jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/10/24 5Ob260/00x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.10.2000

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 Gerichtshof Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Hussein O*****, vertreten durch Alfred Karlowitsch und Mag. Nadja Horvath, Angestellte der Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Leopoldstadt, Obere Donaustraße 97-99/7/4, 1020 Wien, gegen die Antragsgegner 1.) Rita H*****, und 2.) Dr. Kurt H*****, beide *****, beide vertreten durch Nemetz & Nemetz, Rechtsanwalts-KEG, 1030 Wien, wegen §§ 16, 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 16. Februar 1999, GZ 39 R 760/98y-28, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 24. September 1998, GZ 23 Msch 12/97h-22, bestätigt wurde, folgendenDer 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 Gerichtshof Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Hussein O*****, vertreten durch Alfred Karlowitsch und Mag. Nadja Horvath, Angestellte der Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Leopoldstadt, Obere Donaustraße 97-99/7/4, 1020 Wien, gegen die Antragsgegner 1.) Rita H*****, und 2.) Dr. Kurt H*****, beide *****, beide vertreten durch Nemetz & Nemetz, Rechtsanwalts-KEG, 1030 Wien, wegen Paragraphen 16,, 37 Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 16. Februar 1999, GZ 39 R 760/98y-28, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 24. September 1998, GZ 23 Msch 12/97h-22, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht hat den Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung vom 16. 2. 1999 zwar nachträglich zugelassen, um die vom Obersten Gerichtshof bislang nicht beantwortete Frage zu klären, ob sich die Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses bei einer vom Sachverständigen angegebenen Toleranz am Mittelwert oder an der Obergrenze zu orientieren habe (Beschluss vom 22. 2. 2000), doch liegen die in § 528 Abs 1 ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG normierten Voraussetzungen für eine Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Dies ist gemäß§§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm §§ 528a, 510 Abs 3 letzter Satz ZPO kurz wie folgt zu begründenDas Rekursgericht hat den

Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung vom 16. 2. 1999 zwar nachträglich zugelassen, um die vom Obersten Gerichtshof bislang nicht beantwortete Frage zu klären, ob sich die Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses bei einer vom Sachverständigen angegebenen Toleranz am Mittelwert oder an der Obergrenze zu orientieren habe (Beschluss vom 22. 2. 2000), doch liegen die in Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG normierten Voraussetzungen für eine Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Dies ist gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraphen 528 a,, 510 Absatz 3, letzter Satz ZPO kurz wie folgt zu begründen:

Das Erstgericht hat in seinem Sachbeschluss vom 24. 9. 1998 den angemessenen Hauptmietzins für die vom Antragsteller gemietete Wohnung per 1. 5. 1993 - dem Datum der Mietzinsvereinbarung - mit S 60,-- pro m2 Nutzfläche festgestellt. In seiner rechtlichen Würdigung der Angelegenheit bezog es sich dabei auf das Gutachten des Sachverständigen Ing. Dkfm. Peter S*****, der auf Grund der örtlichen Mietenniveaus und der spezifischen Merkmale der Wohnung ebenfalls zu diesem Betrag gelangt war (AS 27), bei der mündlichen Erörterung seines Gutachtens allerdings bemerkt hatte, es gebe "Toleranzen nach oben und unten". Er schätze, dass "10 % auf oder ab immer drinnen sein werden" (AS 51).

In der Feststellung des angemessenen Mietzinses mit S 60,-- pro m2 Nutzfläche - also mit dem Mittel-, statt dem Höchstwert der vom Sachverständigen angegebenen Preisspanne - erblicken die Rechtsmittelwerber eine von der einschlägigen Judikatur abweichende rechtliche Beurteilung, weil bei einer Mietzinsüberprüfung die (obere) Angemessenheitsgrenze zu ermitteln sei. Diese Rechtsfrage stellt sich im konkreten Fall jedoch nicht; soweit andere Rechtsfragen der Bemessung des nach § 16 Abs 1 aF MRG zulässigen Hauptmietzinses angesprochen werden, ist keine Fehlbeurteilung zu erkennen, die vom Obersten Gerichtshof aus Gründen der Rechtssicherheit zu korrigieren wäre.In der Feststellung des angemessenen Mietzinses mit S 60,-- pro m2 Nutzfläche - also mit dem Mittel-, statt dem Höchstwert der vom Sachverständigen angegebenen Preisspanne - erblicken die Rechtsmittelwerber eine von der einschlägigen Judikatur abweichende rechtliche Beurteilung, weil bei einer Mietzinsüberprüfung die (obere) Angemessenheitsgrenze zu ermitteln sei. Diese Rechtsfrage stellt sich im konkreten Fall jedoch nicht; soweit andere Rechtsfragen der Bemessung des nach Paragraph 16, Absatz eins, aF MRG zulässigen Hauptmietzinses angesprochen werden, ist keine Fehlbeurteilung zu erkennen, die vom Obersten Gerichtshof aus Gründen der Rechtssicherheit zu korrigieren wäre.

