

REPUBLIK ÖSTERREICH
Landesgericht für ZRS Wien

Das Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht fasst durch den Vizepräsidenten des Landesgerichtes HR Dr. Neuwirth als Vorsitzenden sowie die Richter des Landesgerichtes Dr. Kovanyi und Dr. Fink in der Rechtssache der Antragstellerin , ver-
treten durch Mag. Brigitta Hülle, Mietervereinigung Österreichs, wider die Antragsgegnerin , wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 16 MRG infolge Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom . den

S a c h b e s c h l u s s :

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteigt nicht 10.000 j.

Der Revisionsrekurs ist nicht zulässig.

B e g r ü n d u n g :

Mit dem angefochtenen Sachbeschluss stellte das Erstgericht fest, der zulässige monatliche Hauptmietzins für die Wohnung Nr 7 im Haus ., habe im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses am 4.12.2002 243,22 jbetragen (Punkt 1). Es stellte fest,

dass die Antragsgegnerin gegenüber der Antragstellerin im Zeitraum 1.1.2003 bis 31.7.2003 den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins um monatlich 183,96 j, insgesamt daher um 1.287,72 j überschritten hat (Punkt 2). In Punkt 3 sprach das Erstgericht aus, dass die Wohnung gemäß § 15a Abs 1 Z 1 MRG in die Ausstattungskategorie "A" einzuordnen sei. Es verhielt die Antragsgegnerin zum Ersatz der Barauslagen (Punkt 4).

Ausgehend von dem auf Seite 2 der Sachbeschlussausfertigung (AS 65) als unstrittig vorangestellten Sachverhalt und den auf den Seiten 5 bis 7 der Sachbeschlussausfertigung (AS 71 bis 75) getroffenen Feststellungen erachtete das Erstgericht - soweit für das Rekursverfahren von Relevanz - rechtlich, die mangelnde Nutzbarkeit des mit der Wohnung verbundenen Kellerabteiles führe bei der Ermittlung des Richtwertmietzinses zu einem Abschlag von 1 %. Die Berücksichtigung eines Lagezuschlages hielt das Erstgericht für unzulässig, weil die gegenständliche Liegenschaft nach den Empfehlungen des Beirates zur Ermittlung des Richtwertes für das Land Wien in einem Gründerzeitviertel liege, weshalb ein Zuschlag gemäß § 2 Abs 3 RichtWG nicht in Frage komme. Die Berücksichtigung eines Zuschlages für die festgestellte Kücheneinrichtung verneinte das Erstgericht unter Hinweis auf die Entscheidung (richtig:) 5 Ob 296/02v. Auf Grund der übrigen, im Rekursverfahren nicht mehr strittigen Zuschläge und Abstriche gelangte das Erstgericht für die 74,55 m² große Wohnung zu einem Richtwertmietzins von 4,35 j/m², daher zu einem Gesamthauptmietzins von 324,29 j. Gemäß § 16 Abs 7 MRG sei weiters ein Befristungsabschlag von 25 % vorzunehmen, weshalb der zulässige monatliche Hauptmietzins zum Stichtag 1.1.2003 243,22 j betrage. Ausgehend von den

unstrittig vorgeschriebenen und bezahlten Beträgen errechnen sich die festgestellten Überschreibungsbeträge.

Gegen die Punkte 1, 2 und 4 dieses Sachbeschlusses richtet sich der (dem Rekursgericht auf Grund des Verbesserungsauftrages vom 24.2.2005 erst am 24.5.2006 neuerlich vorgelegte) Rekurs der Antragsgegnerin wegen Mangelhaftigkeit des Verfahrens, unrichtiger Tatsachenfeststellungen auf Grund unrichtiger Beweiswürdigung und wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit einem Abänderungsantrag dahin, den Sachantrag abzuweisen; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragstellerin beantragt, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Der Rekurs ist nicht berechtigt.

Unter dem Rekursgrund der Mangelhaftigkeit des Verfahrens releviert die Berufungswerberin nur, dass das Erstgericht konkrete, der Rekurswerberin relevant erscheinende Tatsachenfeststellungen nicht getroffen hat. Damit behauptet die Rekurswerberin aber gar nicht das Vorliegen primärer Verfahrensmängel, sondern releviert rechtliche Feststellungsmängel, sodass darauf erst bei der Behandlung der Rechtsrüge einzugehen ist (E. Kodek in Rechberger², Rz 4 zu § 496 ZPO).

Die Beweis- und Tatsachenrüge der Antragsgegnerin enthält keine stichhaltigen Argumente:

Aus dem Aufbau der Entscheidungsbegründung geht mit hinreichender Klarheit hervor, dass sich die Beschreibung des Zustandes der Wohnung auf den Beginn des Mietverhältnisses (1.1.2003) bezieht. Entgegen der begründungslosen Behauptung der Rekurswerberin kann auch aus einer Bestätigung eines Fachunternehmens vom 27.1.2004 die Schlussfolgerung auf den Zustand des Sanitärgeräts zum Zeitpunkt

1.1.2003 gezogen werden. Dies gilt jedenfalls in dem hier vorliegenden Fall, in dem (unbekämpft) feststeht, dass sich die Antragstellerin bereits mit Schreiben vom 9.2.2003 an die Antragsgegnerin über den Zustand der Therme beschwert hat. Dass sich der Zustand der Therme erst nach Mietvertragsbeginn massiv verschlechtert habe, wurde vom Erstgericht - mangels diesbezüglicher Beweisergebnisse - nicht festgestellt und wäre Derartiges bei der aufgezeigten Chronologie auch nicht eben lebensnah.

