jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1992/2/18 5Ob9/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.02.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerinnen 1. Sylvia M*****, Hauseigentümerin, ***** Linz, ***** 18, und 2. Walpurga T*****, Hauseigentümerin, ***** Linz, S*****straße 38, beide vertreten durch Dr.Manfred Meyndt und Dr.Dominikus Schweiger, Rechtsanwälte in Linz, wider die Antragsgegnerin J.W***** H***** Gesellschaft mbH, ***** Linz, P***** 23, unter Beiziehung der ***** J.W***** Gesellschaft mbH, ***** Linz, P***** 23, beide vertreten durch Dr.Rudolf Schuh, Rechtsanwalt in Linz, wegen Zulässigkeit des begehrten Hauptmietzinses nach § 12 Abs 3 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin und der beigezogenen Partei gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgericht vom 26.November 1991, GZ 19 R 158/91-50, womit der Endsachbeschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 30.Juli 1991, GZ 30 Msch 5/89-44, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerinnen sind die Eigentümerinnen der Liegenschaft EZ ***** der KG Linz mit dem Haus H***** 18, in dem die Josef F***** GesmbH & Co KG Geschäftsräumlichkeiten mit einer Nutzfläche von rund 2.000 m2 gemietet hatte. Der betreffende Mietvertrag sah eine monatliche Nettomiete von S 6.292,57 vor.

Durch den Zusammenschluß der Josef F***** GesmbH & Co KG mit der ***** J.W***** GesmbH & Co im März 1985 ist es - wie bereits rechtskräftig feststeht - zu einer Unternehmensveräußerung und Mietrechtsnachfolge im Sinne des § 12 Abs 3 MRG gekommen. Die neue Mieterin wurde in der Folge durch ihre Komplementärin übernommen, die ihren Firmenwortlaut mit Beschluß der Generalversammlung vom 6.4.1988 in J.W***** H***** Gesellschaft mbH änderte. Gleichzeitig brachte diese Gesellschaft unter Inanspruchnahme der abgabenrechtlichen Begünstigungen des Strukturverbesserungsgesetzes ihren Betrieb als Sacheinlage in die im April 1986 neu gegründete D***** Gesellschaft mbH ein. Der zwischen den beiden Gesellschaften errichtete Sacheinlagevertrag wurde von den Gesellschaftern beider Gesellschaften in den außerordentlichen Generalversammlungen vom 6.4.1988 und 11.4.1989 genehmigt; zugleich wurde der Firmenwortlaut der übernehmenden D***** Gesellschaft mbH in den früheren Firmenwortlaut der einbringenden Gesellschaft "***** J.W***** Gesellschaft mbH" geändert.

Seit Dezember 1987 ist das Gericht (nach vorheriger Einschaltung der Schlichtungsstelle) mit dem Begehren der

Antragstellerinnen befaßt, den angemessenen Hauptmietzins für das vom Einzelrechtsnachfolger der Josef F***** GesmbH & Co KG gemietete Bestandobjekt festzustellen. Während die Antragstellerinnen einen monatlichen Hauptmietzins von S 342.188,- inklusive Umsatzsteuer als angemessen erachteten, sind die Antragsgegnerinnen nicht bereit, mehr als die vom Amtssachverständigen der Schlichtungsstelle ermittelten S 15/m2 Nutzfläche (rund S 28.000,- monatlich netto) zu zahlen.

Die beiden Vorinstanzen haben, dem Gutachten des Sachverständigen Hubert G***** folgend, den angemessenen Hauptmietzins für das 2.035 m2 große Bestandobjekt (davon 75 m2 im Keller, 901 m2 im Erdgeschoß, 625 m2 im ersten Obergeschoß und 434 m2 im zweiten Obergeschoß) mit S 101.265,- monatlich ohne Umsatzsteuer festgestellt, wobei sie ihren Entscheidungen eine detaillierte, durch Baupläne und Skizzen ergänzte Lage-, Zustands- und Ausstattungsbeschreibung der einzelnen Räume zugrundelegten (siehe die Seiten 10 bis 30 des erstgerichtlichen Endsachbeschlusses ON 44; von einer Wiedergabe dieser Feststellungen wird hier abgesehen, weil auch der Revisionsrekurs nicht weiter auf sie eingeht).

