

TE OGH 1998/11/24 50b294/98s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.11.1998

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 Rechtssache des Antragstellers Günter T*****, vertreten durch Kosch & Partner, Rechtsanwälte Kommanditpartnerschaft in Wiener Neustadt, wider die Antragsgegner 1.) Josef Michael K*****, 2.) Gertrud K*****, beide vertreten durch Dr. Johannes Schuster, Rechtsanwalt in Gloggnitz, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 9. September 1998, GZ 18 R 43/98x-17, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Neunkirchen vom 30. November 1997, GZ 3 Msch 75/97g-8, teils aufgehoben, teils bestätigt und teils abgeändert wurde, denDer 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 Rechtssache des Antragstellers Günter T*****, vertreten durch Kosch & Partner, Rechtsanwälte Kommanditpartnerschaft in Wiener Neustadt, wider die Antragsgegner 1.) Josef Michael K*****, 2.) Gertrud K*****, beide vertreten durch Dr. Johannes Schuster, Rechtsanwalt in Gloggnitz, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 9. September 1998, GZ 18 R 43/98x-17, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Neunkirchen vom 30. November 1997, GZ 3 Msch 75/97g-8, teils aufgehoben, teils bestätigt und teils abgeändert wurde, den

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluß wird im angefochtenen Umfang (Punkte II 1b und 4) dahin abgeändert, daß der Antrag auf Feststellung, durch die Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von S 500,-- zuzüglich USt (für den 4,77 m2 großen Lagerraum im Haus ***** ab 1. 1. 1994) werde der angemessene Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 1 MRG überschritten, abgewiesen wird.Der angefochtene Sachbeschluß wird im angefochtenen Umfang (Punkte römisch II 1b und 4) dahin abgeändert, daß der Antrag auf Feststellung, durch die Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von S 500,-- zuzüglich USt (für den 4,77 m2 großen Lagerraum im Haus ***** ab 1. 1. 1994) werde der angemessene Hauptmietzins gemäß Paragraph 16, Absatz eins, MRG überschritten, abgewiesen wird.

Die Parteien haben die Kosten des Revisionsrekursverfahrens selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Dem Antragsteller wurde im Februar 1990 von den Antragsgegnern ein rund 50 m² großes Geschäftslokal im Haus ***** zu einem wertgesicherten Hauptmietzins von S 10.000,- zuzüglich Umsatzsteuer und Betriebskosten vermietet. Mit Mietvertrag vom 1. 1. 1994 mietete der Antragsteller zusätzlich einen 4,77 m² großen, an das Geschäftslokal angrenzenden, mit diesem jedoch nicht verbundenen Raum, für dessen Gebrauchsüberlassung er mit den Antragsgegnern einen monatlichen Mietzins von S 500,- zuzüglich Umsatzsteuer vereinbarte. Dieser Raum wurde in der Folge zu Geschäftszwecken als Lagerraum verwendet.

