

TE OGH 2017/6/27 5Ob102/17m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.06.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin D* P*, vertreten durch Mag. Sonja Scheed, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegner 1. „E*“ * Gesellschaft m.b.H., *, 2. „Z*“ * GmbH, *, beide vertreten durch die Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG, Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 16 Abs 2 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerinnen gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Jänner 2017, GZ 40 R 120/16t-58, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Meidling vom 29. Oktober 2015, GZ 8 Msch 9/15w-47, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin D* P*, vertreten durch Mag. Sonja Scheed, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegner 1. „E*“ * Gesellschaft m.b.H., *, 2. „Z*“ * GmbH, *, beide vertreten durch die Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG, Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 2, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerinnen gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Jänner 2017, GZ 40 R 120/16t-58, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Meidling vom 29. Oktober 2015, GZ 8 Msch 9/15w-47, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegnerinnen sind schuldig, der Antragstellerin die mit 368,95 EUR (darin enthalten 61,49 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Das Erstgericht stellte mit seinem Sachbeschluss den für einzelne Perioden jeweils zulässigen Hauptmietzins fest, erklärte die Hauptmietzinsvereinbarung vom 31. 1. 2011, soweit sie den zulässigen Mietzins übersteigt, sowie die aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung erfolgten Mietzinsanhebungen im jeweils konkret angeführten Umfang für unwirksam und verpflichtete die Antragsgegner zur Rückzahlung der von der Antragstellerin zu viel geleisteten Beträge. Das Bestandsobjekt befinde sich in einem Gründerzeitviertel, weshalb die Lage zwingend als „höchstens durchschnittlich“ zu beurteilen sei. Den Gegenbeweis, dass mehr als die Hälfte der Gebäude nicht mehr aus dem Errichtungszeitraum 1870 bis 1917 stammten, etwa weil zahlreiche ursprünglich vorhandene Gebäude aus der Gründerzeit abgerissen und durch Neubauten ersetzt worden wären, hätten die Antragsgegner nicht erbracht.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung und ließ den Revisionsrekurs über Zulassungsvorstellung der Antragsgegnerinnen gemäß § 63 AußStrG zu, weil „in § 2 Abs 3 RichtWG die Ausdehnung jener 'Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat' nicht näher definiert ist, sodass der Festlegung des 'Evaluierungsraumes' bzw des 'Wohnviertels', hinsichtlich dessen geprüft wird, ob die Voraussetzungen eines sogenannten 'Gründerzeitviertels' im Sinne des § 2 Abs 3 RichtWG vorliegen bzw allenfalls aufgrund baulicher Veränderungen nicht mehr vorliegen, entscheidende Bedeutung für die Frage zukommt, ob ein Lagezuschlag verrechnet werden darf“, und der Oberste Gerichtshof zu dieser Frage noch nicht Stellung genommen habe. Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung und ließ den Revisionsrekurs über Zulassungsvorstellung der Antragsgegnerinnen gemäß Paragraph 63, AußStrG zu, weil „in Paragraph 2, Absatz 3, RichtWG die Ausdehnung jener 'Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat' nicht näher definiert ist, sodass der Festlegung des 'Evaluierungsraumes' bzw des 'Wohnviertels', hinsichtlich dessen geprüft wird, ob die Voraussetzungen eines sogenannten 'Gründerzeitviertels' im Sinne des Paragraph 2, Absatz 3, RichtWG vorliegen bzw allenfalls aufgrund baulicher Veränderungen nicht mehr vorliegen, entscheidende Bedeutung für die Frage zukommt, ob ein Lagezuschlag verrechnet werden darf“, und der Oberste Gerichtshof zu dieser Frage noch nicht Stellung genommen habe.

