

TE OGH 2001/9/27 5Ob184/01x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.09.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden 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 Mietrechtssache des Antragstellers Dr. Wolfgang R. G*****, vertreten durch Dr. Hannelore Kettl-Gassner, Rechtsanwältin in 5020 Salzburg, gegen die Antragsgegner 1.) Eva K*****, und 2.) Melitta O*****, beide vertreten durch Rechtsanwälte Greger & Hochreiter, 5110 Oberndorf, wegen Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses gemäß § 46a Abs 5 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 26. April 2001, GZ 45 R 423/00w-97, mit welchem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 7. August 2000, GZ 16 Msch 66/96d-70, abgeändert wurde, folgenden

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden 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 Mietrechtssache des Antragstellers Dr. Wolfgang R. G*****, vertreten durch Dr. Hannelore Kettl-Gassner, Rechtsanwältin in 5020 Salzburg, gegen die Antragsgegner 1.) Eva K*****, und 2.) Melitta O*****, beide vertreten durch Rechtsanwälte Greger & Hochreiter, 5110 Oberndorf, wegen Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses gemäß Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 26. April 2001, GZ 45 R 423/00w-97, mit welchem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 7. August 2000, GZ 16 Msch 66/96d-70, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegner haben die für ihre Revisionsrekursbeantwortung verzeichneten Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Im derzeitigen Verfahrensstadium ist nur mehr die Höhe des vom Antragsteller gemäß § 46a Abs 5 MRG geforderten Hauptmietzinses strittig. Das die Mietzinserhöhung rechtfertigende Ereignis - das Entstehen eines gespaltenen Mietverhältnisses - fand im Jahr 1979 statt; das Anhebungsbegehren wurde 1996 gestellt. Ausgehend von der Feststellung, dass der angemessene Hauptmietzins für das vom Antragsteller gemietete Geschäftslokal im Jahr 1979 S 400,- netto pro m² betrug, gelangte das Erstgericht bezogen auf 1996 zu einem (der Fünfzehntelanhebung zugrunde

zu legenden) angemessenen monatlichen Hauptmietzins von S 34.500,--, das Rekursgericht zu S 49.250,--. Die Differenz erklärt sich daraus, dass das Erstgericht bei der Aufwertung des sich für das Jahr 1996 nach dem Verbraucherpreisindex ergebenden Hauptmietzinses einen 1993 einsetzenden Rückgang der in der Altstadt von S***** für Geschäftsräume erzielbaren Mietzinse berücksichtigte, während das Rekursgericht die Aufwertung strikt am Anstieg der Verbraucherpreise von 1979 bis 1996 ausrichtete. Im Hinblick auf diese von den Vorinstanzen unterschiedlich beantwortete Rechtsfrage wurde der Revisionsrekurs für zulässig erklärt. Im derzeitigen Verfahrensstadium ist nur mehr die Höhe des vom Antragsteller gemäß Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG geforderten Hauptmietzinses strittig. Das die Mietzinserhöhung rechtfertigende Ereignis - das Entstehen eines gespaltenen Mietverhältnisses - fand im Jahr 1979 statt; das Anhebungsbegehren wurde 1996 gestellt. Ausgehend von der Feststellung, dass der angemessene Hauptmietzins für das vom Antragsteller gemietete Geschäftslokal im Jahr 1979 S 400,-- netto pro m2 betrug, gelangte das Erstgericht bezogen auf 1996 zu einem (der Fünftehtelanhebung zugrunde zu legenden) angemessenen monatlichen Hauptmietzins von S 34.500,--, das Rekursgericht zu S 49.250,--. Die Differenz erklärt sich daraus, dass das Erstgericht bei der Aufwertung des sich für das Jahr 1996 nach dem Verbraucherpreisindex ergebenden Hauptmietzinses einen 1993 einsetzenden Rückgang der in der Altstadt von S***** für Geschäftsräume erzielbaren Mietzinse berücksichtigte, während das Rekursgericht die Aufwertung strikt am Anstieg der Verbraucherpreise von 1979 bis 1996 ausrichtete. Im Hinblick auf diese von den Vorinstanzen unterschiedlich beantwortete Rechtsfrage wurde der Revisionsrekurs für zulässig erklärt.

