

TE OGH 2012/4/12 5Ob6/12m

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***** K*****, 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 245/10s-9, womit über Rekurs des Antragsgegners der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 29. September 2010, GZ 12 Msch 10/10i-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***** K*****, 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 245/10s-9, womit über Rekurs des Antragsgegners der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 29. September 2010, GZ 12 Msch 10/10i-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 966 GB ***** mit der Grundstücksadresse *****.

Das Haus wurde ca 1887 errichtet und weist vier Geschoße über Straßenniveau auf.

Die antragstellende KEG, deren Geschäftszweig laut Firmenbuch die Vermietung und Verwertung von Liegenschaften ist, ist Hauptmieterin der Wohnungen mit den Nummern Nr 6, 8, 10, 15, 29, 30, 31 bis 32 und 33 dieses Hauses. Sie ist am 1. 2. 2008 in den zwischen ihrer Rechtsvorgängerin und der damaligen Liegenschaftseigentümerin betreffend die Wohnung Nr 10 für die Dauer von 5 Jahren abgeschlossenen Mietvertrag eingetreten. Beginn des Mietverhältnisses war der 1. 2. 2007.

§ 5 Abs 1 des Mietvertrags lautet:Paragraph 5, Absatz eins, des Mietvertrags 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 - mit ausdrücklicher und vorheriger Zustimmung 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.“

Als Mietzins wurde ein Gesamtbetrag von 530 EUR monatlich inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer vereinbart.

Die Wohnung Nr 10 hat eine Fläche von 60 m² und liegt im ersten Stock des Hauses. Sie besteht aus einem Vorraum, einem WC, Küche, Bad, sowie einem Zimmer und einem Kabinett. Bei Anmietung der Wohnung durch die Rechtsvorgängerin der Antragstellerin war keine Heizung vorhanden. Es bestand nur eine Warmwasseraufbereitungsmöglichkeit. Das Badezimmer ist mit einem Waschbecken, einer Duschtasse samt Duschtrennwand, Armaturen und Brausevorrichtung sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Wände im Bereich der Dusche und der Boden des Bades sind verflies. Es besteht aber weder eine mechanische Entlüftung des Badezimmers noch eine Entlüftung ins Freie. In sämtlichen Räumen ist eine Holzdecke montiert; das Zimmer sowie das Kabinett sind mit Fischgrätenparkett ausgestattet. Der Boden im Vorraum und der Küche ist verflies. Bei Anmietung durch die Rechtsvorgängerin der Antragstellerin war in der Küche der Wohnung weder eine Abwasch noch ein Herd vorhanden. Es gab jedoch einen Telefonanschluss. Der Wohnung ist kein Kellerabteil zugeordnet.

Mit ihrem verfahrenseinleitenden Antrag an die Schlichtungsstelle beantragt die Antragstellerin die „Feststellung der mietrechtskonformen Kategoriemietzinshöhe“. Sie stützte sich sowohl vor der Schlichtungsstelle als auch im nachfolgenden Gerichtsverfahren zusammengefasst darauf, dass sie vertraglich berechtigt sei, die Wohnungen an Privatpersonen zu Wohnzwecken unterzuvermieten. Die Wohnung sei ihrer Ausstattung nach Kategorie C zuzuordnen; der Mietzins sei daher 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 genutzt; 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 genutzt; 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 Nr 10 im Haus zum Stichtag 1. 2. 2007 (Mietvertragsbeginn) 173,70 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 vermietet.

Rechtlich führte das Erstgericht aus, die Gestaltung des Mietvertrags lasse erkennen, dass die Vereinbarung von der Antragstellerin zum Zweck der Untervermietung des Objekts an Dritte geschlossen worden sei. 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. Die Vermietung der Wohnung Nr 10 sei ausschließlich zu Wohnzwecken erfolgt.