Das Haus, in dem sich das Bestandobjekt befindet, wurde im 15. Jahrhundert in Massivbauweise errichtet und steht unter Denkmalschutz. Die Substanz des viergeschoßigen Gebäudes ist gut, einzelne Bauteile wie Fenster, Türen, Böden, Wände und Anstriche entsprechen jedoch - sieht man von der Straßenfront zum H*****platz ab - nicht mehr den heutigen Anforderungen. Um diesen gerecht zu werden, müßten umfangreiche

Sanierungs-, Instandsetzungs- und Herstellungsarbeiten sowie auch Grundrißveränderungen vorgenommen werden.

Das Bestandobjekt erstreckt sich über mehrere Geschoße, die durch Steintreppen verbunden sind; in den Keller gelangt man außerdem über eine Holzfalltür im Boden. Sogar innerhalb desselben Geschoßes liegen die Räume auf verschiedenem Niveau. Die Grundrisse sind veraltet und zum Teil sehr ungünstig angelegt. Die Sanitäreinheiten entsprechen in keiner Weise dem heutigen Standard, in einem überwiegenden Teil der Bestandräumlichkeiten fehlt eine funktionierende Heizung, und auch die Belichtungsverhältnisse sind teilweise sehr ungünstig.

Die Lage des Hauses an der Westseite des H*****platzes läßt durchaus Nachfrage nach Geschäftsräumen, größeren zusammenhängenden Büroflächen sowie Arbeits- und Lagerräume erwarten. Wegen der Situierung in der Fußgängerzone sind allerdings in unmittelbarer Nähe keine Kunden- bzw Dienstnehmerparkplätze vorhanden. Die Tiefgarage am H*****platz war im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung erst in Planung.

Durch die Unterschiedlichkeit der einzelnen Bestandräume wäre es sinnvoller, sie nicht en bloc zu vermieten.

Als Büroräume sind in erster Linie größere zusammenhängende Flächen gefragt, die eine rationelle Abwicklung des Bürobetriebes gewährleisten. Bezüglich der Ausstattung werden heutzutage eine funktionierende Heizung, entsprechende Fußböden, Belichtungsverhältnisse, Sanitärräume und Anschlußmöglichkeiten für Strom, EDV und Telefon verlangt. Die gegenständlichen Bestandräume erfüllen diese Anforderungen nur zu einem ganz geringen Teil und sind daher - auch zu einer reduzierten Miete - nur schwer zu vermieten. Gleiches gilt für die Nachfrage nach Arbeits- und Lagerräumen. Wegen des Standortes könnten sicherlich nur Betriebe, die keinen Lärm verursachen, mit einer gewerberechtlichen Bewilligung rechnen. Eine Erschwernis für die Vermietung sind die langen Wege, bedingt durch die Tiefe des Gebäudes und die verwinkelten Grundrisse, außerdem durch die Niveauunterschiede. Eine Vermietbarkeit ist am ehesten gegeben, wenn zusammenhängende Räume, die von der Lage und den Gegebenheiten des Grundrisses her eine Einheit bilden, angeboten werden.

Nach Meinung des Sachverständigen angemessen wäre unter diesen Umständen ein monatlicher Mietzins von S 10/m2 für die Kellerräume Nr.58 und 59 (insgesamt 75 m2), S 200/m2 für die im Erdgeschoß gelegenen Geschäftslokale 1 - 7 sowie 30 - 32 (zusammen 183 m2), S 10/m2 für die Lagerräume 8 - 13 und 26 - 29 (zusammen 156 m2), S 45/m2 für die Betriebsräume 14 - 25 im Hof (zusammen 562 m2) und S 35/m2 für die restlichen im ersten und zweiten Stock gelegenen Büro- und Arbeitsräume.

