedergegebene Negativfeststellung bekämpfende Rüge führte das Rekursgericht im wesentlichen noch folgendes aus:

Im Sinne des Aufhebungsbeschlusses des Obersten Gerichtshofes sei davon auszugehen, daß prinzipiell die Begründung eines Mietverhältnisses durch einen Miteigentümer eine Ausnahme darstelle, weil grundsätzlich Miteigentümer Wohnungen im gemeinsamen Haus aufgrund einer Benützungsvereinbarung mit den übrigen Eigentümern benützten. Schon daraus ergäbe sich, daß die Beweislast, die trotz des geltenden Untersuchungsgrundsatzes auch im Verfahren außer Streitsachen existiere (vgl E 41 zu § 2 AußStrG in Edlbacher, Verfahren außer Streitsachen2), dafür, daß bereits die Eltern der Antragstellerin Mieter der von ihr auch jetzt noch bewohnten Wohnung gewesen seien (oder genauer gesagt für die Erweislichkeit der ein Mietrecht begründenden Umstände) die Antragstellerin treffe. Zu dem von der Antragstellerin zum Zwecke des Nachweises ihrer Behauptung über das Vorliegen eines Mietverhältnisses in Ansehung der Wohnung ihrer Eltern vorgelegten Konvolut von (Fotokopien von) Zinszetteln führte das Rekursgericht aus, daß sowohl das Erstgericht als auch die Rekurswerberin die gemäß § 298 Abs 3 ZPO, § 37 Abs 3 Z 12 MRG erfolgte Äußerung der Antragsgegnerin völlig übergingen, mit der die Übereinstimmung der vorgelegten Kopien mit den Originalen bestritten und gemäß § 299 ZPO die Vorlage der Urschrift beantragt worden sei. Gemäß § 299 ZPO habe das Gericht nach seinem Ermessen zu entscheiden, ob Urkundenabschriften Glauben beizumessen sei oder nicht. Dabei seien die für die Unterlassung der Vorlage der Urschrift geltend gemachten Gründe und die sonstigen Umstände des einzelnen Falles sorgfältig zu würdigen. Dem Verhandlungsprotokoll sei nicht zu entnehmen, daß die Antragstellerin irgendwelche Gründe für die mangelnde Vorlage der Urschriften geltend gemacht hätte, die das Erstgericht hätte würdigen können. Dessen ungeachtet bedürfe es einer weiteren Erörterung der Glaubhaftigkeit des Urkundeninhaltes jedoch nicht. Denn selbst bei Annahme der Echtheit und (Übereinstimmung mit dem Original) und Richtigkeit der vorgelegten Zinszettel wäre daraus allein das Bestehen eines Mietverhältnisses zwischen dem Vater oder der Mutter der Antragstellerin und sämtlichen Miteigentümern (darunter auch die Mutter der Antragstellerin) im Hinblick auf die übrigen (im einzelnen auch dargelegten) Ergebnisse des Beweisverfahrens nicht abzuleiten. Da vom Erstgericht entgegen den Aufträgen im Aufhebungsbeschluß des Obersten Gerichtshofes keine Feststellungen darüber getroffen wurden, ob zwischen dem Vater der Antragstellerin und den Hauseigentümern ein Mietverhältnis (und wenn ja, seit wann) bestanden hätte und schließlich auch, ob zwischen Vater und/oder Mutter der Antragstellerin und deren Großmutter vor 1929 ein Bestandvertrag geschlossen worden sei, sah sich das Rekursgericht veranlaßt, darüber selbst Feststellungen zu treffen, wozu es sich auch ohne Durchführung einer mündlichen Rekursverhandlung berechtigt erachtete, weil sich aus § 37 Abs 3 Z 17 lit f und g iVm Z 12 MRG ergäbe, daß ergänzende Feststellungen nur dann eine solche voraussetzten, wenn das Rekursgericht gegen die im Rekurs ausdrücklich bekämpften Feststellungen Bedenken haben. Solches sei hier aber nicht der Fall, sodaß nach § 37 Abs 3 MRG die allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen angewendet werden könnten. Aufgrund der Aussagen der vernommenen Zeugen und der Antragstellerin im erstinstanzlichen Verfahren führte das Rekursgericht noch folgendes aus:

Es kann nicht festgestellt werden, daß der Vater der Antragstellerin mit seiner Schwiegermutter, der Großmutter der Antragstellerin, oder mit der Miteigentümergemeinschaft von deren Erben einen Mietvertrag über die nunmehr von der Antragstellerin bewohnte Wohnung geschlossen hätte. Ebensowenig kann festgestellt werden, daß die Mutter der Antragstellerin mit ihrer Mutter, der damaligen Hauseigentümerin, irgendwann vor 1928 einen Mietvertrag über die gegenständliche Wohnung geschlossen hätte. Zu der im Rekurs vorgenommenen Bekämpfung der Ausführungen des Erstgerichtes über den Standard des Badezimmers im Jahr 1963 nahm das Gericht zweiter Instanz im wesentlichen wie folgt Stellung:

Das Erstgericht habe richtig erkannt, daß rechtliche Vorschriften über die Ausstattung eines Badezimmers bzw über die Trennung von WC und Badezimmer im Jahr 1963 in Oberösterreich nicht bestanden hätten. Welche Bauvorschriften nach Meinung der Rekurswerberin somit analog anzuwenden gewesen wären, sei nicht ersichtlich. Da es sich bei der Frage, welcher Standard im Jahr 1963 in Linz gegolten habe, um eine Rechtsfrage handle, gehe auch der Einwand im Rekurs ins Leere, das Erstgericht hätte Feststellungen über den damaligen Standard in Linz treffen

müssen. Bei der Beurteilung der Standardfrage dürfe nicht übersehen werden, daß nach statistischen Unterlagen aus dem Anfang der 60-iger Jahre dieses Jahrhunderts von 2,152.775 Wohnungen in Österreich nur 456.820 überhaupt über ein Badezimmer verfügt hätten (ImmZ 1964, 300). Daß etwa die Trennung von Bad und WC zur damaligen Zeit keineswegs als Selbstverständlichkeit angesehen worden sei, zeige allein schon die Tatsache, daß sich die Gesetzgebung in Oberösterreich erstmals 1976 (O.ö.BauV LGBl 1976/63) entschlossen habe, dies vorzuschreiben, was wohl überflüssig gewesen wäre, wenn eine derartige Trennung schon allgemein üblich gewesen wäre. Insgesamt billige das Rekursgericht die Auffassung des Erstgerichtes, daß ein Bad, wie das in der Wohnung der Antragstellerin, im Jahr 1963 durchaus dem zeitgemäßen Standard entsprochen hätte, wenn auch die mangelnde Trennung von WC und Badezimmer, das Freistehen der Badewanne und die mangelnde Verfliesung oder Verkleidung der Wände heutigen Standardmaßstäben nicht mehr entsprechen würden. Nicht geteilt werden könne jedoch - bezogen auf 1963 - die Auffassung der Rekurswerberin, daß die Tatsache, daß durch das Badezimmer noch ein weiteres Zimmer, offenbar ein Abstellraum, betreten werden könne, die Entlüftung über eine Entlüftungsöffnung und die Fensterlosigkeit eine andere Beurteilung ergeben könnten. Aus diesem Grund habe es entgegen der Ansicht der Rekurswerberin diesbezüglich auch keiner näheren Feststellungen bedurft.

Habe aber das Bad dem Standard für Badezimmer im Jahr 1963 in Linz entsprochen, dann habe das Erstgericht zu Recht die Wohnung der Antragstellerin als eine solche der Kategorie B qualifziert, sodaß auch die Entscheidung über die Höhe der Erhaltungsbeiträge richtig sei.

