

# TE OGH 2005/5/24 5Ob117/05z

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 24.05.2005

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Dr. Nikolaus S\*\*\*\*\*, gegen den Antragsgegner Josef G\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Roland Kassowitz, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 16. Februar 2005, GZ 39 R 389/04a-44, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 16. August 2004, GZ 14 Msch 11/01s-36, abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Dr. Nikolaus S\*\*\*\*\*, gegen den Antragsgegner Josef G\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Roland Kassowitz, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 16. Februar 2005, GZ 39 R 389/04a-44, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 16. August 2004, GZ 14 Msch 11/01s-36, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

Das Erstgericht wies den Antrag des Antragstellers auf Feststellung, durch die Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von EUR 399,70 sei der gesetzlich zulässige Mietzins um EUR 152,89 überschritten worden, ab.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers teilweise Folge und änderte den erstgerichtlichen Sachbeschluss dahin ab, dass eine Überschreitung um EUR 13,71 festgestellt wurde. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000 übersteige und dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage fehle, inwieferne Einrichtungen, denen die Qualifikation eines Ausstattungsmerkmals der Kategorie A oder B nicht zukomme (Zentralheizung nicht in allen, aber im Großteil der Wohnräume; Badezimmer, dem nur die Entlüftung ins Freie fehlt), Zuschlüsse (nach einem Abschlag wegen Kategorie C) rechtfertigen könnten.

## Rechtliche Beurteilung

Der dagegen vom Antragsgegner erhobene Revisionsrekurs ist unzulässig.

Selbst wenn das Rekursgericht nämlich zu Recht ausgesprochen hat, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, der Rechtsmittelwerber dann aber nur solche Gründe geltend macht, deren Erledigung nicht von der Lösung erheblicher Rechtsfragen abhängt, ist der Revisionsrekurs trotz der zweitinstanzlichen Zulässigerklärung zurückzuweisen (RIS-Justiz RS0102059).

Im vorliegenden Fall befasst sich der Rechtsmittelwerber (Vermieter) mit der vom Rekursgericht als erheblich bezeichneten und zu seinen Gunsten gelösten Rechtsfrage nicht. Er strebt lediglich noch höhere als die ihm vom Rekursgericht (mit je 10 %) zugebilligten Zuschläge für Bad und Heizung an, vermag dabei aber keinen Ermessensfehler des Rekursgerichtes aufzuzeigen.

Weiters beschwert sich der Rechtsmittelwerber noch darüber, dass das Rekursgericht - der Beiratsempfehlung folgend, die keinen Zuschlag für einen vorhandenen Aufzug, sondern einen Abschlag für einen nicht vorhandenen Lift ab dem zweiten Stock vorsieht (vgl Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 584) - keinen Zuschlag für den Aufzug angesetzt hat, weil Aufzüge auch in Althäusern zur normalen Ausstattung zählen würden. Gegen diese Ansicht ließe sich die (vom Rechtsmittelwerber nicht zitierte) Entscheidung 5 Ob 316/98a = wobl 1999/75 = MietSlg 50.334 ins Treffen führen, wonach das Vorhandensein einer Aufzugsanlage in einem Althaus einen Zuschlag rechtfertigen kann. Allerdings hat der Antragsteller gegen einen solchen Zuschlag in erster und zweiter Instanz (ungeprüft) eingewendet, er könne den Aufzug für seine im ersten Stock gelegene Wohnung nur eingeschränkt nutzen, weil der Aufzug durch den Verkehr zum und vom im zweiten Stock gelegenen Kindergarten belastet sei, was auch enorme Betriebskosten verursache. Weiters beschwert sich der Rechtsmittelwerber noch darüber, dass das Rekursgericht - der Beiratsempfehlung folgend, die keinen Zuschlag für einen vorhandenen Aufzug, sondern einen Abschlag für einen nicht vorhandenen Lift ab dem zweiten Stock vorsieht vergleiche Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 584) - keinen Zuschlag für den Aufzug angesetzt hat, weil Aufzüge auch in Althäusern zur normalen Ausstattung zählen würden. Gegen diese Ansicht ließe sich die (vom Rechtsmittelwerber nicht zitierte) Entscheidung 5 Ob 316/98a = wobl 1999/75 = MietSlg 50.334 ins Treffen führen, wonach das Vorhandensein einer Aufzugsanlage in einem Althaus einen Zuschlag rechtfertigen kann. Allerdings hat der Antragsteller gegen einen solchen Zuschlag in erster und zweiter Instanz (ungeprüft) eingewendet, er könne den Aufzug für seine im ersten Stock gelegene Wohnung nur eingeschränkt nutzen, weil der Aufzug durch den Verkehr zum und vom im zweiten Stock gelegenen Kindergarten belastet sei, was auch enorme Betriebskosten verursache.

Es erübrigts sich aber hierauf näher einzugehen, weil es nach der Rechtsprechung des erkennenden Senates mit der in § 16 Abs 2 MRG geforderten Orientierung an der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens unvereinbar ist, alle Ausstattungsdetails gesondert zu bewerten und die so gewonnenen Zuschläge (und Abschläge) einfach zusammenzurechnen. Geboten ist vielmehr eine Gesamtschau, da 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 296/02v = wobl 2004/14 [Dirnbacher] = MietSlg 55/9). Geht man hievon aus, so ist die Frage, ob im vorliegenden Fall der vorgeschriebene monatliche Hauptmietzins von EUR 399,70 um EUR 13,71 (also um wenige Prozent) überhöht ist, nicht von solcher Bedeutung, dass sich der Oberste Gerichtshof als dritte Instanz mit ihr weiter befassen müsste. Es erübrigts sich aber hierauf näher einzugehen, weil es nach der Rechtsprechung des erkennenden Senates mit der in Paragraph 16, Absatz 2, MRG geforderten Orientierung an der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens unvereinbar ist, alle Ausstattungsdetails gesondert zu bewerten und die so gewonnenen Zuschläge (und Abschläge) einfach zusammenzurechnen. Geboten ist vielmehr eine Gesamtschau, da 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 296/02v = wobl 2004/14 [Dirnbacher] = MietSlg 55/9). Geht man hievon aus, so ist die Frage, ob im vorliegenden Fall der vorgeschriebene monatliche Hauptmietzins von EUR 399,70 um EUR 13,71 (also um wenige Prozent) überhöht ist, nicht von solcher Bedeutung, dass sich der Oberste Gerichtshof als dritte Instanz mit ihr weiter befassen müsste.

Der Revisionsrekurs war daher - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruchs des Rekursgerichtes - als unzulässig zurückzuweisen.

**Textnummer**

E77592

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00117.05Z.0524.000

**Im RIS seit**

23.06.2005

**Zuletzt aktualisiert am**

24.11.2011

**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](http://www.jusline.at)