Rechtliche Beurteilung

Die in § 528 Abs 1 ZPO (iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshof liegen jedoch nicht vor. Auch der Revisionsrekurs enthält keine Argumente, aus denen sich die Zulässigkeit dieses Rechtsmittels ergibt. Dies aus folgenden (gemäß § 37 Abs 3 Z 16 iVm §§ 528a, 510 Abs 3 letzter Satz ZPO nur kurz auszuführenden) Gründen: Die in Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshof liegen jedoch nicht vor. Auch der Revisionsrekurs enthält keine Argumente, aus denen sich die Zulässigkeit dieses Rechtsmittels ergibt. Dies aus folgenden (gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, in Verbindung mit Paragraphen 528 a,, 510 Absatz 3, letzter Satz ZPO nur kurz auszuführenden) Gründen:

Die vom Rekursgericht vertretene Rechtsansicht, bei der Erhöhung des Hauptmietzinses nach § 46a Abs 5 MRG sei von den Verhältnissen im Zeitpunkt des die Mietzinsanhebung rechtfertigenden Ereignisses - hier der Entstehung des gespaltenen Mietverhältnisses - auszugehen und der damals angemessene Mietzins nach dem Verbraucherpreisindex bis zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Anhebungsanspruchs aufzuwerten, entspricht der Judikatur. Sie wurde zum Anhebungstatbestand einer Verpachtung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens entwickelt (SZ 70/12), seither mehrmals bekräftigt (WoBl 1998, 214/130; WoBl 1998, 215/131; WoBl 1998, 217/132; 5 Ob 148/97v = EWri/46a/73) und ausdrücklich auch für den Anhebungstatbestand des § 46a Abs 4 MRG (WoBl 1998, 77/48) sowie den hier vorliegenden Anhebungstatbestand des § 46a Abs 5 MRG für anwendbar erklärt (SZ 70/74; WoBl 1998, 143/96). Die stets gleich gebliebenen Entscheidungsgründe lassen keinen Zweifel daran aufkommen, dass die (hier dem Grunde nach nicht strittige) Aufwertung nach dem Verbraucherpreisindex keinen Raum für die Berücksichtigung temporärer Sonderentwicklungen der durchschnittlichen Mietzinse für Geschäftslokale - sei es generell oder an einem bestimmten Standort - lässt. Mit der Anwendung des gebräuchlichsten aller Wertmesser soll nämlich erreicht werden, dass der Vermieter letztlich jeden Mietzins erhält, den er im Fall einer Neuvermietung des Objekts bei Eintritt des die Anhebung rechtfertigenden Ereignisses zu üblichen Bedingungen erzielt hätte (SZ 70/12; WoBl 1998, 143/96). Dieses Ziel würde durch die vom Rechtsmittelwerber geforderte Berücksichtigung einer vom Verbraucherpreisindex im Anhebungszeitpunkt gerade nach unten abweichenden Entwicklung der Mietzinse für Geschäftslokale verfehlt. Die vom Rekursgericht vertretene Rechtsansicht, bei der Erhöhung des Hauptmietzinses nach Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG sei von den Verhältnissen im Zeitpunkt des die Mietzinsanhebung rechtfertigenden Ereignisses - hier der Entstehung des gespaltenen Mietverhältnisses - auszugehen und der damals angemessene Mietzins nach dem Verbraucherpreisindex bis zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Anhebungsanspruchs aufzuwerten, entspricht der Judikatur. Sie wurde zum Anhebungstatbestand einer Verpachtung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens entwickelt (SZ 70/12), seither mehrmals bekräftigt (WoBl 1998, 214/130; WoBl 1998, 215/131; WoBl 1998, 217/132; 5 Ob 148/97v = EWri/46a/73) und ausdrücklich auch für den Anhebungstatbestand des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG (WoBl 1998, 77/48) sowie den hier vorliegenden Anhebungstatbestand des Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG für

