

TE OGH 1999/3/23 50b76/99h

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 23.03.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache des Antragstellers Kurt S***** vertreten durch Dr. Emmerich Fritz, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Dr. Maria W*****, 2. Maria-Therese A*****, 3. Elisabeth T*****, 4. Christiane W*****, 5. Dr. Oskar W*****, alle vertreten durch Weiss-Tessbach Rechtsanwälte OEG in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 12a Abs 8 MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. Dezember 1998, GZ 39 R 525/98i-20, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 7. Juni 1998, GZ 41 Msch 79/97t-14, bestätigt wurde, den Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache des Antragstellers Kurt S***** vertreten durch Dr. Emmerich Fritz, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Dr. Maria W*****, 2. Maria-Therese A*****, 3. Elisabeth T*****, 4. Christiane W*****, 5. Dr. Oskar W*****, alle vertreten durch Weiss-Tessbach Rechtsanwälte OEG in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 8, MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. Dezember 1998, GZ 39 R 525/98i-20, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 7. Juni 1998, GZ 41 Msch 79/97t-14, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18b MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a ZPO iVm § 510 Abs 3 ZPO). Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18 b, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, ZPO in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Auf Antrag des Hauptmieters der Geschäftsräumlichkeiten top Nr 8 und top Nr 15 im Haus N***** 14 in ***** W***** bestimmten die Vorinstanzen die Höhe des nach § 16 Abs 1 und § 12a Abs 2 und 5 MRG im Fall einer Unternehmensveräußerung oder Verpachtung zulässigen Hauptmietzins (§ 12a Abs 8 MRG) für diese

Geschäftsräumlichkeiten mit S 35.334 netto. Auf Antrag des Hauptmieters der Geschäftsräumlichkeiten top Nr 8 und top Nr 15 im Haus N***** 14 in ***** W***** bestimmten die Vorinstanzen die Höhe des nach Paragraph 16, Absatz eins und Paragraph 12 a, Absatz 2 und 5 MRG im Fall einer Unternehmensveräußerung oder Verpachtung zulässigen Hauptmietzins (Paragraph 12 a, Absatz 8, MRG) für diese Geschäftsräumlichkeiten mit S 35.334 netto.

Dabei hielten die Vorinstanzen den Einwand der Antragsgegner, es sei ein höherer als der von der Sachverständigen ermittelte Hauptmietzins angemessen, weil der Antragsteller sich geweigert habe, sich am Einbau eines Liftes im Haus finanziell zu beteiligen, für rechtlich irrelevant.

Dagegen wenden sich die Revisionsrekurswerber in ihrem außerordentlichen Rechtsmittel. Es stelle eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des § 528 Abs 1 ZPO dar, ob die vom Mieter "rechtswidrig" verhinderte Investition der Herstellung einer Liftstation im 2. Stockwerk werterhöhend für den nach § 12a Abs 8 MRG maßgeblichen Hauptmietzins sei. Durch einen nur geringen finanziellen Aufwand hätte der Mieter eine Versorgung des Objekts mit einer Liftstation erwirken können, was nun nicht zum Nachteil des Vermieters bei Ermittlung eines künftig zulässigen Mietzinses gehen dürfe. Aus der durch das 3. WÄG neu eingeführten Bestimmung des § 12a Abs 7 letzter Satz MRG, wonach vom Mieter getätigte Investitionen zur Verbesserung des Mietgegenstandes angemessen zu berücksichtigen seien, ziehen die Revisionsrekurswerber den Schluß, bei Unterlassung von wertsteigernden Investitionen durch den Mieter, hier: Beteiligung an den Kosten des Lifteinbaus, sei das Vorhandensein solcher Investitionen fiktiv bei der Ermittlung des zulässigen Mietzinses zu berücksichtigen. Allenfalls sei dem Vermieter die Gelegenheit zu geben, diese Investition auf seine Kosten nachzuholen. Die Rechtsprechung kenne sehr wohl die Ermittlung eines fiktiven, zulässigen Hauptmietzinses etwa dort, wo der angemessene Mietzins durch Zerlegung eines Bestandobjektes in mehrere getrennt vermietbare Einheiten ermittelt wurde. Dagegen wenden sich die Revisionsrekurswerber in ihrem außerordentlichen Rechtsmittel. Es stelle eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO dar, ob die vom Mieter "rechtswidrig" verhinderte Investition der Herstellung einer Liftstation im 2. Stockwerk werterhöhend für den nach Paragraph 12 a, Absatz 8, MRG maßgeblichen Hauptmietzins sei. Durch einen nur geringen finanziellen Aufwand hätte der Mieter eine Versorgung des Objekts mit einer Liftstation erwirken können, was nun nicht zum Nachteil des Vermieters bei Ermittlung eines künftig zulässigen Mietzinses gehen dürfe. Aus der durch das 3. WÄG neu eingeführten Bestimmung des Paragraph 12 a, Absatz 7, letzter Satz MRG, wonach vom Mieter getätigte Investitionen zur Verbesserung des Mietgegenstandes angemessen zu berücksichtigen seien, ziehen die Revisionsrekurswerber den Schluß, bei Unterlassung von wertsteigernden Investitionen durch den Mieter, hier: Beteiligung an den Kosten des Lifteinbaus, sei das Vorhandensein solcher Investitionen fiktiv bei der Ermittlung des zulässigen Mietzinses zu berücksichtigen. Allenfalls sei dem Vermieter die Gelegenheit zu geben, diese Investition auf seine Kosten nachzuholen. Die Rechtsprechung kenne sehr wohl die Ermittlung eines fiktiven, zulässigen Hauptmietzinses etwa dort, wo der angemessene Mietzins durch Zerlegung eines Bestandobjektes in mehrere getrennt vermietbare Einheiten ermittelt wurde.

Rechtliche Beurteilung

Diesem von den Revisionsrekurswerbern angestrebten Ergebnis steht die Anordnung des § 12a Abs 8 MRG entgegen, die die Bestimmung des § 16 Abs 1 MRG einschränkt durch die Anwendung der Bestimmungen des § 12a Abs 2, also die Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit verlangt und andererseits nach § 12a Abs 7 letzter Satz MRG die vom Hauptmieter getätigten Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes angemessen zu berücksichtigen vorschreibt. Diesem von den Revisionsrekurswerbern angestrebten Ergebnis steht die Anordnung des Paragraph 12 a, Absatz 8, MRG entgegen, die die Bestimmung des Paragraph 16, Absatz eins, MRG einschränkt durch die Anwendung der Bestimmungen des Paragraph 12 a, Absatz 2, also die Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit verlangt und andererseits nach Paragraph 12 a, Absatz 7, letzter Satz MRG die vom Hauptmieter getätigten Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes angemessen zu berücksichtigen vorschreibt.

Gemäß § 12a Abs 7 MRG sind bei Ermittlung des nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Hauptmietzinses die Verhältnisse im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung bzw der Verpachtung zugrundezulegen. Im Fall der Bestimmung des zulässigen Hauptmietzinses nach § 12a Abs 8 MRG sind dabei die Verhältnisse im Zeitpunkt der Entscheidung maßgebend. Das ergibt sich daraus, daß der bestimmte Hauptmietzins ein erst in naher Zukunft liegendes Ereignis betreffen soll (5 Ob 10/98a). Gemäß Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG sind bei Ermittlung des nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässigen Hauptmietzinses die Verhältnisse im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung bzw der

Verpachtung zugrunde zu legen. Im Fall der Bestimmung des zulässigen Hauptmietzinses nach Paragraph 12 a, Absatz 8, MRG sind dabei die Verhältnisse im Zeitpunkt der Entscheidung maßgebend. Das ergibt sich daraus, daß der bestimmte Hauptmietzins ein erst in naher Zukunft liegendes Ereignis betreffen soll (5 Ob 10/98a).

Die Maßgeblichkeit der tatsächlichen Verhältnisse im Entscheidungszeitpunkt hat unzweifelhaft zur Folge, daß die mögliche, aber nicht durchgeführte Errichtung einer Liftstation im 2. Stock des Hauses außer Betracht zu bleiben hat. § 12a Abs 7 MRG schließt es aus, daß der Mietgegenstand in einer anderen als der derzeit gegebenen Ausgestaltung der Mietzinsbestimmung zugrundegelegt wird, weil ja bei einer solchen Vorgangsweise ein anderer (= fiktiver) als der tatsächliche Mietgegenstand der Beurteilung zugrundegelegt würde (5 Ob 10/98a). Die Maßgeblichkeit der tatsächlichen Verhältnisse im Entscheidungszeitpunkt hat unzweifelhaft zur Folge, daß die mögliche, aber nicht durchgeführte Errichtung einer Liftstation im 2. Stock des Hauses außer Betracht zu bleiben hat. Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG schließt es aus, daß der Mietgegenstand in einer anderen als der derzeit gegebenen Ausgestaltung der Mietzinsbestimmung zugrundegelegt wird, weil ja bei einer solchen Vorgangsweise ein anderer (= fiktiver) als der tatsächliche Mietgegenstand der Beurteilung zugrundegelegt würde (5 Ob 10/98a).

