

TE OGH 2012/4/12 5Ob10/12z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.04.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Hofrätin Dr. Hurch als Vorsitzende sowie die Hofräte und Hofrätinnen Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. E. Solé und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin S***** KEG, *****, gegen den Antragsgegner Ing. F*****, vertreten durch Hopmeier & Wagner Rechtsanwälte OG in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 16 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. Juni 2011, GZ 40 R 249/10d-9, womit über Rekurs des Antragsgegners der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 29. September 2010, GZ 12 Msch 14/10b-5, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Hofrätin Dr. Hurch als Vorsitzende sowie die Hofräte und Hofrätinnen Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. E. Solé und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin S***** KEG, *****, gegen den Antragsgegner Ing. F*****, vertreten durch Hopmeier & Wagner Rechtsanwälte OG in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 16, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. Juni 2011, GZ 40 R 249/10d-9, womit über Rekurs des Antragsgegners der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 29. September 2010, GZ 12 Msch 14/10b-5, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsgegner hat die Kosten des Revisionsrekurses selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Der Antragsgegner ist Eigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB ***** mit der Grundstücksadresse S*****.

Das Haus wurde ca 1887 errichtet und weist vier Geschoße über Straßenniveau auf. Ein Lift ist im Haus nicht vorhanden.

Am 28. 3. 2008 schloss die antragstellende KEG, deren Geschäftszweig laut Firmenbuch die Vermietung und Verwertung von Liegenschaften ist, als Mieterin mit der damaligen Liegenschaftseigentümerin eine Rahmenvereinbarung zur Begründung von Mietverhältnissen im Haus betreffend die Objekte Top Nr 6, 8, 29, 31 bis 32 und 33.

Gemäß § 2 der Rahmenvereinbarung sollten die einzelnen Mietverhältnisse jeweils laut gesonderter rechtsgeschäftlicher Erklärung beginnen und auf fünf Jahre befristet geschlossen werden. Gemäß Paragraph 2, der

Rahmenvereinbarung sollten die einzelnen Mietverhältnisse jeweils laut gesonderter rechtsgeschäftlicher Erklärung beginnen und auf fünf Jahre befristet geschlossen werden.

§ 5 Abs 1 der Rahmenvereinbarung lautet: Paragraph 5, Absatz eins, der Rahmenvereinbarung lautet:

„Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß, ausschließlich für Wohnzwecke zu gebrauchen und zu benützen. Der Mieter hat die Benützung des Mietgegenstandes darüber hinaus unter Einhaltung aller behördlichen und sonstigen einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vorzunehmen.“

§ 5 letzter Absatz hält fest: Paragraph 5, letzter Absatz hält fest:

„Dem Mieter ist es - bis auf Widerruf der Vermieterin - gestattet, den Mietgegenstand oder Teile desselben in Unterbestand zu geben bzw entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zur Verfügung zu stellen oder zur Benützung zu überlassen. Demgegenüber wird zwischen den Vertragsparteien jegliches Weitergaberecht hinsichtlich dieses Mietgegenstandes einvernehmlich ausgeschlossen.“

Die frühere Liegenschaftseigentümerin bestätigte mit Schreiben vom 10. 4. 2008 die Begründung eines Mietverhältnisses mit der Antragstellerin über die Wohnung Top Nr 31-32 ab 1. 4. 2008 befristet auf fünf Jahre. Als Mietzins wurde ein Gesamtbetrag von 475,67 EUR monatlich inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer vereinbart.

Die Wohnung Top 31-32, die sich im 3. Stock des Hauses befindet und 56,75 m² groß ist, besteht aus einem Vorraum, einem WC, Küche, Badezimmer sowie einem Zimmer und einem Kabinett. Das Badezimmer war mit Waschbecken, Badewanne, Armaturen und einer Brausevorrichtung ausgestattet. Die Belüftung erfolgt über den Innenhof. Die Wände waren im Bereich der Badeeinrichtung verflies. Warmwasseraufbereitung und eine Etagenheizung waren vorhanden. Das WC ist nur über das Bad begehbar. Die Wohnung verfügt über einen Telekabelanschluss. Abgesehen von den verfliesen Bereichen in Bad und Küche waren die Wände getüncht. Zum Zeitpunkt der Anmietung war die Wohnung in sehr schlechtem Zustand: Der Bodenbelag war aufgrund eines Wasserschadens desolat. Eine Küchenausstattung war vorhanden. Ein Kellerabteil ist der Wohnung nicht zugeordnet. Die Wohnungen (gemeint: alle Wohnungen, die die Antragstellerin aufgrund der Rahmenvereinbarung mietete) werden zu Wohnzwecken untervermietet.

