jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2008/7/14 5Ob137/08w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.07.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Dipl.-Ing. Walter L*****, vertreten durch Mag. Astrid Roblyek, Rechtsanwältin in Klagenfurt, gegen die Antragsgegnerin P***** AG, *****, vertreten durch Mag. Wolfgang Winkler, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 12a Abs 3 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Klagenfurt als Rekursgericht vom 21. März 2008, GZ 1 R 15/08p-68, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Dipl.-Ing. Walter L*****, vertreten durch Mag. Astrid Roblyek, Rechtsanwältin in Klagenfurt, gegen die Antragsgegnerin P***** AG, *****, vertreten durch Mag. Wolfgang Winkler, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Klagenfurt als Rekursgericht vom 21. März 2008, GZ 1 R 15/08p-68, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

Im vorliegenden Verfahren ist nicht mehr das Recht des Antragstellers als Bestandgeber, von der Antragsgegnerin eine Anhebung des Hauptmietzinses nach § 12a Abs 3 MRG zu begehren, strittig, sondern ausschließlich die Frage der Höhe des angemessenen Hauptmietzinses.Im vorliegenden Verfahren ist nicht mehr das Recht des Antragstellers als Bestandgeber, von der Antragsgegnerin eine Anhebung des Hauptmietzinses nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG zu begehren, strittig, sondern ausschließlich die Frage der Höhe des angemessenen Hauptmietzinses.

Als Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens wird im außerordentlichen Revisionsrekurs geltend gemacht, das Rekursgericht habe sich nicht mit seiner Rüge gegen die unrichtige Ermittlung der Höhe des angemessenen Hauptmietzinses zum Stichtag der Mietzinsanhebung auseinandergesetzt und damit eine Mangelhaftigkeit des

Rekursverfahrens bewirkt.

Tatsächlich habe der vom Erstgericht beigezogene Sachverständige unter Anwendung einer unrichtigen Methode unrichtige Ergebnisse erzielt. Er habe nämlich zugrunde gelegt, dass es bei der von ihm vorzunehmenden Ermittlung um die „Auswertung von bestehenden Mietverträgen" gehe und deshalb nicht auf die Preisentwicklung des Immobilienpreisspiegels Bezug genommen, sondern erhobene Mietpreise auf den Bewertungsstichtag nach dem Verbraucherpreisindex hochgerechnet. Damit sei zum Nachteil des Antragstellers ein erheblich unrichtiges Ergebnis erzielt worden.

Höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage der Zulässigkeit der Anwendung des Verbraucherpreisindexes bei Ermittlung des angemessenen Mietzinses bestehe nicht. Darüberhinaus sei klärungsbedürftig, ob ein konkret zum Bewertungsstichtag vorliegendes Mietanbot in die Beurteilung der Höhe des angemessenen Mietzinses einzubeziehen sei und ob Zahlungen des Mieters an einen früheren Mieter einen zur „Marktmiete" gehörenden Bestandteil darstellten und daher bei Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses zu berücksichtigen seien.

Rechtliche Beurteilung

Dazu ist Folgendes auszuführen:

Eine vom MRG vorgegebene Methode zur Ermittlung der Angemessenheit des Hauptmietzinses im Sinn des § 12a Abs 2 MRG iVm § 16 Abs 1 MRG gibt es nicht, wenn auch grundsätzlich die Vergleichswertmethode jeder anderen Methode vorzuziehen ist (vgl 5 Ob 102/88 = WoBl 1989, 119; RIS-Justiz RS0070470). Es ist Aufgabe des Sachverständigen, aufgrund der einschlägigen Fachkenntnisse jene Methode auszuwählen, die sich zur Klärung der nach dem Gerichtsauftrag jeweils maßgebenden strittigen Tatfragen am besten eignet (RIS-Justiz RS0119439).Eine vom MRG vorgegebene Methode zur Ermittlung der Angemessenheit des Hauptmietzinses im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz eins, MRG gibt es nicht, wenn auch grundsätzlich die Vergleichswertmethode jeder anderen Methode vorzuziehen ist vergleiche 5 Ob 102/88 = WoBl 1989, 119; RIS-Justiz RS0070470). Es ist Aufgabe des Sachverständigen, aufgrund der einschlägigen Fachkenntnisse jene Methode auszuwählen, die sich zur Klärung der nach dem Gerichtsauftrag jeweils maßgebenden strittigen Tatfragen am besten eignet (RIS-Justiz RS0119439).

Als Tatfrage entziehen sich Fragen der Ermittlung des marktüblichen Mietzinses, die die Grundlage für die rechtliche Beurteilung bei der richterlichen Festsetzung des angemessenen Mietzinses bilden, der Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof (RIS-Justiz RS0111105; RS0118604; RS0070382 ua). Das von den Tatsacheninstanzen gebilligte Ergebnis des Gutachtens ist also auch im vorliegenden Fall keiner Nachprüfung durch den Obersten Gerichtshof zugänglich.

Auch im Außerstreitverfahren ist der Oberste Gerichtshof nicht Tatsacheninstanz (vgl RIS-JustizRS0007236).Auch im Außerstreitverfahren ist der Oberste Gerichtshof nicht Tatsacheninstanz vergleiche RIS-Justiz RS0007236).

Es triff auch nicht zu, dass sich das Rekursgericht nicht mit den Argumenten des Rechtsmittelwerbers in seiner Mängel- bzw Beweisrüge auseinandergesetzt hätte. Das reicht aus, um das Vorliegen einer Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens zu verneinen (RIS-Justiz RS0043162).

Feststellungsgrundlagen über Leibrentenzahlungen des Mieters an einen früheren Mieter gibt es nicht, sodass es sich erübrigt, darauf einzugehen. In diesem Zusammenhang sei nur klargestellt, dass es nicht auf frühere Zahlungen, sondern auf den im Erhöhungszeitpunkt höchstzulässigen Hauptmietzins geht.

Ausführungen über das Bestehen eines Mietanbots in mehrfacher Höhe des festgestellten angemessenen Mietzinses gehören ebenfalls dem Tatsachenbereich zu, womit sich ein Eingehen auch darauf erübrigt.

Damit wirft der außerordentliche Revisionsrekurs keine Fragen von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG aufDamit wirft der außerordentliche Revisionsrekurs keine Fragen von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG auf.

Er war daher zurückzuweisen.

Textnummer

E88134

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00137.08W.0714.000

Im RIS seit

13.08.2008

Zuletzt aktualisiert am

10.08.2016

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at