anwendbar erklärt (SZ 70/74; WoBl 1998, 143/96). Die stets gleich gebliebenen Entscheidungsgründe lassen keinen Zweifel daran aufkommen, dass die (hier dem Grunde nach nicht strittige) Aufwertung nach dem Verbraucherpreisindex keinen Raum für die Berücksichtigung temporärer Sonderentwicklungen der durchschnittlichen Mietzinse für Geschäftslokale - sei es generell oder an einem bestimmten Standort - lässt. Mit der Anwendung des gebräuchlichsten aller Wertmesser soll nämlich erreicht werden, dass der Vermieter letztlich jeden Mietzins erhält, den er im Fall einer Neuvermietung des Objekts bei Eintritt des die Anhebung rechtfertigenden Ereignisses zu üblichen Bedingungen erzielt hätte (SZ 70/12; WoBl 1998, 143/96). Dieses Ziel würde durch die vom Rechtsmittelwerber geforderte Berücksichtigung einer vom Verbraucherpreisindex im Anhebungszeitpunkt gerade nach unten abweichenden Entwicklung der Mietzinse für Geschäftslokale verfehlt.

Soweit der Rechtsmittelwerber die Feststellung eines im Zeitpunkt der Entstehung des gespaltenen Mietverhältnisses angemessenen Hauptmietzinses von S 400,- pro m² unter dem Revisionsgrund der unrichtigen Beweiswürdigung bekämpft, ist er darauf hinzuweisen, dass die Anfechtung der Beweiswürdigung auch im außerstreitigen Mietrechtsverfahren in dritter Instanz nicht möglich ist (JBl 1985, 546 ua). Für die in diesem Zusammenhang geltend gemachte Rüge von Verfahrensmängel gilt, dass der Oberste Gerichtshof von der zweiten Instanz verneinte Mängel des erstinstanzlichen Verfahrens nur dann aufgreifen kann, wenn die hierfür angegebenen Gründe durch die Aktenlage nicht gedeckt oder rechtlich unhaltbar sind (vgl zuletzt 5 Ob 63/00a = EWr I/37/184; 5 Ob 289/00m = WoBl 233/142). Derartige Begründungsfehler sind nicht zu erkennen. Dass die Vorinstanzen die als Vorfrage bedeutsame Nutzfläche des verfahrensgegenständlichen Bestandobjekts nicht genauer erhoben haben, wurde vom Rekursgericht mit durchaus vertretbaren Argumenten gerechtfertigt; eine Auseinandersetzung mit Fragen der Mietzinsminderung wegen der Art der im Mietobjekt ausgeübten Geschäftstätigkeit konnte im Hinblick darauf unterbleiben, dass dem Handel mit Schmuckwaren (vor allem Modeschmuck) in einem Zentrum des Fremdenverkehrs keine besondere soziale Rücksichtnahme iSd § 12a Abs 2 MRG gebührt (vgl WoBl 1998, 214/130 zum Souvenirhandel). Soweit der Rechtsmittelwerber die Feststellung eines im Zeitpunkt der Entstehung des gespaltenen Mietverhältnisses angemessenen Hauptmietzinses von S 400,- pro m² unter dem Revisionsgrund der unrichtigen Beweiswürdigung bekämpft, ist er darauf hinzuweisen, dass die Anfechtung der Beweiswürdigung auch im außerstreitigen Mietrechtsverfahren in dritter Instanz nicht möglich ist (JBl 1985, 546 ua). Für die in diesem Zusammenhang geltend gemachte Rüge von Verfahrensmängel gilt, dass der Oberste Gerichtshof von der zweiten Instanz verneinte Mängel des erstinstanzlichen Verfahrens nur dann aufgreifen kann, wenn die hierfür angegebenen Gründe durch die Aktenlage nicht gedeckt oder rechtlich unhaltbar sind vergleiche zuletzt 5 Ob 63/00a = EWr I/37/184; 5 Ob 289/00m = WoBl 233/142). Derartige Begründungsfehler sind nicht zu erkennen. Dass die Vorinstanzen die als Vorfrage bedeutsame Nutzfläche des verfahrensgegenständlichen Bestandobjekts nicht genauer erhoben haben, wurde vom Rekursgericht mit durchaus vertretbaren Argumenten gerechtfertigt; eine Auseinandersetzung mit Fragen der Mietzinsminderung wegen der Art der im Mietobjekt ausgeübten Geschäftstätigkeit konnte im Hinblick darauf unterbleiben, dass dem Handel mit Schmuckwaren (vor allem Modeschmuck) in einem Zentrum des Fremdenverkehrs keine besondere soziale Rücksichtnahme iSd Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG gebührt vergleiche WoBl 1998, 214/130 zum Souvenirhandel).

