jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2003/11/11 5Ob209/03a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.11.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon.-Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Ferdinand B***** & Co OHG, *****, 2.) Dr. Ludwig R**********, 3.) Dr. Fritz R*****, und 4.) Ruth A*****, alle vertreten durch Dr. Angela Lenzi, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegner 1.) William Letson V**********, 2.) Gary V*****, und 3.) Jane G*****, alle vertreten durch Dr. Corvin Hummer, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 46a Abs 3 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. März 2003, GZ 38 R 268/02x-164, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 28. August 2002, GZ 7 Msch 87/95w-158, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon.-Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Ferdinand B***** & Co OHG, *****, 2.) Dr. Ludwig R**********, 3.) Dr. Fritz R*****, und 4.) Ruth A*****, alle vertreten durch Dr. Angela Lenzi, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegner 1.) William Letson V**********, 2.) Gary V*****, und 3.) Jane G*****, alle vertreten durch Dr. Corvin Hummer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. März 2003, GZ 38 R 268/02x-164, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 28. August 2002, GZ 7 Msch 87/95w-158, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht hat zwar gemäß § 37 Abs 3 Z 16 und Z 18a MRG iVm § 528 Abs 2a ZPO nachträglich ausgesprochen, dass der ordentliche Revisionsrekurs gegen seinen Sachbeschluss vom 27. 3. 2003 zulässig sei (Beschluss vom 18. 6. 2003), doch liegen die in § 528 Abs 1 ZPO (hier iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des OGH aus folgenden Gründen nicht vor (§ 510 Abs 3 letzter Satz ZPO):Das Rekursgericht hat zwar gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 und Ziffer 18 a, MRG in Verbindung mit Paragraph 528, Absatz 2 a, ZPO nachträglich ausgesprochen, dass der ordentliche Revisionsrekurs gegen seinen Sachbeschluss vom 27. 3. 2003 zulässig sei

(Beschluss vom 18. 6. 2003), doch liegen die in Paragraph 528, Absatz eins, ZPO (hier in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des OGH aus folgenden Gründen nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO):

Die Antragsteller haben sich im vorliegenden Revisionsrekurs vor allem dagegen beschwert, dass das Rekursgericht bei der verfahrensgegenständlichen Anhebung des Hauptmietzinses nach § 46a Abs 3 iVm § 12a Abs 5 MRG die Bestimmung des § 273 Abs 1 ZPO angewendet hat, obwohl das Erstgericht ohnehin Feststellungen über Ausmaß, Umfang und Wert der von der Mieterseite getätigten Investitionen sowie über deren (über den Stichtag 1. 3. 1967 hinaus) fortwirkenden objektiven Nutzen für den Vermieter getroffen habe. Die Tatsache, dass sich das Erstgericht bei der Ermittlung des Wertes der Investitionen und des daraus resultierenden Abschlags vom angemessenen Mietzins dem Gutachten des Sachverständigen anschloss, hätte das Rekursgericht zu einer Überprüfung der gegen das Sachverständigengutachten vorgebrachten Argumente veranlassen müssen, statt unzulässiger Weise von der Bestimmung des § 273 Abs 1 ZPO Gebrauch zu machen.Die Antragsteller haben sich im vorliegenden Revisionsrekurs vor allem dagegen beschwert, dass das Rekursgericht bei der verfahrensgegenständlichen Anhebung des Hauptmietzinses nach Paragraph 46 a, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG die Bestimmung des Paragraph 273, Absatz eins, ZPO angewendet hat, obwohl das Erstgericht ohnehin Feststellungen über Ausmaß, Umfang und Wert der von der Mieterseite getätigten Investitionen sowie über deren (über den Stichtag 1. 3. 1967 hinaus) fortwirkenden objektiven Nutzen für den Vermieter getroffen habe. Die Tatsache, dass sich das Erstgericht bei der Ermittlung des Wertes der Investitionen und des daraus resultierenden Abschlags vom angemessenen Mietzins dem Gutachten des Sachverständigen anschloss, hätte das Rekursgericht zu einer Überprüfung der gegen das Sachverständigengutachten vorgebrachten Argumente veranlassen müssen, statt unzulässiger Weise von der Bestimmung des Paragraph 273, Absatz eins, ZPO Gebrauch zu machen.

Das Rekursgericht hält, wie es im Beschluss vom 18. 6. 2003 ausführte, sein Vorgehen zwar für richtig, weil der Sachverständige und ihm folgend das Erstgericht letztlich von fiktiven Werten ausgegangen seien und sich demnach der strittige Mietzinsabschlag nicht als Tatsachenfeststellung, sondern als Ergebnis einer rechtlichen Beurteilung darstelle, doch könnte die Meinung vertreten werden, dass kein Fall des § 273 (Abs 1) ZPO vorliegt, weil zumindest Anschaffungszeitpunkt, ungefährer Wert und Errichtungskosten verschiedener Investitionen festgestellt wurden, weshalb es vielleicht nötig gewesen wäre, den Zeitwert der Investitionen im Verpachtungszeitpunkt nach der Vergleichswertmethode zu ermitteln, statt § 273 (Abs 1) ZPO anzuwenden.Das Rekursgericht hält, wie es im Beschluss vom 18. 6. 2003 ausführte, sein Vorgehen zwar für richtig, weil der Sachverständige und ihm folgend das Erstgericht letztlich von fiktiven Werten ausgegangen seien und sich demnach der strittige Mietzinsabschlag nicht als Tatsachenfeststellung, sondern als Ergebnis einer rechtlichen Beurteilung darstelle, doch könnte die Meinung vertreten werden, dass kein Fall des Paragraph 273, (Absatz eins,) ZPO vorliegt, weil zumindest Anschaffungszeitpunkt, ungefährer Wert und Errichtungskosten verschiedener Investitionen festgestellt wurden, weshalb es vielleicht nötig gewesen wäre, den Zeitwert der Investitionen im Verpachtungszeitpunkt nach der Vergleichswertmethode zu ermitteln, statt Paragraph 273, (Absatz eins,) ZPO anzuwenden.

Mit diesen Ausführungen wird keine iSd § 528 Abs 1 ZPO erhebliche Rechtsfrage aufgezeigt.Mit diesen Ausführungen wird keine iSd Paragraph 528, Absatz eins, ZPO erhebliche Rechtsfrage aufgezeigt.

Zunächst ist klarzustellen, dass das Erstgericht seine Entscheidung, bei der nach § 12a Abs 7 MRG gebotenen angemessenen Berücksichtigung der vom Hauptmieter getätigten Verbesserungsaufwendungen dem Gutachten des Sachverständigen (seiner Methode der Rückrechnung des Wertes der Investitionen und der jeweils geschätzten Amortisationszeit) zu folgen, ausdrücklich mit dem Hinweis auf die Bestimmung des § 273 Abs 1 ZPO und die dazu ergangene Judikatur begründet hat (ON 158, 32 f). Von einer erstmaligen, den Unmittelbarkeitsgrundsatz verletzenden Anwendung des § 273 Abs 1 ZPO durch das Rekursgericht (vgl RIS-Justiz RS0040462 und RS0040490; 10 ObS 95/91 = SSV-NF 5/47 ua 9) kann daher keine Rede sein. Im Übrigen entspricht es der Judikatur, dass die Bestimmung des § 273 Abs 1 ZPO auch dann angewendet werden kann, wenn die vorliegenden Beweise - etwa ein Sachverständigengutachten - nur Grundlagen für eine Ermessensentscheidung geliefert haben (vgl RIS-Justiz RS0040440). Das gilt insbesondere für die Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses (vgl RIS-JustizRS0070382) und die dabei gebotene Berücksichtigung von Investitionen des Mieters (5 Ob 10/98a = WoBl 1999, 50/27; 5 Ob 11/99z = SZ 72/20; 5 Ob 35/03p = immolex 2003/124).Zunächst ist klarzustellen, dass das Erstgericht seine Entscheidung, bei der nach Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG gebotenen angemessenen Berücksichtigung der vom Hauptmieter getätigten

Verbesserungsaufwendungen dem Gutachten des Sachverständigen (seiner Methode der Rückrechnung des Wertes der Investitionen und der jeweils geschätzten Amortisationszeit) zu folgen, ausdrücklich mit dem Hinweis auf die Bestimmung des Paragraph 273, Absatz eins, ZPO und die dazu ergangene Judikatur begründet hat (ON 158, 32 f). Von einer erstmaligen, den Unmittelbarkeitsgrundsatz verletzenden Anwendung des Paragraph 273, Absatz eins, ZPO durch das Rekursgericht vergleiche RIS-Justiz RS0040462 und RS0040490; 10 ObS 95/91 = SSV-NF 5/47 ua 9) kann daher keine Rede sein. Im Übrigen entspricht es der Judikatur, dass die Bestimmung des Paragraph 273, Absatz eins, ZPO auch dann angewendet werden kann, wenn die vorliegenden Beweise - etwa ein Sachverständigengutachten - nur Grundlagen für eine Ermessensentscheidung geliefert haben vergleiche RIS-Justiz RS0040440). Das gilt insbesondere für die Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses vergleiche RIS-Justiz RS0070382) und die dabei gebotene Berücksichtigung von Investitionen des Mieters (5 Ob 10/98a = WoBl 1999, 50/27; 5 Ob 11/99z = SZ 72/20; 5 Ob 35/03p = immolex 2003/124).

Damit haftet der rekursgerichtlichen Entscheidung kein Verfahrensmangel an, der gemäß § 528 Abs 1 ZPO zur Wahrung der Rechtssicherheit aufzugreifen wäre. Es liegt auch keine Aktenwidrigkeit darin, dass das Rekursgericht die Beweisschwierigkeiten aufzeigte, die das vorliegende Sachverständigengutachten angesichts fehlender Rechnungen für die lange zurückliegenden Investitionen auf die Bedeutung reduzierten, nicht mehr als ein Kontrollmaßstab für die Ermittlung eines angemessenen Mietzinsabschlags nach § 12a Abs 7 letzter Satz MRG zu sein. In der Sache selbst entzieht sich die Ermessensentscheidung einer Nachprüfung durch den OGH, weil sie von den Umständen des konkreten Falls abhängig und eine grobe Fehlbeurteilung nicht zu erkennen ist.Damit haftet der rekursgerichtlichen Entscheidung kein Verfahrensmangel an, der gemäß Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zur Wahrung der Rechtssicherheit aufzugreifen wäre. Es liegt auch keine Aktenwidrigkeit darin, dass das Rekursgericht die Beweisschwierigkeiten aufzeigte, die das vorliegende Sachverständigengutachten angesichts fehlender Rechnungen für die lange zurückliegenden Investitionen auf die Bedeutung reduzierten, nicht mehr als ein Kontrollmaßstab für die Ermittlung eines angemessenen Mietzinsabschlags nach Paragraph 12 a, Absatz 7, letzter Satz MRG zu sein. In der Sache selbst entzieht sich die Ermessensentscheidung einer Nachprüfung durch den OGH, weil sie von den Umständen des konkreten Falls abhängig und eine grobe Fehlbeurteilung nicht zu erkennen ist.

Als zweite erhebliche Rechtsfrage machen die Rechtsmittelwerber geltend, dass im hier zu beurteilenden Fall einer Mietzinsanhebung nach § 46a Abs 3 MRG die analoge Anwendung des Abs 4 leg cit geboten sei, wonach die Möglichkeit einer freien Mietzinsvereinbarung bei Abschluss des Mietvertrages einer Mietzinsanhebung entgegenstehe. Diese Rechtsansicht wurde jedoch schon von den Vorinstanzen überzeugend widerlegt. Das dazu im Revisionsrekurs vorgebrachte Gegenargument erschöpft sich im Wesentlichen in der Behauptung einer Gesetzeslücke, die durch Analogie zu schließen sei, und ist schon deshalb nicht stichhältig, weil die in § 46a Abs 3 bzw Abs 4 MRG geregelten Mietzinsanhebungstatbstände völlig verschieden sind (Würth in Rummel3, Rz 8 zu § 46a MRG). Es fehlt daher an dem die Analogie rechtfertigenden Erfordernis, Gleiches gleich zu behandeln. Die Annahme, der Gesetzgeber habe nach dieser Wertung einen Regelungsbedarf übersehen, als er die Mietzinsanhebung nach § 46a Abs 3 MRG nicht von vom Fehlen der Möglichkeit einer freien Mietzinsvereinbarung abhängig machte, drängt sich keineswegs auf.Als zweite erhebliche Rechtsfrage machen die Rechtsmittelwerber geltend, dass im hier zu beurteilenden Fall einer Mietzinsanhebung nach Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG die analoge Anwendung des Absatz 4, leg cit geboten sei, wonach die Möglichkeit einer freien Mietzinsvereinbarung bei Abschluss des Mietvertrages einer Mietzinsanhebung entgegenstehe. Diese Rechtsansicht wurde jedoch schon von den Vorinstanzen überzeugend widerlegt. Das dazu im Revisionsrekurs vorgebrachte Gegenargument erschöpft sich im Wesentlichen in der Behauptung einer Gesetzeslücke, die durch Analogie zu schließen sei, und ist schon deshalb nicht stichhältig, weil die in Paragraph 46 a, Absatz 3, bzw Absatz 4, MRG geregelten Mietzinsanhebungstatbstände völlig verschieden sind (Würth in Rummel3, Rz 8 zu Paragraph 46 a, MRG). Es fehlt daher an dem die Analogie rechtfertigenden Erfordernis, Gleiches gleich zu behandeln. Die Annahme, der Gesetzgeber habe nach dieser Wertung einen Regelungsbedarf übersehen, als er die Mietzinsanhebung nach Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG nicht von vom Fehlen der Möglichkeit einer freien Mietzinsvereinbarung abhängig machte, drängt sich keineswegs auf.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Textnummer

E71670

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00209.03A.1111.000

Im RIS seit

11.02.2004

Zuletzt aktualisiert am

01.10.2012

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