

# TE OGH 1997/5/13 5Ob138/97y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.05.1997

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Baumann, Dr.Spenling und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Sabine Johanna F\*\*\*\*\*, vertreten durch Alfred Karlowitsch, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Obere Donaustraße 97-99/7/4, 1020 Wien, wider den Antragsgegner Dr.Georg Ch.A\*\*\*\*\*, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 16, 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 13.Jänner 1997, GZ 40 R 791/96m-18, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 7.August 1996, GZ 7 Msch 100/95d-12, abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Baumann, Dr.Spenling und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Sabine Johanna F\*\*\*\*\*, vertreten durch Alfred Karlowitsch, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Obere Donaustraße 97-99/7/4, 1020 Wien, wider den Antragsgegner Dr.Georg Ch.A\*\*\*\*\*, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraphen 16,, 37 Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 13.Jänner 1997, GZ 40 R 791/96m-18, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 7.August 1996, GZ 7 Msch 100/95d-12, abgeändert wurde, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Der Antragsgegner ist schuldig, der Antragstellerin Barauslagen von S 27,50 binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

Begründung:

Das Erstgericht stellte eine Überschreitung des gesetzlichen Hauptmietzinses in bestimmter Höhe fest und verpflichtete den Antragsgegner zur Rückzahlung des Überschreibungsbetrages an die Antragstellerin. Im Rahmen seiner rechtlichen Beurteilung ordnete es die von der Antragsstellerin gemietete Wohnung der Kategorie D zu.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers teilweise Folge und nahm eine betragsliche Abänderung vor, weil die Wohnung in die Kategorie C einzustufen sei. Es sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil der Oberste Gerichtshof in seiner vom Erstgericht herangezogenen Entscheidung WoBl 1995/40 das Vorhandensein

einer Gasetagenheizung und Duschmöglichkeit in der Küche als nicht ausreichenden und völlig inadäquaten Komfort gegenüber der Notwendigkeit, die Benützung der Gangtoilette mit anderen Hausbewohnern teilen zu müssen, beurteilt habe.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners; das Rechtsmittel ist unzulässig.

### **Rechtliche Beurteilung**

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

Wie die Einschränkung des Begehrens der Antragstellerin in der Verhandlung vor der Schlichtungsstelle am 5.10.1995 zu verstehen ist, hat keine über die besonderen Umstände des Einzelfalles hinausgehende Bedeutung. Die Annahme der Vorinstanzen, eine spruchmäßige Feststellung der Ausstattungskategorie D werde nicht mehr begehrt, stellt keine krasse Fehlbeurteilung dar, die im Interesse der Rechtssicherheit vom Obersten Gerichtshof aufgegriffen werden müßte. Ausgehend vom Verständnis der Vorinstanzen, demzufolge die Kategoriebeurteilung lediglich eine Vorfrage darstellt, war die Beiziehung der übrigen Hauptmieter, die der Antragsgegner erstmals in seinem Revisionsrekurs vermißt, aber entbehrlich (vgl Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 19 § 37 MRG Rz 52 mwN). Auch die weiteren Rechtsmittelausführungen, die ungeachtet der Einschränkung des Begehrens einen Antrag auf Feststellung einer bestimmten Ausstattungskategorie unterstellen, gehen ins Leere. Wie die Einschränkung des Begehrens der Antragstellerin in der Verhandlung vor der Schlichtungsstelle am 5.10.1995 zu verstehen ist, hat keine über die besonderen Umstände des Einzelfalles hinausgehende Bedeutung. Die Annahme der Vorinstanzen, eine spruchmäßige Feststellung der Ausstattungskategorie D werde nicht mehr begehrt, stellt keine krasse Fehlbeurteilung dar, die im Interesse der Rechtssicherheit vom Obersten Gerichtshof aufgegriffen werden müßte. Ausgehend vom Verständnis der Vorinstanzen, demzufolge die Kategoriebeurteilung lediglich eine Vorfrage darstellt, war die Beiziehung der übrigen Hauptmieter, die der Antragsgegner erstmals in seinem Revisionsrekurs vermißt, aber entbehrlich vergleiche Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 19 Paragraph 37, MRG Rz 52 mwN). Auch die weiteren Rechtsmittelausführungen, die ungeachtet der Einschränkung des Begehrens einen Antrag auf Feststellung einer bestimmten Ausstattungskategorie unterstellen, gehen ins Leere.

