

# TE OGH 2003/2/11 5Ob12/03f

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 11.02.2003

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Martin Z\*\*\*\*\*<sup>1</sup>, vertreten durch Dr. Günther Schmied, Rechtsanwalt in Graz, gegen die Antragsgegnerin Olga L\*\*\*\*\*<sup>2</sup>, vertreten durch Dr. Hanspeter Pausch, Rechtsanwalt in Graz, wegen Überprüfung des Hauptmietzinses (§ 37 Abs 1 Z 8 MRG), über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 17. Oktober 2002, GZ 3 R 191/02h-68, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 8. Juli 2002, GZ 54 Msch 10008/02y-64, bestätigt wurde, den Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Martin Z\*\*\*\*\*<sup>1</sup>, vertreten durch Dr. Günther Schmied, Rechtsanwalt in Graz, gegen die Antragsgegnerin Olga L\*\*\*\*\*<sup>2</sup>, vertreten durch Dr. Hanspeter Pausch, Rechtsanwalt in Graz, wegen Überprüfung des Hauptmietzinses (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG), über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 17. Oktober 2002, GZ 3 R 191/02h-68, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 8. Juli 2002, GZ 54 Msch 10008/02y-64, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht hat zwar nachträglich (mit dem gemäß § 37 Abs 3 Z 16 und Z 18a MRG, § 508 Abs 3 ZPO ergangenen Beschluss vom 25. 11. 2002) den Revisionsrekurs gegen seinen Sachbeschluss vom 17. 10. 2002 für zulässig erklärt, doch liegen die in § 528 Abs 1 ZPO (hier iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des OGH nicht vor. Dies aus folgenden (gemäß § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 528a und § 510 Abs 3 letzter Satz ZPO nur kurz darzustellenden) Gründen: Das Rekursgericht hat zwar nachträglich (mit dem gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 und Ziffer 18 a, MRG, Paragraph 508, Absatz 3, ZPO ergangenen Beschluss vom 25. 11. 2002) den Revisionsrekurs gegen seinen Sachbeschluss vom 17. 10. 2002 für zulässig erklärt, doch liegen die in Paragraph 528, Absatz eins, ZPO

(hier in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des OGH nicht vor. Dies aus folgenden (gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 528 a, und Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO nur kurz darzustellenden) Gründen:

Die Rechtsmittelwerberin erwähnt selbst, dass es bei der Einstufung einer Wohnung in eine bestimmte Ausstattungskategorie - bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung - auf den vom Vermieter herzustellenden oder geschaffenen Zustand ankommt (5 Ob 100/95 = MietSlg 47/27 ua). Kategoriebestimmende Ausstattungseinrichtungen, die der Mieter selbst beistellen muss (hier etwa Armatur, Abwasch und Herd für die Küche, Armaturen, Waschbecken, Duschtasse, Boiler etc für das Bad), haben daher bei der Feststellung der Urkategorie einer Wohnung außer Betracht zu bleiben. Das gilt auch dann, wenn diese Einrichtungsgegenstände bei Abschluss des Mietvertrages zwar vorhanden waren, dem Mieter aber - wie hier - von einer dem Vermieter nahestehenden GmbH gegen Zahlung eines besonderen (monatlichen) Entgelts und einer Kution zur Benützung überlassen wurden. Dass die Bereitstellung ausstattungsrelevanter Einrichtungen in einem solchen Fall nicht dem Vermieter zugerechnet werden kann, versteht sich nach dem im Gesellschaftsrecht geltenden Trennungsprinzip (5 Ob 714/81 = JBI 1983, 592; 5 Ob 523, 524/91 = SZ 65/46; 5 Ob 267/98w = SZ 73/66 ua) von selbst. Ein dem § 25 MRG zu unterstellender Fall, dass der Vermieter dem Hauptmieter Einrichtungsgegenstände beistellt und hiefür ein angemessenes Entgelt verlangen kann, liegt daher schon aus diesem Grund nicht vor. Die Rechtsmittelwerberin erwähnt selbst, dass es bei der Einstufung einer Wohnung in eine bestimmte Ausstattungskategorie - bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung - auf den vom Vermieter herzustellenden oder geschaffenen Zustand ankommt (5 Ob 100/95 = MietSlg 47/27 ua). Kategoriebestimmende Ausstattungseinrichtungen, die der Mieter selbst beistellen muss (hier etwa Armatur, Abwasch und Herd für die Küche, Armaturen, Waschbecken, Duschtasse, Boiler etc für das Bad), haben daher bei der Feststellung der Urkategorie einer Wohnung außer Betracht zu bleiben. Das gilt auch dann, wenn diese Einrichtungsgegenstände bei Abschluss des Mietvertrages zwar vorhanden waren, dem Mieter aber - wie hier - von einer dem Vermieter nahestehenden GmbH gegen Zahlung eines besonderen (monatlichen) Entgelts und einer Kution zur Benützung überlassen wurden. Dass die Bereitstellung ausstattungsrelevanter Einrichtungen in einem solchen Fall nicht dem Vermieter zugerechnet werden kann, versteht sich nach dem im Gesellschaftsrecht geltenden Trennungsprinzip (5 Ob 714/81 = JBI 1983, 592; 5 Ob 523, 524/91 = SZ 65/46; 5 Ob 267/98w = SZ 73/66 ua) von selbst. Ein dem Paragraph 25, MRG zu unterstellender Fall, dass der Vermieter dem Hauptmieter Einrichtungsgegenstände beistellt und hiefür ein angemessenes Entgelt verlangen kann, liegt daher schon aus diesem Grund nicht vor.

