jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/6/19 8Ob62/06k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.06.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Vizepräsidentin des Obersten Gerichtshofs Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Spenling und Dr. Kuras und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofs Dr. Fichtenau und Dr. Glawischnig als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Wilhelmina R*****, 2. DI Dr. Karl ***** R*****, 3. Adelheid W*****, 4. Elisabeth ***** W*****, sämtliche vertreten durch Dr. Manfred Ainedter und Dr. Friedrich Trappel, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. Prim. Univ. Prof. Dr. Alexander R*****, 2. Mag. Heinrich P*****, 3. Mag. Michael P*****, vertreten durch Pistotnik Rechtsanwaltsgesellschaft mbH in Wien, wegen EUR 22.058,82 sA, über die außerordentliche Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 22. Februar 2006, GZ 39 R 441/05z-58, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Mit ihren Ausführungen, dass die Vorinstanzen von den nach der Rechtsprechung verlangten Kriterien zur Ermittlung des örtsüblichen Mietzinses abgewichen seien, zeigen die Rechtsmittelwerber keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung auf. Eine vom MRG vorgegebene Methode zur Ermittlung der Angemessenheit des Hauptmietzinses im Sinn der §§ 12 Abs 3 und 16 Abs 1 MRG, durch die die Freiheit der Parteien, selbst zu bestimmen, welche Miete sie für das vermietete Objekt als äquivalente Gegenleistung ansehen, seine objektive Grenzen finden soll, gibt es nicht (SZ 60/10). Die Vergleichswertmethode und der dabei für Vergleichsobjekte angewandte Auf- oder Abwertungsmodus wird gebilligt (5 Ob 398/97h). Aus den Feststellungen geht eindeutig hervor, welcher monatliche Nettohauptmietzins für ein dem gegenständlichen Bestandobjekt nach Lage, Größe, Konfiguration, Ausstattung und Erhaltungszustand vergleichbares Objekt im sanierten Zustand bzw unter Berücksichtigung eines Investitionsabschlags im unsanierten Zustand erzielbar wäre. Wegen ihrer Zugehörigkeit zur Tatfrage entziehen sich Methodenwahl und Auf- oder Abwertungsmodus für Vergleichsobjekte der Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof (5 Ob 294/98s; 5 Ob 91/00v ua). Soweit die Rechtsmittelweber als erheblich relevieren, dass bei der Wertermittlung nicht bloß auf objektive Kriterien abzustellen sei, sondern auch der individuelle Vertragszweck Berücksichtigung zu finden hat, übergehen sie die Feststellung, wonach der für ein dem gegenständlichen Bestandobjekt nach Lage, Größe, Konfiguration, Ausstattung und Erhaltungszustand vergleichbares Bestandobjekt angemessene Zins an diesem Standort auch von

Angehörigen der Kaffehausbranche bezahlt wird und damit auf die konkrete Nutzung des Bestandobjektes als Kaffee-Restaurant bedacht genommen wurde.Mit ihren Ausführungen, dass die Vorinstanzen von den nach der Rechtsprechung verlangten Kriterien zur Ermittlung des örtsüblichen Mietzinses abgewichen seien, zeigen die Rechtsmittelwerber keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung auf. Eine vom MRG vorgegebene Methode zur Ermittlung der Angemessenheit des Hauptmietzinses im Sinn der Paragraphen 12, Absatz 3 und 16 Absatz eins, MRG, durch die die Freiheit der Parteien, selbst zu bestimmen, welche Miete sie für das vermietete Objekt als äquivalente Gegenleistung ansehen, seine objektive Grenzen finden soll, gibt es nicht (SZ 60/10). Die Vergleichswertmethode und der dabei für Vergleichsobjekte angewandte Auf- oder Abwertungsmodus wird gebilligt (5 Ob 398/97h). Aus den Feststellungen geht eindeutig hervor, welcher monatliche Nettohauptmietzins für ein dem gegenständlichen Bestandobjekt nach Lage, Größe, Konfiguration, Ausstattung und Erhaltungszustand vergleichbares Objekt im sanierten Zustand bzw unter Berücksichtigung eines Investitionsabschlags im unsanierten Zustand erzielbar wäre. Wegen ihrer Zugehörigkeit zur Tatfrage entziehen sich Methodenwahl und Auf- oder Abwertungsmodus für Vergleichsobjekte der Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof (5 Ob 294/98s; 5 Ob 91/00v ua). Soweit die Rechtsmittelweber als erheblich relevieren, dass bei der Wertermittlung nicht bloß auf objektive Kriterien abzustellen sei, sondern auch der individuelle Vertragszweck Berücksichtigung zu finden hat, übergehen sie die Feststellung, wonach der für ein dem gegenständlichen Bestandobjekt nach Lage, Größe, Konfiguration, Ausstattung und Erhaltungszustand vergleichbares Bestandobjekt angemessene Zins an diesem Standort auch von Angehörigen der Kaffehausbranche bezahlt wird und damit auf die konkrete Nutzung des Bestandobjektes als Kaffee-Restaurant bedacht genommen wurde.

Entgegen der von den Rechtsmittelwerbern vertretenen Auffassung kann keine Rede davon sein, dass die „Entscheidungen beider Vorinstanzen auf Schlussfolgerungen des Sachverständigen beruhen, die mit den Gesetzen der Logik und Erfahrung unvereinbar sind", vielmehr versuchen die Rechtsmittelwerber neuerlich die auf der Grundlage des Sachverständigengutachtens getroffenen, irreversiblen Tatsachenfeststellungen zu bekämpfen.

Auch die Rechtsansicht der Vorinstanzen, dass die Regelung des § 362 HGB vorliegend keine Anwendung findet, ist schon deshalb vertretbar, da im vorliegenden Fall kein Zweifel daran besteht, dass die Hausverwaltung ausschließlich als Vertreterin der klagenden Parteien in Korrespondenz mit den Beklagten stand.Auch die Rechtsansicht der Vorinstanzen, dass die Regelung des Paragraph 362, HGB vorliegend keine Anwendung findet, ist schon deshalb vertretbar, da im vorliegenden Fall kein Zweifel daran besteht, dass die Hausverwaltung ausschließlich als Vertreterin der klagenden Parteien in Korrespondenz mit den Beklagten stand.

Insgesamt haftet der angefochtenen Entscheidung, die sich im Rahmen der Rechtsprechung hält, kein (wesentlicher) Rechtsirrtum an, der das korrigierende Einschreiten des Obersten Gerichtshofs erforderlich machen würde.

Die außerordentliche Revision ist daher zurückzuweisen.

Anmerkung

E81256 8Ob62.06k

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0080OB00062.06K.0619.000

Dokumentnummer

JJT_20060619_OGH0002_0080OB00062_06K0000_000

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