Mit ihrem verfahrenseinleitenden Antrag an die Schlichtungsstelle beantragte die Antragstellerin die „Feststellung der mietrechtskonformen Kategoriemietzinshöhe“. Sie stützte sich sowohl vor der Schlichtungsstelle als auch im nachfolgenden Gerichtsverfahren zusammengefasst darauf, dass sie aufgrund des Vertrags berechtigt sei, die Wohnungen an Privatpersonen zu Wohnzwecken unterzuvermieten. Die Mietzinse seien hinsichtlich aller Wohnungen, somit auch hinsichtlich der Wohnung Top Nr 31-32, überhöht.

Der Antragsgegner wiederholte auch nach Anrufung des Gerichts (§ 40 Abs 2 MRG) sein bereits vor der Schlichtungsstelle erstattetes Vorbringen, wonach es sich bei sämtlichen von der Antragstellerin gemieteten Objekten um Geschäftsraummieten handle: Die Objekte würden von der Antragstellerin zu Geschäftszwecken genützt; sie betreibe dort einen Beherbergungsbetrieb, teilweise würden die Benutzer der Wohnung wöchentlich bzw täglich wechseln. Es sei daher eine angemessene Hauptmietzinsvereinbarung zulässig gewesen. Der Antragsgegner wiederholte auch nach Anrufung des Gerichts (Paragraph 40, Absatz 2, MRG) sein bereits vor der Schlichtungsstelle erstattetes Vorbringen, wonach es sich bei sämtlichen von der Antragstellerin gemieteten Objekten um Geschäftsraummieten handle: Die Objekte würden von der Antragstellerin zu Geschäftszwecken genützt; sie betreibe dort einen Beherbergungsbetrieb, teilweise würden die Benutzer der Wohnung wöchentlich bzw täglich wechseln. Es sei daher eine angemessene Hauptmietzinsvereinbarung zulässig gewesen.

Das Erstgericht stellte fest, dass der gesetzlich zulässige Hauptmietzins für die Wohnung Top Nr 31-32 im Haus zum Stichtag 1. 4. 2008 (Mietvertragsbeginn) 163,01 EUR netto beträgt.

Neben den eingangs wiedergegebenen Sachverhaltsfeststellungen traf es die Negativfeststellung, dass nicht festgestellt werden könne, dass die Antragstellerin die von ihr im Haus angemieteten Wohnungen tage- oder wochenweise vermiete.

Rechtlich ging das Erstgericht davon aus, dass die Rahmenvereinbarung von der Antragstellerin zum Zweck der Untervermietung der Objekte an Dritte geschlossen worden sei. Aus der Rahmenvereinbarung sei ersichtlich, dass sämtliche Objekte, so auch die Wohnung Top Nr 31-32, ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet worden seien. Ein Objekt sei dann Wohnung, wenn es nach der Parteienabsicht bei Abschluss des Mietvertrags zu Wohnzwecken in

Bestand gegeben bzw. genommen worden sei. Nicht maßgeblich sei, ob der Mieter den Mietgegenstand zur Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses oder des Wohnbedürfnisses eintrittsberechtigter Personen oder zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses anderer Personen miete.

Zum Anmietungszeitpunkt habe die Wohnung Ausstattungskategorie A aufgewiesen. Unter Zugrundelegung näher bezeichneter Abschläge (fehlendes Kellerabteil und Lift, nur über Badezimmer begehbare WC, schlechter Erhaltungszustand) und eines Zuschlags (Telekabelanschluss) gelangte das Erstgericht zu einem zulässigen Hauptmietzins von 3,83 EUR netto pro Quadratmeter. Daraus resultiere ein insgesamt zulässiger Nettohauptmietzins von 217,35 EUR bezogen auf den Stichtag 1. 4. 2008. Vermindert um den Befristungsabschlag (§ 16 Abs 7 MRG) ergebe sich der somit als zulässig festgestellte monatliche Hauptmietzins von 163,01 EUR. Zum Anmietungszeitpunkt habe die Wohnung Ausstattungskategorie A aufgewiesen. Unter Zugrundelegung näher bezeichneter Abschläge (fehlendes Kellerabteil und Lift, nur über Badezimmer begehbare WC, schlechter Erhaltungszustand) und eines Zuschlags (Telekabelanschluss) gelangte das Erstgericht zu einem zulässigen Hauptmietzins von 3,83 EUR netto pro Quadratmeter. Daraus resultiere ein insgesamt zulässiger Nettohauptmietzins von 217,35 EUR bezogen auf den Stichtag 1. 4. 2008. Vermindert um den Befristungsabschlag (Paragraph 16, Absatz 7, MRG) ergebe sich der somit als zulässig festgestellte monatliche Hauptmietzins von 163,01 EUR.

