

TE OGH 2023/3/30 50b13/23g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.03.2023

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Ö*, vertreten durch Dr. Eva Kamelreiter, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegnerin H*-GmbH, *, vertreten durch Prof. Dr. Georg Zanger, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG (§ 12a MRG), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 13. Dezember 2022, GZ 40 R 144/22f-45, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Ö*, vertreten durch Dr. Eva Kamelreiter, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegnerin H*-GmbH, *, vertreten durch Prof. Dr. Georg Zanger, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG (Paragraph 12 a, MRG), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 13. Dezember 2022, GZ 40 R 144/22f-45, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die Antragstellerin ist Eigentümerin eines Hauses in Wien, die Antragsgegnerin ist Hauptmieterin eines Geschäftslokals in diesem Haus.

[2] Die Antragstellerin beehrte nach Übertragung sämtlicher Anteile der Mietergesellschaft an den Sohn der bisherigen Alleingesellschafterin zum Stichtag 6. April 2020 die Festsetzung des angemessenen monatlichen Hauptmietzinses für das Geschäftslokal. Die Antragsgegnerin wendete im Wesentlichen ein, im Zug der Covid-19-Krise habe sich der Markt für Geschäftsraummieten drastisch verändert; eine Anhebung des Mietzinses sei daher nicht möglich.

[3] Das Erstgericht ermittelte einen angemessenen Hauptmietzins für das Geschäftslokal zum Stichtag, der das Anhebungsbegehren der Antragstellerin zum 1. Mai 2020 übersteigt. Die von der Antragsgegnerin eingewendeten

Einschränkungen der Benutzbarkeit des Objekts infolge von COVID-19-Maßnahmen seien bei dieser Berechnung nicht zu beachten.

[4] Das Rekursgericht bestätigte die Entscheidung. Der angemessene Mietzins richte sich nach den Marktgegebenheiten und nicht nach punktuellen Einschränkungen der Gebrauchsfähigkeit des Objekts; tatsächliche Auswirkungen der Corona-Krise auf die Mietzinshöhe für ähnlich konfigurierte Bestandobjekte wie das der Antragsgegnerin sowie allgemein für den Immobilienmarkt seien bisher nicht feststellbar.

Rechtliche Beurteilung

[5] In ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs dagegen zeigt die Antragsgegnerin keine Rechtsfrage von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG auf. [5] In ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs dagegen zeigt die Antragsgegnerin keine Rechtsfrage von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG auf.

[6] 1.1 Gemäß § 12a Abs 2 und 3 MRG darf der Vermieter binnen sechs Monaten nach Anzeige einer Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in einer Gesellschaft, die Hauptmieterin eines Geschäftslokals ist, die Anhebung des Hauptmietzinses bis zu dem nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Betrag (unter Berücksichtigung der Art der im Objekt ausgeübten Geschäftstätigkeit) verlangen. [6] 1.1 Gemäß Paragraph 12 a, Absatz 2 und 3 MRG darf der Vermieter binnen sechs Monaten nach Anzeige einer Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in einer Gesellschaft, die Hauptmieterin eines Geschäftslokals ist, die Anhebung des Hauptmietzinses bis zu dem nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässigen Betrag (unter Berücksichtigung der Art der im Objekt ausgeübten Geschäftstätigkeit) verlangen.

[7] 1.2 Das Gesetz definiert die Höhe des angemessenen Hauptmietzinses nicht, nennt aber die zur Ermittlung der Angemessenheit heranzuziehenden wertbestimmenden Faktoren, die daher stets nur im Einzelfall an Hand der im Gesetz bezeichneten Komponenten beurteilt werden kann. Dies hat nach kritischer Ermittlung des für vergleichbare Mietgegenstände nach Art, Größe und Lage üblichen Mietzinses durch entsprechende Aufschläge oder Abschläge zu geschehen, die der Beschaffenheit, dem Ausstattungszustand und dem Erhaltungszustand des Objekts gebührend Rechnung tragen (RS0070448 [T10]). Die Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses ist 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 (RS0111105, vgl auch RS0070382, RS0107999). [7] 1.2 Das Gesetz definiert die Höhe des angemessenen Hauptmietzinses nicht, nennt aber die zur Ermittlung der Angemessenheit heranzuziehenden wertbestimmenden Faktoren, die daher stets nur im Einzelfall an Hand der im Gesetz bezeichneten Komponenten beurteilt werden kann. Dies hat nach kritischer Ermittlung des für vergleichbare Mietgegenstände nach Art, Größe und Lage üblichen Mietzinses durch entsprechende Aufschläge oder Abschläge zu geschehen, die der Beschaffenheit, dem Ausstattungszustand und dem Erhaltungszustand des Objekts gebührend Rechnung tragen (RS0070448 [T10]). Die Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses ist 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 (RS0111105, vergleiche auch RS0070382, RS0107999).