Der sich daraus ergebende Gesamtmietzins von S 101.265,- ohne Umsatzsteuer, Betriebs- und Heizkosten bezieht sich auf den 1.3.1985. Damals haben sich die beiden Geschäftsräumlichkeiten an der Gebäudefront zum H*****platz in einem zeitgemäßen, ordentlichen und guten Zustand befunden. Bei den übrigen Räumen war ein Aufwand von S 4.000,- bis S 5.000,- pro m2 Nutzfläche notwendig, um sie in einen leicht verwertbaren Zustand zu versetzen, der dann die angemessene Miete um ca 80 % erhöht hätte.

Bei der rechtlichen Würdigung dieses Sachverhalts gingen beide Vorinstanzen davon aus, daß der Vermieter eines

Geschäftslokals, dem ein Mieterwechsel aufgezwungen wird, wenigstens in Ansehung der Mietzinshöhe nicht schlechtergestellt werden soll, als wäre er zu einer Neuvermietung in der Lage (ImmZ 1985, 377; JBl 1986, 315). Bei der Ermittlung des angemessenen Mietzinses nach § 12 Abs 3 MRG sei daher auf die bestmögliche Verwertung des Mietgegenstandes abzustellen. Wenn bei der Aufteilung des Objektes in mehrere selbständig vermietbare Einheiten höhere Mieteinnahmen zu erwarten sind, müsse auch diese Möglichkeit einkalkuliert werden. Im konkreten Fall wären die Antragstellerinnen in der Lage, den weitläufigen Mietgegenstand in kleinere Einheiten zu zerlegen und bei getrennter Vermietung einen insgesamt höheren Mietzins zu erzielen, als er für das gesamte Objekt verlangt werden könnte. Der angemessene Mietzins habe sich daher an der vom Sachverständigen dargelegten besseren Verwertungsmöglichkeit zu orientieren. Der notwendige finanzielle Aufwand zur Sanierung des Bestandobjekts habe bereits in einem Abschlag vom ortsüblichen Mietzins für vergleichbare Objekte mit zeitgemäßem Standard Berücksichtigung gefunden.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß noch keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage vorliege, ob bei der Ermittlung des angemessenen Mietzinses nach § 12 Abs 3 MRG von einer Gesamtvermietung des Objekts an einen einzigen Mieter oder von der bestmöglichen Verwertung durch Zerlegung des Objektes in mehrere selbständig vermietbare Einheiten auszugehen sei.

Gegen diesen Sachbeschluß haben die Antragsgegnerinnen und die dem Verfahren beigezogene ***** J.W***** Gesellschaft mbH Revisionsrekurs mit der Begründung erhoben, daß für die Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses immer nur der durch Neuvermietung unter vergleichbaren Bedingungen erzielbare Mietzins maßgeblich sein könne, also der Mietzins für die Überlassung des gesamten Objektes an einen Mieter. Unabhängig davon hätten die Vorinstanzen wertbestimmende Faktoren im Sinne des analog anwendbaren § 5 Abs 1 WEG unbeachtet gelassen, so zB den Umstand, daß erst ein entsprechend langer Kündigungsverzicht die Amortisierung der gerade im gegenständlichen Fall hohen Investitionskosten absichern würde. Mit einem Abschlag vom ortsüblichen Mietzins, dessen Höhe sich dem Sachverständigengutachten gar nicht entnehmen lasse, sei es nicht getan. Selbst der Sachverständige habe zugestehen müssen, daß er bei einer Zweckbindung der verfahrensgegenständlichen Geschäftsräume für eine Druckerei - falls diese überhaupt noch die gewerbebehördliche Genehmigung erhielte - zu anderen Ergebnissen käme. Schließlich sei ja gar nicht gesichert, daß die Antragstellerinnen einer Zerlegung des Bestandobjektes und den hiefür erforderlichen baulichen Maßnahmen zustimmen. Der Rechtsmittelantrag geht dahin, die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen so abzuändern, daß der angemessene Hauptmietzins für das Bestandobjekt mit S 28.000,- monatlich netto ohne Umsatzsteuer festgesetzt wird (im Rekurs gegen die Entscheidung des Erstgerichtes hatten die Rechtsmittelwerber in der Begründung ihres Abänderungsbegehrens noch S 29.580,- monatlich netto als angemessen bezeichnet); allenfalls soll die angefochtene Entscheidung aufgehoben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an die Unterinstanzen (gemeint ist eine der Unterinstanzen) zurückverwiesen werden.

