

# TE OGH 1997/9/16 5Ob63/97v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.09.1997

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Adamovic, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1. Dieter R\*\*\*\*\*, 2. Gernot R\*\*\*\*\*, 3. Margot O\*\*\*\*\*, alle vertreten durch Dr.Ferdinand J.Lanker, Mag.Eva Lanker-Wiedenig, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wider die Antragsgegnerin Roswitha S\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Klaus Messiner, Dr.Ute Messiner, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wegen Feststellung des angemessenen Mietzinses (§ 37 Abs 1 Z 8 MRG, § 46a MRG) infolge Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgericht vom 15. November 1996, GZ 1 R 323/96m-32, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Klagenfurt vom 4.September 1996, GZ 14 Msch 20/95g-26, aufgehoben wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Adamovic, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1. Dieter R\*\*\*\*\*, 2. Gernot R\*\*\*\*\*, 3. Margot O\*\*\*\*\*, alle vertreten durch Dr.Ferdinand J.Lanker, Mag.Eva Lanker-Wiedenig, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wider die Antragsgegnerin Roswitha S\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Klaus Messiner, Dr.Ute Messiner, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wegen Feststellung des angemessenen Mietzinses (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, Paragraph 46 a, MRG) infolge Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgericht vom 15. November 1996, GZ 1 R 323/96m-32, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Klagenfurt vom 4.September 1996, GZ 14 Msch 20/95g-26, aufgehoben wurde, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Der Rekurs wird zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

Das Erstgericht stellte den angemessenen Mietzins für das von der Antragsgegnerin gemietete Geschäftslokal mit S 13.000 monatlich und die Fünfzehntel-Anhebung (gemäß § 46a Abs 3 MRG) für 1995 mit S 633,30 fest.Das Erstgericht stellte den angemessenen Mietzins für das von der Antragsgegnerin gemietete Geschäftslokal mit S 13.000 monatlich und die Fünfzehntel-Anhebung (gemäß Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG) für 1995 mit S 633,30 fest.

Das Rekursgericht gab den Rekursen beider Seiten Folge, hob den erstgerichtlichen Sachbeschluß auf, verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück und sprach aus, der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zulässig, weil zur Frage der Mietzinsanhebung nach den Kriterien des § 46a Abs 3 iVm § 12a Abs 7 MRG Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes noch fehleDas Rekursgericht gab den Rekursen beider

Seiten Folge, hob den erstgerichtlichen Sachbeschluß auf, verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück und sprach aus, der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zulässig, weil zur Frage der Mietzinsanhebung nach den Kriterien des Paragraph 46 a, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes noch fehle.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Rekurs der Antragsgegnerin, der unzulässig ist.

Die Zurückweisung eines Rekurses gegen einen Aufhebungsbeschluß wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführungen der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG, § 510 Abs 3, § 528a ZPO). Die Zurückweisung eines Rekurses gegen einen Aufhebungsbeschluß wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführungen der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG, Paragraph 510, Absatz 3, Paragraph 528 a, ZPO).

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Auffassung des Rekursgerichtes, für die Mietzinsbemessung seien die Verhältnisse bei Beginn des Pachtverhältnisses maßgebend, ist durch die zwischenzeitige Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes gedeckt. Wie der erkennende Senat in 5 Ob 10/97z = WoBI 1997, 190/64 (Würth) in einem Fall des § 46a Abs 3 MRG mit näherer Begründung ausgesprochen hat, ist am Wortlaut des § 46a Abs 6 iVm § 12a Abs 7 MRG festzuhalten, demzufolge es auch bei der Verpachtung eines Unternehmens vor dem 1.3.1994 bei der Ermittlung des nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Hauptmietzinses auf die Verhältnisse bei Pachtbeginn ankommt (vgl auch 5 Ob 148/97v; 5 Ob 288/97g; 5 Ob 63/97v). Es ist daher im vorliegenden Fall der für 1976 angemessene - und entsprechend den üblichen Indexklauseln bis zur Zeit des nunmehrigen Anhebungsbegehrens valorisierte - Hauptmietzins zu ermitteln, wobei zuvor getätigte Mieterinvestitionen im Sinne des § 12a Abs 7 zweiter Satz MRG zu berücksichtigen sind. Zur vom Rekursgericht als erheblich bezeichneten Rechtsfrage liegt somit nunmehr bereits Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vor. Die Auffassung des Rekursgerichtes, für die Mietzinsbemessung seien die Verhältnisse bei Beginn des Pachtverhältnisses maßgebend, ist durch die zwischenzeitige Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes gedeckt. Wie der erkennende Senat in 5 Ob 10/97z = WoBI 1997, 190/64 (Würth) in einem Fall des Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG mit näherer Begründung ausgesprochen hat, ist am Wortlaut des Paragraph 46 a, Absatz 6, in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG festzuhalten, demzufolge es auch bei der Verpachtung eines Unternehmens vor dem 1.3.1994 bei der Ermittlung des nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässigen Hauptmietzinses auf die Verhältnisse bei Pachtbeginn ankommt (vergleiche auch 5 Ob 148/97v; 5 Ob 288/97g; 5 Ob 63/97v). Es ist daher im vorliegenden Fall der für 1976 angemessene - und entsprechend den üblichen Indexklauseln bis zur Zeit des nunmehrigen Anhebungsbegehrens valorisierte - Hauptmietzins zu ermitteln, wobei zuvor getätigte Mieterinvestitionen im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 7, zweiter Satz MRG zu berücksichtigen sind. Zur vom Rekursgericht als erheblich bezeichneten Rechtsfrage liegt somit nunmehr bereits Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vor.

