

TE OGH 2014/7/25 5Ob122/14y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.07.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Mag. E***** D*****, 2. Mag. A***** D*****, beide *****, beide vertreten durch Mag. Isabella Hütter, diese vertreten durch Mag. Philipp Ortbauer, beide Mietervereinigung Österreich, Landesorganisation Wien, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen die Antragsgegner 1. B***** H*****, 2. F***** H*****, 3. I***** H*****, beide *****, alle vertreten durch Mayrhofer & Rainer Rechtsanwälte KG in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 16 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. Februar 2014, GZ 39 R 272/13h-30, mit dem infolge Rekurses der Antragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Hietzing vom 15. Mai 2013, GZ 5 Msch 7/12x-21, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 3. Juli 2013, GZ 5 Msch 7/12x-26, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Mag. E***** D*****, 2. Mag. A***** D*****, beide *****, beide vertreten durch Mag. Isabella Hütter, diese vertreten durch Mag. Philipp Ortbauer, beide Mietervereinigung Österreich, Landesorganisation Wien, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen die Antragsgegner 1. B***** H*****, 2. F***** H*****, 3. I***** H*****, beide *****, alle vertreten durch Mayrhofer & Rainer Rechtsanwälte KG in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 16, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. Februar 2014, GZ 39 R 272/13h-30, mit dem infolge Rekurses der Antragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Hietzing vom 15. Mai 2013, GZ 5 Msch 7/12x-21, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 3. Juli 2013, GZ 5 Msch 7/12x-26, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegner sind schuldig, den Antragstellern die mit 201 EUR (darin 3 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen.

Text

Begründung:

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR nicht übersteigt und - nach Zulassungsvorstellung - dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Zu prüfen sei gewesen, ob für die

mitvermietete Kücheneinrichtung ausdrücklich und gesondert ein Entgelt im Sinn des § 25 MRG neben dem Richtwertmietzins vereinbart worden sei. Für eine gesonderte Vereinbarung spreche der Umstand, dass die Parteien einen absoluten Betrag vereinbart hätten und die Kücheneinrichtung nicht bloß als Zuschlag im Richtwertmietzins Berücksichtigung gefunden habe. Aus Anlass dieses sich in der Praxis wiederholenden „Grenzfalls“ sei der Revisionsrekurs zur Wahrung der Rechtseinheit für zulässig zu erklären gewesen. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR nicht übersteigt und - nach Zulassungsvorstellung - dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Zu prüfen sei gewesen, ob für die mitvermietete Kücheneinrichtung ausdrücklich und gesondert ein Entgelt im Sinn des Paragraph 25, MRG neben dem Richtwertmietzins vereinbart worden sei. Für eine gesonderte Vereinbarung spreche der Umstand, dass die Parteien einen absoluten Betrag vereinbart hätten und die Kücheneinrichtung nicht bloß als Zuschlag im Richtwertmietzins Berücksichtigung gefunden habe. Aus Anlass dieses sich in der Praxis wiederholenden „Grenzfalls“ sei der Revisionsrekurs zur Wahrung der Rechtseinheit für zulässig zu erklären gewesen.

Der von den Antragsgegnern wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobene Revisionsrekurs ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm § 37 Abs 3 MRG) - Ausspruch des Rekursgerichts nicht zulässig. Die Zurückweisung des Revisionsrekurses wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 71 Abs 3 AußStrG iVm § 37 Abs 3 MRG): Der von den Antragsgegnern wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobene Revisionsrekurs ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, MRG) - Ausspruch des Rekursgerichts nicht zulässig. Die Zurückweisung des Revisionsrekurses wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, MRG):

Rechtliche Beurteilung

1. Stellt der Vermieter dem Hauptmieter eines Mietgegenstands Einrichtungsgegenstände bei oder verpflichtet er sich auch zu anderen Leistungen, so darf hiefür nach § 25 MRG nur ein angemessenes Entgelt vereinbart werden. 1. Stellt der Vermieter dem Hauptmieter eines Mietgegenstands Einrichtungsgegenstände bei oder verpflichtet er sich auch zu anderen Leistungen, so darf hiefür nach Paragraph 25, MRG nur ein angemessenes Entgelt vereinbart werden.

