

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers L***** S***** , vertreten durch Höhne, In der Maur & Partner, Rechtsanwälte OG in Wien, gegen den Antragsgegner H***** W***** , vertreten durch Mag. Rudolf Siegel, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 16, 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 3. Dezember 2014, GZ 39 R 304/14s-26, den

B e s c h l u s s

gefasst:

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).

B e g r ü n d u n g :

1.1. Zunächst ist es mit der in § 16 Abs 2 MRG geforderten Orientierung an der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens unvereinbar, alle (auch die winzigsten) Ausstattungsdetails

gesondert zu bewerten und die so gewonnenen Zuschläge einfach zusammenzuzählen. Geboten ist vielmehr eine Gesamtschau, weil ja auch der Wert einer Wohnung nur insgesamt erfassbar ist bzw erlebt wird. Die Auflistung und Bewertung einzelner Fakten kann nur ein Kontrollinstrument sein; die Justierung im Einzelfall hat nach richterlichem Ermessen zu erfolgen (5 Ob 117/05z wobl 2006/57 = MietSlg 57.302; 5 Ob 296/02v mwN; RIS-Justiz RS0117881; RS0116132).

1.2. Das Vorhandensein von im typischen Althaus üblicherweise fehlenden Räumen, Flächen oder Anlagen, wie etwa Heizung, Lift, Antenne, Garage, Kinderwagen- oder Fahrradabstellraum, kann die Vereinbarung eines Zuschlags rechtfertigen, sofern diese Einrichtungen vom Mieter auch (mit-)benützt werden können und nicht ohnedies ein gesondertes Entgelt für diese Nebenleistungen (§ 25 MRG) vereinbart ist (5 Ob 316/98a wobl 1999/75 = MietSlg 50.334). Bereits nach dem Wortlaut des § 16 Abs 2 MRG wird die Berücksichtigung der „für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände“ angeordnet. Daraus wird gerade in der vom Antragsgegner für seinen gegenteiligen Standpunkt ins Treffen geführten Entscheidung 5 Ob 316/98a wörtlich abgeleitet: „Grundsätzlich gebäudebezogene Umstände können also nur insoweit zuschlagsbegründend in die Beurteilung einfließen, als sie auch den Wohnwert der konkreten Wohnung positiv mitbeeinflussen“ (vgl auch *Prader*, MRG^{4.05} § 16 E122). Es entspricht im Übrigen auch der Ansicht der Lehre, dass Anlagen nur dann einer Zuschlag rechtfertigen, wenn dem Mieter eine konkrete (Mit-)Benutzungsmöglichkeit an der Einrichtung zur Verfügung steht (*Schinnagl* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht², § 16 MRG Rz 19 mwN).

1.3. Das Rekursgericht ist hier davon ausgegangen, dass die Verwendung eines Lifts durch Bewohner einer Mezzaninwohnung ohne eigenes Kellerabteil nutzlos sei, sich auf den Wohnwert seiner Wohnung nicht positiv auszuwirken vermöge und daher bei der Ermittlung des Richtwertmietzinses nicht zu berücksichtigen sei. Diese Rechtsansicht ist jedenfalls im Rahmen der gebotenen Gesamtbewertung (vgl Punkt 1.1.) nicht als unvertretbar aufzugreifen.

2. Zu verfassungsrechtlichen Bedenken gegen das MRG und das RichtWG hat der Oberste Gerichtshof bereits mehrfach Stellung genommen und diese begründet verneint (RIS-Justiz RS0113014; RS0103213; RS0038548; RS0069203; vgl auch RS0053889; RS0072903). Dies gilt namentlich auch für die vom Antragsgegner aufgegriffene 10-jährige Verjährungsfrist des § 16 Abs 8 letzter Satz MRG (5 Ob 38/09p immolex 2009/112 [*Limberg*] = wobl 2010/28; vgl auch *Schinnagl* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht², § 16 MRG Rz 40) und den Befristungsabschlag (5 Ob 125/14i wobl 2014/130 mwN). Da der Antragsgegner insoweit keine neuen Argumente aufzeigt und bereits das Rekursgericht die einschlägige Rechtsprechung detailliert wiedergegeben hat, kann auf diese Ausführungen verwiesen werden, ohne dass es dazu weiterer Ergänzungen bedürfte. Der Anregung des Antragsgegners auf Einleitung eines Gesetzesprüfungsverfahrens ist aus den genannten Gründen ebenfalls nicht zu folgen.

3. Eine erhebliche Rechtsfrage stellt sich insgesamt nicht; vielmehr hält sich die Entscheidung des Rekursgerichts im Rahmen der dargestellten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs und den wiedergegebenen

Lehrmeinungen. Der Revisionsrekurs ist daher unzulässig und zurückzuweisen.

Oberster Gerichtshof,
Wien, am 24. März 2015
Dr. H r a d i l
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
die Leiterin der Geschäftsabteilung: