TE OGH 2000/2/29 50b44/00g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.02.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Rekursgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Peter S*****, vertreten durch Mag. Wolfgang Steinhappel, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Dr. Wolfgang A*****, vertreten durch Robathin & Hofmann, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 16, § 37 Abs 4 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Juni 1999, GZ 39 R 193/99t-48, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 23. November 1996, GZ 25 Msch 21/96a-39, teilweise abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat als Rekursgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Peter S*****, vertreten durch Mag. Wolfgang Steinhappel, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Dr. Wolfgang A*****, vertreten durch Robathin & Hofmann, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 16,, Paragraph 37, Absatz 4, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Juni 1999, GZ 39 R 193/99t-48, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 23. November 1996, GZ 25 Msch 21/96a-39, teilweise abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluss wird mit Ausnahme der in Rechtskraft erwachsenen ersatzlosen Behebung des Ausspruches über den Rückzahlungsauftrag aufgehoben. Die Rechtssache wird in diesem Umfang zur neuerlichen Entscheidung über den Rekurs des Antragsgegners an das Rekursgericht zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Der Kläger war Hauptmieter, der Beklagte Vermieter der Geschäftsräume top 1, ***** Wien, bestehend aus einem Gassenlokal, einem hofseitigen Raum, Küche und Magazin.

Der Antragsteller beantragte die Überprüfung der Angemessenheit des Zinses für die Zeit vom 8. Mai 1993 bis 4. Mai 1995, das heißt bis zum Zeitpunkt der zwangsweisen Räumung. Der vereinbarte Mietzins von monatlich S 25.000 sei im

Hinblick darauf unangemessen gewesen, weil sich das Mietobjekt in einem desolaten Zustand befunden habe und erst durch Investitionen des Antragstellers in Höhe von S 500.000 benützbar geworden sei.

Der Antragsgegner bestritt und beantragte die Abweisung des Überprüfungsantrages. Das Mietobjekt habe sich bei Übergabe an den Bestandnehmer in einem brauchbaren Zustand befunden. Das Mietverhältnis sei auch gemäß § 1118 ABGB aufgelöst worden, weil der Antragsteller seit Juni 1994 keinen Mietzins mehr bezahlt habe. Dem auf § 37 Abs 4 MRG gestützten Rückforderungsbegehren hielt der Antragsgegner offene Mietzinse in Höhe von S 281.300 compensando entgegen. Der zuletzt vorgeschriebene Pauschalmietzins von S 31.625 (inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer) sei angemessen gewesen. Der Antragsgegner bestritt und beantragte die Abweisung des Überprüfungsantrages. Das Mietobjekt habe sich bei Übergabe an den Bestandnehmer in einem brauchbaren Zustand befunden. Das Mietverhältnis sei auch gemäß Paragraph 1118, ABGB aufgelöst worden, weil der Antragsteller seit Juni 1994 keinen Mietzins mehr bezahlt habe. Dem auf Paragraph 37, Absatz 4, MRG gestützten Rückforderungsbegehren hielt der Antragsgegner offene Mietzinse in Höhe von S 281.300 compensando entgegen. Der zuletzt vorgeschriebene Pauschalmietzins von S 31.625 (inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer) sei angemessen gewesen.

Das Erstgericht stellte mit seinem Sachbeschluss fest, dass der angemessene Hauptmietzins für das verfahrensgegenständliche Mietobjekt für den Bewertungszeitraum vom 8. Mai 1993 bis 4. Mai 1995 S 345.247 betrage, der Antragsgegner durch Einhebung eines Betrages von S 394.041,59 an Hauptmiete das gesetzlich zulässige Zinsausmaß in diesem Zeitraum daher um S 48.794 überschritten habe. Gemäß § 37 Abs 4 MRG trug das Erstgericht dem Antragsgegner auf, dem Antragsteller S Das Erstgericht stellte mit seinem Sachbeschluss fest, dass der angemessene Hauptmietzins für das verfahrensgegenständliche Mietobjekt für den Bewertungszeitraum vom 8. Mai 1993 bis 4. Mai 1995 S 345.247 betrage, der Antragsgegner durch Einhebung eines Betrages von S 394.041,59 an Hauptmiete das gesetzlich zulässige Zinsausmaß in diesem Zeitraum daher um S 48.794 überschritten habe. Gemäß Paragraph 37, Absatz 4, MRG trug das Erstgericht dem Antragsgegner auf, dem Antragsteller S 48.794 samt 10 % Umsatzsteuer und 4 % Zinsen ab 8. Mai 1996 binnen vierzehn Tagen rückzuerstatten.