[8] 2.1 Nach den Feststellungen hat sich die Corona-Krise bisher auf die Höhe der Mietzinse auf dem Immobilien-(teil-)markt der dem Bestandobjekt der Antragsgegnerin vergleichbaren Geschäftslokale (noch) nicht ausgewirkt; erst allmählich könnten (allenfalls) solche Auswirkungen eintreten. Die Antragsgegnerin argumentiert in diesem Zusammenhang nur damit, dass zum Stichtag den Mietern von Geschäftslokalen nach der Rechtsprechung infolge der pandemiebedingten eingeschränkten Nutzbarkeit im Sinn der §§ 1104 ff ABGB Mietzinsminderungsansprüche zugestanden wären. Damit lässt sie allerdings die Feststellungen über die Lage und Konfiguration des Lokals sowie zu den Vergleichsobjekten in der näheren Umgebung außer Acht, anhand derer das Erstgericht den monatlichen angemessenen Hauptmietzins für das Geschäftslokal ermittelte; die Zeitpunkte der Anmietung dieser Vergleichsobjekte liegen überwiegend (sechs von neun) nach dem Stichtag 6. April 2020 und bilden daher die Marktgegebenheiten einschließlich einer allfälligen Beeinträchtigung durch die Corona-Krise ab. [8] 2.1 Nach den Feststellungen hat sich die Corona-Krise bisher auf die Höhe der Mietzinse auf dem Immobilien-(teil-)markt der dem

Bestandobjekt der Antragsgegnerin vergleichbaren Geschäftslokale (noch) nicht ausgewirkt; erst allmählich könnten (allenfalls) solche Auswirkungen eintreten. Die Antragsgegnerin argumentiert in diesem Zusammenhang nur damit, dass zum Stichtag den Mietern von Geschäftslokalen nach der Rechtsprechung infolge der pandemiebedingten eingeschränkten Nutzbarkeit im Sinn der Paragraphen 1104, ff ABGB Mietzinsminderungsansprüche zugestanden wären. Damit lässt sie allerdings die Feststellungen über die Lage und Konfiguration des Lokals sowie zu den Vergleichsobjekten in der näheren Umgebung außer Acht, anhand derer das Erstgericht den monatlichen angemessenen Hauptmietzins für das Geschäftslokal ermittelte; die Zeitpunkte der Anmietung dieser Vergleichsobjekte liegen überwiegend (sechs von neun) nach dem Stichtag 6. April 2020 und bilden daher die Marktgegebenheiten einschließlich einer allfälligen Beeinträchtigung durch die Corona-Krise ab.

[9] 2.2 Die Antragsgegnerin verweist selbst darauf, dass die gegenwärtigen ortsüblichen Marktverhältnisse zum Stichtag für die Bestimmung des angemessenen Mietzinses im Sinn der § 12a Abs 2 iVm § 16 Abs 1 MRG maßgeblich sind. Temporäre Sonderentwicklungen der durchschnittlichen Mietzinse für Geschäftslokale – sei es generell oder an einem bestimmten Standort – sind bei der Ermittlung des angemessenen Mietzinses aufgrund eines Anhebungstatbestands grundsätzlich unbeachtlich, weil der Vermieter letztlich den Mietzins erhalten soll, den er im Fall einer Neuvermietung beim Eintritt des die Anhebung rechtfertigenden Ereignisses zu üblichen Bedingungen erzielt hätte (vgl 5 Ob 184/01x mwN). [9] 2.2 Die Antragsgegnerin verweist selbst darauf, dass die gegenwärtigen ortsüblichen Marktverhältnisse zum Stichtag für die Bestimmung des angemessenen Mietzinses im Sinn der Paragraph 12 a, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz eins, MRG maßgeblich sind. Temporäre Sonderentwicklungen der durchschnittlichen Mietzinse für Geschäftslokale – sei es generell oder an einem bestimmten Standort – sind bei der Ermittlung des angemessenen Mietzinses aufgrund eines Anhebungstatbestands grundsätzlich unbeachtlich, weil der Vermieter letztlich den Mietzins erhalten soll, den er im Fall einer Neuvermietung beim Eintritt des die Anhebung rechtfertigenden Ereignisses zu üblichen Bedingungen erzielt hätte vergleiche 5 Ob 184/01x mwN).

