

# TE OGH 2005/5/10 5Ob101/05x

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 10.05.2005

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Sonja H\*\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Monika Zwanzger, Mag. Birgit Götz, Funktionärinnen der Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Graz, Südtirolerplatz 13, 8020 Graz, gegen die Antragsgegnerin L\*\*\*\*\* GesmbH Nfg OHG, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Günther Schmied, Rechtsanwalt in Graz, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 2. März 2005, GZ 3 R 135/04a-25, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 13. Mai 2004, GZ 54 Msch 6/03t-20, bestätigt wurde, nachstehendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Sonja H\*\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Monika Zwanzger, Mag. Birgit Götz, Funktionärinnen der Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Graz, Südtirolerplatz 13, 8020 Graz, gegen die Antragsgegnerin L\*\*\*\*\* GesmbH Nfg OHG, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Günther Schmied, Rechtsanwalt in Graz, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 2. März 2005, GZ 3 R 135/04a-25, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 13. Mai 2004, GZ 54 Msch 6/03t-20, bestätigt wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

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

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Soweit die Revisionsrekurswerberin die vom Sachverständigen unter Heranziehung der Vergleichswertmethode ermittelte Feststellung des ortsüblichen Mietzinses in Frage stellt, ist sie darauf zu verweisen, dass sich dieser als Tatfrage zu beurteilende Umstand der Überprüfung des Obersten Gerichtshofs entzieht (vgl 5 Ob 294/98s; 5 Ob

227/00v = WoBl 2001/156 u. a.). Im Übrigen ließ die Antragstellerin im Rekursverfahren die entsprechenden Feststellungen unbekämpft. Soweit die Revisionsrekurswerberin die vom Sachverständigen unter Heranziehung der Vergleichswertmethode ermittelte Feststellung des ortsüblichen Mietzinses in Frage stellt, ist sie darauf zu verweisen, dass sich dieser als Tatfrage zu beurteilende Umstand der Überprüfung des Obersten Gerichtshofs entzieht vergleiche 5 Ob 294/98s; 5 Ob 227/00v = WoBl 2001/156 u. a.). Im Übrigen ließ die Antragstellerin im Rekursverfahren die entsprechenden Feststellungen unbekämpft.

Ob ein einzelner Abschlag (hier 3 % für eine in einer Dachschräge untergebrachte Badewanne) die eingeschränkte Wohnqualität ausreichend berücksichtigt, stellt keine Rechtsfrage von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG dar. Die in § 16 Abs 1 MRG aufgezählten Kriterien stehen ja ohne unterschiedliche Wertung nebeneinander. Im konkreten Einzelfall kann einzelnen Kriterien unterschiedliches Gewicht aufgrund des jeweils besonders ausgeformten Sachverhalts zukommen (5 Ob 10/98a). Geboten ist immer eine Gesamtschau, weil der Wert einer Wohnung nur insgesamt erfassbar ist bzw erfahren wird. Die Auflistung und Bewertung einzelner Fakten ist nur ein Kontrollinstrument. Die Justierung im Einzelfall hat nach richterlichem Ermessen zu erfolgen (5 Ob 296/02v). Die Höhe einzelner Zu- und Abschläge ist daher überhaupt nur in Ausnahmsfällen revisibel. Ob ein einzelner Abschlag (hier 3 % für eine in einer Dachschräge untergebrachte Badewanne) die eingeschränkte Wohnqualität ausreichend berücksichtigt, stellt keine Rechtsfrage von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG dar. Die in Paragraph 16, Absatz eins, MRG aufgezählten Kriterien stehen ja ohne unterschiedliche Wertung nebeneinander. Im konkreten Einzelfall kann einzelnen Kriterien unterschiedliches Gewicht aufgrund des jeweils besonders ausgeformten Sachverhalts zukommen (5 Ob 10/98a). Geboten ist immer eine Gesamtschau, weil der Wert einer Wohnung nur insgesamt erfassbar ist bzw erfahren wird. Die Auflistung und Bewertung einzelner Fakten ist nur ein Kontrollinstrument. Die Justierung im Einzelfall hat nach richterlichem Ermessen zu erfolgen (5 Ob 296/02v). Die Höhe einzelner Zu- und Abschläge ist daher überhaupt nur in Ausnahmsfällen revisibel.

Dass ein Verstoß gegen die §§ 67, 68 StmkBauG bei der beschriebenen Konstellation nicht vorliegt, ist evident (Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,5 m bleiben bloß bei der Berechnung der „Hälfte ihrer Grundfläche“ außer Betracht, sind jedoch in Dachgeschoßen nicht unzulässig. Es reicht aus wenn eine Wohnung über ein Bad mit Waschbecken, Badewanne oder Dusche verfügt). Dass ein Verstoß gegen die Paragraphen 67., 68 StmkBauG bei der beschriebenen Konstellation nicht vorliegt, ist evident (Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,5 m bleiben bloß bei der Berechnung der „Hälfte ihrer Grundfläche“ außer Betracht, sind jedoch in Dachgeschoßen nicht unzulässig. Es reicht aus wenn eine Wohnung über ein Bad mit Waschbecken, Badewanne oder Dusche verfügt).

Im Übrigen kommt es auf die Frage der Zeitgemäßheit einer Badegelegenheit nicht an, weil die Zinsbildung nicht nach den Bestimmungen des RichtWG, sondern nach § 16 Abs 1 Z 1 MRG zu erfolgen hat. Im Übrigen kommt es auf die Frage der Zeitgemäßheit einer Badegelegenheit nicht an, weil die Zinsbildung nicht nach den Bestimmungen des RichtWG, sondern nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG zu erfolgen hat.

Mangels der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG war daher das Rechtsmittel der Antragstellerin zurückzuweisen. Mangels der Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG war daher das Rechtsmittel der Antragstellerin zurückzuweisen.

#### **Textnummer**

E77349

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00101.05X.0510.000

#### **Im RIS seit**

09.06.2005

#### **Zuletzt aktualisiert am**

24.11.2011

**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)