jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 2008/4/15 5Ob86/08w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.04.2008

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Susanne T*****, vertreten durch Boesch Rustler Vintschgau Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin T***** Corporation, *****, vertreten durch Engin-Deniz Reimitz Schönherr Hafner Rechtsanwälte KEG in Wien, wegen §§ 16 Abs 2, 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. Februar 2008, GZ 40 R 229/07h-49, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Susanne T*****, vertreten durch Boesch Rustler Vintschgau Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin T***** Corporation, *****, vertreten durch Engin-Deniz Reimitz Schönherr Hafner Rechtsanwälte KEG in Wien, wegen Paragraphen 16, Absatz 2,, 37 Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. Februar 2008, GZ 40 R 229/07h-49, den

Beschluss

gefasst:

**Spruch**

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

**Rechtliche Beurteilung**

Unstrittig ist, dass die am 1. 7. 2003 vermietete Wohnung der Antragstellerin mangels Entlüftung der beiden Badezimmer ins Freie über keine zeitgemäße Badegelegenheit verfügte, weshalb das Objekt der Ausstattungskategorie C zuzuordnen ist. Die Revisionsrekurswerberin meint allerdings, dass ein für diese Minderausstattung angemessener Abschlag durch die - aufgrund der sonstigen Ausstattung der Wohnung gerechtfertigten - Zuschläge ausgeglichen werde.

Dazu werden im vorliegenden Revisionsrekurs keine erheblichen Rechtsfragen aufgezeigt.

Die Frage, ob und in welcher Höhe Abschläge bzw Zuschläge vom bzw zum Richtwertmietzins gerechtfertigt sind,

hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (5 Ob 12/03f = RIS-Justiz RS0116132 [T2]; 5 Ob 117/05z). § 16 Abs 2 Satz 2 MRG forderte bei Vornahme der Zuschläge oder Abstriche vom Richtwert, sich an der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu orientieren. Mit diesen Kriterien ist unvereinbar, alle Ausstattungsdetails gesondert zu bewerten und die so gewonnenen Zuschläge (und Abschläge) einfach zusammenzurechnen. Geboten ist vielmehr eine Gesamtschau, weil der Wert einer Wohnung nur insgesamt erfassbar ist bzw erfahren wird. Die Auflistung und Bewertung einzelner Fakten ist nur ein Kontrollinstrument (5 Ob 101/05x; 5 Ob 117/05z mwN).Die Frage, ob und in welcher Höhe Abschläge bzw Zuschläge vom bzw zum Richtwertmietzins gerechtfertigt sind, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (5 Ob 12/03f = RIS-Justiz RS0116132 [T2]; 5 Ob 117/05z). Paragraph 16, Absatz 2, Satz 2 MRG forderte bei Vornahme der Zuschläge oder Abstriche vom Richtwert, sich an der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu orientieren. Mit diesen Kriterien ist unvereinbar, alle Ausstattungsdetails gesondert zu bewerten und die so gewonnenen Zuschläge (und Abschläge) einfach zusammenzurechnen. Geboten ist vielmehr eine Gesamtschau, weil der Wert einer Wohnung nur insgesamt erfassbar ist bzw erfahren wird. Die Auflistung und Bewertung einzelner Fakten ist nur ein Kontrollinstrument (5 Ob 101/05x; 5 Ob 117/05z mwN).

Im konkreten Fall hat das Rekursgericht für die niedrigere Kategorie einen Abschlag von 50 % angenommen, diesen aber durch einen 20 %-Zuschlag für jene vorhandene Ausstattung, die der Kategorie B entspricht, teilweise ausgeglichen. Weitere, von der Antragsgegnerin wegen der Doppelausstattung angestrebten Zuschläge (insbesondere für 2 Bäder und 2 Küchen als Folge der vom Vormieter durchgeführten Zusammenlegung zweier übereinander liegenden Wohnungen) lehnte es ab, lediglich für das zweite WC wertete es einen Zuschlag von 5 % für angemessen. Sein Argument, die nach der Verbindung der beiden Wohnungen nicht mehr doppelt nötigen Ausstattungsmerkmale beanspruchten kostbaren Wohnraum, lässt keine auffallende, vom Obersten Gerichtshof zu korrigierende, Fehlbeurteilung erkennen.

**Textnummer**

E87302

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00086.08W.0415.000

**Im RIS seit**

15.05.2008

**Zuletzt aktualisiert am**

27.04.2016

**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