jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2008/1/22 5Ob286/07f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.01.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Mag. Margit H*****, vertreten durch Mag. Hans Sandrini, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 14, 1010 Wien, gegen den Antragsgegner Berthold W*****, vertreten durch Höhne, In der Maur & Partner Rechtsanwälte GmbH 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 6. November 2007, GZ 40 R 146/07b-12, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Mag. Margit H*****, vertreten durch Mag. Hans Sandrini, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 14, 1010 Wien, gegen den Antragsgegner Berthold W*****, vertreten durch Höhne, In der Maur & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Paragraphen 16,, 37 Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. November 2007, GZ 40 R 146/07b-12, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

Die Vorinstanzen haben den nach § 16 Abs 1 MRG gesetzlich zulässigen monatlichen Hauptmietzins mit 412,34 EUR wertgesichert festgesetzt. Basis für diese Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses war vorrangig das vom Antragsgegner vorgelegte Sachverständigengutachten, das anhand diverser Vergleichsobjekte einen angemessenen Hauptmietzins von 549,79 EUR (ohne Befristungsabschlag) ermittelt hatte. Entgegen dem vom Sachverständigen nur mit 10 % angenommenen Befristungsabschlag gingen die Vorinstanzen nach § 16 Abs 7 MRG von einer 25 %igen Reduktion aus.Die Vorinstanzen haben den nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG gesetzlich zulässigen monatlichen Hauptmietzins mit 412,34 EUR wertgesichert festgesetzt. Basis für diese Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses war vorrangig das vom Antragsgegner vorgelegte Sachverständigengutachten, das anhand diverser

Vergleichsobjekte einen angemessenen Hauptmietzins von 549,79 EUR (ohne Befristungsabschlag) ermittelt hatte. Entgegen dem vom Sachverständigen nur mit 10 % angenommenen Befristungsabschlag gingen die Vorinstanzen nach Paragraph 16, Absatz 7, MRG von einer 25 %igen Reduktion aus.

Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners bemängelt nicht die vom Sachverständigen angewendete Ermittlungsmethode, vermisst aber einen zusätzlichen weiteren Ermittlungsvorgang durch das Gericht, das nicht den vom Sachverständigen ermittelten Mittelwert mit der Obergrenze des nach § 16 MRG angemessenen Mietzinses gleichsetzen dürfe.Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners bemängelt nicht die vom Sachverständigen angewendete Ermittlungsmethode, vermisst aber einen zusätzlichen weiteren Ermittlungsvorgang durch das Gericht, das nicht den vom Sachverständigen ermittelten Mittelwert mit der Obergrenze des nach Paragraph 16, MRG angemessenen Mietzinses gleichsetzen dürfe.

Rechtliche Beurteilung

Mit diesen Ausführungen zeigt der Antragsgegner keine erhebliche Rechtsfrage auf.

Bei der Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses handelt es sich zwar um eine Rechtsfrage, die vom Richter - und nicht vom Sachverständigen - zu lösen ist. Die Ermittlung des üblichen Mietzinses (nach der von der Judikatur gebilligten Vergleichswertmethode, die als Orientierungshilfe für die Angemessenheitsprüfung dient) gehört hingegen zur Tatfrage, weshalb die Methodenwahl und Auf- und Abwertungsmodus für Vergleichsobjekte sich der Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof entziehen (5 Ob 398/97h = wobl 1998/193; 5 Ob 294/98s = MietSlg 50.325 = RIS-Justiz RS0070382 [T3] = RIS-Justiz RS0111105). Der vom Sachverständigen ermittelte Mietzins liefert somit eine Tatsachengrundlage für die Entscheidung (5 Ob 260/00x = RIS-Justiz RS0111105 [T3]). Haben die Vorinstanzen im konkreten Fall iSd § 273 ZPO grundsätzlich den angemessenen Mietzins (ohne den gesetzlich geregelten Befristungsabschlag von 25 %) mit dem vom Sachverständigen ermittelten Wert gleichgesetzt, handelt es sich um eine Bemessung im Einzelfall, die nur bei einer Überschreitung des den Tatsacheninstanzen eingeräumten Ermessensspielraums eine erhebliche Rechtsfrage darstellt (vgl 5 Ob 84/01s ua). Welche Faktoren im konkreten Fall zwingend dafür sprechen, den vom Sachverständigen festgesetzten Wert im Rahmen der Ermessensentscheidung um 20 % zu erhöhen und erst danach um 25 % Befristungsabschlag zu reduzieren, lässt sich den Rechtsmittelausführungen nicht entnehmen.Bei der Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses handelt es sich zwar um eine Rechtsfrage, die vom Richter - und nicht vom Sachverständigen - zu lösen ist. Die Ermittlung des üblichen Mietzinses (nach der von der Judikatur gebilligten Vergleichswertmethode, die als Orientierungshilfe für die Angemessenheitsprüfung dient) gehört hingegen zur Tatfrage, weshalb die Methodenwahl und Auf- und Abwertungsmodus für Vergleichsobjekte sich der Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof entziehen (5 Ob 398/97h = wobl 1998/193; 5 Ob 294/98s = MietSlg 50.325 = RIS-Justiz RS0070382 [T3] = RIS-Justiz RS0111105). Der vom Sachverständigen ermittelte Mietzins liefert somit eine Tatsachengrundlage für die Entscheidung (5 Ob 260/00x = RIS-Justiz RS0111105 [T3]). Haben die Vorinstanzen im konkreten Fall iSd Paragraph 273, ZPO grundsätzlich den angemessenen Mietzins (ohne den gesetzlich geregelten Befristungsabschlag von 25 %) mit dem vom Sachverständigen ermittelten Wert gleichgesetzt, handelt es sich um eine Bemessung im Einzelfall, die nur bei einer Überschreitung des den Tatsacheninstanzen eingeräumten Ermessensspielraums eine erhebliche Rechtsfrage darstellt vergleiche 5 Ob 84/01s ua). Welche Faktoren im konkreten Fall zwingend dafür sprechen, den vom Sachverständigen festgesetzten Wert im Rahmen der Ermessensentscheidung um 20 % zu erhöhen und erst danach um 25 % Befristungsabschlag zu reduzieren, lässt sich den Rechtsmittelausführungen nicht entnehmen.

Textnummer

E86642

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00286.07F.0122.000

Im RIS seit

21.02.2008

Zuletzt aktualisiert am

11.03.2016

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