Auch im Rekurs wird keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung aufgezeigt: Die Ausführungen des Rekursgerichtes zur möglichen Einheitlichkeit des Bestandobjekts und zu einem allfälligen Verzicht auf eine künftige Mietzinsanhebung werden von der Rechtsmittelwerberin ohnehin gebilligt; sie haben keine über die besonderen Umstände des Einzelfalls hinausgehende Bedeutung. Für die Ansicht der Rechtsmittelwerberin, im Falle einer Unternehmensverpachtung im Sinne des § 46a Abs 3 MRG werde das Recht zur (weiteren) Mietzinsanhebung durch eine nach Verpachtung vereinbarte Mietzinserhöhung ausgeschlossen, gibt es keine gesetzliche Deckung; eine der Z 2 des (einen ganz anderen Fall betreffenden) § 46a Abs 4 MRG vergleichbare Regel ist in Abs 3 nicht enthalten. Der von der Rechtsmittelwerberin als verfassungswidrig erachtete § 46a Abs 5 MRG ist hier nicht einschlägig. Die (künftige) Anwendung der Valorisierungsregel des § 16 Abs 6 MRG im Zuge der Berechnung der Fünfzehntel-Anhebung auf Basis des im obigen Sinne ermittelten angemessenen Mietzinses (vgl Würth/Zingher, Wohnrecht 94 § 46a MRG Anm 5) ergibt sich aus § 46a Abs 2 MRG, auf welchen Absatz der folgende, im vorliegenden Fall maßgebliche Absatz 3 verweist. Auch im Rekurs wird keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung aufgezeigt: Die Ausführungen des Rekursgerichtes zur möglichen Einheitlichkeit des Bestandobjekts und zu einem allfälligen Verzicht auf eine künftige Mietzinsanhebung werden von der Rechtsmittelwerberin ohnehin gebilligt; sie haben keine über die besonderen Umstände des Einzelfalls hinausgehende Bedeutung. Für die Ansicht der Rechtsmittelwerberin, im Falle einer Unternehmensverpachtung im Sinne des Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG werde das Recht zur (weiteren) Mietzinsanhebung durch eine nach Verpachtung vereinbarte Mietzinserhöhung ausgeschlossen, gibt es keine gesetzliche Deckung; eine der Ziffer 2, des (einen ganz anderen Fall betreffenden) Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG vergleichbare Regel ist in Absatz 3, nicht

enthalten. Der von der Rechtsmittelwerberin als verfassungswidrig erachtete Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG ist hier nicht einschlägig. Die (künftige) Anwendung der Valorisierungsregel des Paragraph 16, Absatz 6, MRG im Zuge der Berechnung der Fünftehtel-Anhebung auf Basis des im obigen Sinne ermittelten angemessenen Mietzinses vergleiche Würth/Zingher, Wohnrecht 94 Paragraph 46 a, MRG Anmerkung 5) ergibt sich aus Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG, auf welchen Absatz der folgende, im vorliegenden Fall maßgebliche Absatz 3 verweist.

Zweck des Rekurses gegen einen Aufhebungsbeschluß ist nur die Überprüfung der Rechtsansicht der zweiten Instanz; ob eine Verfahrensergänzung tatsächlich notwendig ist, hat der Oberste Gerichtshof nicht zu überprüfen (vgl Kodek in Rechberger § 519 ZPO Rz 5). Zweck des Rekurses gegen einen Aufhebungsbeschluß ist nur die Überprüfung der Rechtsansicht der zweiten Instanz; ob eine Verfahrensergänzung tatsächlich notwendig ist, hat der Oberste Gerichtshof nicht zu überprüfen vergleiche Kodek in Rechberger Paragraph 519, ZPO Rz 5).

Da somit eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung nicht zu lösen ist, war der Rekurs - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulassungsausspruchs des Rekursgerichtes - zurückzuweisen.

#### **Anmerkung**

E47602 05A00637

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00063.97V.0916.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19970916\_OGH0002\_0050OB00063\_97V0000\_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)