

TE OGH 2018/11/6 50b171/18k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.11.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr.

Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin P***** Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Reidlinger Schatzmann Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die Antragsgegner 1. P***** Aktiengesellschaft, *****, 2. V***** GmbH, *****, beide vertreten durch Schaffer Sternad Rechtsanwälte OG in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 12a Abs 3 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. April 2018, GZ 38 R 85/18h-46, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).

Text

Begründung:

Das Erstgericht sprach aus, dass der Hauptmietzins für die von der Antragstellerin gemieteten Geschäftsräumlichkeiten im Haus der Antragsgegner im ersten Wiener Gemeindebezirk aufgrund des am 13. 8. 2015 bei der Antragstellerin erfolgten Machtwechsels zum Stichtag 1. 9. 2015 insgesamt 25.925 EUR betrage.

Das Rekursgericht gab dem dagegen erhobenen Rekurs der Antragstellerin, der sich nur gegen die Höhe des vom Erstgericht als angemessen festgestellten Hauptmietzinses richtete, nicht Folge, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteige und ließ den ordentlichen Revisionsrekurs nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

1. Es ist zwar richtig, dass die Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses eine Rechtsfrage ist, die vom Richter – und nicht vom Sachverständigen – zu lösen ist. Die Ermittlung des üblichen Mietzinses – als Orientierungshilfe für die Angemessenheitsprüfung – gehört allerdings 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 (RIS-Justiz RS0111105). Besteht für die Wertermittlung durch einen Sachverständigen keine gesetzlich vorgeschriebene Methode, so unterliegt das von den Tatsacheninstanzen gebilligte

Ergebnis eines Gutachtens keiner Nachprüfung durch den Obersten Gerichtshof, weil es um eine Tatfrage geht (RIS-Justiz RS0118604). Dies gilt auch für die Ermittlung des marktüblichen Mietzins als Grundlage für die rechtliche Beurteilung des angemessenen Hauptmietzins im Sinn des § 12a Abs 2 MRG (5 Ob 137/08w).

2. Wenn auch grundsätzlich die Vergleichswertmethode jeder anderen Methode vorzuziehen ist (RIS-JustizRS0070470; 5 Ob 137/08w), gibt es eine vom MRG vorgegebene Methode zur Ermittlung der Angemessenheit des Hauptmietzins im Sinn des § 12a Abs 2 iVm § 16 Abs 1 MRG nicht. Vielmehr ist es Aufgabe des Sachverständigen, aufgrund einschlägiger Fachkenntnisse jene Methode auszuwählen, die sich zur Klärung der nach dem Gerichtsauftrag jeweils maßgebenden strittigen Tatfragen am Besten eignet (RIS-Justiz RS0119439). Dies hat der Sachverständige hier getan, er hat die Vergleichswertmethode herangezogen und danach einen marktüblichen Hauptmietzins ermittelt. Die Anzahl der Vergleichsobjekte, das Bewertungsergebnis und die Adäquanz der von ihm gewählten Methode sind vom Gericht zu würdigen, betreffen aber ausschließlich den Tatsachenbereich und entziehen sich daher der Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof (RIS-Justiz RS0111105 [T9]; Lovrek/Stabentheiner in GeKO Wohnrecht I § 16 MRG Rz 44; Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht I23 § 16 MRG Rz 10).

3. Das von den Tatsacheninstanzen gebilligte Ergebnis des Sachverständigengutachtens ist daher auch im vorliegenden Fall – ungeachtet des Umstands, dass es dem Ergebnis des Parallelverfahrens über den angemessenen Hauptmietzins anlässlich des „ersten Machtwechsels“ per 1. 1. 2013 widerspricht – keiner Nachprüfung durch den Obersten Gerichtshof zugänglich, der auch im Außerstreitverfahren nicht Tatsacheninstanz ist (RIS-Justiz RS0007236). Auch die Frage nach der Relevanz von Investitionen für den marktüblichen Hauptmietzins in derartigen Lagen, die der Sachverständige verneint hat, ist Tatsachenfrage und somit vom Obersten Gerichtshof nicht zu überprüfen (RIS-Justiz RS0111105 [T7]).

4. Damit war der außerordentliche Revisionsrekurs zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (§ 71 Abs 3 AußStrG).

Textnummer

E123492

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0050OB00171.18K.1106.000

Im RIS seit

14.12.2018

Zuletzt aktualisiert am

15.12.2018

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at