

TE OGH 2025/10/30 5Ob65/25g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.10.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin M*, geboren am *, vertreten durch Gottgeisl Leinsmer Weber Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin E* GmbH, FN *, vertreten durch Dr. Manfred Palkovits, Mag. Martin Sohm, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 16 Abs 2 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 25. Februar 2025, GZ 40 R 150/24s-47, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin M*, geboren am *, vertreten durch Gottgeisl Leinsmer Weber Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin E* GmbH, FN *, vertreten durch Dr. Manfred Palkovits, Mag. Martin Sohm, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 2, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 25. Februar 2025, GZ 40 R 150/24s-47, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

[1] 1. Gegenstand des Revisionsrekurses ist (nur mehr) die Frage, ob bei der Ermittlung des höchstzulässigen Richtwertmietzinses ein Lagezuschlag nach § 16 Abs 2 Z 3 MRG zu berücksichtigen ist. [1] 1. Gegenstand des Revisionsrekurses ist (nur mehr) die Frage, ob bei der Ermittlung des höchstzulässigen Richtwertmietzinses ein Lagezuschlag nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 3, MRG zu berücksichtigen ist.

[2] 2. Die Frage, ob und in welcher Höhe Abschläge bzw Zuschläge vom bzw zum Richtwertmietzins gerechtfertigt sind, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (RS0117881 [T1]; RS0116132 [T2]).

[3] 2.1. Die Auflistung und Bewertung einzelner Fakten kann dabei nur ein Kontrollinstrument sein; geboten ist auch insoweit eine Gesamtschau (RS0117881; 5 Ob 27/23s Rz 5; 5 Ob 110/24y Rz 12). Die Berechtigung eines Zuschlags stellt sich dabei als Rechtsfrage dar, die vom Richter zu lösen ist. Das Sachverständigengutachten soll dafür lediglich

eine Grundlage in tatsächlicher Hinsicht bieten (vgl RS0111105). [3] 2.1. Die Auflistung und Bewertung einzelner Fakten kann dabei nur ein Kontrollinstrument sein; geboten ist auch insoweit eine Gesamtschau (RS0117881; 5 Ob 27/23s Rz 5; 5 Ob 110/24y Rz 12). Die Berechtigung eines Zuschlags stellt sich dabei als Rechtsfrage dar, die vom Richter zu lösen ist. Das Sachverständigengutachten soll dafür lediglich eine Grundlage in tatsächlicher Hinsicht bieten (vergleiche RS0111105).

[4] 2.2. Bei der Beurteilung der Lagequalität ist den Gerichten ein gewisser Wertungs- und Ermessensspielraum eingeräumt. Solange dieser nicht überschritten wird, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor (5 Ob 20/22k Rz 3; 5 Ob 110/24y Rz 8).

[5] 3. Ob eine konkrete Lage (Wohnumgebung) aufgrund ihrer Eigenschaften als „besser als durchschnittlich“ zu qualifizieren ist, ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen (RS0111204 [T2]).

[6] 3.1. Für die Beurteilung, ob eine Lage als überdurchschnittlich zu qualifizieren ist, kommt es entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin damit gerade nicht auf ein mathematisches Verständnis des Wortes „durchschnittlich“ und die Einordnung des vom Sachverständigen arithmetisch ermittelten Werts unter Zuhilfenahme eines Schulnotensystems an. Die Lage ist in einer Gesamtschau und durch Gewichtung der einzelnen Lagecharakteristika zu beurteilen und nicht aus der Auflistung und Bewertung einzelner Lagefaktoren zu errechnen (5 Ob 20/22k Rz 11). Mit ihrem Hinweis, dass das Rekursgericht den vom Sachverständigen ermittelten Wert von 2,85 nicht zum Anlass nahm, die vom Erstgericht ausführlich begründete, teils in Abweichung vom Sachverständigengutachten erfolgte Einordnung der einzelnen Lagecharakteristika und das in einer Gesamtschau daraus gezogene Ergebnis, dass es sich um keine überdurchschnittliche Lage handle, zu korrigieren, begründet damit keine im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung.

[7] 3.2. Den Umstand, dass das Pratergelände, geht man von dessen Randgebieten aus, von der Lage des Objekts nach einem Kilometer (anstelle der vom Erstgericht angenommenen eineinhalb Kilometer) erreicht werden kann, hat das Rekursgericht ohnedies berücksichtigt. Dessen Beurteilung, dass es aufgrund dieser Entfernung nicht mehr zur relevanten Wohnumgebung gezählt werden kann, zumal ein Fußgänger, um dorthin zu gelangen, den Erdberger-Steg und die jeweils dreispurig geführten Tangenzu- und Abfahrten überqueren müsse, stellt die Revisionsrekurswerberin zu Recht nicht in Frage. Inwieweit die noch wesentlich weiter entfernte Donauinsel mit ihren Freizeitmöglichkeiten für die Beurteilung der Wohnumgebung von Ausschlag sein soll, ist damit ebenso nicht zu erkennen. Soweit sie zur Begründung ihres Standpunkts mit dem Donaukanal argumentiert, übergeht sie die (dislozierte) Feststellung des Erstgerichts, wonach diesem Gebiet auf Höhe des Wohnobjekts nicht die Qualität eines Naherholungsgebiets zukommt.

[8] 4. Bereits das Rekursgericht hat festgehalten, dass das Erstgericht seine von der diffizilen Berechnungsweise des Sachverständigen (so die Antragsgegnerin) abweichende Bewertung ausführlich begründet hat und damit einen allfälligen Mangel des Verfahrens in erster Instanz verneint. Vom Rekursgericht verneinte Mängel in erster Instanz können – von hier nicht vorliegenden Ausnahmen abgesehen – auch im Verfahren außer Streitsachen nicht an den Obersten Gerichtshof herangetragen werden (RS0030748; RS0042963).

[9] 5. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).[9] 5. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Textnummer

E146027

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00065.25G.1030.000

Im RIS seit

25.11.2025

Zuletzt aktualisiert am

18.03.2026

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