Das Erstgericht stellte unter anderem fest, daß der angemessene Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 1 MRG durch Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von S 500,- zuzüglich 10 % USt überschritten werde. Es gab in seinen Feststellungen im wesentlichen den Inhalt des Gutachtens eines Sachverständigen wieder, der den angemessenen Mietzins für den 1994 zugemieteten Lagerraum aus dem valorisierten Mietzins des 1990 gemieteten Geschäftslokals pro m² unter Heranziehung des Faktors 0,4 für Abstellräume ohne direkte räumliche Verbindung und eines Abschlags von 20 % für Stufen und ungenügende Lüftung mit monatlich S 295,- errechnete. Das Erstgericht folgte in rechtlicher Hinsicht, gemäß § 16 Abs 1 Z 1 MRG seien für einen Mietgegenstand, der als Geschäftsräumlichkeit verwendet werde, Vereinbarungen ohne die Beschränkungen des Abs 2 zulässig. Gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG könne jedoch die Angemessenheit des vereinbarten Mietzinses überprüft werden. Aus dem vorliegenden Sachverständigengutachten ergebe sich, daß ein Betrag von S 205,- pro Monat zuviel verrechnet worden sei. Daß es der Wunsch des Antragstellers gewesen sei, das Objekt zu mieten, sei für die Überprüfbarkeit der Angemessenheit des Mietzinses nach den insoweit zwingenden Bestimmungen des MRG ohne Bedeutung. Die Rügepflicht für Kaufleute gelte erst seit dem 3. WÄG, somit nicht auch schon für den zu beurteilenden Mietvertrag. Das Erstgericht stellte unter anderem fest, daß der angemessene Hauptmietzins gemäß Paragraph 16, Absatz eins, MRG durch Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von S 500,- zuzüglich 10 % USt überschritten werde. Es gab in seinen Feststellungen im wesentlichen den Inhalt des Gutachtens eines Sachverständigen wieder, der den angemessenen Mietzins für den 1994 zugemieteten Lagerraum aus dem valorisierten Mietzins des 1990 gemieteten Geschäftslokals pro m² unter Heranziehung des Faktors 0,4 für Abstellräume ohne direkte räumliche Verbindung und eines Abschlags von 20 % für Stufen und ungenügende Lüftung mit monatlich S 295,- errechnete. Das Erstgericht folgte in rechtlicher Hinsicht, gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG seien für einen Mietgegenstand, der als Geschäftsräumlichkeit verwendet werde, Vereinbarungen ohne die Beschränkungen des Absatz 2, zulässig. Gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG könne jedoch die Angemessenheit des vereinbarten Mietzinses überprüft werden. Aus dem vorliegenden Sachverständigengutachten ergebe sich, daß ein Betrag von S 205,- pro Monat zuviel verrechnet worden sei. Daß es der Wunsch des Antragstellers gewesen sei, das Objekt zu mieten, sei für die Überprüfbarkeit der Angemessenheit des Mietzinses nach den insoweit zwingenden Bestimmungen des MRG ohne Bedeutung. Die Rügepflicht für Kaufleute gelte erst seit dem 3. WÄG, somit nicht auch schon für den zu beurteilenden Mietvertrag.

Das Rekursgericht ergänzte (in dem für das drittinstanzliche Verfahren noch bedeutsamen Teil seiner Entscheidung) den erstgerichtlichen Sachbeschuß dahin, daß der gesetzlich zulässige Hauptmietzins um monatlich S 196,- (einschließlich USt-Differenz) überschritten werde, und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zu den betreffenden Punkten seiner Entscheidung zulässig sei. Es führte hiezu rechtlich folgendes aus:

Das Gesetz definiere die Höhe des angemessenen Hauptmietzinses nicht, nenne aber die zur Ermittlung der Angemessenheit heranzuziehenden wertbestimmenden Faktoren, die daher stets nur im Einzelfall anhand der im Gesetz bezeichneten Komponenten beurteilt werden könne. Den Rekurswerbenden sei zwar darin beizustimmen, daß dies - im Regelfall - nach kritischer Ermittlung des für vergleichbare Mietgegenstände nach Art, Größe und Lage üblichen Mietzinses durch entsprechende Aufschläge oder Abschläge zu geschehen habe, die der Beschaffenheit, dem Ausstattungszustand und dem Erhaltungszustand des Objektes gebührend Rechnung tragen. Als Vergleichsobjekt kämen dabei - bevorzugt - Mietgegenstände in Betracht, die ihrerseits den mietzinsrechtlichen Schranken des § 16 Abs 1 MRG unterworfen seien und bei deren Vermietung daher auf die Angemessenheit der Höhe des vereinbarten Mietzinses Bedacht genommen worden sei. Das Gesetz definiere die Höhe des angemessenen Hauptmietzinses nicht, nenne aber die zur Ermittlung der Angemessenheit heranzuziehenden wertbestimmenden Faktoren, die daher stets nur im Einzelfall anhand der im Gesetz bezeichneten Komponenten beurteilt werden könne. Den Rekurswerbenden sei zwar darin beizustimmen, daß dies - im Regelfall - nach kritischer Ermittlung des für vergleichbare Mietgegenstände nach Art, Größe und Lage üblichen Mietzinses durch entsprechende Aufschläge oder Abschläge zu geschehen habe,

die der Beschaffenheit, dem Ausstattungszustand und dem Erhaltungszustand des Objektes gebührend Rechnung tragen. Als Vergleichsobjekt kämen dabei - bevorzugt - Mietgegenstände in Betracht, die ihrerseits den mietzinsrechtlichen Schranken des Paragraph 16, Absatz eins, MRG unterworfen seien und bei deren Vermietung daher auf die Angemessenheit der Höhe des vereinbarten Mietzinses Bedacht genommen worden sei.

Die Vergleichswertmethode müsse jedoch im vorliegenden, besonders gelagerten Fall versagen, wo es darum gehe, die Angemessenheit eines für einen zu einem Geschäftslokal nachträglich zugemieteten Abstell- oder Lagerraum gesonderten vereinbarten Hauptmietzinses zu prüfen. Wohl komme es bei der Frage, ob dieser Raum zum Geschäftslokal des Antragstellers zugemietet (mitgemietet) oder separat und ohne Bezug auf das Hauptmietverhältnis angemietet worden sei, auf den Parteiwillen an. Nur danach - nicht aber nach der späteren tatsächlichen Nutzung - sei zu beurteilen, ob die "Nebensache" ein einheitliches Schicksal mit der Hauptsache habe, oder ob der Bestand des einen Mietvertrages von dem anderen unabhängig sein solle. Das Erstgericht habe zwar über die bei der Anmietung des gegenständlichen Raums zum Ausdruck gebrachte Parteienabsicht keine ausdrücklichen Feststellungen getroffen. Der Parteiwille könne jedoch schon deshalb nicht zweifelhaft sein, weil die Rekurswerber in ihrem Rechtsmittel selbst hervorheben, daß der - nun streitgegenständliche Mietvertrag betreffend Nebenraum - lediglich einen Zusatz zum vorherigen Mietvertrag darstelle und darin "auf die Bestimmungen des Mietvertrages puncto Hauptgeschäftslokal verwiesen wird". Das Erstgericht habe in Anlehnung an das Gutachten des Sachverständigen die Rechtsansicht vertreten, daß unter diesen Voraussetzungen der gegenständliche Raum auch bei der Ermittlung des angemessenen Mietzinses nicht als "isolierter Mietgegenstand" behandelt werden könne, sondern - wenngleich unter Beobachtung der in § 16 Abs 1 MRG angeführten Bewertungskriterien - das innere Verhältnis (der Nutzflächen) zu dem Geschäftslokal, dem der Mietgegenstand zugeordnet sei, maßgeblich sein müsse. Das Rekursgericht schließe sich dieser Auffassung an. Die Umstände, unter denen die Abtrennung des Raums vom benachbarten Objekt erfolgt seien, könnten für die nach § 16 Abs 1 MRG durchzuführende Angemessenheitsprüfung nicht von Relevanz sein, weil wohl die Beschaffenheit des Raums im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses als Bewertungskriterium genannt werde, nicht aber, worauf diese zurückzuführen sei. Die auf der Grundlage des Sachverständigengutachten getroffenen Feststellungen seien daher als für die rechtliche Beurteilung ausreichend anzusehen, weshalb auch ein sekundärer Verfahrensmangel nicht vorliege. Die Vergleichswertmethode müsse jedoch im vorliegenden, besonders gelagerten Fall versagen, wo es darum gehe, die Angemessenheit eines für einen zu einem Geschäftslokal nachträglich zugemieteten Abstell- oder Lagerraum gesonderten vereinbarten Hauptmietzinses zu prüfen. Wohl komme es bei der Frage, ob dieser Raum zum Geschäftslokal des Antragstellers zugemietet (mitgemietet) oder separat und ohne Bezug auf das Hauptmietverhältnis angemietet worden sei, auf den Parteiwillen an. Nur danach - nicht aber nach der späteren tatsächlichen Nutzung - sei zu beurteilen, ob die "Nebensache" ein einheitliches Schicksal mit der Hauptsache habe, oder ob der Bestand des einen Mietvertrages von dem anderen unabhängig sein solle. Das Erstgericht habe zwar über die bei der Anmietung des gegenständlichen Raums zum Ausdruck gebrachte Parteienabsicht keine ausdrücklichen Feststellungen getroffen. Der Parteiwille könne jedoch schon deshalb nicht zweifelhaft sein, weil die Rekurswerber in ihrem Rechtsmittel selbst hervorheben, daß der - nun streitgegenständliche Mietvertrag betreffend Nebenraum - lediglich einen Zusatz zum vorherigen Mietvertrag darstelle und darin "auf die Bestimmungen des Mietvertrages puncto Hauptgeschäftslokal verwiesen wird". Das Erstgericht habe in Anlehnung an das Gutachten des Sachverständigen die Rechtsansicht vertreten, daß unter diesen Voraussetzungen der gegenständliche Raum auch bei der Ermittlung des angemessenen Mietzinses nicht als "isolierter Mietgegenstand" behandelt werden könne, sondern - wenngleich unter Beobachtung der in Paragraph 16, Absatz eins, MRG angeführten Bewertungskriterien - das innere Verhältnis (der Nutzflächen) zu dem Geschäftslokal, dem der Mietgegenstand zugeordnet sei, maßgeblich sein müsse. Das Rekursgericht schließe sich dieser Auffassung an. Die Umstände, unter denen die Abtrennung des Raums vom benachbarten Objekt erfolgt seien, könnten für die nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG durchzuführende Angemessenheitsprüfung nicht von Relevanz sein, weil wohl die Beschaffenheit des Raums im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses als Bewertungskriterium genannt werde, nicht aber, worauf diese zurückzuführen sei. Die auf der Grundlage des Sachverständigengutachten getroffenen Feststellungen seien daher als für die rechtliche Beurteilung ausreichend anzusehen, weshalb auch ein sekundärer Verfahrensmangel nicht vorliege.

Der Ansicht, der angemessene Mietzins wäre gemäß § 273 ZPO nach richterlichem Ermessen zu bestimmen gewesen, sei (nur) insofern beizupflichten, als die Angemessenheit des Mietzinses Rechts- und nicht Tatfrage darstelle. Da das Erstgericht in seiner Entscheidung der vom Rekursgericht gebilligten Berechnung durch den Sachverständigen gefolgt sei, verbleibe für die Anwendung des § 273 ZPO kein Raum, zumal weder Zweifelsfragen noch unverhältnismäßige

Schwierigkeiten der Ermittlung des angemessenen Mietzinses entgegengestanden seien. Soweit dem Rekurs die Auffassung zu entnehmen sei, der Antragsteller könne sich auf die Unangemessenheit des Mietzinses schon deshalb nicht berufen, weil er als Kaufmann von sich aus das Angebot zur Abtrennung vom benachbarten Geschäftslokal gestellt habe und bereit gewesen sei, hierfür den letztlich vereinbarten Mietzins zu bezahlen, sei zu erwidern, daß § 16 Abs 1 MRG eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Gegenstand voraussetze, nicht jedoch daran anknüpfe, wie diese Vereinbarung zustandegekommen sei. Es sei daher nicht von Bedeutung, von wem die Initiative zum Abschluß des Mietvertrages ausgegangen sei. Zu Recht habe das Erstgericht in diesem Zusammenhang auch das Bestehen einer Rügepflicht des Antragstellers im Sinne des § 16 Abs 1 Z 1 MRG idF des 3. WÄG verneint, weil diese erst bei ab 1. 3. 1994 geschlossenen Verträgen, somit noch nicht beim vorliegenden Mietvertrag zum Tragen komme. Der Ansicht, der angemessene Mietzins wäre gemäß Paragraph 273, ZPO nach richterlichem Ermessen zu bestimmen gewesen, sei (nur) insofern beizupflichten, als die Angemessenheit des Mietzinses Rechts- und nicht Tatfrage darstelle. Da das Erstgericht in seiner Entscheidung der vom Rekursgericht gebilligten Berechnung durch den Sachverständigen gefolgt sei, verbleibe für die Anwendung des Paragraph 273, ZPO kein Raum, zumal weder Zweifelsfragen noch unverhältnismäßige Schwierigkeiten der Ermittlung des angemessenen Mietzinses entgegengestanden seien. Soweit dem Rekurs die Auffassung zu entnehmen sei, der Antragsteller könne sich auf die Unangemessenheit des Mietzinses schon deshalb nicht berufen, weil er als Kaufmann von sich aus das Angebot zur Abtrennung vom benachbarten Geschäftslokal gestellt habe und bereit gewesen sei, hierfür den letztlich vereinbarten Mietzins zu bezahlen, sei zu erwidern, daß Paragraph 16, Absatz eins, MRG eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Gegenstand voraussetze, nicht jedoch daran anknüpfe, wie diese Vereinbarung zustandegekommen sei. Es sei daher nicht von Bedeutung, von wem die Initiative zum Abschluß des Mietvertrages ausgegangen sei. Zu Recht habe das Erstgericht in diesem Zusammenhang auch das Bestehen einer Rügepflicht des Antragstellers im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG in der Fassung des 3. WÄG verneint, weil diese erst bei ab 1. 3. 1994 geschlossenen Verträgen, somit noch nicht beim vorliegenden Mietvertrag zum Tragen komme.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zuzulassen gewesen, weil zu der - über den Einzelfall hinaus bedeutsamen - Frage, nach welcher Methode bei nachträglicher Zumietung eines Raums als "Zubehör" zu einem Geschäftslokal die Angemessenheit des für diesen Raum gesondert vereinbarten Hauptmietzinses nach § 16 Abs 1 MRG zu prüfen sei bzw in welcher Weise die darin genannten Kriterien zu berücksichtigen seien, keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes existiere. Der ordentliche Revisionsrekurs sei zuzulassen gewesen, weil zu der - über den Einzelfall hinaus bedeutsamen - Frage, nach welcher Methode bei nachträglicher Zumietung eines Raums als "Zubehör" zu einem Geschäftslokal die Angemessenheit des für diesen Raum gesondert vereinbarten Hauptmietzinses nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zu prüfen sei bzw in welcher Weise die darin genannten Kriterien zu berücksichtigen seien, keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes existiere.