Der Revisionsrekurs ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG) Ausspruch des Rekursgerichts nicht zulässig. Das ist kurz zu begründen (§ 71 Abs 3 AußStrG): Der Revisionsrekurs ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG) Ausspruch des Rekursgerichts nicht zulässig. Das ist kurz zu begründen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG):

Rechtliche Beurteilung

1. Gemäß § 16 Abs 4 zweiter Halbsatz MRG ist ein Lagezuschlag nach Abs 3 Z 3 leg cit nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs 3 RichtWG). Die Revisionsrekurswerberinnen relevieren ausschließlich Fragen in diesem Zusammenhang und meinen, ein Lagezuschlag sei der vertraglichen Mietzinsregelung zulässig zugrunde gelegt worden, weil die Wohnumgebung, in die der Mietgegenstand eingebunden sei, nicht mehr in einem historischen Gründerzeitviertel liege. 1. Gemäß Paragraph 16, Absatz 4, zweiter Halbsatz MRG ist ein Lagezuschlag nach Absatz 3, Ziffer 3, leg cit nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (Paragraph 2, Absatz 3, RichtWG). Die Revisionsrekurswerberinnen relevieren ausschließlich Fragen in diesem Zusammenhang und meinen, ein Lagezuschlag sei der vertraglichen Mietzinsregelung zulässig zugrunde gelegt worden, weil die Wohnumgebung, in die der Mietgegenstand eingebunden sei, nicht mehr in einem historischen Gründerzeitviertel liege.

2.1 Die Frage, ob und in welcher Höhe Zuschläge zum Richtwertmietzins gerechtfertigt sind, hängt ganz allgemein von den Umständen des Einzelfalls ab und unterliegt deshalb grundsätzlich keiner Nachprüfung durch den Obersten Gerichtshof (RIS-Justiz RS0116132).

2.2 Nach § 2 Abs 3 Richtwertgesetz (RichtWG) ist die durchschnittliche Lage nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen (RIS-Justiz RS0111204), wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist. Der Oberste Gerichtshof hat in diesem Zusammenhang bereits wiederholt ausgesprochen, dass durch diese, auf die sogenannten Gründerzeitviertel hinweisende Bestimmung für Wiener Verhältnisse lediglich klargestellt werde, dass eine derartige Lage als durchschnittlich und daher als Merkmal einer Normwohnung zu qualifizieren sei (5 Ob 188/14d mwN). 2.2 Nach Paragraph 2, Absatz 3, Richtwertgesetz (RichtWG) ist die durchschnittliche Lage nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen (RIS-Justiz RS0111204), wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist. Der Oberste Gerichtshof hat

in diesem Zusammenhang bereits wiederholt ausgesprochen, dass durch diese, auf die sogenannten Gründerzeitviertel hinweisende Bestimmung für Wiener Verhältnisse lediglich klargestellt werde, dass eine derartige Lage als durchschnittlich und daher als Merkmal einer Normwohnung zu qualifizieren sei (5 Ob 188/14d mwN).

2.3 Das Erstgericht hat ausdrücklich festgestellt, dass sich die Liegenschaft in einem „Gründerzeitviertel“ befindet, also in einer Wohnumgebung mit einem überwiegend dementsprechenden Gebäudebestand liegt. Den nach der höchstgerichtlichen Judikatur (vgl 5 Ob 43/17k) zulässigen Gegenbeweis der Entwicklung des konkreten Wohnviertels zu einem „Nicht-(mehr-)Gründerzeitviertel“ (wie bei Ersatz einer solchen Anzahl von Gründerzeitgebäude durch Neubauten, dass diese nicht mehr überwiegen) sah es als nicht erbracht an. Das Rekursgericht erachtete die von den Antragstellerinnen dagegen erhobenen Beweistrüge als nicht berechtigt. Diese Frage der Beweiswürdigung kann damit vor dem Obersten Gerichtshof nicht neuerlich aufgerollt werden (RIS-Justiz RS0007236 [T4; T7]).