Die geltend gemachte Aktenwidrigkeit liegt nicht vor. Hiebei handelt es sich lediglich um einen - für die Entscheidung bedeutungslosen - Schreibfehler.

Was das Gangklosett anlangt, so wurde nach den Feststellungen des Erstgerichtes bei Mietvertragsabschluß ausdrücklich nichts darüber vereinbart, ob es die Antragstellerin allein benützen kann oder mit anderen Mietern teilen muß. Die Antragstellerin benützte es faktisch zwar zunächst ein Jahr allein, danach teilte ihr der Antragsgegner schriftlich mit, daß nunmehr andere Mieter das Gangklosett mitbenützen würden, was bis zu deren Auszug auch geschah. Das Ansinnen des Antragsgegners und die Duldung durch die Antragstellerin ist aber nur dann ohne weiteres verständlich, wenn von vornherein kein vertragliches Alleinbenützungsrecht der Antragstellerin bestanden hat. Die Ansicht der Vorinstanzen, die Gangtoilette sei der Antragstellerin nicht zur Alleinbenützung überlassen worden, ist daher zumindest vertretbar.

In 5 Ob 136/94 = WoBl 1995, 92/40 (Dirnbacher) = MietSlg 46.273 hat der erkennende Senat in einem ähnlichen Fall folgendes ausgeführt: Ob das Vorhandensein höherwertiger Ausstattungsmerkmale zum Kategorieausgleich führt, ob es also das Fehlen anderer kategoriebestimmender Ausstattungsmerkmale ausgleicht und auf diese Weise die Einordnung in eine höhere Kategorie rechtfertigt, kann immer nur nach den Umständen des Einzelfalles beurteilt werden. Es ist daher möglich, daß eine Gasetagenheizung das Fehlen eines Klosetts im Inneren der Wohnung aufwiegt, doch tritt bei dieser - auch hier vorliegenden - Konstellation der Kategorieausgleich nicht immer und zwangsläufig ein. Die Benützung eines Klosetts mit anderen Hausbewohnern teilen zu müssen, ist ein so schwerwiegender Mangel, daß er durch den völlig inadäquaten Komfort einer Etagenheizung in der Wohnung nicht aufgewogen werden kann.

Die Antragstellerin hat davon Abstand genommen, auf diese Entscheidung gestützt eine Berechnung des Hauptmietzinses auf Basis der Ausstattungskategorie D weiterhin anzustreben, und keinen Revisionsrekurs erhoben. Vielmehr begehrt der Antragsteller auch im drittinstanzlichen Verfahren die Heranziehung der Ausstattungskategorie

B. Im Hinblick auf die in 5 Ob 136/94 angestellten Erwägungen liegt aber keine krasse Fehlbeurteilung zu Lasten des Antragsgegners vor, wenn das Rekursgericht im vorliegenden Einzelfall eine Einstufung der Wohnung in Kategorie C vorgenommen hat; dies selbst dann nicht, wenn man trotz der problematischen Entlüftung des Badezimmers zugunsten des Antragsgegners von einem zeitgemäßen Standard der Badegelegenheit ausginge, wofür wiederum die Umstände des Einzelfalles ausschlaggebend wären.

Der Revisionsrekurs war somit - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruches des Rekursgerichtes - mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückzuweisen. Der Revisionsrekurs war somit - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruches des Rekursgerichtes - mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG, §§ 41, 50 ZPO. Die Antragstellerin hat in ihrer Revisionsrekursbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG, Paragraphen 41,, 50 ZPO. Die Antragstellerin hat in ihrer Revisionsrekursbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen.

#### **Anmerkung**

E46364 05A01387

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

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00138.97Y.0513.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19970513\_OGH0002\_0050OB00138\_97Y0000\_000

**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)