Gegen den oben angeführten Teil dieser Rekursentscheidung (Punkte II 1b und 4) richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner wegen Mangelhaftigkeit des Verfahren und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß der Sachantrag ab- bzw zurückgewiesen werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Gegen den oben angeführten Teil dieser Rekursentscheidung (Punkte römisch II 1b und 4) richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner wegen Mangelhaftigkeit des Verfahren und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß der Sachantrag ab- bzw zurückgewiesen werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsteller beantragt in seiner Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist zulässig und auch berechtigt.

Die geltend gemachte Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens liegt nicht vor (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm §§ 528a, 510 Abs 3 ZPO). Die geltend gemachte Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens liegt nicht vor (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraphen 528 a., 510 Absatz 3, ZPO).

In ihrer Rechtsrüge wenden sich die Antragsgegner im wesentlichen gegen die Auffassung, die Vergleichswertmethode versage im vorliegenden Fall, die Umstände der Anmietung des Lagerraumes seien für die Angemessenheitsprüfung ohne Bedeutung. Bei Einbeziehung des Nachbargeschäftslokales, zu dem der Lagerraum vor seiner Abtrennung gehört

habe, in die Angemessenheitsprüfung hätte sich ergeben, das für diese Fläche ein Quadratmeterpreis in doppelter Höhe des vereinbarten üblicherweise verlangt werde.

Hiezu wurde erwogen:

Rechtliche Beurteilung

Die Rechtsprechung zum "angemessenen Mietzins" des § 16 Abs 1 MRG geht dahin, sich zunächst einmal am marktkonformen (ortsüblichen) Mietzins zu orientieren, die besonderen Bemessungskriterien des § 16 Abs 1 MRG durch Zu- bzw Abschläge zu berücksichtigen, sich dabei der Fachkenntnis eines Immobiliensachverständigen zu bedienen, dessen Gutachten insbesondere dann als ausreichend und verlässlich angesehen wurde, wenn er die Vergleichswertmethode anwendete, und es letztlich unter Anwendung des § 273 ZPO der freien Überzeugung des Richters zu überlassen, den im konkreten Fall "angemessenen" Mietzins zu bestimmen (SZ 70/74; RIS-Justiz RS0070382, RS0070448; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 § 16 MRG Rz 8 mwN). Es wurde auch schon ausgesprochen, daß bei der Wertermittlung nicht bloß objektive Kriterien, sondern auch der individuelle konkrete Vertragszweck Berücksichtigung finden müssen (SZ 60/10 = MietSlg 39/5; RIS-Justiz RS0070413). Die Rechtsprechung zum "angemessenen Mietzins" des Paragraph 16, Absatz eins, MRG geht dahin, sich zunächst einmal am marktkonformen (ortsüblichen) Mietzins zu orientieren, die besonderen Bemessungskriterien des Paragraph 16, Absatz eins, MRG durch Zu- bzw Abschläge zu berücksichtigen, sich dabei der Fachkenntnis eines Immobiliensachverständigen zu bedienen, dessen Gutachten insbesondere dann als ausreichend und verlässlich angesehen wurde, wenn er die Vergleichswertmethode anwendete, und es letztlich unter Anwendung des Paragraph 273, ZPO der freien Überzeugung des Richters zu überlassen, den im konkreten Fall "angemessenen" Mietzins zu bestimmen (SZ 70/74; RIS-Justiz RS0070382, RS0070448; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 Paragraph 16, MRG Rz 8 mwN). Es wurde auch schon ausgesprochen, daß bei der Wertermittlung nicht bloß objektive Kriterien, sondern auch der individuelle konkrete Vertragszweck Berücksichtigung finden müssen (SZ 60/10 = MietSlg 39/5; RIS-Justiz RS0070413).

