

# TE OGH 2000/1/25 5Ob336/99v

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 25.01.2000

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache der Antragstellerin Hildegard K\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Wolfram Themmer, Dr. Martin Prunbauer und Dr. Josef Toth, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1. Dkfm Maria P\*\*\*\*\*, 2. Ing. Elisabeth T\*\*\*\*\*, 3. Katharina P\*\*\*\*\*, 4. Rudolf G\*\*\*\*\*, 5. Ing. Ernst P\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Helmut Winkler, Dr. Otto Reich-Rohrwig, Dr. Udo Elsner und Dr. Alexander Illedits, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 46a Abs 3 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Juni 1999, GZ 39 R 177/99i-39, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 9. Februar 1999, GZ 3 Msch 69/97x-35, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache der Antragstellerin Hildegard K\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Wolfram Themmer, Dr. Martin Prunbauer und Dr. Josef Toth, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1. Dkfm Maria P\*\*\*\*\*, 2. Ing. Elisabeth T\*\*\*\*\*, 3. Katharina P\*\*\*\*\*, 4. Rudolf G\*\*\*\*\*, 5. Ing. Ernst P\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Helmut Winkler, Dr. Otto Reich-Rohrwig, Dr. Udo Elsner und Dr. Alexander Illedits, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Juni 1999, GZ 39 R 177/99i-39, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 9. Februar 1999, GZ 3 Msch 69/97x-35, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

Die Zurückweisung eines ordentlichen Rechtsmittels wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 letzter Satz, § 528a ZPO, § 37 Abs 3 Z 16 MRG). Die Zurückweisung eines ordentlichen Rechtsmittels wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz, Paragraph 528 a, ZPO, Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG).

## Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht hat die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses an den Obersten Gerichtshof deshalb für gegeben erachtet, weil sich unter Berücksichtigung der mittlerweile ergangenen höchstgerichtlichen Entscheidung 5 Ob 129/99b = ecolex 1999/294 die Notwendigkeit ergebe, innerhalb ein und derselben Branche zur Ermittlung des nach § 12a Abs 2 MRG angemessenen Mietzinses weitere Differenzierungen vorzunehmen. Das Rekursgericht hat die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses an den Obersten Gerichtshof deshalb für gegeben erachtet, weil sich unter Berücksichtigung der mittlerweile ergangenen höchstgerichtlichen Entscheidung 5 Ob 129/99b = ecolex 1999/294 die Notwendigkeit ergebe, innerhalb ein und derselben Branche zur Ermittlung des nach Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG angemessenen Mietzinses weitere Differenzierungen vorzunehmen.

