jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2002/10/1 5Ob230/02p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.10.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann Dr. Hradil und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1.) Mag. Ursula K*****, vertreten durch Dr. Walter Reichholf, Rechtsanwalt in Wien, 2.) Dr. Walter R*****, gegen die Antragsgegnerin Dr. Stefanie S*****, vertreten durch Dr. Andreas Doschek, Rechtsanwalt in Wien, wegen Überprüfung des Hauptmietzinses, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 7. Februar 2002, GZ 38 R 282/01d-30, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hietzing vom 27. Juli 2001, GZ 9 Msch 9/00b-23, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegnerin hat die Kosten der Revisionsrekursbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Die Zurückweisung eines ordentlichen Revisionsrekurses wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage (§ 528 Abs 1 ZPO) kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 510 Abs 3 letzter Satz, § 528a ZPO).Die Zurückweisung eines ordentlichen Revisionsrekurses wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage (Paragraph 528, Absatz eins, ZPO) kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz, Paragraph 528 a, ZPO).

Die Vorinstanzen haben den gemäß § 16 Abs 2 MRG zulässigen Hauptmietzins für die von den Antragstellern gemietete 112,44 m2 große Wohnung in Wien - Ober St. Veit mit S 6.560,-- netto (inkl. Zu- und Abschlägen, darin kein Lagezuschlag) statt der vorgeschriebenen S 10.000,-- netto festgestellt.Die Vorinstanzen haben den gemäß Paragraph 16, Absatz 2, MRG zulässigen Hauptmietzins für die von den Antragstellern gemietete 112,44 m2 große Wohnung in Wien - Ober St. Veit mit S 6.560,-- netto (inkl. Zu- und Abschlägen, darin kein Lagezuschlag) statt der vorgeschriebenen S 10.000,-- netto festgestellt.

Im drittinstanzlichen Verfahren wenden sich die Antragsteller noch gegen die von den Vorinstanzen anerkannten Zuschläge zum Richtwert gemäß § 16 Abs 2 Z 1 MRG für die Gegensprechanlage (1 %), die Speise (3 %), die Parkettböden (3 %), das Fenster im Bad (2 %) und den guten Grundriss (3 %).Im drittinstanzlichen Verfahren wenden

sich die Antragsteller noch gegen die von den Vorinstanzen anerkannten Zuschläge zum Richtwert gemäß Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, MRG für die Gegensprechanlage (1 %), die Speise (3 %), die Parkettböden (3 %), das Fenster im Bad (2 %) und den guten Grundriss (3 %).

Die von den Antragstellern als erheblich bezeichnete Hauptfrage wurde vom erkennenden Senat bereits in5 Ob 168/01v = WoBl 2002, 225/59 (Dirnbacher) unter Hinweis auf die überwiegende Lehre beantwortet:

Mit der "mietrechtlichen Normwohnung" im Sinne des § 16 Abs 2 MRG iVm § 2 Abs 1 Richtwertgesetz ist eine Wohnung in einem Althaus (Baubewilligung vor dem 9. 5. 1945) gemeint. Der Bezug auf den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses in § 16 Abs 2 (vor Z 1) MRG bedeutet entgegen der Ansicht der Rechtsmittelwerber nicht, dass es auf den Standard zu diesem Zeitpunkt (hier 29. 5. 1998) ankäme, vielmehr ist der Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses für die Bewertung von Standardabweichungen als für die Preisbildung relevante Faktoren von Bedeutung.Mit der "mietrechtlichen Normwohnung" im Sinne des Paragraph 16, Absatz 2, MRG in Verbindung mit Paragraph 2, Absatz eins, Richtwertgesetz ist eine Wohnung in einem Althaus (Baubewilligung vor dem 9. 5. 1945) gemeint. Der Bezug auf den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses in Paragraph 16, Absatz 2, (vor Ziffer eins,) MRG bedeutet entgegen der Ansicht der Rechtsmittelwerber nicht, dass es auf den Standard zu diesem Zeitpunkt (hier 29. 5. 1998) ankäme, vielmehr ist der Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses für die Bewertung von Standardabweichungen als für die Preisbildung relevante Faktoren von Bedeutung.

