jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/3/28 5Ob63/00a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.03.2000

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 die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Karl W*****, vertreten durch Mag. Roswitha Wallner, Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Meidling, Wilhelmstraße 20-24, 1120 Wien, gegen die Antragsgegnerin Aloisia W*****, vertreten durch Kosch & Partner, Rechtsanwälte in 2700 Wiener Neustadt, wegen §§ 16 Abs 2, 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. März 1999, GZ 39 R 777/98y-21, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Meidling vom 28. September 1998, GZ 8 Msch 39/97b-17, bestätigt wurde, folgendenDer 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 die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Karl W*****, vertreten durch Mag. Roswitha Wallner, Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Meidling, Wilhelmstraße 20-24, 1120 Wien, gegen die Antragsgegnerin Aloisia W*****, vertreten durch Kosch & Partner, Rechtsanwälte in 2700 Wiener Neustadt, wegen Paragraphen 16, Absatz 2,, 37 Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. März 1999, GZ 39 R 777/98y-21, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Meidling vom 28. September 1998, GZ 8 Msch 39/97b-17, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Das Rekursgericht hat zwar in Abänderung seines ursprünglich gegenteiligen Ausspruchs den Revisionsrekurs gegen seinen Sachbeschluss vom 23. 3. 1999 für zulässig erklärt (ON 24), doch liegen die Voraussetzungen hiefür nicht vor. Dies aus folgenden Gründen (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 528a, 510 Satz 4 ZPO):Das Rekursgericht hat zwar in Abänderung seines ursprünglich gegenteiligen Ausspruchs den Revisionsrekurs gegen seinen Sachbeschluss vom 23. 3. 1999 für zulässig erklärt (ON 24), doch liegen die Voraussetzungen hiefür nicht vor. Dies aus folgenden Gründen (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 528 a,, 510 Satz 4 ZPO):

Im gegenständlichen Verfahren zur Überprüfung der Angemessenheit des vereinbarten Hauptmietzinses versucht die Antragsgegnerin die Einstufung der dem Antragsteller vermieteten Wohnung in die Ausstattungskategorie D dadurch

abzuwenden, dass sie - erstmals im Rechtsmittelverfahren - die Erfüllung der Voraussetzungen eines Kategorieausgleichs nach § 16 Abs 3 Satz 2 aF MRG geltend macht. Da sich diesbezügliche Anhaltspunkte im Verfahren ergeben hätten, hätte das Erstgericht der Frage nachgehen, die Antragsgegnerin zu einem sachdienlichen Vorbringen anleiten und einen Lokalaugenschein vornehmen müssen.Im gegenständlichen Verfahren zur Überprüfung der Angemessenheit des vereinbarten Hauptmietzinses versucht die Antragsgegnerin die Einstufung der dem Antragsteller vermieteten Wohnung in die Ausstattungskategorie D dadurch abzuwenden, dass sie - erstmals im Rechtsmittelverfahren - die Erfüllung der Voraussetzungen eines Kategorieausgleichs nach Paragraph 16, Absatz 3, Satz 2 aF MRG geltend macht. Da sich diesbezügliche Anhaltspunkte im Verfahren ergeben hätten, hätte das Erstgericht der Frage nachgehen, die Antragsgegnerin zu einem sachdienlichen Vorbringen anleiten und einen Lokalaugenschein vornehmen müssen.

Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht hat im angefochtenen Sachbeschluss einen diesbezüglichen Verfahrensmangel verneint. In dritter Instanz könnte demnach der gerügte Stoffsammlungsmangel nur dann aufgegriffen werden, wenn ihn das Rekursgericht mit einer durch die Aktenlage nicht gedeckten oder rechtlich unhaltbaren Begründung verworfen hat (vgl 5 Ob 2135/96y = EWr I/10/7; 5 Ob 2272/96w = EWr II/2/21 mwN). Das ist nicht der FallDas Rekursgericht hat im angefochtenen Sachbeschluss einen diesbezüglichen Verfahrensmangel verneint. In dritter Instanz könnte demnach der gerügte Stoffsammlungsmangel nur dann aufgegriffen werden, wenn ihn das Rekursgericht mit einer durch die Aktenlage nicht gedeckten oder rechtlich unhaltbaren Begründung verworfen hat vergleiche 5 Ob 2135/96y = EWr I/10/7; 5 Ob 2272/96w = EWr II/2/21 mwN). Das ist nicht der Fall.