Gegen diese Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der auf die Anfechtungsgründe der Mangelhaftigkeit des Verfahrens, unrichtigen Tatsachenfeststellung und unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützte Revisionsrekurs der antragstellenden Mieterin mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinne der Stattgebung ihres an den Magistrat der Landeshauptstadt Linz gestützten Antrages abzuändern. Die Antragsgegnerin beantragte in ihrer Rechtsmittelgegenschrift, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt. Die von der Revisionsrekurswerberin geltend gemachte Mangelhaftigkeit (Unterlassung des Erstgerichtes, die Antragstellerin zur Vorlage der Originalurkunden anzuleiten) liegt nicht vor, weil die Antragstellerin den nun behaupteten Mangel des erstgerichtlichen Verfahrens im Rekurs nicht beanstandet hat, und daher einen solchen Mangel im Revisionsrekursverfahren nicht mehr geltend machen kann (§§ 510 Abs 3, 528 a ZPO, § 37 Abs 3 Z 16 MRG). Insoweit die Revisionsrekurswerberin in ihrem Rechtsmittel Feststellungen der Vorinstanzen als durch die Ergebnisse des Beweisverfahrens nicht gedeckt zu bekämpfen versucht, übersieht sie, daß der Oberste Gerichtshof auch im Rechtsmittelverfahren nach § 37 Abs 3 Z 16 bis 18 MRG nur Rechts-, nicht aber auch Tatsacheninstanz ist (MietSlg 35.438 ua) und ihm damit eine Überprüfung der Beweiswürdigung der Vorinstanzen und der darauf beruhenden Sachverhaltsfeststellungen verwehrt ist.

Zu Unrecht wendet sich die Revisionsrekurswerberin aber auch mit ihren der Rechtsrüge zuzuordnenden (Fasching III 233, IV 327; derselbe, Lehrbuch, Rz 887) Ausführungen über die ihrer Ansicht nach hier geltende Beweislast gegen die von den Vorinstanzen getroffenen Negativfeststellungen. Im Aufhebungsbeschluß 5 Ob 25/86 wurde bereits darauf hingewiesen, daß nach der ständigen Lehre und Rechtsprechung im Regelfall davon auszugehen ist, daß die Benützung einer Wohnung durch einen Miteigentümer des Hauses auf einer mit den übrigen Miteigentümern getroffenen Benützungsvereinbarung beruht und die Begründung eines Mietrechtsverhältnisses die Ausnahme darstellt. Auch im Fall der entgeltlichen Überlassung einer Wohnung als Teil einer im Miteigentum stehenden Liegenschaft durch die Gemeinschaft der Miteigentümer an einen von ihnen kann die Begründung eines Bestandverhältnisses nur dann angenommen werden, wenn die Miteigentümer eindeutig, also unzweifelhaft, ihren Willen zum Ausdruck gebracht haben, einen derartigen Vertrag abschließen zu wollen; im Zweifel ist - wie es der Regel entspricht - anzunehmen, daß der Wille der Miteigentümer auf die Vereinbarung des Gebrauches der gemeinsamen Sache gerichtet ist. Die Bezahlung eines Entgeltes als "Mietzins" oder einer ähnlichen Bezeichnung reicht daher für die Annahme eines Mietverhältnisses nicht aus (vgl MietSlg 27.087, 31.071; JBl 1979/144; MietSlg 32.075 ua). Wenn die Vorinstanzen von dieser Rechtslage ausgehend die angebotenen Beweise aufnehmen und nach deren - in dritter Instanz nicht mehr überprüfbaren - Würdigung zu dem Ergebnis kommen, der unzweifelhafte Wille der Miteigentümer zur Begründung eines Mietverhältnisses könne nicht angenommen werden, so kann darin eine unrichtige rechtliche Beurteilung nicht erblickt werden. Die in diesem Zusammenhang weitwendig erstatteten Ausführungen, mit welchen eine unrichtige Beweiswürdigung der Vorinstanzen aufgezeigt werden soll, gehen daher ins Leere. In ihrer Rechtsrüge