[10] 2.3 Nach ständiger Rechtsprechung besteht im Fall einer eingeschränkten Nutzbarkeit des Bestandobjekts ein Anspruch auf Zinsminderung oder Zinsbefreiung nach § 1096 ABGB ab Beginn der Gebrauchsbeeinträchtigung oder Unbrauchbarkeit des Objekts bis zu deren Behebung (RS0107866 [T4]). Es kann nicht an Stelle der Zinsbefreiung bis zur Behebung der Unbrauchbarkeit zu einer Neufestsetzung eines angemessenen Mietzinses kommen (1 Ob 27/97w; RS0024613; Pesek in Schwimann/Kodek, ABGB4 § 1096 Rz 204; Pletzer in Böhm/Pletzer/Spruzina/ Stabentheiner, GeKo Wohnrecht I § 1096 Rz 123; Riss in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.02 § 1096 Rz 30 mwN). Wenn die Antragsgegnerin meint, eine auf den ortsüblichen Mietzins abstellende Vergleichsmethode würde „in Zeiten von Corona (...) kein sachgerechtes Ergebnis“ erbringen, so zeigt sie damit weder eine korrekturbedürftige Beurteilung noch eine erhebliche Rechtsfrage auf. Das Anhebungsrecht des Vermieters nach § 12a Abs 2 MRG besteht (nur) unter den dort geregelten Voraussetzungen. Allfällige dem Mieter wegen einer vorübergehenden Gebrauchsbeeinträchtigung nach § 1096 ABGB zukommende Mietzinsminderungsansprüche stehen mit den für die Anhebung maßgeblichen Kriterien nicht im Zusammenhang. [10] 2.3 Nach ständiger Rechtsprechung besteht im Fall einer eingeschränkten Nutzbarkeit des Bestandobjekts ein Anspruch auf Zinsminderung oder Zinsbefreiung nach Paragraph 1096, ABGB ab Beginn der Gebrauchsbeeinträchtigung oder Unbrauchbarkeit des Objekts bis zu deren Behebung (RS0107866 [T4]). Es kann nicht an Stelle der Zinsbefreiung bis zur Behebung der Unbrauchbarkeit zu einer Neufestsetzung eines angemessenen Mietzinses kommen (1 Ob 27/97w; RS0024613; Pesek in Schwimann/Kodek, ABGB4 Paragraph 1096, Rz 204; Pletzer in Böhm/Pletzer/Spruzina/ Stabentheiner, GeKo Wohnrecht römisch eins Paragraph 1096, Rz 123; Riss in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.02 Paragraph 1096, Rz 30 mwN). Wenn die Antragsgegnerin meint, eine auf den ortsüblichen Mietzins abstellende Vergleichsmethode würde „in Zeiten von Corona (...) kein sachgerechtes Ergebnis“ erbringen, so zeigt sie damit weder eine korrekturbedürftige Beurteilung noch eine erhebliche Rechtsfrage auf. Das Anhebungsrecht des Vermieters nach Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG besteht (nur) unter den dort geregelten Voraussetzungen. Allfällige dem Mieter wegen einer vorübergehenden Gebrauchsbeeinträchtigung nach Paragraph 1096, ABGB zukommende Mietzinsminderungsansprüche stehen mit den für die Anhebung maßgeblichen Kriterien nicht im Zusammenhang.

[11] 3. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG). [11] 3. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Textnummer

E138021

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2023:0050OB00013.23G.0330.000

Im RIS seit

03.05.2023

Zuletzt aktualisiert am

13.12.2023

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