TE OGH 1999/2/9 5Ob11/99z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.02.1999

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, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) C***** AG, *****, und 2.) A***** AG, *****, vertreten durch Dr. Werner Goeritz, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin A. F***** Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Czerwenka & Partner, Rechtsanwälte KEG in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 (§ 46a Abs 5) MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Oktober 1998, GZ 40 R 416/98t-40, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 4. März 1998, GZ 4 Msch 86/95a-36, aufgehoben wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) C***** AG, *****, und 2.) A***** AG, *****, vertreten durch Dr. Werner Goeritz, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin A. F***** Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Czerwenka & Partner, Rechtsanwälte KEG in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, (Paragraph 46 a, Absatz 5,) MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Oktober 1998, GZ 40 R 416/98t-40, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 4. März 1998, GZ 4 Msch 86/95a-36, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin, eine internationale Filmspedition, ist Hauptmieterin von zwei Geschäftslokalen im Haus *****, das den Antragstellern gehört. Es ist bereits rechtskräftig entschieden, daß die Antragsteller auf Grund eines gesellschaftsrechtlichen Einbringungsverganges, der sich am 17. 12. 1994 ereignete, gemäß § 46a Abs 5 MRG ab 1. 1. 1995 zur Fünftehtelanhebung der für die verfahrensgegenständlichen Mietobjekte zu entrichtenden Hauptmietzinse berechtigt ist. Strittig ist nur mehr das Ausmaß der Mietzinsanhebung, insbesondere die Frage, wie sich die von der Antragsgegnerin zur Verbesserung der Mietobjekte getätigten Aufwendungen auf die Höhe der Hauptmietzinse auswirken (§ 46a Abs 6 MRG iVm § 12a Abs 7 MRG).Die Antragsgegnerin, eine internationale Filmspedition, ist Hauptmieterin von zwei Geschäftslokalen im Haus *****, das den Antragstellern gehört. Es ist bereits rechtskräftig

entschieden, daß die Antragsteller auf Grund eines gesellschaftsrechtlichen Einbringungsverfahrens, der sich am 17. 12. 1994 ereignete, gemäß Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG ab 1. 1. 1995 zur Fünfzehntelanhebung der für die verfahrensgegenständlichen Mietobjekte zu entrichtenden Hauptmietzinse berechtigt ist. Strittig ist nur mehr das Ausmaß der Mietzinsanhebung, insbesondere die Frage, wie sich die von der Antragsgegnerin zur Verbesserung der Mietobjekte getätigten Aufwendungen auf die Höhe der Hauptmietzinse auswirken (Paragraph 46 a, Absatz 6, MRG in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG).

Das Erstgericht stellte fest, daß der von der Antragsgegnerin ab 1. 1. 1995 zu zahlende monatliche Hauptmietzins für das 94 m² große Objekt Nr. 10 S 1.339,60, und für das 110,50 m² große Objekt Nr. 18 S 607,80 beträgt.

Der vom Sachverständigen zum 1. 1. 1995 für die verfahrensgegenständlichen Objekte errechnete angemessene Hauptmietzins pro Quadratmeter sei um die getätigten Mieterinvestitionen derart zu verringern gewesen, daß ausgehend von der Restnutzungsdauer dieser Investitionen die auf den Monat entfallende Amortisation abzuziehen gewesen sei. Vom solcherart ermittelten angemessenen Hauptmietzins (S 11.750,- für das Objekt Nr. 10, S 5.967,- für das Objekt Nr. 18) sei der bisher bezahlte Hauptmietzins abzuziehen, davon 1/15 und addiert um den bisherigen Hauptmietzins ergebe den angemessenen Hauptmietzins per 1. 1. 1995.

Infolge Rekurses der Antragsgegnerin hob das Rekursgericht diese Entscheidung auf und verwies die Mietrechtssache aus folgenden (für die Erledigung des jetzt zu behandelnden Rechtsmittels maßgeblichen) Erwägungen zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an die erste Instanz zurück.

Auch bei Sanierung eines gespaltenen Mietverhältnisses durch Anerkennung des Unternehmenserwerbers als neuen Hauptmieter richte sich die Mietzinsanhebung auf den angemessenen Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 1 MRG nach der sinngemäß anzuwendenden Bestimmung des § 12a Abs 7 MRG (§ 46a Abs 6 MRG). Auch bei Sanierung eines gespaltenen Mietverhältnisses durch Anerkennung des Unternehmenserwerbers als neuen Hauptmieter richte sich die Mietzinsanhebung auf den angemessenen Hauptmietzins gemäß Paragraph 16, Absatz eins, MRG nach der sinngemäß anzuwendenden Bestimmung des Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG (Paragraph 46 a, Absatz 6, MRG).

§ 12a Abs 7 MRG regle nun, auf welchen Zeitpunkt bei der Ermittlung der Höhe des angemessenen Hauptmietzinses abzustellen ist: Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG regle nun, auf welchen Zeitpunkt bei der Ermittlung der Höhe des angemessenen Hauptmietzinses abzustellen ist:

Auf den Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung im Fall des § 12a Abs 2 MRG, der entscheidenden Änderung im Fall des § 12a Abs 3 MRG und des Beginns des Pachtverhältnisses im Fall des § 12a Abs 5 MRG. Auf den Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung im Fall des Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG, der entscheidenden Änderung im Fall des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG und des Beginns des Pachtverhältnisses im Fall des Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG.

Schon zur Hauptmietzinserhöhung gemäß § 46 Abs 3 MRG habe der Oberste Gerichtshof ausgeführt (EWri/46a/41), daß es auf die Verhältnisse bei Pachtbeginn ankomme. In der Folge habe er diese Grundsätze auch auf die Fünfzehntelanhebung nach Abs 5 angewendet, sodaß es also hier auf die Verhältnisse im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung ankomme (EWri/46a/49; ebenso EWri/46a/62). Schon zur Hauptmietzinserhöhung gemäß Paragraph 46, Absatz 3, MRG habe der Oberste Gerichtshof ausgeführt (EWri/46a/41), daß es auf die Verhältnisse bei Pachtbeginn ankomme. In der Folge habe er diese Grundsätze auch auf die Fünfzehntelanhebung nach Absatz 5, angewendet, sodaß es also hier auf die Verhältnisse im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung ankomme (EWri/46a/49; ebenso EWri/46a/62).

Da der Sachverständige - dem Gerichtsauftrag folgend - nur den angemessenen Hauptmietzins per 1. 1. 1995 ermittelte, ohne zu den Verhältnissen im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung (Einbringung) Stellung zu nehmen, sei schon aus diesem Grund eine Aufhebung der erstinstanzlichen Entscheidung zwecks Verfahrensergänzung unumgänglich.

Überdies seien gemäß § 12a Abs 7 letzter Satz MRG - ausgehend von den Verhältnissen im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung - zuvor vom Hauptmieter getätigte Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes angemessen zu berücksichtigen, soweit sie über den maßgeblichen Zeitpunkt hinaus von objektivem Nutzen sind. Überdies seien gemäß Paragraph 12 a, Absatz 7, letzter Satz MRG - ausgehend von den

Verhältnissen im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung - zuvor vom Hauptmieter getätigte Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes angemessen zu berücksichtigen, soweit sie über den maßgeblichen Zeitpunkt hinaus von objektivem Nutzen sind.

In welcher Weise diese Berücksichtigung zu erfolgen hat, sei dem Gesetz nicht zu entnehmen. Klar erscheine aber immerhin der Regelungszweck: Der Mieter, der vor dem relevanten Zeitpunkt Investitionen vorgenommen und damit zu einer Wertsteigerung des Bestandobjektes beigetragen hat, soll dafür nicht (mit einem höheren Mietzins) bestraft werden (vgl. Dirnbacher, MRG idF der Novelle 1997, 76; so auch Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraumhauptmiete 169: Vom Mieter getätigte, werterhöhend fortwirkende Investitionen sollen nicht mietzinserhöhend in die Neufestsetzung einfließen). In welcher Weise diese Berücksichtigung zu erfolgen hat, sei dem Gesetz nicht zu entnehmen. Klar erscheine aber immerhin der Regelungszweck: Der Mieter, der vor dem relevanten Zeitpunkt Investitionen vorgenommen und damit zu einer Wertsteigerung des Bestandobjektes beigetragen hat, soll dafür nicht (mit einem höheren Mietzins) bestraft werden vergleiche Dirnbacher, MRG in der Fassung der Novelle 1997, 76; so auch Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraumhauptmiete 169: Vom Mieter getätigte, werterhöhend fortwirkende Investitionen sollen nicht mietzinserhöhend in die Neufestsetzung einfließen).

Zwar werde ohnehin nicht jede seinerzeit vom Mieter getätigte Investition von Einfluß auf die Höhe des angemessenen Hauptmietzinses sein (bei Geschäftslokalen spiele idR die Ausstattung des Objektes keine so große Rolle wie bei Wohnungen; ähnliches gelte für speziell auf die Bedürfnisse eines bestimmten Mieters zugeschnittene Investitionen). Da es im konkreten Fall für die Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses auf die Verhältnisse im Jahr 1974 (Unternehmensveräußerung) ankomme, sei aber klar, daß die danach von der Antragsgegnerin getätigten Investitionen nicht zu berücksichtigen sind.

Die "angemessene Berücksichtigung" der zuvor getätigten Investitionen könnten nun - entsprechend dem Gutachten des in erster Instanz beigezogenen Sachverständigen - derart geschehen, daß nach den Kriterien des § 16 Abs 1 MRG der angemessene Hauptmietzins zunächst ermittelt und dann, ausgehend vom Wert der Investitionen und ihrer Restnutzungsdauer, ein angemessener Abschlag vorgenommen wird. Gegen diese Methode spreche aber, daß ein von einem bestimmten Zeitraum abhängiger Parameter (Restnutzungsdauer) auf zeitlich unbestimmte Dauer angewendet wird. Die aus Zeitwert und Restnutzungsdauer errechnete "Amortisationsquote reduziere den monatlichen Mietzins auf Dauer, da eine spätere Hinaufsetzung des Mietzinses, nach Verstreichen der Restnutzungsdauer, vom Sachverständigen nicht vorgeschlagen wurde und wohl ohnehin völlig unpraktikabel wäre - schon wegen unterschiedlicher Restnutzungsdauer und unterschiedlich hohem Zeitwert verschiedener Investitionen. Die "angemessene Berücksichtigung" der zuvor getätigten Investitionen könnten nun - entsprechend dem Gutachten des in erster Instanz beigezogenen Sachverständigen - derart geschehen, daß nach den Kriterien des Paragraph 16, Absatz eins, MRG der angemessene Hauptmietzins zunächst ermittelt und dann, ausgehend vom Wert der Investitionen und ihrer Restnutzungsdauer, ein angemessener Abschlag vorgenommen wird. Gegen diese Methode spreche aber, daß ein von einem bestimmten Zeitraum abhängiger Parameter (Restnutzungsdauer) auf zeitlich unbestimmte Dauer angewendet wird. Die aus Zeitwert und Restnutzungsdauer errechnete "Amortisationsquote reduziere den monatlichen Mietzins auf Dauer, da eine spätere Hinaufsetzung des Mietzinses, nach Verstreichen der Restnutzungsdauer, vom Sachverständigen nicht vorgeschlagen wurde und wohl ohnehin völlig unpraktikabel wäre - schon wegen unterschiedlicher Restnutzungsdauer und unterschiedlich hohem Zeitwert verschiedener Investitionen.

Die Berücksichtigung der Mieterinvestitionen könne aber auch derart geschehen, daß diese (da sie ja nicht mietzinserhöhend wirken sollen) bei der Bestimmung der nach § 16 Abs 1 MRG maßgebenden Kriterien (insbesondere Beschaffenheit, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Objektes) fiktiv außer acht gelassen werden, daß also ein Zustand des Bestandobjektes im relevanten Zeitpunkt fingiert wird, der dem vom Vermieter beigestellten entspricht. Auf diese Weise sei am ehesten klargestellt, daß die Investition des Mieters nicht mietzinserhöhend wirken, und damit "angemessen berücksichtigt" werden. Diese Methode wäre auch praktikabler. Die Berücksichtigung der Mieterinvestitionen könne aber auch derart geschehen, daß diese (da sie ja nicht mietzinserhöhend wirken sollen) bei der Bestimmung der nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG maßgebenden Kriterien (insbesondere Beschaffenheit, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Objektes) fiktiv außer acht gelassen werden, daß also ein Zustand des Bestandobjektes im relevanten Zeitpunkt fingiert wird, der dem vom Vermieter beigestellten entspricht. Auf diese Weise sei am ehesten klargestellt, daß die Investition des Mieters nicht mietzinserhöhend wirken, und damit "angemessen berücksichtigt" werden. Diese Methode wäre auch praktikabler.

Im fortgesetzten Verfahren werde also unter Zuziehung des Sachverständigen ausgehend von der Vergleichswertmethode (vgl EWr I/46a/62) und den Verhältnissen im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung, aber abstrahiert von den durch den Mieter getätigten Investitionen, der angemessene Hauptmietzins im Sinne des § 16 Abs 1 MRG zu diesem Zeitpunkt zu ermitteln und dieser nach dem Verbraucherpreisindex für den Stichtag 1. 1. 1995 aufzuwerten sein. Im fortgesetzten Verfahren werde also unter Zuziehung des Sachverständigen ausgehend von der Vergleichswertmethode (vergleiche EWr I/46a/62) und den Verhältnissen im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung, aber abstrahiert von den durch den Mieter getätigten Investitionen, der angemessene Hauptmietzins im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, MRG zu diesem Zeitpunkt zu ermitteln und dieser nach dem Verbraucherpreisindex für den Stichtag 1. 1. 1995 aufzuwerten sein.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß eine Rechtsprechung zur Frage fehle, in welcher Weise vom Mieter vor dem relevanten Zeitpunkt getätigte Investitionen im Sinne des § 12a Abs 7 MRG angemessen zu berücksichtigen sind. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß eine Rechtsprechung zur Frage fehle, in welcher Weise vom Mieter vor dem relevanten Zeitpunkt getätigte Investitionen im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG angemessen zu berücksichtigen sind.

Im jetzt vorliegenden Rekurs vertreten die Antragsteller den Standpunkt, daß die dem Erstgericht überbundene Rechtsansicht, wonach die Mieterinvestition bei der Ermittlung des angemessenen Mietzinses zu vernachlässigen sind, nicht der in § 12a Abs 7 MRG angeordneten "angemessenen Berücksichtigung" entsprechen könne. Der Gesetzgeber habe eben nicht - wie zum Beispiel in § 10 Abs 6 MRG - die Wendung gebraucht, daß die Investitionen "als nicht getätigt zu behandeln sind". Im übrigen liege bereits Judikatur des Obersten Gerichtshofes zum angesprochenen Problem vor. Demnach sei in einem ersten Schritt zu prüfen, ob die vom Mieter getätigten Investitionen noch von objektivem Nutzen sind, in weiterer Folge könne eine Ausmessung nach § 273 ZPO vorgenommen werden (EWr I/12a/49). Genau das habe der Sachverständige im gegenständlichen Fall getan. Der Rekursantrag geht dahin, den angefochtenen Beschluß so abzuändern, daß der Sachbeschluß der ersten Instanz wieder hergestellt wird. Im jetzt vorliegenden Rekurs vertreten die Antragsteller den Standpunkt, daß die dem Erstgericht überbundene Rechtsansicht, wonach die Mieterinvestition bei der Ermittlung des angemessenen Mietzinses zu vernachlässigen sind, nicht der in Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG angeordneten "angemessenen Berücksichtigung" entsprechen könne. Der Gesetzgeber habe eben nicht - wie zum Beispiel in Paragraph 10, Absatz 6, MRG - die Wendung gebraucht, daß die Investitionen "als nicht getätigt zu behandeln sind". Im übrigen liege bereits Judikatur des Obersten Gerichtshofes zum angesprochenen Problem vor. Demnach sei in einem ersten Schritt zu prüfen, ob die vom Mieter getätigten Investitionen noch von objektivem Nutzen sind, in weiterer Folge könne eine Ausmessung nach Paragraph 273, ZPO vorgenommen werden (EWr I/12a/49). Genau das habe der Sachverständige im gegenständlichen Fall getan. Der Rekursantrag geht dahin, den angefochtenen Beschluß so abzuändern, daß der Sachbeschluß der ersten Instanz wieder hergestellt wird.

Von der Antragsgegnerin liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsbeantwortung mit dem Antrag vor, dem Rechtsmittel der Antragsteller nicht Folge zu geben. Der vom Erstgericht beigezogene Sachverständige habe bei der Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses überhaupt einen falschen Ansatz gewählt, indem er sich an einer angemessenen Rendite des von den Antragstellern (fiktiv) eingesetzten Kapitals (einem erzielbaren Kaufpreis für die Wohnungen) unter Annahme einer dreißigjährigen Restnutzungsdauer statt an den Marktverhältnissen für Geschäftsraummiets orientiert habe.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Vorauszuschicken ist, daß es schon deshalb bei der vom Rekursgericht angeordneten Verfahrensergänzung zu bleiben hat, weil abweichend von der einschlägigen Judikatur (5 Ob 17/97d = immolex 1997, 231/125 = EWr I/46a/49 = WoBl 1998, 143/96; 5 Ob 109/97h = ImmZ 1997, 363 = JBl 1997, 724 = immolex 1997, 292/165 = EWr I/46a/62 = WoBl 1998, 16/3 = ecolex 1998, 222 = SZ 70/74) bei der Ermittlung des angemessenen

Hauptmietzinses für die verfahrensgegenständlichen Mietobjekte (als Basis für die Fünftehtelanhebung nach § 46a Abs 5 MRG) nicht auf den Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung im Jahr 1974 (mit entsprechender Aufwertung nach dem VPI), sondern auf das Entstehen des Erhöhungsanspruchs abgestellt wurde. Außerdem hat das Rekursgericht, um methodische Bedenken gegen das Sachverständigengutachten gar nicht erst aufkommen zu lassen, die Anwendung der Vergleichswertmethode empfohlen. Auch in diesem Punkt stützen sich die (im übrigen gar nicht bekämpften) Rechtsausführungen der zweiten Instanz auf eine gefestigte Judikatur (zur Praktikabilität der Vergleichswertmethode siehe zuletzt 5 Ob 294/98s mwN). Dem Begehren der Rekurswerber, die erstinstanzliche Entscheidung wiederherzustellen, kann daher von vornherein kein Erfolg beschieden sein. Korrigierbar wäre allenfalls die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, die (mietzinsmindernde) angemessene Berücksichtigung der vom Mieter getätigten Investitionen könne auch dergestalt geschehen, daß der angemessene Hauptmietzins für das vom Vermieter zur Verfügung gestellte Objekt (ohne Berücksichtigung der Mieterinvestitionen) ermittelt wird, doch ist auch darin keine unrichtige Anwendung des § 12a Abs 7 MRG zu erkennen.

Hauptmietzinses für die verfahrensgegenständlichen Mietobjekte (als Basis für die Fünftehtelanhebung nach Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG) nicht auf den Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung im Jahr 1974 (mit entsprechender Aufwertung nach dem VPI), sondern auf das Entstehen des Erhöhungsanspruchs abgestellt wurde. Außerdem hat das Rekursgericht, um methodische Bedenken gegen das Sachverständigengutachten gar nicht erst aufkommen zu lassen, die Anwendung der Vergleichswertmethode empfohlen. Auch in diesem Punkt stützen sich die (im übrigen gar nicht bekämpften) Rechtsausführungen der zweiten Instanz auf eine gefestigte Judikatur (zur Praktikabilität der Vergleichswertmethode siehe zuletzt 5 Ob 294/98s mwN). Dem Begehren der Rekurswerber, die erstinstanzliche Entscheidung wiederherzustellen, kann daher von vornherein kein Erfolg beschieden sein. Korrigierbar wäre allenfalls die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, die (mietzinsmindernde) angemessene Berücksichtigung der vom Mieter getätigten Investitionen könne auch dergestalt geschehen, daß der angemessene Hauptmietzins für das vom Vermieter zur Verfügung gestellte Objekt (ohne Berücksichtigung der Mieterinvestitionen) ermittelt wird, doch ist auch darin keine unrichtige Anwendung des Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG zu erkennen.

Zutreffend hat das Rekursgericht darauf hingewiesen, daß die Wortwahl des Gesetzgebers, Mieterinvestitionen seien bei der Ermittlung des nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Hauptmietzinses "angemessen zu berücksichtigen" (§ 12a Abs 7 MRG), die Art dieser (sich jedenfalls mietzinsmindernd auswirkenden) Berücksichtigung offenläßt und einen sehr weiten Beurteilungsspielraum bietet. Als unumstößliche Voraussetzung der Berücksichtigung von Mieterinvestitionen ist lediglich normiert, daß diese Investitionen über den maßgeblichen Zeitpunkt (der Angemessenheitsprüfung) hinaus von objektivem Nutzen sein müssen.

Zutreffend hat das Rekursgericht darauf hingewiesen, daß die Wortwahl des Gesetzgebers, Mieterinvestitionen seien bei der Ermittlung des nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässigen Hauptmietzinses "angemessen zu berücksichtigen" (Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG), die Art dieser (sich jedenfalls mietzinsmindernd auswirkenden) Berücksichtigung offenläßt und einen sehr weiten Beurteilungsspielraum bietet. Als unumstößliche Voraussetzung der Berücksichtigung von Mieterinvestitionen ist lediglich normiert, daß diese Investitionen über den maßgeblichen Zeitpunkt (der Angemessenheitsprüfung) hinaus von objektivem Nutzen sein müssen.