Rechtliche Beurteilung

Das Rechtsmittel ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; es ist jedoch nicht berechtigt.

Vorweg ist darauf hinzuweisen, daß der erkennende Senat die Entscheidungsgründe der zweiten Instanz als zutreffend erachtet, so daß nur kurz zu den wichtigsten Argumenten der Rechtsmittelwerber Stellung zu nehmen ist (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm §§ 528a, 510 Abs 3 ZPO).

In der gemäß § 528 Abs 1 ZPO (iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) an den Obersten Gerichtshof herangetragenen Rechtsfrage, ob bei der Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses für ein vom Unternehmenserwerber kraft Mietrechtsnachfolge benütztes Bestandobjekt auch die Möglichkeit einer Aufteilung der Bestandsache in mehrere selbständig vermietbare Einheiten zu berücksichtigen ist, sind die Ausführungen des Rekursgerichtes durchaus überzeugend. Der Oberste Gerichtshof hat schon wiederholt entschieden, daß der dem Vermieter durch § 12 Abs 3 MRG aufgezwungene Mieterwechsel nach dem Willen des Gesetzgebers wenigstens dadurch entschärft werden sollte, daß er den Mietzins erhält, den er im Falle einer Neuvermietung nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Mietgegenstandes erzielen könnte (vgl SZ 58/137 = ImmZ 1985, 377; JBl 1986, 315). Dieser auf dem freien Markt erzielbare Hauptmietzins für Geschäftsräume wird bei Beachtung der angeführten Bewertungskriterien vom Gesetzgeber als "angemessen" angesehen (vgl § 12 Abs 3 MRG und § 16 Abs 1 MRG). Es sollte

damit kein eigener, abstrakter Wertbegriff geschaffen, sondern nur die Herleitung des dem Vermieter zuzubilligenden Hauptmietzinses aus den gesetzlich festgelegten Wertkriterien ausgedrückt werden. Unter dem angemessenen Hauptmietzins ist daher nichts anderes als der den gesetzlichen Bewertungskriterien "entsprechende" Mietzins zu verstehen (vgl WoBl 1991, 171 mwN). Maßgeblich soll sein, was üblicherweise für Mietobjekte geboten wird, die der konkret zu beurteilenden Bestandsache nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattung und Erhaltungszustand vergleichbar sind. Unterschiede sind durch Zu- und Abschläge nach richterlichem Ermessen (§ 273 ZPO) auszugleichen, wobei auch diese Entscheidung auf das Fachwissen und die beruflichen Erfahrungen eines mit den Marktverhältnissen vertrauten Sachverständigen zurückgreifen kann (WoBl 1989, 119).