Damit wird aber die Kernaussage der zitierten Entscheidung verkannt, die ebenso wie zuvor schon 5 Ob 25/98g bestimmte kleingewerbliche Nahversorger vom Schutz der Mietzinsreduzierung ausnahm, wenn ihr Unternehmen nur Luxusbedürfnisse befriedigte oder ihr Angebot an einen typischerweise nicht schutzbedürftigen Teil der Bevölkerung richtet. Mit dieser von der Rechtsprechung entwickelten Ausnahme wird jedoch der in der Entscheidung 5 Ob 109/97h = WoBl 1998/3 dargelegte Grundsatz nicht verlassen, dass überhaupt nur bei Feststehen der Ertragsschwäche einer Branche eine Minderung des "vollen" angemessenen Hauptmietzinses in Betracht kommt. Der nach den Kriterien des § 16 Abs 1 MRG ermittelte ortsübliche Hauptmietzins ist zunächst daraufhin zu untersuchen, ob er üblicherweise auch von Angehörigen jener Branche bezahlt wird, der auch der mit dem konkreten Erhöhungsbegehren konfrontierte Mieter zuzurechnen ist. Ist dies der Fall, so ist dargetan, dass die Ertragskraft der Branche ausreicht, auch mit der vollen angemessenen Miete überleben zu können. Dies steht im vorliegenden Fall fest. Dafür, dass der Sachverständige zum Vergleich Luxusanbieter im Bereich des Schuhkleinantriebs herangezogen hätte, fehlt jede Grundlage. Dass der Sachverständige aus Anlass der mündlichen Erörterung seines Gutachtens die Ansicht vertrat, im Schuhkleinantrieb, also einem Bereich, in dem viele Filialbetriebe tätig seien, sei ein besonderer unternehmerischer Einsatz erforderlich, etwa die Spezialisierung auf bestimmte Produktbereiche, ohne die ein wirtschaftliches Überleben kaum möglich sei, lässt den Schluss nicht zu, der Sachverständige habe aus dem Bereich des Schuhkleinantriebs die Ertragsstärke von Luxusanbietern als Maßstab zugrunde gelegt. Damit wird aber die Kernaussage der zitierten Entscheidung verkannt, die ebenso wie zuvor schon 5 Ob 25/98g bestimmte kleingewerbliche Nahversorger vom Schutz der Mietzinsreduzierung ausnahm, wenn ihr Unternehmen nur Luxusbedürfnisse befriedigte oder ihr Angebot an einen typischerweise nicht schutzbedürftigen Teil der Bevölkerung richtet. Mit dieser von der Rechtsprechung entwickelten Ausnahme wird jedoch der in der Entscheidung 5 Ob 109/97h = WoBl 1998/3 dargelegte Grundsatz nicht verlassen, dass überhaupt nur bei Feststehen der Ertragsschwäche einer Branche eine Minderung des "vollen" angemessenen Hauptmietzinses in Betracht kommt. Der nach den Kriterien des Paragraph 16, Absatz eins, MRG ermittelte ortsübliche Hauptmietzins ist zunächst daraufhin zu untersuchen, ob er üblicherweise auch von Angehörigen jener Branche bezahlt wird, der auch der mit dem konkreten Erhöhungsbegehren konfrontierte Mieter zuzurechnen ist. Ist dies der Fall, so ist dargetan, dass die Ertragskraft der Branche ausreicht, auch mit der vollen angemessenen Miete überleben zu können. Dies steht im vorliegenden Fall fest. Dafür, dass der Sachverständige zum Vergleich Luxusanbieter im Bereich des Schuhkleinantriebs herangezogen hätte, fehlt jede Grundlage. Dass der Sachverständige aus Anlass der mündlichen Erörterung seines Gutachtens die Ansicht vertrat, im Schuhkleinantrieb, also einem Bereich, in dem viele Filialbetriebe tätig seien, sei ein besonderer unternehmerischer Einsatz erforderlich, etwa die Spezialisierung auf bestimmte Produktbereiche, ohne die ein wirtschaftliches Überleben kaum möglich sei, lässt den Schluss nicht zu, der Sachverständige habe aus dem Bereich des Schuhkleinantriebs die Ertragsstärke von Luxusanbietern als Maßstab zugrunde gelegt.

In Hinblick auf die nach bestehender Rechtsprechung (insbesondere WoBl 1998/3) geklärten Grundsätze der Ermittlung des Mietzinses nach § 12a Abs 2 MRG bedurfte es nicht der Lösung einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung, weshalb der Rekurs - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruchs des Rekursgerichtes - als unzulässig zurückzuweisen war. In Hinblick auf die nach bestehender Rechtsprechung (insbesondere WoBl 1998/3) geklärten Grundsätze der Ermittlung des Mietzinses nach Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG bedurfte es nicht der Lösung einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung, weshalb der Rekurs - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruchs des Rekursgerichtes - als unzulässig zurückzuweisen war.

#### **Anmerkung**

E56955 05A03369

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00336.99V.0125.000

**Dokumentnummer**

JJT\_20000125\_OGH0002\_0050OB00336\_99V0000\_000

**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](http://www.jusline.at)