Das Rekursgericht gab dem dagegen vom Antragsgegner erhobenen Rekurs nicht Folge, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs fehle, wie die Anmietung von Wohnungen zur gewerblichen Untervermietung zu beurteilen sei (gemeint: im Hinblick auf die Qualifikation des Bestandgegenstands als Wohn- oder Geschäftsraum).

Das Rekursgericht erledigte die Tatsachenrüge im Rekurs, die sich gegen die Negativfeststellung des Erstgerichts richtete, dass nicht festgestellt werden kann, dass die Antragstellerin die von ihr gemieteten Wohnungen tage- oder wochenweise vermietet, nicht und übernahm diese Negativfeststellung ausdrücklich als nicht entscheidungserheblich nicht.

Rechtlich billigte das Rekursgericht die Rechtsauffassung des Erstgerichts. Den Ausführungen des Erstgerichts fügte das Rekursgericht hinzu, dass die Argumentation des Antragsgegners dazu führen würde, dass im Anwendungsbereich des MRG der zulässige Untermietzins des Bewohners 150 % des jeweils für die Geschäftsraummiets zulässigen Hauptmietzinses betragen würde. Das stelle eine klare Umgehung der Schutzbestimmungen für einen wohnraumsuchenden (Unter-)Mieter dar. Konkrete Argumente gegen die Richtigkeit der vom Erstgericht vorgenommenen Zu- und Abschläge zum bzw. vom Richtwert enthalte der Rekurs nicht.

Gegen diesen Sachbeschluss wendet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners mit dem Antrag auf Abänderung dahin, dass der Sachantrag der Antragstellerin als unzulässig zurückgewiesen werde; hilfsweise, dass der Sachantrag der Antragstellerin abgewiesen werde. Mit weiterem Eventualantrag beantragt der Antragsgegner die Aufhebung des angefochtenen Sachbeschlusses.

Die Antragstellerin beteiligte sich am Revisionsrekursverfahren nicht.

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Auch im Revisionsrekurs hält der Antragsgegner seinen Standpunkt aufrecht, dass der Umstand, dass die Antragstellerin die Wohnungen zum Zweck der gewerblichen Untervermietung gemietet habe, zur Beurteilung zu führen habe, dass der von der Antragstellerin geschlossene Hauptmietvertrag als Geschäftsraummietvertrag zu qualifizieren sei. Es liege ein Feststellungsmangel vor, weil - nach Entfernung der vom Erstgericht getroffenen und im Rekurs vom Antragsgegner bekämpften Negativfeststellung - das Vorbringen des Antragsgegners nicht geprüft worden sei, wonach die Antragstellerin die im Haus gemieteten Wohnungen jeweils wochen- bzw. tageweise überlasse. Daraus ergebe sich, dass die von der Antragstellerin geschlossenen (Unter-)Mietverträge gemäß § 1 Abs 2 Z 1 MRG nicht dem MRG unterlägen. Auch im Revisionsrekurs hält der Antragsgegner seinen Standpunkt aufrecht, dass der Umstand, dass die Antragstellerin die Wohnungen zum Zweck der gewerblichen Untervermietung gemietet habe, zur Beurteilung zu führen habe, dass der von der Antragstellerin geschlossene Hauptmietvertrag als Geschäftsraummietvertrag zu qualifizieren sei. Es liege ein Feststellungsmangel vor, weil - nach Entfernung der vom Erstgericht getroffenen und im Rekurs vom Antragsgegner bekämpften Negativfeststellung - das Vorbringen des Antragsgegners nicht geprüft worden

sei, wonach die Antragstellerin die im Haus gemieteten Wohnungen jeweils wochen- bzw tageweise überlasse. Daraus ergebe sich, dass die von der Antragstellerin geschlossenen (Unter-)Mietverträge gemäß Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG nicht dem MRG unterlägen.