Zum Anmietungszeitpunkt habe die Wohnung Ausstattungskategorie C aufgewiesen. Unter Berücksichtigung von Zu-

und Abschlägen zum/vom Richtwert resultiere daraus ein zulässiger Nettohauptmietzins von 231,60 EUR bezogen auf den Stichtag 1. 2. 2007, der sich wegen der Befristung (§ 16 Abs 7 MRG) auf 173,70 EUR reduziere. Zum Anmietungszeitpunkt habe die Wohnung Ausstattungskategorie C aufgewiesen. Unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen zum/vom Richtwert resultiere daraus ein zulässiger Nettohauptmietzins von 231,60 EUR bezogen auf den Stichtag 1. 2. 2007, der sich wegen der Befristung (Paragraph 16, Absatz 7, MRG) auf 173,70 EUR reduziere.

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 Geschäftsraummiets).

Das Rekursgericht ließ 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, unerledigt, weil sie nicht entscheidungserheblich sei.

Rechtlich billigte das Rekursgericht die Auffassung des Erstgerichts. Die Argumentation der Antragstellerin würde dazu führen, dass sich im Anwendungsbereich des MRG der zulässige Untermietzins des Bewohners auf 150 % des jeweils für die Geschäftsraummiets zulässigen Hauptmietzins erhöhen würde. Das stelle eine klare Umgehung der Schutzbestimmungen für einen wohnraumsuchenden (Unter-)Mieter dar.

Gegen diesen Sachbeschluss wendet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners mit dem Antrag, dass der Sachantrag der Antragstellerin als unzulässig zurückgewiesen bzw (erster Eventualantrag:) 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, die Antragstellerin habe die Wohnung(en) zum Zweck der gewerblichen Untervermietung angemietet, was zur Beurteilung führen müsse, 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 § 16 Abs 2 Z 1 MRG nicht dem MRG unterlägen. Auch im Revisionsrekurs hält der Antragsgegner seinen Standpunkt aufrecht, die Antragstellerin habe die Wohnung(en) zum Zweck der gewerblichen Untervermietung angemietet, was zur Beurteilung führen müsse, 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 16, 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, dass 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 Nr 10 als Wohnung oder iSd § 16 Abs 1 Z 1 MRG als Geschäftsraum zu qualifizieren ist. 2. Verfahrensentscheidend ist, ob das Objekt Nr 10 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 Vollenwendungsbereich 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 Der Mietvertrag vom 1. 2. 2007 legt als Verwendungszweck der Wohnung Nr 10 unmissverständlich fest, dass diese „... ausschließlich für Wohnzwecke zu gebrauchen und zu benützen...“ ist. Dass die Parteien von diesem ausschließlichen Verwendungszweck (einernehmlich) abgegangen wären, behauptet auch der Antragsgegner nicht.

2.4 Der Antragsgegner führt vielmehr ins Treffen, dass bereits die Gesamtheit der Vertragskonstruktion, bestehend aus einer Rahmenvereinbarung (Anm: über hier nicht verfahrensgegenständliche Wohnungen des Hauses) und Einzelvereinbarungen, die Übereinstimmung der vertragsschließenden Parteien deutlich mache, dass die Antragstellerin die von ihr gemieteten Wohnungen im Haus im Rahmen ihres Geschäftsbetriebs gewerblich untervermieten würde. Diesen Umstand stellt die Antragstellerin auch gar nicht in Abrede. 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).

2.4 Der Antragsgegner führt vielmehr ins Treffen, dass bereits die Gesamtheit der Vertragskonstruktion, bestehend aus einer Rahmenvereinbarung Anmerkung, über hier nicht verfahrensgegenständliche Wohnungen des Hauses) und Einzelvereinbarungen, die Übereinstimmung der vertragsschließenden Parteien deutlich mache, dass die Antragstellerin die von ihr gemieteten Wohnungen im Haus im Rahmen ihres Geschäftsbetriebs gewerblich untervermieten würde. Diesen Umstand stellt die Antragstellerin auch gar nicht in Abrede. 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 Wohnung eines Hauses) verlegt, das Objekt noch nicht als „gleichsam automatisch“ für überwiegende Geschäftszwecke iSd § 16 Abs 1 Z 1 MRG vermietet anzusehen sei. Das hat umso mehr für den vorliegenden Fall zu gelten, in dem die Vereinbarung über die Verwendung der Wohnung Nr 10 ausschließlich für Wohnzwecke, wenn auch naturgemäß nicht für eigene Wohnzwecke der antragstellenden KEG selbst, unverändert aufrecht blieb. 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 Wohnung 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 mehr für den vorliegenden Fall zu gelten, in dem die Vereinbarung über die Verwendung der Wohnung Nr 10 ausschließlich für Wohnzwecke, wenn auch naturgemäß nicht für eigene Wohnzwecke der antragstellenden KEG selbst, unverändert aufrecht blieb.