Was die einzelnen strittigen Zuschläge anlangt, so hängt deren Berechtigung von den Umständen des Einzelfalles ab, was regelmäßig gegen das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage spricht. Dass eine Gegensprechanlage bei einer Altbauwohnung als Sonderausstattung, die einen Zuschlag zum Richtwert rechtfertigt, zu qualifizieren ist, wurde ohnehin bereits in 5 Ob 168/01v ausgesprochen. Dass eine solche Anlage als heutzutage üblich anzusehen ist (und ihre Anbringung eine Erhaltungsarbeit im Sinne des § 3 Abs 2 Z 4 MRG darstellen kann: so 5 Ob 340/98f = MietSlg 51/7), ändert - entgegen der Meinung der Rechtsmittelwerber - nichts daran, dass es sich bezogen auf den maßgeblichen (historischen) Standard eines typischen Althauses um eine werterhöhende Abweichung handelt. Vertretbar erscheint die Zuerkennung von Zuschlägen für die Parkettböden, die gegenüber einem seinerzeit verbreiteten Bretterboden durchaus eine besondere Ausstattung darstellen können, und für das zentrale Vorzimmer, weil das Fehlen von Durchgangszimmern bei einer größeren Altbauwohnung als überdurchschnittliche Grundrissgestaltung gewertet werden kann (vgl auch Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 16 MRG Rz 21). Zweifelhaft ist hingegen die Berechtigung der Zuschläge für die (0,91 m2 große, in die Küche eingeschnittene) Speisekammer und für das Fenster im Bad (das in einen nach den Planunterlagen 1 x 1,20 m großen, allenfalls an einen ähnlichen Bereich des Nachbarhauses angrenzenden Lichtschacht führt). Soweit sich das Rekursgericht hiezu auf Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertzins, berufen hat, ist mit Würth (aaO) zu bemerken, dass deren Auflistung "eher etwas überzogen" ist. Es erübrigt sich aber diesen Fragen weiter nachzugehen, weil zumindest keine krasse Fehlbeurteilung, die der Oberste Gerichtshof im Interesse der Einzelfallgerechtigkeit wahrnehmen müsste, vorliegt.Was die einzelnen strittigen Zuschläge anlangt, so hängt deren Berechtigung von den Umständen des Einzelfalles ab, was regelmäßig gegen das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage spricht. Dass eine Gegensprechanlage bei einer Altbauwohnung als Sonderausstattung, die einen Zuschlag zum Richtwert rechtfertigt, zu qualifizieren ist, wurde ohnehin bereits in 5 Ob 168/01v ausgesprochen. Dass eine solche Anlage als heutzutage üblich anzusehen ist (und ihre Anbringung eine Erhaltungsarbeit im Sinne des Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 4, MRG darstellen kann: so 5 Ob 340/98f = MietSlg 51/7), ändert - entgegen der Meinung der Rechtsmittelwerber - nichts daran, dass es sich bezogen auf den maßgeblichen (historischen) Standard eines typischen Althauses um eine werterhöhende Abweichung handelt. Vertretbar erscheint die Zuerkennung von Zuschlägen für die Parkettböden, die gegenüber einem seinerzeit verbreiteten Bretterboden durchaus eine besondere Ausstattung darstellen können, und für das zentrale Vorzimmer, weil das Fehlen von Durchgangszimmern bei einer größeren Altbauwohnung als überdurchschnittliche Grundrissgestaltung gewertet werden kann vergleiche auch Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 16, MRG Rz 21). Zweifelhaft ist hingegen die Berechtigung der Zuschläge für die (0,91 m2 große, in die Küche eingeschnittene) Speisekammer und für das Fenster im Bad (das in einen nach den Planunterlagen 1 x 1,20 m großen, allenfalls an einen ähnlichen Bereich des Nachbarhauses angrenzenden Lichtschacht führt). Soweit sich das Rekursgericht hiezu auf Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertzins, berufen hat, ist mit Würth (aaO) zu bemerken, dass deren Auflistung "eher etwas überzogen" ist. Es erübrigt sich aber diesen Fragen weiter nachzugehen, weil zumindest keine krasse Fehlbeurteilung, die der Oberste Gerichtshof im Interesse der Einzelfallgerechtigkeit wahrnehmen müsste, vorliegt.

Da es somit der Lösung einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung nicht bedurfte, war der Revisionsrekurs - ungeachtet des auf Antrag der Antragsteller geänderten, den Obersten Gerichtshof aber nicht bindenden Zulässigkeitsausspruchs des Rekursgerichtes - als unzulässig zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG.Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG.

Anmerkung

E67371 5Ob230.02p

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00230.02P.1001.000

Dokumentnummer

JJT_20021001_OGH0002_0050OB00230_02P0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at