wendet sich die Revisionsrekurswerberin sowohl gegen die Ablehnung der Annahme des Vorliegens eines Mietverhältnisses hinsichtlich der gegenständlichen Wohnung für die Zeit bis zum Ableben ihrer Mutter durch die Vorinstanzen als auch gegen deren Annahme, das in der nunmehrigen Wohnung der Antragstellerin im Jahr 1963 vorhanden gewesene Badezimmer samt Klosett habe dem damaligen zeitgemäßen Standard entsprochen. Da die Rechtsmittelwerberin bei ihren Ausführungen dazu jedoch nicht von den für die rechtliche Beurteilung allein maßgeblichen Feststellungen der Vorinstanzen, sondern von jenen Tatsachenfeststellungen ausgeht, die ihrer Ansicht nach bei richtiger Beweiswürdigung von den Vorinstanzen zu treffen gewesen wären, wird die Rechtsrüge nicht dem Gesetz entsprechend zur Darstellung gebracht, weshalb darauf auch nicht weiter einzugehen ist.

Insoweit die Revisionsrekurswerberin schließlich unter dem Anfechtungsgrund der Mangelhaftigkeit des Verfahrens den Vorinstanzen zum Vorwurf macht, sie hätten hinsichtlich der Frage "welcher Standard im Jahr 1963 für ein Badezimmer im Lande Oberösterreich und speziell in der Landeshauptstadt Linz gegolten habe", keinerlei Feststellungen getroffen und sie damit einen der Rechtsrüge zuzuordnenden Fetstellungsmangel rügt, ist ihr folgendes zu entgegnen:

Der Oberste Gerichtshof hat bereits mehrmals ausgesprochen, daß bei Auslegung des Begriffes "zeitgemäßer Standard" eines Baderaumes im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 und 2 MRG die im maßgeblichen Zeitpunkt geltenden Bauvorschriften und Förderungsrichtlinien herangezogen werden können, weil sie in ihrer jeweiligen Forderung nach der bautechnischen Ausführung und technischen Ausstattung eines Baderaumes auf die Bedürfnisse der Hygiene und des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits-, Abgas- und Unfallschutzes, aber auch auf den zur Erzielung größter Wirtschaftlichkeit vertretbaren Baukostenaufwand Bedacht nehmen und durch die konkreten Angaben der Ausführungs- und Ausstattungsqualitäten den jeweiligen Inhalt des fortlaufend Wandlungen unterworfenen Begriffes "zeitgemäßer Standard" im Sinne eines allgemeinen Richtmaßes wiedergeben, das den herrschende Verkehrsauffassungen, und zwar im Sinne des Qualitätsniveaus einer "normalen Ausstattung" einer Wohnung gemäß § 2 Abs 1 Z 2 und 8 WFG 1968 entspricht (vgl MietSlg 35.319/33; MietSlg 38.346; MietSl XXXVI/43; Würth in ImmZ 1982, 132 Punkt 14; Würth-Zingher, MRG2, 77 Anm 28 und 30 zu § 16; Schimetschek, ImmZ 1983, 424). Für die Zeit vor 1968 wären etwa die entsprechenden Bestimmungen des für die staatliche Wohnbauförderung damals geltenden Wohnbauförderungsgesetzes 1954 (BGBl 1954/153, § 2) heranzuziehen. Im Sinne dieser Grundsätze haben die Vorinstanzen auf § 33 Abs 1 der OÖ BauVerO vom 15.11.1976, LGBl 1976/63, hingewiesen, in der erstmalig normiert wurde, daß in Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen Klosett und Bad räumlich voneinander getrennt werden müssen und der Klosettraum nur von Nebenräumen aus zugänglich sein darf; im Zusammenhang damit wurde mit der auf Grund des WFG 1968 erlassenen Verordnung vom 23.5.1977 betreffend die Festsetzung der angemessenen Gesamtbaukosten und der Ausstattung nach dem WFG 1968 vorgeschrieben, daß die WC-Anlage baulich vom Badezimmer zu trennen ist, wenn die Wohnung mehr als 50 m2 umfaßt. Die Annahme der Vorinstanzen, daß es zu der hier maßgeblichen Zeit im Land Oberösterreich derartige Bauvorschriften oder Förderungsrichtlinien nicht gab, ließ die Antragstellerin unbekämpft. Ein konkretes Vorbringen über das Bestehen einer besonderen Verkehrsauffassung hinsichtlich der Ausführung und Ausstattung von Baderäumen zu Beginn der 60-iger Jahre wurde von der Antragstellerin auch nicht erstattet. Wenn die Vorinstanzen unter diesen Umständen aus der erwähnten, erst im Jahr 1976 erfolgten Änderung der Rechtslage den Schluß zogen, daß die Trennung von Bad und WC in der Zeit vor 1976 keineswegs selbstverständlich war und die hier fehlende Trennung von Bad und WC daher auch nicht der Annahme entgegenstehe, das hier vorhandene Badezimmer habe dem im Jahr 1963 üblichen Standard entsprochen, so erscheint dies unbedenklich.