2.3 Das Erstgericht hat ausdrücklich festgestellt, dass sich die Liegenschaft in einem „Gründerzeitviertel“ befindet, also in einer Wohnumgebung mit einem überwiegend dementsprechenden Gebäudebestand liegt. Den nach der höchstgerichtlichen Judikatur (vergleiche 5 Ob 43/17k) zulässigen Gegenbeweis der Entwicklung des konkreten Wohnviertels zu einem „Nicht-(mehr-)Gründerzeitviertel“ (wie bei Ersatz einer solchen Anzahl von Gründerzeitgebäude durch Neubauten, dass diese nicht mehr überwiegen) sah es als nicht erbracht an. Das Rekursgericht erachtete die von den Antragstellerinnen dagegen erhobenen Beweistrüge als nicht berechtigt. Diese Frage der Beweiswürdigung kann damit vor dem Obersten Gerichtshof nicht neuerlich aufgerollt werden (RIS-Justiz RS0007236 [T4; T7]).

2.4 Steht für den Obersten Gerichtshof bindend (vgl RIS-JustizRS0007070 [T1]) fest, dass das Bestandsobjekt in einer Wohnumgebung mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine mangelhaft ausgestattete Wohnungen aufgewiesen hat, kommt der vom Rekursgericht als erheblich erachteten Frage nach der konkreten räumlichen Ausdehnung der Wohnumgebung („Evaluierungsraum“) keine rechtliche Bedeutung zu. Die Beantwortung bloß theoretischer Rechtsfragen ist aber nicht Aufgabe des Obersten Gerichtshofs (RIS-Justiz RS011271).

2.4 Steht für den Obersten Gerichtshof bindend (vergleiche RIS-Justiz RS0007070 [T1]) fest, dass das Bestandsobjekt in einer Wohnumgebung mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine mangelhaft ausgestattete Wohnungen aufgewiesen hat, kommt der vom Rekursgericht als erheblich erachteten Frage nach der konkreten räumlichen Ausdehnung der Wohnumgebung („Evaluierungsraum“) keine rechtliche Bedeutung zu. Die Beantwortung bloß theoretischer Rechtsfragen ist aber nicht Aufgabe des Obersten Gerichtshofs (RIS-Justiz RS011271).

3. Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 12. 10. 2016 (G 673/2015 ua) § 2 Abs 3 zweiter Halbsatz RichtWG (iVm § 16 Abs 4 MRG: kein Lagezuschlag in „Gründerzeitvierteln“) als verfassungskonform beurteilt. Damit erübrigt es sich, auf die von den Revisionswerberinnen geäußerten verfassungsrechtlichen Bedenken zu § 2 Abs 3 RichtWG näher einzugehen.

3. Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 12. 10. 2016 (G 673 aus 2015, ua) Paragraph 2, Absatz 3, zweiter Halbsatz RichtWG in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 4, MRG: kein Lagezuschlag in „Gründerzeitvierteln“) als verfassungskonform beurteilt. Damit erübrigt es sich, auf die von den Revisionswerberinnen geäußerten verfassungsrechtlichen Bedenken zu Paragraph 2, Absatz 3, RichtWG näher einzugehen.

4. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).

4. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die Antragstellerin hat in ihrer Revisionsrekursbeantwortung darauf hingewiesen, dass das Rechtsmittel nicht zulässig ist. Es entspricht der Billigkeit, ihr die Kosten für die Rechtsmittelgegenschrift zuzusprechen (RIS-Justiz RS0122294 [T1]). Zu berücksichtigen war jedoch, dass die Bemessungsgrundlage nach § 10 Z 3 lit a) cc) RATG 1.000 EUR beträgt.

5. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Die Antragstellerin hat in ihrer Revisionsrekursbeantwortung darauf hingewiesen, dass das Rechtsmittel nicht zulässig ist. Es entspricht der Billigkeit, ihr die Kosten für die Rechtsmittelgegenschrift zuzusprechen (RIS-Justiz RS0122294 [T1]). Zu berücksichtigen war jedoch, dass die Bemessungsgrundlage nach Paragraph 10, Ziffer 3, Litera a,) cc) RATG 1.000 EUR beträgt.

Schlagworte

1 Generalabonnement, 8 außerstreitige Wohnrechtssachen

Textnummer

E118703

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:E118703

Im RIS seit

24.07.2017

Zuletzt aktualisiert am

12.12.2022

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