2. Die von den Antragsgegnern als erheblich erachtete Rechtsfrage, ob Vereinbarungen nach § 25 MRG über eine Möbelmiete dem Schriftformgebot unterliegen, stellt sich nicht, weil die Parteien ohnehin einen schriftlichen Mietvertrag abgeschlossen haben und eine über den schriftlichen Inhalt hinausgehende oder diesen abändernde mündliche Vereinbarung der Parteien weder feststeht noch konkret behauptet wurde. 2. Die von den Antragsgegnern als erheblich erachtete Rechtsfrage, ob Vereinbarungen nach Paragraph 25, MRG über eine Möbelmiete dem Schriftformgebot unterliegen, stellt sich nicht, weil die Parteien ohnehin einen schriftlichen Mietvertrag abgeschlossen haben und eine über den schriftlichen Inhalt hinausgehende oder diesen abändernde mündliche Vereinbarung der Parteien weder feststeht noch konkret behauptet wurde.

3. In 5 Ob 296/02v (= RZ 2003, 257 = wobl 2004/14, 59 [Dirnbacher] = immolex 2004/27, 49 = MietSlg 55/9) wurde unter Hinweis auf den Wortlaut des § 25 MRG verlangt, dass ein Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände „gesondert vereinbart“ werden müsse. Dies ist dahin zu verstehen, dass eine Vereinbarung vorliegen muss, nach welcher für bestimmte, demnach nicht als (bloßes) Zubehör zum Bestandsobjekt geltende Einrichtungsgegenstände - neben dem Hauptmietzins - ein zusätzliches Entgelt zu bezahlen ist (5 Ob 129/09w wobl 2010/13 = MietSlg 61.341). 3. In 5 Ob 296/02v (= RZ 2003, 257 = wobl 2004/14, 59 [Dirnbacher] = immolex 2004/27, 49 = MietSlg 55/9) wurde unter Hinweis auf den Wortlaut des Paragraph 25, MRG verlangt, dass ein Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände „gesondert vereinbart“ werden müsse. Dies ist dahin zu verstehen, dass eine Vereinbarung vorliegen muss, nach welcher für bestimmte, demnach nicht als (bloßes) Zubehör zum Bestandsobjekt geltende Einrichtungsgegenstände - neben dem Hauptmietzins - ein zusätzliches Entgelt zu bezahlen ist (5 Ob 129/09w wobl 2010/13 = MietSlg 61.341).

4. Inhaltlich sind vom Anwendungsbereich des § 25 MRG grundsätzlich nur Leistungen des Vermieters erfasst, die - nach dem übereinstimmenden Parteiwillen und der deshalb auch beachtlichen Vertragsgestaltung - über die Zurverfügungstellung des Bestandsgegenstands hinausgehen und deren Überlassung nicht schon ohnedies im Rahmen der Mietzinsbildungsvorschriften in spezifischer Form berücksichtigt sind (Vonkilch in Hausmann/Vonkilch³ § 25 MRG

Rz 4), weshalb kein Entgelt für die Beistellung von Einrichtungsgegenständen gebühren kann, die Kategoriemerkmale darstellen oder für solche erforderlich sind (Würth in Rummel³ § 25 MRG Rz 2 und Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I22 § 25 MRG Rz 1 jeweils mN aus der zweitinstanzlichen Rsp; Reßler in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, § 25 MRG Rz 7). 4. Inhaltlich sind vom Anwendungsbereich des Paragraph 25, MRG grundsätzlich nur Leistungen des Vermieters erfasst, die - nach dem übereinstimmenden Parteiwillen und der deshalb auch beachtlichen Vertragsgestaltung - über die Zurverfügungstellung des Bestandgegenstands hinausgehen und deren Überlassung nicht schon ohnedies im Rahmen der Mietzinsbildungsvorschriften in spezifischer Form berücksichtigt sind (Vonkilch in Hausmann/Vonkilch³ Paragraph 25, MRG Rz 4), weshalb kein Entgelt für die Beistellung von Einrichtungsgegenständen gebühren kann, die Kategoriemerkmale darstellen oder für solche erforderlich sind (Würth in Rummel³ Paragraph 25, MRG Rz 2 und Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I22 Paragraph 25, MRG Rz 1 jeweils mN aus der zweitinstanzlichen Rsp; Reßler in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, Paragraph 25, MRG Rz 7).