Bei der Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses handelt es sich um eine Rechtsfrage, die vom Richter - und nicht vom Sachverständigen - zu lösen ist. Die Ermittlung des üblichen Mietzinses - als Orientierungshilfe für die Angemessenheitsprüfung - gehört hingegen zur Tatfrage, zu deren Lösung der Richter auf die Hilfe eines Sachverständigen zurückgreifen kann. Dessen Bewertungsergebnis und die Aufgabenadäquanz der von ihm gewählten Methode sind vom Gericht frei zu würdigen (SZ 60/10; vgl Rechberger in Rechberger § 362 ZPO Rz 9; Fasching, LB2 Rz 1007). Wegen ihrer Zugehörigkeit zur Tatfrage entziehen sich Methodenwahl und Auf- oder Abwertungsmodus für Vergleichsobjekte der Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof (5 Ob 398/97h), während die richterliche Festsetzung des angemessenen Mietzinses als rechtliche Beurteilung sehr wohl revisibel ist. Hierbei wird der freien Überzeugung des Richters im Sinne des § 273 ZPO besonders große Bedeutung zukommen, wenn "das Übliche" trotz Beiziehung eines Sachverständigen - etwa mangels Vergleichsobjekten (vgl SZ 60/10) - nicht ausreichend ermittelt werden kann oder wenn ungewöhnliche Umstände vorliegen (MietSlg 37.301). Bei der Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses handelt es sich um eine Rechtsfrage, die vom Richter - und nicht vom Sachverständigen - zu lösen ist. Die Ermittlung des üblichen Mietzinses - als Orientierungshilfe für die Angemessenheitsprüfung - gehört hingegen zur Tatfrage, zu deren Lösung der Richter auf die Hilfe eines Sachverständigen zurückgreifen kann. Dessen Bewertungsergebnis und die Aufgabenadäquanz der von ihm gewählten Methode sind vom Gericht frei zu würdigen (SZ 60/10; vergleiche Rechberger in Rechberger Paragraph 362, ZPO Rz 9; Fasching, LB2 Rz 1007). Wegen ihrer Zugehörigkeit zur Tatfrage entziehen sich Methodenwahl und Auf- oder Abwertungsmodus für Vergleichsobjekte der Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof (5 Ob 398/97h), während die richterliche Festsetzung des angemessenen Mietzinses als rechtliche Beurteilung sehr wohl revisibel ist. Hierbei wird der freien Überzeugung des Richters im Sinne des Paragraph 273, ZPO besonders große Bedeutung zukommen, wenn "das Übliche" trotz Beiziehung eines Sachverständigen - etwa mangels Vergleichsobjekten vergleiche SZ 60/10) - nicht ausreichend ermittelt werden kann oder wenn ungewöhnliche Umstände vorliegen (MietSlg 37.301).

Im vorliegenden Fall hat der Sachverständige, dessen Gutachten das Erstgericht wörtlich übernommen hat, nun nicht unter Heranziehung der Vergleichswert- oder einer anderen Methode den im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages 1994 für die Zumietung eines entsprechenden Raumes üblichen Mietzins ermittelt, sondern die "Angemessenheit" des Hauptmietzinses ausgehend vom Mietzins des 1990 angemieteten Geschäftslokales errechnet, so als wäre der Lagerraum schon damals unter einem als Teil des Gesamtobjekts gemietet worden. Die Auffassung des Rekursgerichts, dies wäre - trotz gesonderter Mietzinsvereinbarung - gerechtfertigt, wenn eine "Nebensache"