Der Revisionswerberin ist zwar beizupflichten, dass die Annahme des Rekursgerichtes, sie habe es verabsäumt, die für den angestrebten Kategorieausgleich maßgebliche Tatsache einer Alleinbenützung des Gang-WCs vorzubringen (vgl WoBl 1995, 92/40), durch die Aktenlage nicht gedeckt ist. Auf der letzten Seite des Verhandlungsprotokolls vom 25. 2. 1998 (AS 29) findet sich nämlich die Behauptung, dass "der gegenständlichen Wohnung eine Gangtoilette zur alleinigen Benützung zugeordnet ist". Das Gewicht einer Aktenwidrigkeit hätte dieser Fehler aber nur dann, wenn er einen entscheidungswesentlichen Punkt beträfe (§ 503 Z 3 ZPO). Bestand für die Vorinstanzen von vornherein kein Anlass, sich mit der Möglichkeit eines Kategorieausgleichs zu befassen, dann kann auch die Frage dahingestellt bleiben, ob das Gang-WC nur vom Antragsteller benützt werden durfte.Der Revisionswerberin ist zwar beizupflichten, dass die Annahme des Rekursgerichtes, sie habe es verabsäumt, die für den angestrebten Kategorieausgleich maßgebliche Tatsache einer Alleinbenützung des Gang-WCs vorzubringen vergleiche WoBl 1995, 92/40), durch die Aktenlage nicht gedeckt ist. Auf der letzten Seite des Verhandlungsprotokolls vom 25. 2. 1998 (AS 29) findet sich nämlich die Behauptung, dass "der gegenständlichen Wohnung eine Gangtoilette zur alleinigen Benützung zugeordnet ist". Das Gewicht einer Aktenwidrigkeit hätte dieser Fehler aber nur dann, wenn er einen entscheidungswesentlichen Punkt beträfe (Paragraph 503, Ziffer 3, ZPO). Bestand für die Vorinstanzen von vornherein kein Anlass, sich mit der Möglichkeit eines Kategorieausgleichs zu befassen, dann kann auch die Frage dahingestellt bleiben, ob das Gang-WC nur vom Antragsteller benützt werden durfte.

Ein solcher Anlass, der Möglichkeit eines Kategorieausgleichs näher zu treten und von Amts wegen einen Lokalaugenschein durchzuführen, hat nach Meinung der Revisionsrekurswerberin deshalb bestanden, weil der Antragsteller bei seiner Parteienvernehmung die Existenz eines Badezimmers in der Wohnung bestätigt habe. Tatsächlich sprach der Antragsteller von einem Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und PVC-Belag an Boden und Wänden, fügte dem aber hinzu, dass sich diese Bade- und Waschgelegenheit in einer Zimmernische befunden habe, nicht beheizbar und lediglich über das im Zimmer befindliche Fenster entlüftbar gewesen sei (AS 25). Der bei dieser Verhandlung anwesende Vertreter der Antragsgegnerin (ihr Hausverwalter) fragte nicht weiter nach. Er ließ es dabei, die Ausstattungskategorie der Wohnung (die schon von der Schlichtungsstelle mit "D" angenommen worden war) nicht zu thematisieren.

Bei dieser Sachlage kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Rekursgericht den dem Erstgericht vorgeworfenen Verfahrensmangel, die Antragsgegnerin nicht zur Behauptung eines Kategorieausgleichs angeleitet bzw von sich aus einen Lokalaugenschein zur Klärung dieser Frage durchgeführt zu haben, mit einer unhaltbaren rechtlichen Begründung verneint hätte. Es hat die Grenzen des im außerstreitigen Mietrechtsverfahren geltenden Untersuchungsgrundsatzes im Einklang mit der Judikatur dargelegt (vgl WoBl 1992, 35/30; MietSlg 43.316; WoBl 1996, 202/65; 5 Ob 321/98m = EWr I/10/51 ua) und auf Basis dieser Rechtslage vertretbar damit argumentiert, dass sich kein