Was letztlich die Frage anlangt, ob die sonstige Ausführung und Ausstattung des Badezimmers, insbesondere die Tatsache, daß nur eine freistehende, aber nicht verkleidete Badewanne installiert war, die Wände bloß mit Eternit verkleidet und mit Dispersionsfarbe versehen waren und der bestehende Terrazzofußboden mit Linoleum belegt war sowie die Art der Anordnung des Badezimmers und dessen Belüftung die Annahme ausschließen, das Bad hätte 1963 dem damaligen zeitgemäßen Standard entsprochen, so ist in Ermangelung konkreter, aus Bauvorschriften, Förderungsrichtlinien und einer sonstigen besonderen Verkehrsauffassung ableitbarer Anhaltspunkte vor allem auf die zu Beginn der 60-iger Jahre herrschenden gesamtwirtschaftlichen Gegebenheiten, insbesondere aber auch die Einkommensverhältnisse sowie den damals üblichen Lebensstandard (vgl das der vom Rekursgericht aufgezeigten Statistik zu entnehmende Verhältnis der Wohnungen mit und ohne Badegelegenheit), nicht jedoch - wie die Antragstellerin meint - auf den (vor den beiden Weltkriegen ?) in "Bürgerhäusern" üblichen Standard - Bedacht zu

nehmen. Dabei muß aber berücksichtigt werden, daß jedenfalls im ersten Jahrzehnt nach dem Staatsvertrag und auch noch bis zu dem im Jahr 1969 erfolgten Inkrafttreten des Wohnungsverbesserungsgesetzes die besondere Sorge der Behebung des quantitativen Wohnungsmangels und noch nicht der Sanierung und Modernisierung des Althausbestandes galt, in erster Linie auf die Funktionsfähigkeit der Badeanlage, insbesondere die Möglichkeit, in einem dafür geeigneten Raum unbehindert ein Vollbad nehmen zu können, Wert gelegt wurde und das Interesse an einer gehobenen Badekultur im Sinne einer besonderen Ausgestaltung der Sanitäteinrichtung noch weitgehend im Hintergrund stand. Bedenkt man, daß selbst noch nach den im Jahr 1973 für in Wien geförderte Baulichkeiten in Geltung gestandenen Vorschriften (vgl dazu die in MietSlg 37.324 veröffentlichte Entscheidung des Landesgerichtes für ZRS Wien) - worauf die Vorinstanzen auch zutreffend hinwiesen -, freistehende Badewannen und mit Linoleum belegte Terrazzofußböden dem damaligen Begriff der "normalen Ausstattung" einer Wohnung im Sinne des § 2 Abs 1 Z 2 und 8 WFG 1968 entsprachen und auch heute noch fensterlose Baderäume mit entsprechender Be- und Entlüftung zulässig sind, so kann in der Annahme der Vorinstanzen, das im Jahr 1963 hier vorhanden gewesene Badezimmer habe dem damaligen zeitgemäßen Standard entsprochen, kein Rechtsirrtum erblickt werden.

Damit erweist sich aber der Revisionsrekurs als unberechtigt, weshalb ihm kein Erfolg beschieden sein konnte.

Anmerkung

E17325

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00073.88.0620.000

Dokumentnummer

JJT_19890620_OGH0002_0050OB00073_8800000_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