

TE OGH 2015/3/24 5Ob42/15k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.03.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers L***** S*****, vertreten durch Höhne, In der Maur & Partner, Rechtsanwälte OG in Wien, gegen den Antragsgegner H***** W*****, vertreten durch Mag. Rudolf Siegel, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 16, 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 3. Dezember 2014, GZ 39 R 304/14s-26, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers L***** S*****, vertreten durch Höhne, In der Maur & Partner, Rechtsanwälte OG in Wien, gegen den Antragsgegner H***** W*****, vertreten durch Mag. Rudolf Siegel, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraphen 16, 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 3. Dezember 2014, GZ 39 R 304/14s-26, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1.1. Zunächst ist es mit der in§ 16 Abs 2 MRG geforderten Orientierung an der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens unvereinbar, alle (auch die winzigsten) Ausstattungsdetails gesondert zu bewerten und die so gewonnenen Zuschläge einfach zusammenzuzählen. Geboten ist vielmehr eine Gesamtschau, weil ja auch der Wert einer Wohnung nur insgesamt erfassbar ist bzw erlebt wird. Die Auflistung und Bewertung einzelner Fakten kann nur ein Kontrollinstrument sein; die Justierung im Einzelfall hat nach richterlichem Ermessen zu erfolgen (5 Ob 117/05z wobl 2006/57 = MietSlg 57.302; 5 Ob 296/02v mwN; RIS-Justiz RS0117881; RS0116132).1.1. Zunächst ist es mit der in Paragraph 16, Absatz 2, MRG geforderten Orientierung an der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens unvereinbar, alle (auch die winzigsten) Ausstattungsdetails gesondert zu bewerten und die so gewonnenen Zuschläge einfach zusammenzuzählen. Geboten ist vielmehr eine Gesamtschau, weil ja auch der Wert

einer Wohnung nur insgesamt erfassbar ist bzw erlebt wird. Die Auflistung und Bewertung einzelner Fakten kann nur ein Kontrollinstrument sein; die Justierung im Einzelfall hat nach richterlichem Ermessen zu erfolgen (5 Ob 117/05z wobl 2006/57 = MietSlg 57.302; 5 Ob 296/02v mwN; RIS-Justiz RS0117881; RS0116132).

1.2. Das Vorhandensein von im typischen Althaus üblicherweise fehlenden Räumen, Flächen oder Anlagen, wie etwa Heizung, Lift, Antenne, Garage, Kinderwagen- oder Fahrradabstellraum, kann die Vereinbarung eines Zuschlags rechtfertigen, sofern diese Einrichtungen vom Mieter auch (mit-)benützt werden können und nicht ohnedies ein gesondertes Entgelt für diese Nebenleistungen (§ 25 MRG) vereinbart ist (5 Ob 316/98a wobl 1999/75 = MietSlg 50.334). Bereits nach dem Wortlaut des § 16 Abs 2 MRG wird die Berücksichtigung der „für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände“ angeordnet. Daraus wird gerade in der vom Antragsgegner für seinen gegenteiligen Standpunkt ins Treffen geführten Entscheidung 5 Ob 316/98a wörtlich abgeleitet: „Grundsätzlich gebäudebezogene Umstände können also nur insoweit zuschlagsbegründend in die Beurteilung einfließen, als sie auch den Wohnwert der konkreten Wohnung positiv mitbeeinflussen“ (vgl auch Prader, MRG4.05 § 16 E122). Es entspricht im Übrigen auch der Ansicht der Lehre, dass Anlagen nur dann einer Zuschlag rechtfertigen, wenn dem Mieter eine konkrete (Mit-)Benutzungsmöglichkeit an der Einrichtung zur Verfügung steht (Schinnagl in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht², § 16 MRG Rz 19 mwN).

1.2. Das Vorhandensein von im typischen Althaus üblicherweise fehlenden Räumen, Flächen oder Anlagen, wie etwa Heizung, Lift, Antenne, Garage, Kinderwagen- oder Fahrradabstellraum, kann die Vereinbarung eines Zuschlags rechtfertigen, sofern diese Einrichtungen vom Mieter auch (mit-)benützt werden können und nicht ohnedies ein gesondertes Entgelt für diese Nebenleistungen (Paragraph 25, MRG) vereinbart ist (5 Ob 316/98a wobl 1999/75 = MietSlg 50.334). Bereits nach dem Wortlaut des Paragraph 16, Absatz 2, MRG wird die Berücksichtigung der „für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände“ angeordnet. Daraus wird gerade in der vom Antragsgegner für seinen gegenteiligen Standpunkt ins Treffen geführten Entscheidung 5 Ob 316/98a wörtlich abgeleitet: „Grundsätzlich gebäudebezogene Umstände können also nur insoweit zuschlagsbegründend in die Beurteilung einfließen, als sie auch den Wohnwert der konkreten Wohnung positiv mitbeeinflussen“ vergleiche auch Prader, MRG4.05 Paragraph 16, E122). Es entspricht im Übrigen auch der Ansicht der Lehre, dass Anlagen nur dann einer Zuschlag rechtfertigen, wenn dem Mieter eine konkrete (Mit-)Benutzungsmöglichkeit an der Einrichtung zur Verfügung steht (Schinnagl in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht², Paragraph 16, MRG Rz 19 mwN).