Anleitungs- bzw Aufklärungsbedarf ergeben habe. Der jetzt von der Revisionswerberin aufgezeigte Umstand, dass es im außerstreitigen Verfahren keines förmlichen Parteivorbringens bedarf, um eine entscheidungswesentliche Tatsache zu relevieren, sondern bereits eine schlichte Parteienaussage genügt (WoBl 1995, 96/42 ua), zwingt zu keiner anderen Beurteilung, weil nicht die Antragsgegnerin (also die für den angestrebten Kategorieausgleich darlegungspflichtige Vermieterin), sondern der Antragsteller im Zuge der Beweisaufnahmen von einer vorhandenen Bade- und Waschgelegenheit gesprochen hat. Überdies bleibt zu bedenken, dass die Schilderung der Bade- und Waschgelegenheit durch den Antragsteller wegen der offenkundigen Unzukömmlichkeiten (Beheizbarkeit, Entlüftung etc) nicht den Eindruck erwecken musste, dadurch werde ein Ausstattungsmerkmal einer höheren Ausstattungskategorie aktenkundig, das iSd § 16 Abs 3 Satz 2 aF MRG das Fehlen eines eigenen WCs im Wohnungsverband aufwiegt. Die Frage des Kategorieausgleichs bietet einen so großen Beurteilungsspielraum (vgl WoBl 1995, 92/40), dass in der rekursgerichtlichen Verneinung des geltend gemachten Verfahrensmangels keine Verkennung der Rechtslage zu erblicken ist.Bei dieser Sachlage kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Rekursgericht den dem Erstgericht vorgeworfenen Verfahrensmangel, die Antragsgegnerin nicht zur Behauptung eines Kategorieausgleichs angeleitet bzw von sich aus einen Lokalaugenschein zur Klärung dieser Frage durchgeführt zu haben, mit einer unhaltbaren rechtlichen Begründung verneint hätte. Es hat die Grenzen des im außerstreitigen Mietrechtsverfahren geltenden Untersuchungsgrundsatzes im Einklang mit der Judikatur dargelegt vergleiche WoBl 1992, 35/30; MietSlg 43.316; WoBl 1996, 202/65; 5 Ob 321/98m = EWr I/10/51 ua) und auf Basis dieser Rechtslage vertretbar damit argumentiert, dass sich kein Anleitungs- bzw Aufklärungsbedarf ergeben habe. Der jetzt von der Revisionswerberin aufgezeigte Umstand, dass es im außerstreitigen Verfahren keines förmlichen Parteivorbringens bedarf, um eine entscheidungswesentliche Tatsache zu relevieren, sondern bereits eine schlichte Parteienaussage genügt (WoBl 1995, 96/42 ua), zwingt zu keiner anderen Beurteilung, weil nicht die Antragsgegnerin (also die für den angestrebten Kategorieausgleich darlegungspflichtige Vermieterin), sondern der Antragsteller im Zuge der Beweisaufnahmen von einer vorhandenen Bade- und Waschgelegenheit gesprochen hat. Überdies bleibt zu bedenken, dass die Schilderung der Bade- und Waschgelegenheit durch den Antragsteller wegen der offenkundigen Unzukömmlichkeiten (Beheizbarkeit, Entlüftung etc) nicht den Eindruck erwecken musste, dadurch werde ein Ausstattungsmerkmal einer höheren Ausstattungskategorie aktenkundig, das iSd Paragraph 16, Absatz 3, Satz 2 aF MRG das Fehlen eines eigenen WCs im Wohnungsverband aufwiegt. Die Frage des Kategorieausgleichs bietet einen so großen Beurteilungsspielraum vergleiche WoBl 1995, 92/40), dass in der rekursgerichtlichen Verneinung des geltend gemachten Verfahrensmangels keine Verkennung der Rechtslage zu erblicken ist.

Dass die Antragsgegnerin auch noch - dem letzten Argument des Revisionsrekurses folgend - anzuleiten gewesen wäre, weiteres Beweisvorbringen zur Behauptung zu erstatten, der Antragsteller habe durch die vorbehaltlose Bezahlung des ihm vorgeschriebenen Mietzinses "die überhöhte Miete anerkannt", entbehrt überhaupt jeder Grundlage. Dieses Argument wurde von den Vorinstanzen behandelt und als nicht stichhältig erkannt. Die Revisionsrekurswerberin nennt auch gar keine Beweismittel, die durch die angeblichen Versäumnisse der Tatsacheninstanzen ungenützt geblieben wären.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Eine Kostenentscheidung konnte entfallen, da der Antragsteller für seine Revisionsrekursbeantwortung keine Kosten (Barauslagen) verzeichnete.

Anmerkung

E57465 05A00630

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00063.00A.0328.000

Dokumentnummer

JJT_20000328_OGH0002_0050OB00063_00A0000_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