Damit ist die Frage, ob dem Vermieter Gelegenheit gegeben werden müßte, diese wertsteigernde Investition auf eigene Kosten durchzuführen, ebenso belanglos wie die Frage einer theoretisch möglichen Unterteilung des Bestandobjekts. (Der in WoBl 1992/64 veröffentlichten Entscheidung lag ein Fall des § 12 Abs 3 MRG aF zugrunde, weshalb dort der Hauptmietzins nur nach § 16 Abs 1 MRG zu ermitteln war. Daraus versteht sich das Ergebnis der "bestmöglichen Verwertung" im Fall einer Neuvermietung.) Damit ist die Frage, ob dem Vermieter Gelegenheit gegeben werden müßte, diese wertsteigernde Investition auf eigene Kosten durchzuführen, ebenso belanglos wie die Frage einer theoretisch möglichen Unterteilung des Bestandobjekts. (Der in WoBl 1992/64 veröffentlichten Entscheidung lag ein Fall des Paragraph 12, Absatz 3, MRG aF zugrunde, weshalb dort der Hauptmietzins nur nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zu ermitteln war. Daraus versteht sich das Ergebnis der "bestmöglichen Verwertung" im Fall einer Neuvermietung.)

Eine gesetzliche Grundlage für die von den Rechtsmittelwerbern zugrundegelegte Rechtswidrigkeit der Unterlassung von Verbesserungsmaßnahmen durch den Mieter und die daran geknüpfte Rechtsfolge eines fiktiven, zulässigen Hauptmietzinses bietet § 12a Abs 7 letzter Satz MRG nicht. Eine gesetzliche Grundlage für die von den Rechtsmittelwerbern zugrundegelegte Rechtswidrigkeit der Unterlassung von Verbesserungsmaßnahmen durch den Mieter und die daran geknüpfte Rechtsfolge eines fiktiven, zulässigen Hauptmietzinses bietet Paragraph 12 a, Absatz 7, letzter Satz MRG nicht.

Rechtswidrig kann die Weigerung des Mieters, sich an einer Vereinbarung nach § 4 Abs 3 Z 2 MRG zu beteiligen, nicht sein. Daß der Mieter einer Duldungsverpflichtung im Sinn des § 8 Abs 2 Z 1 MRG zuwidergehandelt hätte, wurde nicht einmal behauptet. Rechtswidrig kann die Weigerung des Mieters, sich an einer Vereinbarung nach Paragraph 4, Absatz 3, Ziffer 2, MRG zu beteiligen, nicht sein. Daß der Mieter einer Duldungsverpflichtung im Sinn des Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG zuwidergehandelt hätte, wurde nicht einmal behauptet.

Selbst wenn der Mieter die Errichtung der Liftstation im 2. Stockwerk finanziert hätte, hätte der bei Zugrundelegung des dadurch geschaffenen objektiven Nutzens angemessene Hauptmietzins wegen der Aufwendungen des Mieters eine Kürzung zu erfahren gehabt (5 Ob 10/98a).

Zu Recht haben daher die Vorinstanzen die Frage, warum die Errichtung einer Liftstation im 2. Stock des Hauses unterblieb, bei der Ermittlung des nach § 12a Abs 8 MRG zulässigen Mietzinses außer Betracht gelassen. Zu Recht haben daher die Vorinstanzen die Frage, warum die Errichtung einer Liftstation im 2. Stock des Hauses unterblieb, bei der Ermittlung des nach Paragraph 12 a, Absatz 8, MRG zulässigen Mietzinses außer Betracht gelassen.

In Anbetracht der in der Entscheidung 5 Ob 10/98a geklärten Maßgeblichkeit der tatsächlichen Verhältnisse im Entscheidungszeitpunkt für die Ermittlung von zulässigen Hauptmietzinsen gemäß § 12a Abs 8 MRG lag eine Rechtsfrage im Sinn des § 528a ZPO nicht vor, was zur Zurückweisung des außerordentlichen Revisionsrekurses zu führen hatte. In Anbetracht der in der Entscheidung 5 Ob 10/98a geklärten Maßgeblichkeit der tatsächlichen Verhältnisse im Entscheidungszeitpunkt für die Ermittlung von zulässigen Hauptmietzinsen gemäß Paragraph 12 a, Absatz 8, MRG lag eine Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 528 a, ZPO nicht vor, was zur Zurückweisung des außerordentlichen Revisionsrekurses zu führen hatte.

Anmerkung

E53626 05A00769

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00076.99H.0323.000

Dokumentnummer

JJT_19990323_OGH0002_0050OB00076_99H0000_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