Soweit die Rekurswerberin die Feststellung des Erstgerichtes (als unpräzise) bekämpft, wonach das "zugehörige Kellerabteil" - verkürzt - unbrauchbar gewesen sei, nimmt sie lediglich einen Teil der diesbezüglichen Feststellungen des Erstgerichtes zur Kenntnis. Das Erstgericht hat dazu nämlich wörtlich festgestellt: "Das nach der Beschriftung zugehörige Kellerabteil ist jedoch unbrauchbar, ein anderes wurde der Antragstellerin trotz Ersuchen nicht zugeteilt. Das zugehörige Kellerabteil ist mit Gerümpel voll geräumt, außerdem kam es zu einem Wasser- und Fäkalieneintritt".

Dabei folgte das Erstgericht der völlig widerspruchsfreien Darstellung der Antragstellerin, die auch zwanglos in der an Deutlichkeit kaum überbietbaren Beschreibung der Sachverständigen Trestler-Willenig Deckung findet. Die Rekurswerberin vermag auch nicht auf ein einziges Beweisergebnis zu verweisen, aus dem ein positiverer Zustand des Kellerabteils abzuleiten gewesen wäre. Derartiges hat sie übrigens nicht einmal in ihrer Parteienaussage behauptet, hat sie sich dort mit dem Hinweis begnügt, es seien genug freie Kellerabteile vorhanden (gewesen), womit sie erkennbar zum Ausdruck bringen wollte, die Antragstellerin hätte sich um die "Zuweisung"

eines besser ausgestatteten Kellerabteils kümmern können. Dass der Antragstellerin dies aber von ihr oder der Hausverwaltung auch angeboten wurde, hat sie nicht angegeben, wobei sich Derartiges auch nicht aus der im Schlichtungsstellenakt erliegenden Korrespondenz ergibt.

Soweit die Rekurswerberin die Feststellung bekämpft, wonach sich die gegenständliche Liegenschaft - entgegen den diesbezüglichen Ausführungen im schriftlichen Mietvertrag - "tatsächlich in einem Gründerzeitviertel" befindet, übersieht sie, dass sie gegen diese Tatsache nicht ein einziges Gegenargument ins Treffen führt. Das Erstgericht nahm hier erkennbar - Gegenteiliges behauptet die Rekurswerberin gar nicht - Bezug auf die Definition des § 2 Abs 3 RichtWG, wonach unter Gründerzeitviertel eine Wohnumgebung "mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat", zu verstehen ist (vgl Würth/Zingher/Kovanyi²¹, Rz 4 zu § 3 RichtWG).

Die Rekurswerberin geht erkennbar von der Fehlvorstellung aus, eine konkrete Wohnumgebung könne zwar ursprünglich (im Sinne von historisch) ein "Gründerzeitviertel" im Sinne dieser Definition gewesen sein, sich aber im Laufe der Jahrzehnte durch diverse Stadtentwicklungsvorgänge zu einer Umgebung entwickeln, die dann nicht mehr aktuell als Gründerzeitviertel zu bezeichnen ist. Damit verkennt sie allerdings den statischen und historischen Begriff "Gründerzeitviertel", dessen - oben dargestellte - Definitionsmerkmale ausschließlich historisch bedingt sind.

Mit anderen Worten: Eine Entwicklung eines konkreten Wohnviertels vom Gründerzeitviertel zum "Nicht (mehr)-Gründerzeitviertel" läge nur dann vor, wenn mehr als die Hälfte der Gebäude nicht mehr aus dem Errichtungszeitraum 1870 bis 1917 stammen, etwa weil zahlreiche ursprünglich vorhandenen Gebäude aus der Gründerzeit abgerissen und durch Neubauten ersetzt wurden (vgl Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins, 54). Dass dies hier der Fall ist, behauptet die Rekurswerberin aber gar nicht.

Gerade der Verweis auf die Ausführungen der Sachverständigen, wonach aus heutiger Sicht ein Lagezuschlag angebracht sei, belegt, dass die Rekurswerberin hier methodisch verfehlt die Tatfrage "Gründerzeitviertel" mit der Rechtsfrage "Lagezuschlag" unzulässig vermengt. Ob für die gegenständliche Wohnumgebung ein Lagezuschlag zulässig ist, wird daher erst im Rahmen der Behandlung der Rechtsrüge darzustellen sein.

Zusammengefasst gelingt der Rekurswerberin nicht, beim Rekursgericht Bedenken gegen die Richtigkeit der erstgerichtlichen Beweiswürdigung und Feststellungen zu erwecken.