Es ging dabei von folgenden wesentlichen Feststellungen aus: Das Geschäftslokal war vor Abschluss des Bestandvertrages mit dem Antragsteller als Kaffeehaus genützt worden. In dem Lokal war ein Holzboden vorhanden, der bis zuletzt begangen worden war. Es war eine Klosettanlage vorhanden. Das Lokal hatte eine Gasheizung, für den Fall, dass diese ausfiel, waren Elektroradiatoren vorhanden, zusätzlich noch die Möglichkeit, mit einem Kohlen-Koksofen zu heizen. Auch Beleuchtungskörper waren vorhanden, die elektrischen Installationen waren funktionsfähig. In der Küche befand sich ein Tischwaschbecken. Der Antragsteller investierte insgesamt S 586.790 in das Mietobjekt, davon waren S 389.080 eigentliche Sanierungskosten. Im Jahr 1993 war für die Kundenräume im Ausmaß von 180 m² ein monatlicher Hauptmietzins von S 90 je Quadratmeter angemessen, für Nebenräume im Ausmaß von 59,37 m² ein solcher von S 30 je Quadratmeter. Daraus ergab sich - bei gutem Zustand - ein Hauptmietzins von S 17.981 ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer. Zu dem im Zeitraum vom 8. Mai 1993 bis 4. Mai 1995 auf Grund der konkreten Umstände ermittelten Hauptmietzins von S 345.247 kamen noch S 48.353,41 an Betriebskosten. Der Antragsteller bezahlte S 419.195, im September 1995 zusätzliche S 23.200. Überdies stellte das Erstgericht fest (AS 181), dass die Nutzfläche des Lokals insgesamt 249,37 m² betrage (gemeint offenbar: 239,37 m², wie sich aus der Addition der Teilsommen des Gutachtens ergibt, auf welche sich das Erstgericht stützt). Ausgehend davon, dass sich das Geschäftslokal bei Übergabe an den Bestandnehmer in einem brauchbaren Zustand befunden habe, erachtete das Erstgericht den bedungenen Mietzins als angemessen.

Das Rekursgericht wies einen vom Antragsteller erhobenen Rekurs gegen diesen Sachbeschluss (rechtskräftig) zurück. Mit seinem Sachbeschluss gab es dem Rekurs des Antragsgegners teilweise Folge, indem es den Ausspruch über den Rückzahlungsauftrag ersatzlos behob. Der angefochtene Sachbeschluss enthält weiters den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 nicht übersteige und der Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Auf Grund eines Antrages des Antragsgegners gemäß § 528 Z 2a ZPO erklärte das Rekursgericht den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig. Das Rekursgericht wies einen vom Antragsteller erhobenen Rekurs gegen diesen Sachbeschluss (rechtskräftig) zurück. Mit seinem Sachbeschluss gab es dem Rekurs des Antragsgegners teilweise Folge, indem es den Ausspruch über den Rückzahlungsauftrag ersatzlos behob. Der angefochtene Sachbeschluss enthält weiters den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 nicht übersteige und der Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Auf Grund eines Antrages des Antragsgegners gemäß Paragraph 528, Ziffer 2 a, ZPO erklärte das Rekursgericht den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig.

Gegen den bestätigenden Teil des Sachbeschlusses des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluss dahin abzuändern, dass der angemessene Hauptmietzins (exklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer) für das Geschäftslokal top 1 ***** Wien, für die Zeit vom 8. Mai 1993 bis 4. Mai 1995 S 382.712,09 beträgt und daher durch die Einhebung des Hauptmietzinses das gesetzlich zulässige Zinsausmaß nicht überschritten wurde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsteller beteiligte sich nicht am Revisionsrekursverfahren.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil das Rekursverfahren an einem erheblichen Verfahrensmangel leidet; er ist auch berechtigt.

Der Antragsgegner hat in seinem Rekurs eine Beweistrüge dahin erhoben, dass auf Grund seiner eigenen Aussage als Partei die Nutzfläche an Stelle mit 249,37 m² richtig mit 289,37 m² festzustellen gewesen wäre. Diesbezüglich sei auch das Gutachten widersprüchlich, welches einerseits von einer Nutzfläche von 289,37 m² ausgehe, andererseits aber zu Teilnutzflächen von nur 180 m² (Kundenräume) und von etwa 59,37 m² (Nebenräume) komme, wodurch eine offene Differenz von 50 m² verbleibe. Diese Beweistrüge erachtete das Rekursgericht im Hinblick darauf für unerheblich, dass das Erstgericht ohnehin von einer Nutzfläche von 289,37 m², entsprechend dem Sachverständigengutachten, ausgegangen sei. Diese, dem Rekursgericht unterlaufene Aktenwidrigkeit führte dazu, dass es - von einer gar nicht getroffenen Feststellung ausgehend - die Beweistrüge des Antragsgegners unerledigt ließ. Darin liegt ein erheblicher Verfahrensmangel, welcher zur Aufhebung des nicht in Rechtskraft erwachsenen Teiles des Sachbeschlusses des Rekursgerichtes führen muss (RIS-Justiz RS0043088, insbes. 10 ObS 274/89).

Anmerkung

E57100 05A00440

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00044.00G.0229.000

Dokumentnummer

JJT_20000229_OGH0002_0050OB00044_00G0000_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