Rechtliche Beurteilung

Dazu wurde erwogen:

1. Eine primäre Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens zeigt der Revisionsrekurs nicht auf: Der Vorwurf, das Rekursgericht habe die Tatsachenrüge des Antragsgegners zu der vom Erstgericht getroffenen Negativfeststellung nicht erledigt, betrifft inhaltlich einen der Rechtsrüge zuzuordnenden behaupteten Feststellungsmangel.

2. Verfahrensentscheidend ist, ob das Objekt Top Nr 31-32 als Wohnung oder iSd § 16 Abs 1 Z 1 MRG als Geschäftsraum zu qualifizieren ist. 2. Verfahrensentscheidend ist, ob das Objekt Top Nr 31-32 als Wohnung oder iSd Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG als Geschäftsraum zu qualifizieren ist.

2.1 Dass es sich bei dem zwischen der Antragstellerin und der Rechtsvorgängerin des Antragsgegners begründeten Mietverhältnis um ein Hauptmietverhältnis handelt, das dem Vollarwendungsbereich des MRG unterliegt, ist unstrittig.

2.2 Es entspricht der ständigen, vom Schrifttum gebilligten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, dass es für die Beurteilung, ob ein angemessener Mietzins iSd § 16 Abs 1 Z 1 MRG zulässig vereinbart werden kann, darauf ankommt, ob der Mietgegenstand nach der Parteienabsicht bei Abschluss des Hauptmietvertrags zu Wohn- oder zu Geschäftszwecken in Bestand gegeben bzw genommen worden ist (RIS-Justiz RS0070039; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² § 16 MRG Rz 13; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 16 MRG Rz 21; Schuster in Schwimann, ABGB² IV § 16 MRG Rz 13; Reiber, Die Abgrenzung zwischen Wohnung und Geschäftsräumlichkeit im Mietrecht, immolex 2000, 170). Entgegen dem Gesetzeswortlaut ist somit nicht entscheidend, wie der Bestandgegenstand nach Abschluss des Mietvertrags verwendet wird, sondern nur, zu welchem Zweck er nach der Parteienabsicht in Bestand genommen wurde (RIS-Justiz RS0066884). 2.2 Es entspricht der ständigen, vom Schrifttum gebilligten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, dass es für die Beurteilung, ob ein angemessener Mietzins iSd Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG zulässig vereinbart werden kann, darauf ankommt, ob der Mietgegenstand nach der Parteienabsicht bei Abschluss des Hauptmietvertrags zu Wohn- oder zu Geschäftszwecken in Bestand gegeben bzw genommen worden ist (RIS-Justiz RS0070039; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² Paragraph 16, MRG Rz 13; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 16, MRG Rz 21; Schuster in Schwimann, ABGB² römisch vier Paragraph 16, MRG Rz 13; Reiber, Die Abgrenzung zwischen Wohnung und Geschäftsräumlichkeit im Mietrecht, immolex 2000, 170). Entgegen dem Gesetzeswortlaut ist somit nicht entscheidend, wie der Bestandgegenstand nach Abschluss des Mietvertrags verwendet wird, sondern nur, zu welchem Zweck er nach der Parteienabsicht in Bestand genommen wurde (RIS-Justiz RS0066884).

2.3 Die Rahmenvereinbarung vom 28. 3. 2008 legt als Verwendungszweck der dort aufgelisteten Objekte, darunter auch die Wohnung Top 31-32 unmissverständlich Wohnzwecke fest („... ausschließlich für Wohnzwecke zu gebrauchen und zu benützen“). Dass in der aufgrund der Rahmenvereinbarung getroffenen Einzelvereinbarung hinsichtlich der Wohnung Top 31-32 - deren Inhalt mit Schreiben der Rechtsvorgängerin des Antragsgegners vom 10. 4. 2008 bestätigt wurde - ein von der Rahmenvereinbarung abweichender Verwendungszweck der Wohnung vereinbart wurde, behauptet auch der Antragsgegner nicht.