Was schließlich die vom Rekursgericht abgelehnte und nunmehr erneut vorgetragene Anregung einer Anrufung des Verfassungsgerichtshofs zur Aufhebung des § 46a Abs 5 MRG wegen vermeintlicher Verfassungswidrigkeit betrifft, genügt zur Begründung der Unzulässigkeit des Revisionsrekurses, dass der erkennende Senat die Bedenken des Rechtsmittelwerbers nicht teilt (vgl NZ 1992, 277/245). Der Oberste Gerichtshof hat sich bereits mehrmals mit der unter verschiedenen Aspekten geltend gemachten Verfassungswidrigkeit einzelner Bestimmungen des § 46a MRG befasst und derartige Bedenken stets verneint (WoBl 1997, 151/47; WoBl 1997, 153/48; WoBl 1997, 196/70; immolex 1997, 46/28; 5 Ob 2434/96m = EWr I 46a/46; WoBl 1998, 52/28; WoBl 1998, 104/64; SZ 70/74; WoBl 2000, 40/13). Als neues Argument findet sich in den Rechtsmittelausführungen nur, dass die unterschiedliche Behandlung von Unternehmen, die von juristischen Personen bzw Personengesellschaften des Handelsrechts und solchen, die von natürlichen Personen geführt werden, in Abs 4 bzw Abs 5 des § 46a MRG gleichheitswidrig sei, doch sind die beiden Anhebungstatbestände zu verschieden, um daraus eine Verfassungswidrigkeit des hier anzuwendenden § 46a Abs 5 MRG abzuleiten. Auch in diesem Punkt zeigt also der Rechtsmittelwerber keine die Anrufung des Obersten Gerichtshofes rechtfertigende erhebliche Rechtsfrage iSd § 528 Abs 1 ZPO auf. Was schließlich die vom Rekursgericht abgelehnte und nunmehr erneut vorgetragene Anregung einer Anrufung des Verfassungsgerichtshofs zur Aufhebung des Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG wegen vermeintlicher Verfassungswidrigkeit betrifft, genügt zur Begründung der Unzulässigkeit des Revisionsrekurses, dass der erkennende Senat die Bedenken des Rechtsmittelwerbers nicht teilt

vergleiche NZ 1992, 277/245). Der Oberste Gerichtshof hat sich bereits mehrmals mit der unter verschiedenen Aspekten geltend gemachten Verfassungswidrigkeit einzelner Bestimmungen des Paragraph 46 a, MRG befasst und derartige Bedenken stets verneint (WoBl 1997, 151/47; WoBl 1997, 153/48; WoBl 1997, 196/70; immolex 1997, 46/28; 5 Ob 2434/96m = EW römisch eins 46a/46; WoBl 1998, 52/28; WoBl 1998, 104/64; SZ 70/74; WoBl 2000, 40/13). Als neues Argument findet sich in den Rechtsmittelausführungen nur, dass die unterschiedliche Behandlung von Unternehmen, die von juristischen Personen bzw Personengesellschaften des Handelsrechts und solchen, die von natürlichen Personen geführt werden, in Absatz 4, bzw Absatz 5, des Paragraph 46 a, MRG gleichheitswidrig sei, doch sind die beiden Anhebungstatbestände zu verschieden, um daraus eine Verfassungswidrigkeit des hier anzuwendenden Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG abzuleiten. Auch in diesem Punkt zeigt also der Rechtsmittelwerber keine die Anrufung des Obersten Gerichtshofes rechtfertigende erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 528, Absatz eins, ZPO auf.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 37 Abs 3 Z 19 erster Halbsatz MRG Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, erster Halbsatz MRG.

Anmerkung

E63364 05A01841

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00184.01X.0927.000

Dokumentnummer

JJT_20010927_OGH0002_0050OB00184_01X0000_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