Damit bietet sich, worauf bereits in der von den Rechtsmittelwerbern zitierten Entscheidung EWr I/12a/49 5 Ob 10/98a) hingewiesen wurde, dem Gericht die Möglichkeit, den durch Investitionen des Mieters zu rechtfertigenden Abschlag vom angemessenen Mietzins gemäß § 273 Abs 1 ZPO nach freier Überzeugung festzusetzen, wenn sich der richtige Betrag nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten ermitteln läßt. Im Einzelfall kann dies sogar dazu führen, daß für das betreffende Bestandobjekt der angemessene Hauptmietzins ermittelt wird, als habe der Mieter gar keine Investitionen getätigt (vgl 5 Ob 323/98f). Im Vordergrund der angemessenen Berücksichtigung von Mieterinvestitionen hat nämlich immer zu stehen, daß ein für alle Beteiligten billiges Ergebnis erzielt wird. Der Mieter soll aus objektiv nutzlosen bzw nutzlos gewordenen Investitionen keinen Vorteil (in Form einer Verminderung des Erhöhungsanspruchs des Vermieters in Fällen der Unternehmensveräußerung bzw -verpachtung) ziehen, andererseits aber auch nicht den Nachteil erleiden, für verbessernde Investitionen (etwa in Fällen der Unternehmensverpachtung), gleichsam zweimal zahlen zu müssen. Maßgebend können hier immer nur die konkreten Umstände des zur Beurteilung stehenden Falls sein.

Damit bietet sich, worauf bereits in der von den Rechtsmittelwerbern zitierten Entscheidung EWr I/12a/49 (5 Ob 10/98a) hingewiesen wurde, dem Gericht die Möglichkeit, den durch Investitionen des Mieters zu rechtfertigenden Abschlag vom angemessenen Mietzins gemäß Paragraph 273, Absatz eins, ZPO nach freier Überzeugung festzusetzen, wenn sich der richtige Betrag nicht oder nur mit unverhältnismäßigen

Schwierigkeiten ermitteln läßt. Im Einzelfall kann dies sogar dazu führen, daß für das betreffende Bestandsobjekt der angemessene Hauptmietzins ermittelt wird, als habe der Mieter gar keine Investitionen getätigt (vergleiche 5 Ob 323/98f). Im Vordergrund der angemessenen Berücksichtigung von Mieterinvestitionen hat nämlich immer zu stehen, daß ein für alle Beteiligten billiges Ergebnis erzielt wird. Der Mieter soll aus objektiv nutzlosen bzw nutzlos gewordenen Investitionen keinen Vorteil (in Form einer Verminderung des Erhöhungsanspruchs des Vermieters in Fällen der Unternehmensveräußerung bzw -verpachtung) ziehen, andererseits aber auch nicht den Nachteil erleiden, für verbessernde Investitionen (etwa in Fällen der Unternehmensverpachtung), gleichsam zweimal zahlen zu müssen. Maßgebend können hier immer nur die konkreten Umstände des zur Beurteilung stehenden Falls sein.

Im konkreten Fall liegt das die Mietzinsanhebung rechtfertigende Ergebnis so weit zurück, daß schwierigste Ermittlungen anzustellen wären, um die vorher und nachher getätigten Investitionen auseinanderzuhalten, ihren objektiven Nutzen zu bestimmen oder auch den jeweiligen Kostenaufwand festzustellen. Es erscheint daher gerechtfertigt, die objektiv nützlichen Investitionen der Antragstellerin bei der Feststellung des nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Mietzinses dergestalt zu berücksichtigen, daß am zulässigen Hauptmietzins für die im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung vorhandenen Mietobjekte ohne Mieterinvestitionen Maß genommen wird. Der darauf aufbauende Ergänzungsauftrag des Rekursgerichtes ist daher nicht zu beanstanden. Im konkreten Fall liegt das die Mietzinsanhebung rechtfertigende Ergebnis so weit zurück, daß schwierigste Ermittlungen anzustellen wären, um die vorher und nachher getätigten Investitionen auseinanderzuhalten, ihren objektiven Nutzen zu bestimmen oder auch den jeweiligen Kostenaufwand festzustellen. Es erscheint daher gerechtfertigt, die objektiv nützlichen Investitionen der Antragstellerin bei der Feststellung des nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässigen Mietzinses dergestalt zu berücksichtigen, daß am zulässigen Hauptmietzins für die im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung vorhandenen Mietobjekte ohne Mieterinvestitionen Maß genommen wird. Der darauf aufbauende Ergänzungsauftrag des Rekursgerichtes ist daher nicht zu beanstanden.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E53295 05A00119

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00011.99Z.0209.000

Dokumentnummer

JJT_19990209_OGH0002_0050OB00011_99Z0000_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