Diese von den Vorinstanzen zutreffend erkannte Rechtslage ist so eindeutig, dass sie keiner weiteren Klarstellung bedarf.

Gegen die Rechtsansicht der Vorinstanzen lässt sich auch nicht jene Judikatur ins Treffen führen, dass es für die Feststellung der Urkategorie einer vermieteten Wohnung unerheblich sei, auf wessen Kosten die beim Abschluss der Mietzinsvereinbarung vorhandenen, kategorierelevanten Einrichtungen angeschafft wurden, ob sie etwa dem Vormieter direkt oder indirekt abgelöst werden mussten (5 Ob 77/83 = MietSlg 36.547; 5 Ob 17/85 = MietSlg 37.333). Diese Judikatur ist nämlich seit der Einfügung der eine solche Doppelbelastung des Mieters vermeidenden Bestimmung des § 10 Abs 6 in das MRG durch das 2. WÄG überholt (vgl Pletzer in Schwimann2, Rz 100 zu § 10 MRG). Eine auf Kosten des Mieters erfolgte Anhebung der Ausstattungskategorie einer Wohnung ist seither bei der Bestimmung der Höhe des zulässigen Hauptmietzinses als nicht getätigten zu behandeln. Gegen die Rechtsansicht der Vorinstanzen lässt sich auch nicht jene Judikatur ins Treffen führen, dass es für die Feststellung der Urkategorie einer vermieteten Wohnung unerheblich sei, auf wessen Kosten die beim Abschluss der Mietzinsvereinbarung vorhandenen, kategorierelevanten Einrichtungen angeschafft wurden, ob sie etwa dem Vormieter direkt oder indirekt abgelöst werden mussten (5 Ob 77/83 = MietSlg 36.547; 5 Ob 17/85 = MietSlg 37.333). Diese Judikatur ist nämlich seit der Einfügung der eine solche Doppelbelastung des Mieters vermeidenden Bestimmung des Paragraph 10, Absatz 6, in das MRG durch das 2. WÄG überholt vergleiche Pletzer in Schwimann2, Rz 100 zu Paragraph 10, MRG). Eine auf Kosten des Mieters erfolgte Anhebung der Ausstattungskategorie einer Wohnung ist seither bei der Bestimmung der Höhe des zulässigen Hauptmietzinses als nicht getätigten zu behandeln.

Auch das ist so klar, dass es keines Beitrags des Höchstgerichtes zum besseren Rechtsverständnis bedarf.

Völlig im Einklang mit der Judikatur befinden sich die Vorinstanzen schließlich mit ihrer Rechtsansicht, dass nur eine mit den notwendigen Einrichtungen versehene Badegelegenheit bzw eine zumindet mit Herd und Spüle ausgestattete

Küche den Kategorieanforderungen des § 15a Abs 1 Z 1 und Z 2 MRG entspricht und eine Anzeigepflicht des Mieters nach § 15a Abs 1 Z 4 MRG nicht in Betracht kommt, wenn kategoriebestimmende Merkmale überhaupt fehlen oder deren Herstellung ihm überantwortet wurde (5 Ob 129/86 = MietSlg 38/28 ua; vgl zuletzt5 Ob 304/01v = WoBl 2002/131). Völlig im Einklang mit der Judikatur befinden sich die Vorinstanzen schließlich mit ihrer Rechtsansicht, dass nur eine mit den notwendigen Einrichtungen versehene Badegelegenheit bzw eine zumindest mit Herd und Spüle ausgestattete Küche den Kategorieanforderungen des Paragraph 15 a, Absatz eins, Ziffer eins und Ziffer 2, MRG entspricht und eine Anzeigepflicht des Mieters nach Paragraph 15 a, Absatz eins, Ziffer 4, MRG nicht in Betracht kommt, wenn kategoriebestimmende Merkmale überhaupt fehlen oder deren Herstellung ihm überantwortet wurde (5 Ob 129/86 = MietSlg 38/28 ua; vergleiche zuletzt5 Ob 304/01v = WoBl 2002/131).

Was die im vorliegenden Revisionsrekurs bekämpften Abschläge bzw (ihrer Meinung nach) fehlenden Zuschläge zum Richtwertmietzins, vor allem auch deren Höhe betrifft, ist darauf hinzuweisen, dass deren Berechtigung von den Umständen des Einzelfalles abhängt, was regelmäßig gegen das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage spricht (5 Ob 230/02p). Dass der dem Gericht insoweit zustehende Beurteilungsspielraum von den Vorinstanzen zu Lasten der Rechtsmittelwerberin überschritten worden wäre, ist nicht zu erkennen.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Eine Kostenentscheidung konnte entfallen, da der Antragsteller für seine (die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses zutreffend aufzeigende) Revisionsrekursbeantwortung in Beachtung der Vorschrift des § 37 Abs 3 Z 19 erster Halbsatz MRG keine Kosten verzeichnet hat. Eine Kostenentscheidung konnte entfallen, da der Antragsteller für seine (die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses zutreffend aufzeigende) Revisionsrekursbeantwortung in Beachtung der Vorschrift des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, erster Halbsatz MRG keine Kosten verzeichnet hat.

**Textnummer**

E68735

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00012.03F.0211.000

**Im RIS seit**

13.03.2003

**Zuletzt aktualisiert am**

20.09.2012

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