Das Rekursgericht übernimmt daher die Feststellungen des Erstgerichtes als Ergebnis einer schlüssigen und überzeugenden Beweiswürdigung.

Davon ausgehend ist auch die Rechtsrüge nicht berechtigt:

Soweit hier neuerlich die Einordnung der Lage als Gründerzeitviertel in Frage gestellt wird, ist die Rechtsrüge nicht gesetzeskonform ausgeführt, weil das Erstgericht dies im Tatsachenbereich ausdrücklich festgestellt hat.

Das Rekursgericht hat auch keinerlei Bedenken gegen die Methodik, die zur Gewinnung dieser Tatsachenfeststellungen geführt hat. Der Begriff im hier interessierenden Zusammenhang wurde vom Gesetzgeber des (mietrechtlich am 1.3.1994 in Kraft getretenen) 3. WÄG definiert. Das für Wien von der Verwaltungsbehörde erstellte Verzeichnis sämtlicher als "Gründerzeitviertel" anzusehender Gebiete ist nachvollziehbar und sorgfältig erstellt. Es entspricht der vom Gesetz gestellten Aufgabe, "Gründerzeitviertel" mit Hilfe vorhandener historischer (statistischer) Daten ausfindig zu machen. Dennoch ist selbstverständlich der (Gegen)Beweis zulässig, dass eine Liegenschaft ungeachtet des veröffentlichten Plans oder des Straßenverzeichnisses doch nicht in einem Gründerzeitviertel liege (Dirnbacher/Heindl/Rustler aaO, 254). Diesen Beweis hat die Rekurswerberin nicht einmal angetreten, wobei auf die obigen Ausführungen verwiesen werden kann.

Für die Einstufung "Gründerzeitviertel" im hier interessierenden Zusammenhang ist nämlich völlig bedeutungslos, wie überdurchschnittlich gut die "Infrastruktur" ist, ob die Liegenschaft "Entwicklungspotential" aufweist oder ob es sich um eine "sehr begehrte Wohnlage" handelt. Ebenso wenig kommt es auf die weiteren Umständen an, die die Rekurswerberin - unter wörtlicher Übernahme aus dem schriftlichen Sachverständigengutachten - releviert, sodass hier auch keine sekundären Verfahrensmängel vorliegen. Auf all diese Umstände (Verkehrsanbindung, Infrastruktur, etc) kommt es nach § 2 Abs 3 RichtWG erst an, wenn die Liegenschaft - verkürzt - nicht in einem Gründerzeitviertel liegt. Die (hier festgestellte) Lage innerhalb eines Gründerzeitviertels verhindert nach der

eindeutigen Definition des Gesetzgebers die Zuerkennung eines Lagezuschlages, weil in derartigen Fällen die Lage zwingend und grundsätzlich "höchstens als durchschnittlich einzustufen ist" (Dirnbacher, MRG [2006], 208).

Soweit die Rekurswerberin die Verfassungswidrigkeit der Bestimmungen des § 16 Abs 4 MRG iVm § 2 Abs 3 RichtWG behauptet, kann sich das Rekursgericht damit begnügen, auf die Ausführungen des OGH in der Entscheidung 5 Ob 5/00x = immolex 2000/118 = wobl 2000/122 = MietSlg 52.322 zu verweisen. Die Verfassungskonformität der angesprochenen Bestimmungen wurde auch in einer jüngeren Entscheidung des OGH ausgesprochen (5 Ob 130/04k = wobl 2005/114). Die Verfassungskonformität wird offenbar auch in Lehre und Literatur nicht in Abrede gestellt (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Rz 65 zu § 16 MRG; Schuster in Schwimann², Rz 38 zu § 16 MRG; Würth in Rummel³, Rz 14c zu § 16 MRG; Dirnbacher aaO). Die Rekursausführungen enthalten keine überzeugenden Argumente, die eine andere Beurteilung auch nur erwägenswert erscheinen lassen.

Zur von der Rekurswerberin neuerlich eingeforderten Berücksichtigung der Kücheneinrichtung bei der Höhe des Richtwertmietzinses ist - wie schon vom Erstgericht - neuerlich auf die diesbezügliche, ausführlich begründende Entscheidung des OGH 5 Ob 296/02v = MietSlg 55.296/9 = immolex 2004/27 = wobl 2004/14 zu verweisen. Weil die Rekurswerberin auf die dort dargelegten Argumente nicht einmal Bezug nimmt, erübrigt sich ein weiterer Begründungsaufwand des Rekursgerichtes.

Dem unberechtigten Rekurs war daher ein Erfolg zu versagen.

Der Revisionsrekurs ist gemäß § 62 Abs 3 AußStrG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG unzulässig, weil das Rekursgericht von der zitierten Rechtsprechung des OGH nicht abgewichen ist.

Landesgericht für ZRS Wien
1040 Wien, Schwarzenbergplatz 11
Abt. 41, am 6. Juni 2006

HR Dr. N e u w i r t h

Für die Richtigkeit der Ausfertigung
die Leiterin der Geschäftsabteilung:

