

TE OGH 2003/3/11 5Ob35/03p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.03.2003

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 den zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen außerstreitigen Mietrechtssachen der Antragstellerin Ingrid R*****, vertreten durch Dr. Harold Schmid, Mag. Helmut Schmid und Dr. Helmut Hörn, Rechtsanwälte in Graz, gegen die Antragsgegnerin Paul F***** KG, *****, vertreten durch DDr. Sven D. Fenz, Rechtsanwalt in Graz, wegen Überprüfung des Hauptmietzinses gemäß § 12a Abs 2, § 37 Abs 1 Z 8 MRG über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 5. Dezember 2002, GZ 3 R 238/02w-20, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 6. August 2002, GZ 6 Msch 17/01d-12 (6 Msch 18/01a-12), abgeändert 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 den zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen außerstreitigen Mietrechtssachen der Antragstellerin Ingrid R*****, vertreten durch Dr. Harold Schmid, Mag. Helmut Schmid und Dr. Helmut Hörn, Rechtsanwälte in Graz, gegen die Antragsgegnerin Paul F***** KG, *****, vertreten durch DDr. Sven D. Fenz, Rechtsanwalt in Graz, wegen Überprüfung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 12 a, Absatz 2,, Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 5. Dezember 2002, GZ 3 R 238/02w-20, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 6. August 2002, GZ 6 Msch 17/01d-12 (6 Msch 18/01a-12), abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird, soweit in ihm die Nichtigkeit des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses geltend gemacht wird, zurückgewiesen.

Im Übrigen wird dem Revisionsrekurs Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Die Mietrechtssache wird zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Hauses T***** in Graz. Die Rechtsvorgänger der Antragsgegnerin, Paul und Edeltraut F*****, waren Mieter der in diesem Haus im Erdgeschoss gelegenen Geschäftsräumlichkeit (top 1) und der im Keller gelegenen Büroeinheiten (top 14). Sie haben in top 1 auf ihre Kosten eine Zwischendecke aus Holz eingezogen (wodurch Platz für eine Büronutzung geschaffen wurde). Mit Vertrag vom 1. 4. 1999 (als die Zwischendecke schon vorhanden war) haben Paul und Edeltraut F***** ihr Unternehmen iSd § 12a Abs 3 MRG an die Antragsgegnerin veräußert. Dieser Vorgang ist der Antragstellerin ordnungsgemäß angezeigt worden, worauf die Antragstellerin einen höheren Mietzins begehrte. Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Hauses T***** in Graz. Die Rechtsvorgänger der Antragsgegnerin, Paul und Edeltraut F*****, waren Mieter der in diesem Haus im Erdgeschoss gelegenen Geschäftsräumlichkeit (top 1) und der im Keller gelegenen Büroeinheiten (top 14). Sie haben in top 1 auf ihre Kosten eine Zwischendecke aus Holz eingezogen (wodurch Platz für eine Büronutzung geschaffen wurde). Mit Vertrag vom 1. 4. 1999 (als die Zwischendecke schon vorhanden war) haben Paul und Edeltraut F***** ihr Unternehmen iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG an die Antragsgegnerin veräußert. Dieser Vorgang ist der Antragstellerin ordnungsgemäß angezeigt worden, worauf die Antragstellerin einen höheren Mietzins begehrte.

Die Angemessenheit (Zulässigkeit) des begehrten Hauptmietzinses soll nunmehr auf Antrag beider Parteien gerichtlich überprüft werden, nachdem die zuständige Schlichtungsstelle zu keiner Entscheidung gelangt war (§ 40 Abs 2 MRG). Die Angemessenheit (Zulässigkeit) des begehrten Hauptmietzinses soll nunmehr auf Antrag beider Parteien gerichtlich überprüft werden, nachdem die zuständige Schlichtungsstelle zu keiner Entscheidung gelangt war (Paragraph 40, Absatz 2, MRG).

Strittig geblieben ist vor allem, ob die von den Rechtsvorgängern der Antragsgegnerin im Geschäftslokal top 1 eingezogene Zwischendecke zu einer für die Bemessung des Hauptmietzinses relevanten Vergrößerung der Nutzfläche des Mietobjekts geführt hat. Es geht bei diesem "Zwischengeschoss" um Flächen von 18,34 m² und 14,73 m². Während die Antragsgegnerin meint, eine solche auf Kosten des Mieters vorgenommene Investition könne zu keiner Veränderung der Nutzfläche geführt haben, beruft sich die Antragstellerin auf die Maßgeblichkeit der Verhältnisse im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung.

Mit Sachbeschluss vom 6. 8. 2002, berichtigt mit Beschluss vom 22. 8. 2002, stellte das Erstgericht fest, dass der angemessene Hauptmietzins für die von der Antragsgegnerin gemieteten Räumlichkeiten per 1. 4. 1999 insgesamt monatlich Euro 942,57 (S 12.970) ohne Berücksichtigung der anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und gesetzlichen Mehrwertsteuer betrage und im Sinne des § 16 Abs 6 MRG wertgesichert sei. Auf seine über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinausgehenden Feststellungen kann verwiesen werden (AS 63 bis 65), da sie für die in dritter Instanz zu lösenden Rechtsfragen unerheblich sind. Rechtlich meinte das Erstgericht, dass bei Ermittlung des nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Hauptmietzinses die Verhältnisse im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung zugrunde zu legen seien. Die von den Rechtsvorgängern der Antragsgegnerin eingebaute Holzzwischendecke, die eine Nutzflächenvergrößerung bewirkt habe, sei somit als ein deN Mietgegenstand konstituierendes Element für die Mietzinsbestimmung maßgebend. Der angemessene Mietzins für die neu geschaffenen Flächen betrage - dem Gutachten des Sachverständigen folgend - S 64,60 pro Quadratmeter (was 40 % des für die Fläche im Erdgeschoss - dem ursprünglich vermieteten Geschäftsraum - angesetzten Betrages entspricht). Mit Sachbeschluss vom 6. 8. 2002, berichtigt mit Beschluss vom 22. 8. 2002, stellte das Erstgericht fest, dass der angemessene Hauptmietzins für die von der Antragsgegnerin gemieteten Räumlichkeiten per 1. 4. 1999 insgesamt monatlich Euro 942,57 (S 12.970) ohne Berücksichtigung der anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und gesetzlichen Mehrwertsteuer betrage und im Sinne des Paragraph 16, Absatz 6, MRG wertgesichert sei. Auf seine über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinausgehenden Feststellungen kann verwiesen werden (AS 63 bis 65), da sie für die in dritter Instanz zu lösenden Rechtsfragen unerheblich sind. Rechtlich meinte das Erstgericht, dass bei Ermittlung des nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässigen Hauptmietzinses die Verhältnisse im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung zugrunde zu legen seien. Die von den Rechtsvorgängern der Antragsgegnerin eingebaute Holzzwischendecke, die eine Nutzflächenvergrößerung bewirkt habe, sei somit als ein deN Mietgegenstand konstituierendes Element für die Mietzinsbestimmung maßgebend. Der angemessene Mietzins für die neu geschaffenen Flächen betrage - dem Gutachten des Sachverständigen folgend - S 64,60 pro Quadratmeter (was 40 % des für die Fläche im Erdgeschoss - dem ursprünglich vermieteten Geschäftsraum - angesetzten Betrages entspricht).

Das Rekursgericht änderte diese Entscheidung dahin ab, dass es unter Herausrechnung der für die Nutzflächen des "Zwischengeschosses" angesetzten Beträge den angemessenen monatlichen Hauptmietzins per 1. 4. 2002 mit - wertgesichert - Euro 787,32 (ATS 10.833,76) feststellte.

Es setzte sich in dieser Entscheidung zunächst mit der Rechtzeitigkeit des Rekurses der Antragsgegnerin auseinander und führte dazu aus:

Im Gesetz fehle eine Regelung, welche Wirkung die Berichtigung einer Entscheidung auf den Lauf der Rechtsmittelfrist hat. Es sei aber ständige Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, dass im Fall einer Berichtigung die Rechtsmittelfrist erst mit der Zustellung der berichtigten Ausfertigung zu laufen beginne (RIS-Justiz RS0041797). Dieser Grundsatz erfahre allerdings eine wesentliche Einschränkung dahin, dass die Zustellung des Berichtigungsbeschlusses auf den Fristenlauf für die Einbringung eines Rechtsmittels dann keinen Einfluss nehme, wenn auch ohne Berichtigung für den Rechtsmittelwerber kein Zweifel über den Inhalt der Entscheidung bestehen konnte. Mit dieser Einschränkung solle einem Missbrauch der Entscheidungsberichtigung zur Verlängerung oder überhaupt Erreichung eines neuen Beginns der Rechtsmittelfrist Einhalt geboten werden. Sie gelte vor allem für die große Zahl jener Fälle, in denen entweder der Rechtsmittelwerber selbst die Berichtigung der Entscheidung beantragte oder aber das Gericht erst nach Zustellung des Berichtigungsbeschlusses von den Parteien die Ausfertigungen der Entscheidung zur Durchführung der Berichtigung abverlangte. Anders lägen die Dinge aber dort, wo das Gericht innerhalb offener Rechtsmittelfrist die den Parteien zugestellten Entscheidungsausfertigungen von Amts wegen zur Berichtigung wieder abverlangt, ohne gleichzeitig mitzuteilen, um welche Berichtigungen es sich dabei im Einzelnen handeln werde. Da die Praxis Entscheidungsberichtigungen über den Wortlaut des Gesetzes hinaus nicht nur bei "offenbaren Unrichtigkeiten" zulasse, sei es nämlich für die betroffenen Parteien in einem solchen Fall ungewiss, in welche Richtung die Entscheidung berichtigt werden wird (vgl JBl 1978, 100; JBl 1997, 467; Arb 9957; EFSlg 79.220; MietSlg 48.648 uva). Im Gesetz fehle eine Regelung, welche Wirkung die Berichtigung einer Entscheidung auf den Lauf der Rechtsmittelfrist hat. Es sei aber ständige Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, dass im Fall einer Berichtigung die Rechtsmittelfrist erst mit der Zustellung der berichtigten Ausfertigung zu laufen beginne (RIS-Justiz RS0041797). Dieser Grundsatz erfahre allerdings eine wesentliche Einschränkung dahin, dass die Zustellung des Berichtigungsbeschlusses auf den Fristenlauf für die Einbringung eines Rechtsmittels dann keinen Einfluss nehme, wenn auch ohne Berichtigung für den Rechtsmittelwerber kein Zweifel über den Inhalt der Entscheidung bestehen konnte. Mit dieser Einschränkung solle einem Missbrauch der Entscheidungsberichtigung zur Verlängerung oder überhaupt Erreichung eines neuen Beginns der Rechtsmittelfrist Einhalt geboten werden. Sie gelte vor allem für die große Zahl jener Fälle, in denen entweder der Rechtsmittelwerber selbst die Berichtigung der Entscheidung beantragte oder aber das Gericht erst nach Zustellung des Berichtigungsbeschlusses von den Parteien die Ausfertigungen der Entscheidung zur Durchführung der Berichtigung abverlangte. Anders lägen die Dinge aber dort, wo das Gericht innerhalb offener Rechtsmittelfrist die den Parteien zugestellten Entscheidungsausfertigungen von Amts wegen zur Berichtigung wieder abverlangt, ohne gleichzeitig mitzuteilen, um welche Berichtigungen es sich dabei im Einzelnen handeln werde. Da die Praxis Entscheidungsberichtigungen über den Wortlaut des Gesetzes hinaus nicht nur bei "offenbaren Unrichtigkeiten" zulasse, sei es nämlich für die betroffenen Parteien in einem solchen Fall ungewiss, in welche Richtung die Entscheidung berichtigt werden wird vergleiche JBl 1978, 100; JBl 1997, 467; Arb 9957; EFSlg 79.220; MietSlg 48.648 uva).

Im vorliegenden Fall habe die Antragstellerin ihren Berichtigungsantrag der Antragsgegnerin gemäß 112 ZPO übermittelt. Das Erstgericht habe die den Parteien am 12. 8. 2002 zugestellten (unkorrigierten) Ausfertigungen des Sachbeschlusses mit Verfügung vom 19. 8. 2002 "zur Berichtigung" wieder abverlangt. Für die Parteien habe daher keine Gewissheit darüber bestehen können, in welche Richtung die Berichtigung erfolgen werde. Es erscheine daher gerechtfertigt - zumal der Sachbeschluss der Antragstellerin zur Ausführung des Rechtsmittels nicht zur Verfügung gestanden und der Berichtigungsantrag auch nicht von ihr gestellt worden sei - die Rechtsmittelfrist erst mit der Zustellung der berichtigten Ausfertigung beginnen zu lassen. Von einer missbräuchlichen Verlängerung der Rechtsmittelfrist könne in diesem Fall nicht gesprochen werden. Im vorliegenden Fall habe die Antragstellerin ihren Berichtigungsantrag der Antragsgegnerin gemäß Paragraph 112, ZPO übermittelt. Das Erstgericht habe die den Parteien am 12. 8. 2002 zugestellten (unkorrigierten) Ausfertigungen des Sachbeschlusses mit Verfügung vom 19. 8. 2002 "zur Berichtigung" wieder abverlangt. Für die Parteien habe daher keine Gewissheit darüber bestehen können, in welche Richtung die Berichtigung erfolgen werde. Es erscheine daher gerechtfertigt - zumal der Sachbeschluss der

Antragstellerin zur Ausführung des Rechtsmittels nicht zur Verfügung gestanden und der Berichtigungsantrag auch nicht von ihr gestellt worden sei - die Rechtsmittelfrist erst mit der Zustellung der berichtigten Ausfertigung beginnen zu lassen. Von einer missbräuchlichen Verlängerung der Rechtsmittelfrist könne in diesem Fall nicht gesprochen werden.

In der Sache selbst stellte das Rekursgericht folgende Erwägungen an:

Dem Erstgericht sei zuzustimmen, dass gemäß § 12a Abs 7 MRG bei der Ermittlung des nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Hauptmietzinses die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung zugrunde zu legen sind. Dabei seien aber zuvor vom Hauptmieter getätigte Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes angemessen zu berücksichtigen, soweit sie über den maßgeblichen Zeitpunkt hinaus von objektivem Nutzen sind. Diese Berücksichtigung anhaltend wirksamer Verbesserungsaufwendungen (um solche handle es sich hier) müsse dazu führen, dass die von Mieterseite geschaffene zusätzliche Nutzfläche bei der Ermittlung des zulässigen Hauptmietzinses außer Betracht zu bleiben habe. Die gegenteilige Ansicht würde nämlich auf eine Nichtberücksichtigung der Verbesserungsaufwendungen der (Vorgänger der) Antragsgegnerin hinauslaufen (vgl 5 Ob 323/98f). Dem Erstgericht sei zuzustimmen, dass gemäß Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG bei der Ermittlung des nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässigen Hauptmietzinses die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung zugrunde zu legen sind. Dabei seien aber zuvor vom Hauptmieter getätigte Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes angemessen zu berücksichtigen, soweit sie über den maßgeblichen Zeitpunkt hinaus von objektivem Nutzen sind. Diese Berücksichtigung anhaltend wirksamer Verbesserungsaufwendungen (um solche handle es sich hier) müsse dazu führen, dass die von Mieterseite geschaffene zusätzliche Nutzfläche bei der Ermittlung des zulässigen Hauptmietzinses außer Betracht zu bleiben habe. Die gegenteilige Ansicht würde nämlich auf eine Nichtberücksichtigung der Verbesserungsaufwendungen der (Vorgänger der) Antragsgegnerin hinauslaufen vergleiche 5 Ob 323/98f).

Demnach könne bei der Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses für die Geschäftsräumlichkeiten der Antragsgegnerin nur von einer Nutzfläche von 138,98 ausgegangen werden, während das "Zwischengeschoss" außer Betracht zu bleiben habe.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes Euro 10.000 übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass zur hier entscheidungswesentlichen Frage eine uneinheitliche Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege (in der Entscheidung 5 Ob 10/98a = MietSlg 50.296, auf die sich das Erstgericht bezog, habe der OGH, wenn auch in einem Fall des § 12a Abs 8 MRG ausgesprochen, § 12a Abs 7 MRG schließe es aus, dass der Mietgegenstand in einer anderen als der derzeit gegebenen Ausgestaltung der Mietzinsbestimmung zugrunde gelegt wird). Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes Euro 10.000 übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass zur hier entscheidungswesentlichen Frage eine uneinheitliche Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege (in der Entscheidung 5 Ob 10/98a = MietSlg 50.296, auf die sich das Erstgericht bezog, habe der OGH, wenn auch in einem Fall des Paragraph 12 a, Absatz 8, MRG ausgesprochen, Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG schließe es aus, dass der Mietgegenstand in einer anderen als der derzeit gegebenen Ausgestaltung der Mietzinsbestimmung zugrunde gelegt wird).

Mit dem vorliegenden Revisionsrekurs macht die Antragstellerin formell die Rechtsmittelgründe der Nichtigkeit, Mangelhaftigkeit des zweitinstanzlichen Verfahrens und unrichtigen rechtlichen Beurteilung geltend, hat allerdings nur die Abänderung des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses iS einer Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung beantragt. Als Nichtigkeitsgrund führt sie an, dass die Berichtigung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses nicht zum Lauf einer neuen Rechtsmittelfrist geführt habe, sodass durch die Behandlung des Rekurses der Antragsgegnerin die Rechtskraft der Entscheidung vom 6. 8. 2002 verletzt worden sei; mangelhaft sei das rekursgerichtliche Verfahren im Hinblick auf die "überraschende" Entscheidung, die durch die Veränderung des Mietgegenstandes neu geschaffene Nutzfläche zu ignorieren, ohne den diesfalls wert- bzw mietzinserhöhenden Umstand der besonderen Raumhöhe zu erörtern; rechtlich sei der zu 5 Ob 10/98a ergangenen Entscheidung zu folgen, wonach es gemäß § 12a Abs 7 MRG allein auf den Zustand des Mietobjekts im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung ankomme, die Nutzflächenänderung durch die Zwischendecke also jedenfalls zu berücksichtigen sei. Diesen Rechtsstandpunkt begründete die Rechtsmittelwerberin noch näher damit, dass die seit der WRN 1999 im letzten Satz des § 17 Abs 2 MRG enthaltene Bestimmung, wonach Veränderungen der Nutzfläche auf

Grund baulicher Maßnahmen des Mieters nicht nutzflächenrelevant sind, auf den vorliegenden Sachverhalt noch nicht anwendbar sei. Die Vorgangsweise des Rekursgerichtes, die neu geschaffene Nutzfläche bei der Bemessung des zulässigen Hauptmietzinses außer Betracht zu lassen und gleichzeitig keinen Zuschlag für die besondere Raumhöhe des Geschäftslokals zu gewähren (die in dem zu 5 Ob 323/98f entschiedenen Fall Einfluss auf die Höhe des Mietzinses gehabt habe) würde eine Art "Doppelbonus" für die Antragsgegnerin bedeuten. Schließlich habe der Sachverständige durch den bei der neu geschaffenen Nutzfläche gemachten Abschlag von 60 % gegenüber der Nutzfläche des ursprünglichen Geschäftslokals ohnehin eine Amortisierung der Aufwendungen iSd § 12a Abs 7 MRG vorgenommen. Mit dem vorliegenden Revisionsrekurs macht die Antragstellerin formell die Rechtsmittelgründe der Nichtigkeit, Mangelhaftigkeit des zweitinstanzlichen Verfahrens und unrichtigen rechtlichen Beurteilung geltend, hat allerdings nur die Abänderung des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses iS einer Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung beantragt. Als Nichtigkeitsgrund führt sie an, dass die Berichtigung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses nicht zum Lauf einer neuen Rechtsmittelfrist geführt habe, sodass durch die Behandlung des Rekurses der Antragsgegnerin die Rechtskraft der Entscheidung vom 6. 8. 2002 verletzt worden sei; mangelhaft sei das rekursgerichtliche Verfahren im Hinblick auf die "überraschende" Entscheidung, die durch die Veränderung des Mietgegenstandes neu geschaffene Nutzfläche zu ignorieren, ohne den diesfalls wert- bzw mietzinserhöhenden Umstand der besonderen Raumhöhe zu erörtern; rechtlich sei der zu 5 Ob 10/98a ergangenen Entscheidung zu folgen, wonach es gemäß Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG allein auf den Zustand des Mietobjekts im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung ankomme, die Nutzflächenänderung durch die Zwischendecke also jedenfalls zu berücksichtigen sei. Diesen Rechtsstandpunkt begründete die Rechtsmittelwerberin noch näher damit, dass die seit der WRN 1999 im letzten Satz des Paragraph 17, Absatz 2, MRG enthaltene Bestimmung, wonach Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters nicht nutzflächenrelevant sind, auf den vorliegenden Sachverhalt noch nicht anwendbar sei. Die Vorgangsweise des Rekursgerichtes, die neu geschaffene Nutzfläche bei der Bemessung des zulässigen Hauptmietzinses außer Betracht zu lassen und gleichzeitig keinen Zuschlag für die besondere Raumhöhe des Geschäftslokals zu gewähren (die in dem zu 5 Ob 323/98f entschiedenen Fall Einfluss auf die Höhe des Mietzinses gehabt habe) würde eine Art "Doppelbonus" für die Antragsgegnerin bedeuten. Schließlich habe der Sachverständige durch den bei der neu geschaffenen Nutzfläche gemachten Abschlag von 60 % gegenüber der Nutzfläche des ursprünglichen Geschäftslokals ohnehin eine Amortisierung der Aufwendungen iSd Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG vorgenommen.

Die Antragsgegnerin hat dazu eine Revisionsrekursbeantwortung erstattet und darin - im Wesentlichen mit den Argumenten des Rekursgerichtes - die Bestätigung der angefochtenen Entscheidung beantragt.

Rechtliche Beurteilung

1.) Zur Anfechtung wegen Nichtigkeit:

In diesem Punkt kann auf die Ausführungen des Rekursgerichtes verwiesen werden, aus denen sich völlig überzeugend und im Einklang mit der einschlägigen Judikatur ergibt, dass die Antragstellerin die Frist für die Anfechtung der erstinstanzlichen Entscheidung gewahrt hat, weil die Rechtsmittelfrist erst mit der Zustellung des Berichtigungsbeschlusses bzw der berichtigten Entscheidungsausfertigung in Lauf gesetzt wurde. Die dagegen im Revisionsrekurs vorgebrachten Argumente sind nicht stichhältig. Am Grundsatz, dass die Rechtsmittelfrist erst mit der Zustellung des Berichtigungsbeschlusses bzw der berichtigten Entscheidungsausfertigung zu laufen beginnt, wenn die Parteien nicht schon vorher volle Klarheit über den Inhalt der Entscheidung haben mussten, hat nämlich die Judikatur immer festgehalten (vgl etwa 1 Ob 392/97x; 7 Ob 24/02h ua). Im gegenständlichen Fall waren von der Berichtigung wesentliche Teile des Spruchs der erstinstanzlichen Entscheidung betroffen, nämlich die Feststellung des Bemessungszeitpunkts und die Wertsicherung des erhöhten Hauptmietzinses, sodass die Antragsgegnerin erst mit der Zustellung der berichtigten Entscheidungsausfertigung das wahre Ausmaß ihrer Beschwer erkennen konnte. Unter diesen Umständen durfte die Antragsgegnerin mit der Anfechtung zuwarten, ohne sich dem Vorwurf eines Rechtsmissbrauchs auszusetzen. Es hat - wie schon vom Rekursgericht angenommen - bei der Rechtzeitigkeit ihres Rekurses zu bleiben. In diesem Punkt kann auf die Ausführungen des Rekursgerichtes verwiesen werden, aus denen sich völlig überzeugend und im Einklang mit der einschlägigen Judikatur ergibt, dass die Antragstellerin die Frist für die Anfechtung der erstinstanzlichen Entscheidung gewahrt hat, weil die Rechtsmittelfrist erst mit der Zustellung des Berichtigungsbeschlusses bzw der berichtigten Entscheidungsausfertigung in Lauf gesetzt wurde. Die dagegen im Revisionsrekurs vorgebrachten Argumente sind nicht stichhältig. Am Grundsatz, dass die Rechtsmittelfrist erst mit der

Zustellung des Berichtigungsbeschlusses bzw der berichtigten Entscheidungsausfertigung zu laufen beginnt, wenn die Parteien nicht schon vorher volle Klarheit über den Inhalt der Entscheidung haben mussten, hat nämlich die Judikatur immer festgehalten (vergleiche etwa 1 Ob 392/97x; 7 Ob 24/02h ua). Im gegenständlichen Fall waren von der Berichtigung wesentliche Teile des Spruchs der erstinstanzlichen Entscheidung betroffen, nämlich die Feststellung des Bemessungszeitpunkts und die Wertsicherung des erhöhten Hauptmietzinses, sodass die Antragsgegnerin erst mit der Zustellung der berichtigten Entscheidungsausfertigung das wahre Ausmaß ihrer Beschwer erkennen konnte. Unter diesen Umständen durfte die Antragsgegnerin mit der Anfechtung zuwarten, ohne sich dem Vorwurf eines Rechtsmissbrauchs auszusetzen. Es hat - wie schon vom Rekursgericht angenommen - bei der Rechtzeitigkeit ihres Rekurses zu bleiben.

2.) Zu den sonstigen Rechtsmittelgründen:

Wie die Rechtsmittelwerberin zutreffend bemerkt, ist die durch die WRN 1999 in§ 17 Abs 2 MRG eingefügte Bestimmung, wonach Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters im Inneren der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstandes bis zur Beendigung seines Mietverhältnisses (für die Verteilung der Bewirtschaftungskosten) unberücksichtigt zu bleiben haben, auf den gegenständlichen Fall nicht anwendbar. Die fragliche Regelung (§ 17 Abs 2 letzter Satz MRG idF des Art II Z 3 lit b WRN 1999) ist nämlich gemäß Art IX Z 1 der WRN 1999 erst mit 1. 1. 2000 in Kraft getreten; maßgeblich für die Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses können jedoch nach § 12a Abs 7 MRG nur die Verhältnisse im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung am 1. 4. 1999 sein. In welchem Verhältnis § 12a Abs 7 letzter Satz MRG und § 17 Abs 2 letzter Satz MRG bei jeweils voller Geltung zueinander stehen, ist hier nicht zu untersuchen. Wie die Rechtsmittelwerberin zutreffend bemerkt, ist die durch die WRN 1999 in Paragraph 17, Absatz 2, MRG eingefügte Bestimmung, wonach Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters im Inneren der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstandes bis zur Beendigung seines Mietverhältnisses (für die Verteilung der Bewirtschaftungskosten) unberücksichtigt zu bleiben haben, auf den gegenständlichen Fall nicht anwendbar. Die fragliche Regelung (Paragraph 17, Absatz 2, letzter Satz MRG in der Fassung des Art römisch II Ziffer 3, Litera b, WRN 1999) ist nämlich gemäß Art römisch IX Ziffer eins, der WRN 1999 erst mit 1. 1. 2000 in Kraft getreten; maßgeblich für die Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses können jedoch nach Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG nur die Verhältnisse im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung am 1. 4. 1999 sein. In welchem Verhältnis Paragraph 12 a, Absatz 7, letzter Satz MRG und Paragraph 17, Absatz 2, letzter Satz MRG bei jeweils voller Geltung zueinander stehen, ist hier nicht zu untersuchen.

Demnach wäre es - wie dies in der Entscheidung 5 Ob 10/98a = WoBl 1999/27 mit Anm von Dirnbacher zum Ausdruck gebracht wurde - durch § 12a Abs 7 MRG auch im gegenständlichen Fall grundsätzlich geboten, den von den Rechtsvorgängern der Antragsgegnerin erzielten Nutzflächengewinn durch den Einzug einer Zwischendecke im verfahrensgegenständlichen Geschäftslokal bei der Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses zu berücksichtigen, weil es ja auf die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung ankommt; gleichzeitig sind jedoch - der Anordnung des letzten Satzes des § 12a Abs 7 MRG folgend - die vom Mieter zur Verbesserung des Mietgegenstandes getätigten Aufwendungen angemessen (den Mietzins mindernd) zu berücksichtigen, soweit sie über den Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung hinaus von objektivem Nutzen sind. Demnach wäre es - wie dies in der Entscheidung 5 Ob 10/98a = WoBl 1999/27 mit Anmerkung von Dirnbacher zum Ausdruck gebracht wurde - durch Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG auch im gegenständlichen Fall grundsätzlich geboten, den von den Rechtsvorgängern der Antragsgegnerin erzielten Nutzflächengewinn durch den Einzug einer Zwischendecke im verfahrensgegenständlichen Geschäftslokal bei der Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses zu berücksichtigen, weil es ja auf die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung ankommt; gleichzeitig sind jedoch - der Anordnung des letzten Satzes des Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG folgend - die vom Mieter zur Verbesserung des Mietgegenstandes getätigten Aufwendungen angemessen (den Mietzins mindernd) zu berücksichtigen, soweit sie über den Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung hinaus von objektivem Nutzen sind.

Bei der angemessenen Berücksichtigung dieses Verbesserungsaufwandes ist dem Gericht ein weiter Beurteilungsspielraum gegeben. Ein solcher ist auch notwendig, weil sich der andauernde objektive Nutzen der Investition nicht exakt feststellen oder gar berechnen lässt. Schon in der zitierten Entscheidung 5 Ob 10/98a wurde deshalb die Anwendung richterlichen Ermessens nach § 273 ZPO als zulässig angesehen. In weiterer Konsequenz hat es dann der erkennende Senat in der Entscheidung 5 Ob 323/98f = WoBl 1999/58 mit Anm von Hausmann = MietSlg 51/4 als "vertretbar" erachtet, "die zusätzliche Nutzfläche einer vom Mieter im Geschäftslokal errichteten Galerie bei

der Ermittlung des zulässigen Hauptmietzinses außer Betracht zu lassen, wenn die besondere Raumhöhe des Geschäftslokals (die das Einziehen einer Galerie überhaupt erst möglich gemacht hatte) bereits in die Ermittlung des für ein solches Lokal erzielbaren Mietzinses eingeflossen war". Darin wurde eine (vereinfachte) angemessene Berücksichtigung der Verbesserungsaufwendungen des Hauptmieters iSd § 12a Abs 7 letzter Satz MRG erblickt, ohne in Frage zu stellen, dass bei Ermittlung des nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Hauptmietzinses die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung zu Grunde zu legen sind, wie dies der Einleitungssatz des § 12a Abs 7 MRG vorschreibt. Der vom Rekursgericht geortete Widerspruch zwischen den Entscheidungen 5 Ob 10/98a und 5 Ob 323/98f liegt daher in Wahrheit gar nicht vor. Bei der angemessenen Berücksichtigung dieses Verbesserungsaufwandes ist dem Gericht ein weiter Beurteilungsspielraum gegeben. Ein solcher ist auch notwendig, weil sich der andauernde objektive Nutzen der Investition nicht exakt feststellen oder gar berechnen lässt. Schon in der zitierten Entscheidung 5 Ob 10/98a wurde deshalb die Anwendung richterlichen Ermessens nach Paragraph 273, ZPO als zulässig angesehen. In weiterer Konsequenz hat es dann der erkennende Senat in der Entscheidung 5 Ob 323/98f = WoBl 1999/58 mit Anmerkung von Hausmann = MietSlg 51/4 als "vertretbar" erachtet, "die zusätzliche Nutzfläche einer vom Mieter im Geschäftslokal errichteten Galerie bei der Ermittlung des zulässigen Hauptmietzinses außer Betracht zu lassen, wenn die besondere Raumhöhe des Geschäftslokals (die das Einziehen einer Galerie überhaupt erst möglich gemacht hatte) bereits in die Ermittlung des für ein solches Lokal erzielbaren Mietzinses eingeflossen war". Darin wurde eine (vereinfachte) angemessene Berücksichtigung der Verbesserungsaufwendungen des Hauptmieters iSd Paragraph 12 a, Absatz 7, letzter Satz MRG erblickt, ohne in Frage zu stellen, dass bei Ermittlung des nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässigen Hauptmietzinses die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung zu Grunde zu legen sind, wie dies der Einleitungssatz des Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG vorschreibt. Der vom Rekursgericht geortete Widerspruch zwischen den Entscheidungen 5 Ob 10/98a und 5 Ob 323/98f liegt daher in Wahrheit gar nicht vor.

Folgerichtig könnte der vom Erstgericht gefundenen Lösung nähergetreten werden, wenn es - wofür allerdings sichere Anhaltspunkte in den bisherigen Feststellungen fehlen - tatsächlich so sein sollte, dass mit dem um 60 % gegenüber der "Normalmiete" verminderten Entgelt für die zusätzliche Nutzfläche im "Zwischengeschoss" eine angemessene Berücksichtigung des verbliebenen objektiven Nutzens der von der Antragsgegnerin bzw ihren Rechtsvorgängern getätigten Verbesserungsaufwendungen erfolgte (was die Antragstellerin bestreitet). Die Entscheidung des Rekursgerichtes, die durch den Einzug einer Zwischendecke zusätzlich geschaffene Nutzfläche bei der Ermittlung des zulässigen Hauptmietzinses überhaupt außer Betracht zu lassen, wäre andererseits nur dann zu billigen, wenn der den angemessenen Hauptmietzins erhöhende Effekt eines zusätzlichen "Zwischengeschosses" im Mietobjekt durch den der Antragsgegnerin nach Maßgabe des § 12a Abs 7 letzter Satz MRG abzugeltenden Verbesserungsaufwand gänzlich aufgezehrt oder - wie in der Entscheidung 5 Ob 323/98f - der Zusatznutzen bereits in einen höheren Hauptmietzins je Quadratmeter der ursprünglichen Nutzfläche des Geschäftslokals wegen der besonderen Raumhöhe eingeflossen wäre. Auch dafür fehlen Entscheidungsgrundlagen. Folgerichtig könnte der vom Erstgericht gefundenen Lösung nähergetreten werden, wenn es - wofür allerdings sichere Anhaltspunkte in den bisherigen Feststellungen fehlen - tatsächlich so sein sollte, dass mit dem um 60 % gegenüber der "Normalmiete" verminderten Entgelt für die zusätzliche Nutzfläche im "Zwischengeschoss" eine angemessene Berücksichtigung des verbliebenen objektiven Nutzens der von der Antragsgegnerin bzw ihren Rechtsvorgängern getätigten Verbesserungsaufwendungen erfolgte (was die Antragstellerin bestreitet). Die Entscheidung des Rekursgerichtes, die durch den Einzug einer Zwischendecke zusätzlich geschaffene Nutzfläche bei der Ermittlung des zulässigen Hauptmietzinses überhaupt außer Betracht zu lassen, wäre andererseits nur dann zu billigen, wenn der den angemessenen Hauptmietzins erhöhende Effekt eines zusätzlichen "Zwischengeschosses" im Mietobjekt durch den der Antragsgegnerin nach Maßgabe des Paragraph 12 a, Absatz 7, letzter Satz MRG abzugeltenden Verbesserungsaufwand gänzlich aufgezehrt oder - wie in der Entscheidung 5 Ob 323/98f - der Zusatznutzen bereits in einen höheren Hauptmietzins je Quadratmeter der ursprünglichen Nutzfläche des Geschäftslokals wegen der besonderen Raumhöhe eingeflossen wäre. Auch dafür fehlen Entscheidungsgrundlagen.

Für eine verlässliche Feststellung des von der Antragsgegnerin zu zahlenden Hauptmietzinses ist es demnach notwendig, den von ihr bzw ihren Rechtsvorgängern für das Einziehen der Zwischendecke getätigten Verbesserungsaufwand zu erheben und den andauernden objektiven Nutzen dieser Investition zu klären. Um Entscheidungshilfen für die gebotene Anwendung richterlichen Ermessens zu finden, wird - allenfalls mit Hilfe eines Sachverständigen - auch festzustellen sein, wie hoch am 1. 4. 1999 der angemessene Hauptmietzins für das

verfahrensgegenständliche Geschäftslokal ohne Zwischendecke (aber mit der Möglichkeit, eine solche einzuziehen) gewesen wäre. Dass dem, wie die Antragstellerin meint, das Neuerungsverbot entgegenstünde, weil die Antragsgegnerin die besondere Raumhöhe des Geschäftslokals im erstinstanzlichen Verfahren nicht relevierte, trifft nicht zu, weil sich die Notwendigkeit diesbezüglicher Erörterungen aus dem Versäumnis ergibt, iSd § 12a Abs 7 letzter Satz MRG das Problem der Abgeltung des der Antragstellerin zurechenbaren Verbesserungsaufwands zu behandeln. Für eine verlässliche Feststellung des von der Antragsgegnerin zu zahlenden Hauptmietzinses ist es demnach notwendig, den von ihr bzw ihren Rechtsvorgängern für das Einziehen der Zwischendecke getätigten Verbesserungsaufwand zu erheben und den andauernden objektiven Nutzen dieser Investition zu klären. Um Entscheidungshilfen für die gebotene Anwendung richterlichen Ermessens zu finden, wird - allenfalls mit Hilfe eines Sachverständigen - auch festzustellen sein, wie hoch am 1. 4. 1999 der angemessene Hauptmietzins für das verfahrensgegenständliche Geschäftslokal ohne Zwischendecke (aber mit der Möglichkeit, eine solche einzuziehen) gewesen wäre. Dass dem, wie die Antragstellerin meint, das Neuerungsverbot entgegenstünde, weil die Antragsgegnerin die besondere Raumhöhe des Geschäftslokals im erstinstanzlichen Verfahren nicht relevierte, trifft nicht zu, weil sich die Notwendigkeit diesbezüglicher Erörterungen aus dem Versäumnis ergibt, iSd Paragraph 12 a, Absatz 7, letzter Satz MRG das Problem der Abgeltung des der Antragstellerin zurechenbaren Verbesserungsaufwands zu behandeln.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Textnummer

E69151

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00035.03P.0311.000

Im RIS seit

10.04.2003

Zuletzt aktualisiert am

20.09.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at