angemietet werde, teilt der erkennende Senat nicht. Für die dem Richter vorbehaltene Angemessenheitsprüfung wäre als Entscheidungsgrundlage vielmehr die Feststellung von Bedeutung, was bei selbständiger Zumietung eines Lagerraums zu Geschäftsräumlichkeiten 1994 (allenfalls rückgerechnet; vgl MietSlg 43.193) unter Beachtung der Kriterien des § 16 Abs 1 MRG üblich war. Die dem Sachverständigengutachten folgenden Ausführungen des Erstgerichtes versteht der erkennende Senat dahin, daß eine derartige isolierte Ermittlung hier nicht möglich ist. Ein Auftrag zur Verfahrensergänzung durch Erhebung des marktconformen Mietzinses wäre daher im vorliegenden Fall nicht sinnvoll. Vielmehr ist die Entscheidung über die Angemessenheit des Hauptmietzinses angesichts dieser Schwierigkeiten unter den hier gegebenen besonderen Umständen nach freier Überzeugung im Sinne des § 273 ZPO vorzunehmen (vgl hiezu Rechberger aaO § 273 ZPO Rz 5). Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der gesamten Verhandlung, insbesondere des individuellen konkreten Vertragszweckes der erfolgten Zumietung, und der allgemeinen Erfahrung, daß der nachträgliche Erwerb von "Zubehör" häufig zu anderen Preisen erfolgt als ein Erwerb gleichzeitig mit der "Hauptsache", hegt der erkennende Senat gegen die Höhe des vereinbarten Hauptmietzinses von monatlich S 500,-- zuzüglich Umsatzsteuer (neben dem offenbar keine Betriebskosten berechnet werden) im Lichte des § 16 Abs 1 MRG keine Bedenken. Im vorliegenden Fall hat der Sachverständige, dessen Gutachten das Erstgericht wörtlich übernommen hat, nun nicht unter Heranziehung der Vergleichswert- oder einer anderen Methode den im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages 1994 für die Zumietung eines entsprechenden Raumes üblichen Mietzins ermittelt, sondern die "Angemessenheit" des Hauptmietzinses ausgehend vom Mietzins des 1990 angemieteten Geschäftslokales errechnet, so als wäre der Lagerraum schon damals unter einem als Teil des Gesamtobjekts gemietet worden. Die Auffassung des Rekursgerichtes, dies wäre - trotz gesonderter Mietzinsvereinbarung - gerechtfertigt, wenn eine "Nebensache" angemietet werde, teilt der erkennende Senat nicht. Für die dem Richter vorbehaltene Angemessenheitsprüfung wäre als Entscheidungsgrundlage vielmehr die Feststellung von Bedeutung, was bei selbständiger Zumietung eines Lagerraums zu Geschäftsräumlichkeiten 1994 (allenfalls rückgerechnet; vergleiche MietSlg 43.193) unter Beachtung der Kriterien des Paragraph 16, Absatz eins, MRG üblich war. Die dem Sachverständigengutachten folgenden Ausführungen des Erstgerichtes versteht der erkennende Senat dahin, daß eine derartige isolierte Ermittlung hier nicht möglich ist. Ein Auftrag zur Verfahrensergänzung durch Erhebung des marktconformen Mietzinses wäre daher im vorliegenden Fall nicht sinnvoll. Vielmehr ist die Entscheidung über die Angemessenheit des Hauptmietzinses angesichts dieser Schwierigkeiten unter den hier gegebenen besonderen Umständen nach freier Überzeugung im Sinne des Paragraph 273, ZPO vorzunehmen vergleiche hiezu Rechberger aaO Paragraph 273, ZPO Rz 5). Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der gesamten Verhandlung, insbesondere des individuellen konkreten Vertragszweckes der erfolgten Zumietung, und der allgemeinen Erfahrung, daß der nachträgliche Erwerb von "Zubehör" häufig zu anderen Preisen erfolgt als ein Erwerb gleichzeitig mit der "Hauptsache", hegt der erkennende Senat gegen die Höhe des vereinbarten Hauptmietzinses von monatlich S 500,-- zuzüglich Umsatzsteuer (neben dem offenbar keine Betriebskosten berechnet werden) im Lichte des Paragraph 16, Absatz eins, MRG keine Bedenken.

Der Sachbeschluß des Rekursgerichtes war daher (soweit er angefochten wurde) im abweisenden Sinne abzuändern.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG, wonach jede Partei die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung grundsätzlich selbst zu tragen hat. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG, wonach jede Partei die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung grundsätzlich selbst zu tragen hat.

Anmerkung

E52219 05A02948

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00294.985.1124.000

Dokumentnummer

JJT_19981124_OGH0002_0050OB00294_98S0000_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