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

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.

4.1 In seinem Rekurs gegen den erstgerichtlichen Sachbeschluss bekämpfte der Antragsgegner die Feststellungen des Erstgerichts über den Zustand der Wohnung Nr 10 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.

4.2 Auch in seinem Revisionsrekurs legt der Antragsgegner nicht ansatzweise dar, inwieweit die vom Erstgericht ermittelten Abschläge unzutreffend sein sollen und wofür (über die ohnedies berücksichtigten Ausstattungsmerkmale höherer Kategorie hinaus) Zuschläge zum Richtwert gebühren könnten. Er macht lediglich geltend, er habe in seinem Rekurs auf die Stellungnahme der MA 25 verwiesen, nach der die Wohnung als Kategorie C einzustufen sei und lässt dabei außer Acht, dass das Erstgericht im hier zu beurteilenden Fall (bezogen auf den Zeitpunkt der Anmietung) die Wohnung Nr 10 ohnedies der Kategorie C zuordnete und damit - neben dem fehlenden Kellerabteil - den Abschlag vom Richtwert begründete. Eine konkrete Bekämpfung der vom Erstgericht vorgenommenen Zuschläge und Abstriche zum/vom Richtwert kann aus diesem Verweis jedenfalls nicht abgeleitet werden. Gegen die Berücksichtigung eines weiteren Abschlags für die Befristung (§ 16 Abs 7 MRG), der im Wesentlichen die Differenz des festgestellten Hauptmietzinses zu dem in der angesprochenen Stellungnahme der MA 25 genannten Wert begründet, wendete sich der Antragsteller bereits im Rekursverfahren nicht. 4.2 Auch in seinem Revisionsrekurs legt der Antragsgegner nicht ansatzweise dar, inwieweit die vom Erstgericht ermittelten Abschläge unzutreffend sein sollen und wofür (über die ohnedies berücksichtigten Ausstattungsmerkmale höherer Kategorie hinaus) Zuschläge zum Richtwert gebühren könnten. Er macht lediglich geltend, er habe in seinem Rekurs auf die Stellungnahme der MA 25 verwiesen, nach der die Wohnung als Kategorie C einzustufen sei und lässt dabei außer Acht, dass das Erstgericht im hier zu beurteilenden

Fall (bezogen auf den Zeitpunkt der Anmietung) die Wohnung Nr 10 ohnedies der Kategorie C zuordnete und damit - neben dem fehlenden Kellerabteil - den Abschlag vom Richtwert begründete. Eine konkrete Bekämpfung der vom Erstgericht vorgenommenen Zuschläge und Abstriche zum/vom Richtwert kann aus diesem Verweis jedenfalls nicht abgeleitet werden. Gegen die Berücksichtigung eines weiteren Abschlags für die Befristung (Paragraph 16, Absatz 7, MRG), der im Wesentlichen die Differenz des festgestellten Hauptmietzinses zu dem in der angesprochenen Stellungnahme der MA 25 genannten Wert begründet, wendete sich der Antragsteller bereits im Rekursverfahren nicht.

4.3 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 Nr 10 von 173,70 EUR zum Anmietungszeitpunkt (unter Berücksichtigung des Befristungsabschlags gemäß § 16 Abs 7 MRG) festgestellt wurde.4.3 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 Nr 10 von 173,70 EUR zum Anmietungszeitpunkt (unter Berücksichtigung des Befristungsabschlags gemäß Paragraph 16, Absatz 7, MRG) festgestellt wurde.

5. 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

E100799

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00006.12M.0412.000

Im RIS seit

02.06.2012

Zuletzt aktualisiert am

12.02.2014

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