Vorauszuschicken ist (worauf auch der Antragsteller in seiner Revisionsrekursbeantwortung hingewiesen hat), dass die Feststellung des nach § 16 Abs 1 MRG zulässig zu vereinbarenden Hauptmietzinses - des "angemessenen" bzw des den gesetzlich vorgegebenen Bewertungskriterien "entsprechenden" Betrages (MietSlg 43/17) - in die rechtliche Beurteilung des Gerichtes fällt. Als Orientierungshilfe dient dabei der meist von einem Sachverständigen ermittelte ortsübliche Mietzins für vergleichbare Objekte, der eine Tatsachengrundlage für die Entscheidung liefert (5 Ob 294/98s = immolex 1999, 103/72 = EWr I/16/196; idS jüngst auch 5 Ob 227/00v).Vorauszuschicken ist (worauf auch der Antragsteller in seiner Revisionsrekursbeantwortung hingewiesen hat), dass die Feststellung des nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässig zu vereinbarenden Hauptmietzinses - des "angemessenen" bzw des den gesetzlich vorgegebenen Bewertungskriterien "entsprechenden" Betrages (MietSlg 43/17) - in die rechtliche Beurteilung des Gerichtes fällt. Als Orientierungshilfe dient dabei der meist von einem Sachverständigen ermittelte ortsübliche Mietzins für vergleichbare Objekte, der eine Tatsachengrundlage für die Entscheidung liefert (5 Ob 294/98s = immolex 1999, 103/72 = EWr I/16/196; idS jüngst auch 5 Ob 227/00v).

Demnach würde sich die Rechtsfrage, ob sich der nach§ 16 Abs 1 MRG zulässige Hauptmietzins nach einem Höchst- oder Mittelwert zu richten hat, nur stellen, wenn die Vorinstanzen für den angemessenen Hauptmietzins eine Preisspanne angegeben hätten. Dies ist jedoch nicht der Fall. Sie haben vielmehr aus der vom Sachverständigen mitgeteilten Tatsache, dass der ortsübliche Mietzins für vergleichbare Objekte S 54,-- bis S 66,-- pro m2 Nutzfläche betragen hat, den rechtlichen Schluss auf einen angemessenen Mietzins von S 60,-- pro m2 gezogen. Dass der Sachverständige in einer ihm nicht zustehenden Vorwegnahme der rechtlichen Würdigung den Betrag von S 60,-- pro m2 mit einer Spanne von 10 % auf oder ab als "angemessenen" bezeichnete, ändert nichts an der gerichtlichen Festlegung auf einen Fixbetrag. Nur in dessen Bemessung könnte eine unrichtige rechtliche Würdigung der Angelegenheit liegen.Demnach würde sich die Rechtsfrage, ob sich der nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässige Hauptmietzins nach einem Höchst- oder Mittelwert zu richten hat, nur stellen, wenn die Vorinstanzen für den angemessenen Hauptmietzins eine Preisspanne angegeben hätten. Dies ist jedoch nicht der Fall. Sie haben vielmehr

aus der vom Sachverständigen mitgeteilten Tatsache, dass der ortsübliche Mietzins für vergleichbare Objekte S 54,-- bis S 66,-- pro m2 Nutzfläche betragen hat, den rechtlichen Schluss auf einen angemessenen Mietzins von S 60,-- pro m2 gezogen. Dass der Sachverständige in einer ihm nicht zustehenden Vorwegnahme der rechtlichen Würdigung den Betrag von S 60,-- pro m2 mit einer Spanne von 10 % auf oder ab als "angemessenen" bezeichnete, ändert nichts an der gerichtlichen Festlegung auf einen Fixbetrag. Nur in dessen Bemessung könnte eine unrichtige rechtliche Würdigung der Angelegenheit liegen.

Nun hängt die Feststellung des nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Hauptmietzinses immer von den Umständen des Einzelfalls ab (MietSlg 37/34; RdW 1986, 13; MietSlg 43/17 ua). Das engt die Möglichkeit einer Anrufung des Obersten Gerichtshofes auf die Geltendmachung grober Beurteilungsfehler ein. Solche sind nicht zu erkennen. Die Rechtsmittelwerber haben auch gar nicht den Versuch einer Begründung unternommen, warum Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des verfahrensgegenständlichen Mietobjekts einen höheren Betrag als S 60,-- pro m2 rechtfertigen sollen.Nun hängt die Feststellung des nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässigen Hauptmietzinses immer von den Umständen des Einzelfalls ab (MietSlg 37/34; RdW 1986, 13; MietSlg 43/17 ua). Das engt die Möglichkeit einer Anrufung des Obersten Gerichtshofes auf die Geltendmachung grober Beurteilungsfehler ein. Solche sind nicht zu erkennen. Die Rechtsmittelwerber haben auch gar nicht den Versuch einer Begründung unternommen, warum Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des verfahrensgegenständlichen Mietobjekts einen höheren Betrag als S 60,-- pro m2 rechtfertigen sollen.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Eine Kostenentscheidung konnte entfallen, da der Antragsteller für seine Revisionsrekursbeantwortung keine Kosten verzeichnete.

Anmerkung

E59879 05A02600

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00260.00X.1024.000

Dokumentnummer

JJT_20001024_OGH0002_0050OB00260_00X0000_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