

TE OGH 2025/12/18 5Ob173/25i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.12.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin B*, geboren am *, vertreten durch die Gottgeisl Leinsmer Weber Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin B* GmbH, *, vertreten durch Dr. Bertram Broesigke, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 16 Abs 2 iVm § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. September 2025, GZ 38 R 46/25h-41, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin B*, geboren am *, vertreten durch die Gottgeisl Leinsmer Weber Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin B* GmbH, *, vertreten durch Dr. Bertram Broesigke, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 16, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. September 2025, GZ 38 R 46/25h-41, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Der Antrag der Antragstellerin auf Zuspruch der Kosten der Revisionsrekursbeantwortung wird abgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

[1] 1. Nach § 15a Abs 2 MRG richtet sich die Ausstattungskategorie gemäß § 15a Abs 1 MRG nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags – hier daher nach dem Zustand zum 1. 9. 2022. Die Vorinstanzen haben das – von der Antragstellerin in ihrem Antrag an die Schlichtungsstelle als fehlend gerügte (dazu 5 Ob 146/20m Rz 24) – Ausstattungsmerkmal „zeitgemäße Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische)“ wegen der beengten Raumverhältnisse der Duschgelegenheit verneint, die Wohnung der Ausstattungskategorie C zugeordnet und einen entsprechenden Abschlag vom Richtwert vorgenommen. Das ist im Einzelfall nicht zu beanstanden: [1] 1. Nach Paragraph 15 a, Absatz 2, MRG richtet sich die Ausstattungskategorie gemäß Paragraph 15 a, Absatz eins, MRG nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags – hier daher nach dem Zustand zum 1. 9. 2022. Die Vorinstanzen haben das – von der

Antragsstellerin in ihrem Antrag an die Schlichtungsstelle als fehlend gerügte (dazu 5 Ob 146/20m Rz 24) – Ausstattungsmerkmal „zeitgemäße Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische)“ wegen der beengten Raumverhältnisse der Duschgelegenheit verneint, die Wohnung der Ausstattungskategorie C zugeordnet und einen entsprechenden Abschlag vom Richtwert vorgenommen. Das ist im Einzelfall nicht zu beanstanden:

[2] 2. Mit der Wortwahl „zeitgemäß“ wollte der Gesetzgeber Maß an der sich ständig verbessernden Wohnkultur nehmen (5 Ob 158/18y Pkt 4.2. mwN). Der Fachsenat hat daher bereits ausgesprochen, dass der zeitgemäße Standard einer Badegelegenheit auch eine gewisse Größe erfordert, um ein Auskleiden und Ankleiden sowie das Abtrocknen zu ermöglichen (RS0070103). Was dabei noch toleriert werden kann, um der Badegelegenheit einen zeitgemäßen Standard zuzubilligen, richtet sich nach der Verkehrsauffassung (RS0070016 [T16, T18]; 5 Ob 158/18y Pkt 4.2.).

[3] 3. Dem Rekursgericht ist daher beizupflichten, dass bei der Beurteilung dieser Frage – entgegen der Rechtsansicht der Antragsgegnerin – nicht allein darauf abgestellt werden kann, ob die Raumgröße ein Aus- und Ankleiden (gerade noch) ermöglicht, sondern insgesamt auf die Funktionalität der Badegelegenheit im Sinn eines zeitgemäßen Wohnkomforts.

[4] 4. Hier steht fest, dass sich in dem rund 1,37 m² großen Badezimmer ein kleines Waschbecken, eine Dusche, ein Handtuchtrockner und ein Heizlüfter befindet. Die Dusche verfügt jedoch über keine Duschtasse und keinen Spritzschutz. Aufgrund der geringen Raumgröße wird beim Duschen im Badezimmer befindliche Kleidung nass. Ausgehend davon bedarf die Ansicht des Rekursgerichts, die Badegelegenheit sei bezogen auf den Beurteilungszeitpunkt 2022 nicht zeitgemäß, weil es nicht möglich sei – vor Nässe geschützt – die notwendigste Kleidung zum An- und Auskleiden sowie Hygieneartikel in das Badezimmer mitzunehmen, keiner Korrektur durch den Obersten Gerichtshof. Die Situation stellt sich letztlich nicht viel anders dar als in denjenigen Fällen, in welchen bereits die Raumgröße ein Aus- und Ankleiden nicht zulässt (vgl dazu 5 Ob 158/18y; 5 Ob 422/97p). [4] 4. Hier steht fest, dass sich in dem rund 1,37 m² großen Badezimmer ein kleines Waschbecken, eine Dusche, ein Handtuchtrockner und ein Heizlüfter befindet. Die Dusche verfügt jedoch über keine Duschtasse und keinen Spritzschutz. Aufgrund der geringen Raumgröße wird beim Duschen im Badezimmer befindliche Kleidung nass. Ausgehend davon bedarf die Ansicht des Rekursgerichts, die Badegelegenheit sei bezogen auf den Beurteilungszeitpunkt 2022 nicht zeitgemäß, weil es nicht möglich sei – vor Nässe geschützt – die notwendigste Kleidung zum An- und Auskleiden sowie Hygieneartikel in das Badezimmer mitzunehmen, keiner Korrektur durch den Obersten Gerichtshof. Die Situation stellt sich letztlich nicht viel anders dar als in denjenigen Fällen, in welchen bereits die Raumgröße ein Aus- und Ankleiden nicht zulässt vergleiche dazu 5 Ob 158/18y; 5 Ob 422/97p).

[5] 5. Andere Argumente für eine unrichtige Kategorieeinstufung führt die Antragsgegnerin nicht ins Treffen, sodass der Revisionsrekurs zurückzuweisen ist.

[6] 6. Die Revisionsrekursbeantwortung war nicht freigestellt und ist deshalb nicht zu honorieren (RS0124792 [T3]).

Textnummer

E146580

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00173.25I.1218.000

Im RIS seit

06.02.2026

Zuletzt aktualisiert am

06.02.2026

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