1.3. Das Rekursgericht ist hier davon ausgegangen, dass die Verwendung eines Lifts durch Bewohner einer Mezzaninwohnung ohne eigenes Kellerabteil nutzlos sei, sich auf den Wohnwert seiner Wohnung nicht positiv auszuwirken vermöge und daher bei der Ermittlung des Richtwertmietzinses nicht zu berücksichtigen sei. Diese Rechtsansicht ist jedenfalls im Rahmen der gebotenen Gesamtbewertung (vgl Punkt 1.1.) nicht als unvertretbar aufzugreifen.

1.3. Das Rekursgericht ist hier davon ausgegangen, dass die Verwendung eines Lifts durch Bewohner einer Mezzaninwohnung ohne eigenes Kellerabteil nutzlos sei, sich auf den Wohnwert seiner Wohnung nicht positiv auszuwirken vermöge und daher bei der Ermittlung des Richtwertmietzinses nicht zu berücksichtigen sei. Diese Rechtsansicht ist jedenfalls im Rahmen der gebotenen Gesamtbewertung vergleiche Punkt 1.1.) nicht als unvertretbar aufzugreifen.

2. Zu verfassungsrechtlichen Bedenken gegen das MRG und das RichtWG hat der Oberste Gerichtshof bereits mehrfach Stellung genommen und diese begründet verneint (RIS-Justiz RS0113014; RS0103213; RS0038548; RS0069203; vgl auch RS0053889; RS0072903). Dies gilt namentlich auch für die vom Antragsgegner aufgegriffene 10-jährige Verjährungsfrist des § 16 Abs 8 letzter Satz MRG (5 Ob 38/09p immolex 2009/112 [Limberg] = wobl 2010/28; vgl auch Schinnagl in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht², § 16 MRG Rz 40) und den Befristungsabschlag (5 Ob 125/14i wobl 2014/130 mwN). Da der Antragsgegner insoweit keine neuen Argumente aufzeigt und bereits das Rekursgericht die einschlägige Rechtsprechung detailliert wiedergegeben hat, kann auf diese Ausführungen verwiesen werden, ohne dass es dazu weiterer Ergänzungen bedürfte. Der Anregung des Antragsgegners auf Einleitung eines Gesetzesprüfungsverfahrens ist aus den genannten Gründen ebenfalls nicht zu folgen.

2. Zu verfassungsrechtlichen Bedenken gegen das MRG und das RichtWG hat der Oberste Gerichtshof bereits mehrfach Stellung genommen und diese begründet verneint (RIS-Justiz RS0113014; RS0103213; RS0038548; RS0069203; vergleiche auch RS0053889; RS0072903). Dies gilt namentlich auch für die vom Antragsgegner aufgegriffene 10-jährige Verjährungsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, letzter Satz MRG (5 Ob 38/09p immolex 2009/112 [Limberg] = wobl 2010/28; vergleiche auch Schinnagl in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht², Paragraph 16, MRG Rz 40) und den Befristungsabschlag (5 Ob 125/14i wobl 2014/130 mwN). Da der Antragsgegner insoweit keine neuen Argumente aufzeigt und bereits das Rekursgericht

die einschlägige Rechtsprechung detailliert wiedergegeben hat, kann auf diese Ausführungen verwiesen werden, ohne dass es dazu weiterer Ergänzungen bedürfte. Der Anregung des Antragsgegners auf Einleitung eines Gesetzesprüfungsverfahrens ist aus den genannten Gründen ebenfalls nicht zu folgen.

3. Eine erhebliche Rechtsfrage stellt sich insgesamt nicht; vielmehr hält sich die Entscheidung des Rekursgerichts im Rahmen der dargestellten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs und den wiedergegebenen Lehrmeinungen. Der Revisionsrekurs ist daher unzulässig und zurückzuweisen.

Textnummer

E110710

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0050OB00042.15K.0324.000

Im RIS seit

15.05.2015

Zuletzt aktualisiert am

22.02.2021

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