2.4 Der Antragsgegner führt vielmehr ins Treffen, dass bereits bei Abschluss der Rahmenvereinbarung Übereinstimmung dahin erzielt worden sei, dass die Antragstellerin die von ihr gemieteten Wohnungen im Haus im Rahmen ihres Geschäftsbetriebs gewerblich untervermieten würde. Das wird von der Antragstellerin gar nicht in Abrede gestellt. Daraus lässt sich allerdings für den Standpunkt des Antragsgegners nichts gewinnen: Dass die gewerbliche Weitervermietung eine geschäftliche Betätigung der Antragstellerin darstellt, trifft zu, ist aber für die Frage, zu welchem Verwendungszweck die Objekte angemietet wurden, ohne Bedeutung. Maßgeblich ist vielmehr ausschließlich, zu welchem konkreten Verwendungszweck ein Objekt vermietet wird. Nicht entscheidend ist es hingegen, ob der Mietgegenstand zur Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses des Hauptmieters oder eintrittsberechtigter Personen oder zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses anderer Personen in Bestand genommen wurde (5 Ob 19/84 EvBl 1985/28; 7 Ob 342/97p MietSlg 50.322; RIS-Justiz RS0069605).

2.5 Für die Qualifikation eines Mietgegenstands als Geschäftsräumlichkeit iSd § 16 Abs 1 Z 1 MRG oder als Wohnung kommt es somit gerade nicht darauf an, ob der Hauptmietvertrag selbst von der Mieterin im Rahmen ihres Geschäftsbetriebs geschlossen wurde, sondern nur darauf, wie das Mietobjekt nach der Parteienvereinbarung verwendet werden soll. So hat etwa der Oberste Gerichtshof bereits ausgesprochen (5 Ob 154/00h), dass selbst dann, wenn eine GmbH ihren Firmensitz erlaubterweise in eine von ihr auch für Wohnzwecke gemietete Wohnung (oder in eine von mehreren angemietete Wohnungen eines Hauses) verlegt, das Objekt noch nicht als „gleichsam automatisch“ für überwiegende Geschäftszwecke iSd § 16 Abs 1 Z 1 MRG vermietet anzusehen sei.

2.5 Für die Qualifikation eines Mietgegenstands als Geschäftsräumlichkeit iSd Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG oder als Wohnung kommt es somit gerade nicht darauf an, ob der Hauptmietvertrag selbst von der Mieterin im Rahmen ihres Geschäftsbetriebs geschlossen wurde, sondern nur darauf, wie das Mietobjekt nach der Parteienvereinbarung verwendet werden soll. So hat etwa der Oberste Gerichtshof bereits ausgesprochen (5 Ob 154/00h), dass selbst dann, wenn eine GmbH ihren Firmensitz erlaubterweise in eine von ihr auch für Wohnzwecke gemietete Wohnung (oder in eine von mehreren angemietete Wohnungen eines Hauses) verlegt, das Objekt noch nicht als „gleichsam automatisch“ für überwiegende Geschäftszwecke iSd Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG vermietet anzusehen sei.

Das hat umso eher für den vorliegenden Fall zu gelten: Hier nämlich war und ist immer noch die Vereinbarung der Verwendung der Wohnung Top 31-32 ausschließlich für Wohnzwecke, wenn auch naturgemäß nicht für eigene Wohnzwecke der antragstellenden KEG selbst, aufrecht.

2.6 Auch der von der Antragstellerin gerügte Feststellungsmangel liegt nicht vor: Selbst wenn nämlich die Antragstellerin die von ihr im Haus gemieteten Wohnungen tatsächlich nur „wochen- bzw tageweise“ im Rahmen ihres Beherbergungsbetriebs vermieten sollte, lässt sich daraus für den Standpunkt des Antragsgegners nichts gewinnen: Für die Beurteilung, ob im Verhältnis zwischen den Parteien des Hauptmietvertrags eine Wohn- oder Geschäftsräumlichkeit vermietet wurde, kommt es nicht darauf an, wie das Rechtsverhältnis des Hauptmieters zu jener Person beschaffen ist, der er die Wohnung zur Benützung überlässt.

Es bedarf daher, wie das Rekursgericht richtig erkannte, auch keiner Feststellungen über die Ausgestaltung der von der Antragstellerin eingegangenen Unterbestandverhältnisse - § 2 Abs 1 Satz 1 MRG ist nicht anwendbar, weil die Antragstellerin nicht Mieterin des ganzen Hauses ist - mit ihren Unterbestandnehmern. Es bedarf daher, wie das Rekursgericht richtig erkannte, auch keiner Feststellungen über die Ausgestaltung der von der Antragstellerin eingegangenen Unterbestandverhältnisse - Paragraph 2, Absatz eins, Satz 1 MRG ist nicht anwendbar, weil die Antragstellerin nicht Mieterin des ganzen Hauses ist - mit ihren Unterbestandnehmern.

