

TE OGH 2017/4/4 5Ob43/17k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.04.2017

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 wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers D* S*, vertreten durch Mag. Oliver Ruetz, Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen den Antragsgegner Ing. R* G*, vertreten durch Proksch & Fritzsche Frank Fletzberger Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen § 16 Abs 2 iVm § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. Dezember 2016, GZ 38 R 24/16k-36, 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 wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers D* S*, vertreten durch Mag. Oliver Ruetz, Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen den Antragsgegner Ing. R* G*, vertreten durch Proksch & Fritzsche Frank Fletzberger Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Paragraph 16, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. Dezember 2016, GZ 38 R 24/16k-36, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

1. Der Antrag auf Vorlage an den Gerichtshof der Union wird zurückgewiesen.
2. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. 2. 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. § 16 Abs 2 Satz 2 MRG fordert bei Vornahme der Zuschläge oder Abstriche vom Richter, sich an der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu orientieren. Mit diesen Kriterien ist es unvereinbar, alle Ausstattungsdetails gesondert zu bewerten und die so gewonnenen Zuschläge (und Abschläge) einfach zusammenzurechnen. Geboten ist vielmehr eine Gesamtschau, weil der Wert einer Wohnung nur insgesamt erfassbar ist. Die Auflistung und Bewertung einzelner Fakten ist nur ein Kontrollinstrument (RIS-Justiz RS0117881; 5 Ob 42/15k). 1. Paragraph 16, Absatz 2, Satz 2 MRG fordert bei Vornahme der Zuschläge oder Abstriche vom Richter, sich an der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu orientieren. Mit diesen Kriterien ist es unvereinbar, alle Ausstattungsdetails gesondert zu bewerten und die so gewonnenen Zuschläge (und

Abschläge) einfach zusammenzurechnen. Geboten ist vielmehr eine Gesamtschau, weil der Wert einer Wohnung nur insgesamt erfassbar ist. Die Auflistung und Bewertung einzelner Fakten ist nur ein Kontrollinstrument (RIS-Justiz RS0117881; 5 Ob 42/15k).

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

3. Die Vorinstanzen sahen Zuschläge von jeweils 10 % für a) im Zuge der Generalsanierung gesetzte Maßnahmen zur Energiekosteneinsparung (Fassadendämmung, Einbau von Isolierglasfenstern, Dämmung der Kellerdecke und der obersten Geschossdecke) und b) den überdurchschnittlich guten Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Gebäudes, der fast dem eines Neubaus entspreche, sowie von 15,5 % für Aufzug, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Wärmeversorgung mit Fernwärme und modern ausgestattete Waschküche als zulässig an, nicht jedoch einen 5%igen Zuschlag für den Zweitbezug. Insgesamt wurden Zuschläge von 46,5 % zu Gunsten des Vermieters berücksichtigt. Eine zu korrigierende Fehlbeurteilung liegt darin nicht.

3.1 Die im außerordentlichen Revisionsrekurs geforderte zusätzliche Berücksichtigung der Investitionskosten für Energieeffizienzmaßnahmen des Vermieters ist mit dem in § 16 Abs 2 MRG geregelten Zu- und Abschlagssystem bei der Richtwertmietzinsbildung nicht zu vereinen, weil dieses sich nicht an tatsächlichen Investitionskosten des Vermieters orientiert, sondern auf werterhöhende oder wertmindernde Abweichungen von der Normwohnung, also auf den konkreten Wohnwert für den Mieter, abstellt (5 Ob 224/13x). 3.1 Die im außerordentlichen Revisionsrekurs geforderte zusätzliche Berücksichtigung der Investitionskosten für Energieeffizienzmaßnahmen des Vermieters ist mit dem in Paragraph 16, Absatz 2, MRG geregelten Zu- und Abschlagssystem bei der Richtwertmietzinsbildung nicht zu vereinen, weil dieses sich nicht an tatsächlichen Investitionskosten des Vermieters orientiert, sondern auf werterhöhende oder wertmindernde Abweichungen von der Normwohnung, also auf den konkreten Wohnwert für den Mieter, abstellt (5 Ob 224/13x).

3.2 Nichts anderes hat für eine Betriebskostensparnis als Folge der thermischen Sanierung zu gelten. Ein linearer Wert, der durch einen Vorher-Nachher-Vergleich berechnet wird, bringt nicht zum Ausdruck, inwieweit der Wohnwert gegenüber einer Normwohnung erhöht wird. Die von Karascheck/G. Strafella (Der Mietzins², 101 f) vorgeschlagene Ermittlung des Zuschlags für den energietechnisch verbesserten Zustand des Gebäudes nach dem Heizwärmebedarf (HWB) nutzt dem Revisionsrekurswerber schon deshalb nichts, weil der gewünschte Wert, der einen Zuschlag von 20,41 % rechtfertigen soll, in erster Instanz weder behauptet noch festgestellt wurde.

3.3 Die von den Vorinstanzen insgesamt für den (Ausstattungs-)Zustand des Gebäudes berücksichtigten Zuschläge von 35,5 % müssen nicht nach oben korrigiert werden.

4. Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 12. 10. 2016 (G 673/2015 ua) § 2 Abs 3 zweiter Halbsatz RWG (iVm § 16 Abs 4 MRG: kein Lagezuschlag in „Gründerzeitvierteln“) als verfassungskonform beurteilt. Nach 2.2.1.4 der Entscheidung schließt diese Regelung nicht zwingend und in jedem Fall – ausgehend von einer Normwohnung mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) – einen Lagezuschlag aus. Vielmehr ist ein solcher dann zulässig, wenn im Sinne der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ein ursprüngliches „Gründerzeitviertel“ in der Umschreibung des § 2 Abs 3 zweiter Halbsatz RichtWG zu einer Wohnumgebung geworden ist, auf die die Beschränkung des § 2 Abs 3 RichtWG hinsichtlich des Lagezuschlags nicht mehr zutrifft (vgl OGH 16. 12. 2014, 5 Ob 188/14d). Unter Zugrundelegung der Erläuterungen zum Ausschussbericht zum 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (AB 1268 BlgNR 18. GP, 19) ist ein Lagezuschlag daher im Gründerzeitviertel nicht ausgeschlossen, wenn sich die Wohnumgebung (§ 2 Abs 3 RichtWG) des fraglichen Hauses zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags bereits entsprechend geändert hat. 4. Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 12. 10. 2016 (G 673 aus 2015, ua) Paragraph 2, Absatz 3, zweiter Halbsatz RWG in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 4, MRG: kein Lagezuschlag in „Gründerzeitvierteln“) als verfassungskonform beurteilt. Nach 2.2.1.4 der Entscheidung schließt diese Regelung nicht zwingend und in jedem Fall – ausgehend von einer Normwohnung mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) – einen Lagezuschlag aus. Vielmehr ist ein solcher dann zulässig, wenn im Sinne der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ein ursprüngliches „Gründerzeitviertel“ in der Umschreibung des Paragraph 2, Absatz 3, zweiter Halbsatz RichtWG zu einer Wohnumgebung geworden ist, auf die die Beschränkung des Paragraph 2, Absatz 3, RichtWG hinsichtlich des Lagezuschlags nicht mehr zutrifft vergleiche OGH 16. 12. 2014, 5 Ob 188/14d). Unter Zugrundelegung der

Erläuterungen zum Ausschussbericht zum 3. Wohnrechtsänderungsgesetz Ausschussbericht 1268, BlgNR 18. GP, 19) ist ein Lagezuschlag daher im Gründerzeitviertel nicht ausgeschlossen, wenn sich die Wohnumgebung (Paragraph 2, Absatz 3, RichtWG) des fraglichen Hauses zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags bereits entsprechend geändert hat.

4.1 Das Erstgericht hat – disloziert in der rechtlichen Beurteilung – die Lage des Hauses in einem „Gründerzeitviertel“ (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) festgestellt. Den nach der höchstgerichtlichen Judikatur zulässigen Gegenbeweis der Entwicklung des konkreten Wohnviertels zu einem „Nicht-(mehr)-Gründerzeitviertel“ (wie bei Ersatz von etwa mehr als der Hälfte der Gründerzeitgebäude durch Neubauten) sah es als nicht erbracht an. Diese Frage der Beweiswürdigung kann der Oberste Gerichtshof auch im Außerstreitverfahren nicht überprüfen (RIS-Justiz RS0007236 [T4]).

5. Der Revisionsrekurswerber will den höheren Zuschlag für die thermische Sanierung mit der Umsetzung der Richtlinien (RL) 2010/31/EU vom 19. 5. 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und 2012/27/EU vom 25. 10. 2012 (EED) in nationales Recht insbesondere durch die „Techniknovelle 2012“ betreffend die Wiener Bauordnung rechtfertigen, die seit 1. 1. 2013 auch private Vermieter gesetzlich verpflichtet, Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz zu setzen. Er beantragt die Vorlage an den Gerichtshof der Union (EuGH) zur Klärung der Frage, ob diese Richtlinien dem österreichischen „Richtwertsystem“ entgegenstehen.

5.1 Ungeachtet der Formulierung der Fragestellung spricht der Revisionsrekurswerber ausschließlich die Auslegung innerstaatlicher Mietzins-bildungsvorschriften – Ermittlung des Zuschlags für den Erhaltungszustand des Hauses nach dem RichtWG – an, um die der EuGH nicht ersucht werden kann (Kropholler⁹, Europäisches Zivilprozessrecht, Einl Rz 56; Rauscher, Europäisches Zivilprozess- und Kollisionsrecht I⁴ Einl Brüssel Ia – VO Rz 47).

5.1 Ungeachtet der Formulierung der Fragestellung spricht der Revisionsrekurswerber ausschließlich die Auslegung innerstaatlicher Mietzins-bildungsvorschriften – Ermittlung des Zuschlags für den Erhaltungszustand des Hauses nach dem RichtWG – an, um die der EuGH nicht ersucht werden kann (Kropholler⁹, Europäisches Zivilprozessrecht, Einl Rz 56; Rauscher, Europäisches Zivilprozess- und Kollisionsrecht I⁴ Einl Brüssel römisch eins a – VO Rz 47).

5.2 Eine Prozesspartei hat nach ständiger Rechtsprechung keinen verfahrensrechtlichen Anspruch auf Einleitung eines Vorabentscheidungsverfahrens vor dem EuGH. Der Antrag ist daher zurückzuweisen (9 Ob 86/16m mwN).

6. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußSrG) 6. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußSrG).

Schlagworte

1 Generalabonnement, 8 außerstreitige Wohnrechtssachen

Textnummer

E117999

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:E117999

Im RIS seit

09.05.2017

Zuletzt aktualisiert am

23.11.2022

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