5. Die Beurteilung, ob die zuvor in Punkt 3. und 4. genannten Voraussetzungen hier vorliegen, ist Vertragsauslegung im Einzelfall und kann daher eine erhebliche Rechtsfrage nicht begründen (RIS-Justiz RS0042936), solange vom Gericht zweiter Instanz kein geradezu unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RIS-Justiz RS0042769). Dies gilt selbst dann, wenn (auch) die vom Rechtsmittelwerber angestrebte Vertragsauslegung vertretbar wäre (8 Ob 19/14y; 6 Ob 213/05x; 4 Ob 134/02p).

6. Hier haben die Mietvertragsparteien vereinbart:

„IV.

Als Hauptmietzins wird der Betrag von € 910,00 monatlich vereinbart. Das Ausmaß des Hauptmietzinses errechnet sich entsprechend dem Richtwertgesetz wie folgt:

Position	€/m ² /Monat	Summen
Mietzins	4,730	470,11
Lagezuschlag lt. Gutachten,		
valorisiert	1,410	140,14
Flügeltüren, Raumhöhe 0,237		23,51
Gartenmitbenützung 0,473		47,01
Bestzustand des Hauses 0,946		94,02
sehr guter Zustand der Wohnung		
	0,473	47,01
Komplettküche		88,00
Fallweise Lärmbelästigung		
durch die Bahn	-0,142	-14,10
Guter Grundriß	0,142	14,10
Summe gerundet		910,00

Der vereinbarte Hauptmietzins wird entsprechend den Bestimmungen des Richtwertgesetzes jährlich wertgesichert.“

7. Im zuvor wiedergegebenen Vertragspunkt wird auch der für „Komplettküche“ ausgewiesene Betrag zu Beginn und am Ende als Teil des Hauptmietzinses bezeichnet, sodass es zumindest als fraglich bezeichnet werden kann, ob diese Vertragsgestaltung einen - übereinstimmenden - Parteiwillen entsprechend den in Punkt 3. und 4. genannten Anforderungen zu vermitteln vermag. Inhaltlich trägt die getroffene Vereinbarung nicht den in Punkt 4. genannten Anforderungen Rechnung, weil Teile der „Komplettküche“ für die Ausstattungskategorie bestimmend sind. Wenn das Rekursgericht bei dieser Sachlage eine wirksame Vereinbarung nach § 25 MRG verneint hat, handelt es sich jedenfalls um keine als unvertretbare aufzugreifende Einzelfallbeurteilung. 7. Im zuvor wiedergegebenen Vertragspunkt wird auch der für „Komplettküche“ ausgewiesene Betrag zu Beginn und am Ende als Teil des Hauptmietzinses bezeichnet, sodass es zumindest als fraglich bezeichnet werden kann, ob diese Vertragsgestaltung

einen - übereinstimmenden - Parteiwillen entsprechend den in Punkt 3. und 4. genannten Anforderungen zu vermitteln vermag. Inhaltlich trägt die getroffene Vereinbarung nicht den in Punkt 4. genannten Anforderungen Rechnung, weil Teile der „Komplettküche“ für die Ausstattungskategorie bestimmend sind. Wenn das Rekursgericht bei dieser Sachlage eine wirksame Vereinbarung nach Paragraph 25, MRG verneint hat, handelt es sich jedenfalls um keine als unvertretbare aufzugreifende Einzelfallbeurteilung.

8.1. Mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG ist der Revisionsrekurs unzulässig und zurückzuweisen. 8.1. Mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG ist der Revisionsrekurs unzulässig und zurückzuweisen.

8.2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 7 MRG. Die Antragsteller haben auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen (5 Ob 48/13i; 5 Ob 114/13w; 5 Ob 220/07z). 8.2. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 7, MRG. Die Antragsteller haben auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen (5 Ob 48/13i; 5 Ob 114/13w; 5 Ob 220/07z).

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E108687

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00122.14Y.0725.000

Im RIS seit

15.10.2014

Zuletzt aktualisiert am

26.04.2016

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