Eine am Ziel der gesetzlichen Regelung orientierte Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses hat daher an der im Falle einer Neuvermietung bestmöglichen Verwertung des Bestandobjektes Maß zu nehmen, die nach Lage der Dinge eben auch darin bestehen kann, ein aus zahlreichen Räumen bestehendes und sich sogar über mehrere Stockwerke erstreckendes Bestandobjekt in mehrere getrennt vermietbare Einheiten zu zerlegen. Gerade im konkreten Fall würde sich eine solche Maßnahme aufdrängen, da das Bestandobjekt wegen der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Räume keine homogene Einheit darstellt. Das Gutachten des Sachverständigen, der in der Aufteilung und getrennten Vermietung des Bestandobjektes bessere Einkommensmöglichkeiten für die Antragstellerinnen sieht, hat daher in richtiger Anwendung der Vergleichswertmethode nur die konkrete Nachfrage auf dem Immobilienmarkt als preisbestimmenden Faktor in die Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses einbezogen. Die diesbezüglichen Ausführungen sind so zu verstehen, daß ein nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand vergleichbares Objekt in mehreren selbständigen Einheiten vermietet würde. Die Antragstellerinnen können diese Möglichkeit nur deshalb nicht nutzen, weil ihnen der Mieterwechsel aufgezwungen wurde; dadurch sollen sie jedoch nach den Intentionen des Gesetzgebers keinen finanziellen Nachteil erleiden.

Die von den Rechtsmittelwerbern verlangten Wertberichtigungen (vor allem wegen der hohen Investitionskosten, die ein Neumieter auf sich nehmen müßte) haben bereits dadurch Berücksichtigung gefunden, daß der als angemessen festgestellte Hauptmietzins 80 Prozentpunkte unter dem ortsüblichen Mietzins für gut erhaltene und zeitgemäß ausgestattete Objekte liegt. Daß hiefür Entscheidungsgrundlagen fehlen, wie die Rechtsmittelwerber behaupten, trifft nicht zu. Entsprechende Ausführungen finden sich in der mündlichen Ergänzung des Sachverständigengutachtens (AS 246 f), sodaß der Entscheidung des Rekursgerichtes kein Stoffsammlungsmangel anhaftet. Auch Fehler bei der Anwendung richterlichen Ermessens sind insofern nicht zu erkennen:

Ob Neumieter nur im Falle eines längerfristigen Kündigungsverzichtes des Vermieters bereit wären, die hohen Investitionskosten für eine zeitgemäße Adaptierung des Bestandobjekts auf sich zu nehmen, wurde durch die Feststellung geklärt, daß auf dem Markt für Geschäftsräume eine entsprechende Nachfrage besteht. Daß sich diese Nachfrage an den üblichen rechtlichen Bedingungen der Geschäftsraummiete orientiert, kann im Gutachten eines mit der Marktsituation vertrauen Immobilienmaklers als selbstverständlich vorausgesetzt werden. Damit fehlt jedoch jeglicher Anhaltspunkt für eine Kritik der Ermessensentscheidung, den hohen Investitionsaufwand, den Neumieter zu tragen hätten, durch den vom Sachverständigen vorgeschlagenen Abzug vom ortsüblichen Mietzins zu berücksichtigen.

Es ist auch reine Spekulation, daß sich die Antragstellerinnen - gegen ihre eigenen Interessen - nicht mit der baulichen Umgestaltung des Bestandobjekts abfinden würden. Hier bringen die Rechtsmittelwerber subjektive Bewertungskritierien ins Spiel, die für die Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 12 Abs 3 MRG belanglos sind. Die dort angeführten Bewertungskriterien nehmen auf Vergleichsobjekte Bezug und verlangen daher eine objektive Sicht.

Schließlich sind die Rechtsmittelwerber darauf hinzuweisen, daß der angemessene Mietzins für ein Geschäftslokal grundsätzlich nicht davon abhängt, welches Unternehmen der Mieter in dem Geschäftslokal betreibt (WoBl 1991, 253/157). Auch branchenspezifische Ertragserwartungen und Kalkulationen sind nur insoweit zu berücksichtigen, als sie sich auf die allgemeine Nachfrage nach Geschäftsräumlichkeiten auswirken. Der angemessene Mietzins für das verfahrensgegenständliche Bestandobjekt ist daher nicht davon abhängig, ob ein Druckereiunternehmer bereit und in der Lage wäre, für ein vergleichbares Bestandobjekt S 101.265,- monatlich netto zu zahlen.

Aus all diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E28356

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00009.92.0218.000

Dokumentnummer

JJT_19920218_OGH0002_0050OB00009_9200000_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