3. Zutreffend sind die Vorinstanzen somit davon ausgegangen, dass sich der Antragsgegner für die Zulässigkeit der Hauptmietzinsvereinbarung nicht auf § 16 Abs 1 Z 1 MRG berufen kann. 3. Zutreffend sind die Vorinstanzen somit davon ausgegangen, dass sich der Antragsgegner für die Zulässigkeit der Hauptmietzinsvereinbarung nicht auf Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG berufen kann.

3.1 In seinem Rekurs gegen den erstgerichtlichen Sachbeschluss bekämpfte der Antragsgegner die Feststellungen des Erstgerichts über den Zustand der Wohnung zum Anmietungszeitpunkt nicht. Er verwies lediglich darauf, dass die „entsprechende Einstufung in Anbetracht der Ausführungen der MA 25 auch unter Berücksichtigung der Befristung jedenfalls zu Unrecht erfolgt sei“. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung hätte das Erstgericht keine Abschläge in insgesamt 2 % übersteigender Höhe vornehmen dürfen und die Zuschläge mit zumindest 80 % (!) ansetzen müssen.

3.2 Auch im Revisionsrekurs legt der Antragsgegner nicht einmal ansatzweise dar, inwiefern die vom Erstgericht ermittelten Abschläge unzutreffend sein sollen und wofür (über den Telekabelanschluss hinaus) Zuschläge zum Richtwert gebühren könnten. Er verweist lediglich darauf, dass er im Rekurs auf die Stellungnahme der MA 25 verwiesen habe; damit habe er inhaltlich ausreichend die vom Erstgericht festgestellte Hauptmietzinshöhe bemängelt. Dabei lässt er allerdings außer Acht, dass aus der Stellungnahme der MA 25 im Schlichtungsstellenakt hervorgeht, dass die MA 25 zu einem geringeren Richtwertzins (3,24 EUR pro Quadratmeter) als das Erstgericht (3,83 EUR pro Quadratmeter) gelangte und er in seinem Rekurs - allerdings ohne Sachargumente - daher konsequenterweise auch und gerade die Richtigkeit der Stellungnahme der MA 25 bezweifelte.

3.3 Zutreffend ist daher das Rekursgericht davon ausgegangen, dass der Antragsgegner eine taugliche Rechtsrüge im Rekurs zur Frage des konkret zulässigen Richtwertzinses nicht erstattete. Zu Recht hat das Rekursgericht somit den erstgerichtlichen Sachbeschluss bestätigt, mit welchem in Entsprechung des von der Antragstellerin erkennbar

gestellten Sachantrags auf Feststellung, welcher zulässige Hauptmietzins für die Wohnung zum Anmietungszeitpunkt vereinbart werden durfte (zur Zulässigkeit eines solchen Antrags vgl Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² § 37 MRG Rz 20), ein gesetzlich zulässiger Nettohauptmietzins für die Wohnung Top Nr 31-32 von 163,01 EUR zum Anmietungszeitpunkt (unter Berücksichtigung eines vom Antragsgegner nicht bestrittenen Befristungsabschlags gemäß § 16 Abs 7 MRG) festgestellt wurde.3.3 Zutreffend ist daher das Rekursgericht davon ausgegangen, dass der Antragsgegner eine taugliche Rechtsrüge im Rekurs zur Frage des konkret zulässigen Richtwertzinses nicht erstattete. Zu Recht hat das Rekursgericht somit den erstgerichtlichen Sachbeschluss bestätigt, mit welchem in Entsprechung des von der Antragstellerin erkennbar gestellten Sachantrags auf Feststellung, welcher zulässige Hauptmietzins für die Wohnung zum Anmietungszeitpunkt vereinbart werden durfte (zur Zulässigkeit eines solchen Antrags vergleiche Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² Paragraph 37, MRG Rz 20), ein gesetzlich zulässiger Nettohauptmietzins für die Wohnung Top Nr 31-32 von 163,01 EUR zum Anmietungszeitpunkt (unter Berücksichtigung eines vom Antragsgegner nicht bestrittenen Befristungsabschlags gemäß Paragraph 16, Absatz 7, MRG) festgestellt wurde.

4. Dem unberechtigten Revisionsrekurs war daher ein Erfolg zu versagen.

Es entspricht der Billigkeit, dass der Antragsgegner die Kosten seines erfolglosen Rechtsmittels selbst zu tragen hat.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E100852

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00010.12Z.0412.000

Im RIS seit

07.06.2012

Zuletzt aktualisiert am

07.06.2012

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