jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/5/11 5Ob129/99b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.05.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Maßhemden B*****, Erwin S*****, vertreten durch Dr. Martin Prunbauer ua, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1. Wilhelmine D*****, 2. I***** AG, *****, und 3. Krankenhaus *****, sämtliche vertreten durch Margareta Müller, Immobilienverwalterin, Herrengasse 6/2/5/19, 1010 Wien, diese vertreten durch Dr. Hans Peter Sauerzopf, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 12a Abs 2 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 4. Dezember 1998, GZ 39 R 557/98w-41, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 15. Juli 1998, GZ 41 Msch 62/96s-34, in der Hauptsache bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Maßhemden B*****, Erwin S*****, vertreten durch Dr. Martin Prunbauer ua, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1. Wilhelmine D*****, 2. I***** AG, *****, und 3. Krankenhaus *****, sämtliche vertreten durch Margareta Müller, Immobilienverwalterin, Herrengasse 6/2/5/19, 1010 Wien, diese vertreten durch Dr. Hans Peter Sauerzopf, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 4. Dezember 1998, GZ 39 R 557/98w-41, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 15. Juli 1998, GZ 41 Msch 62/96s-34, in der Hauptsache bestätigt wurde, den

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsgegner sind Eigentümer des Hauses ***** Wien, N*****gasse *****/B*****gasse *****. Der Antragsteller ist Mieter des Geschäftslokals top 8 in diesem Haus. Mit Schreiben vom 29. 11. 1994 anerkannten die Rechtsvertreter der Antragsgegner die "L*****" HandelsgmbH gemäß § 46a Abs 5 MRG per 1. 1. 1995 als Hauptmieter des Geschäftslokals. Am 21. 1. 1995 erwarb der Antragsteller das Unternehmen der "L*****" HandelsgmbH und trat damit ex lege in deren Hauptmietvertrag ein. Diesen Umstand teilte er der Hausverwaltung mit Schreiben vom 23. 1. 1995 mit und ersuchte gleichzeitig um Bekanntgabe der "Mietzinserhöhung gemäß § 12 MRG". Mit Schreiben vom 10. 4. 1995

teilte der Rechtsvertreter der Antragsgegner dem Antragsteller mit, daß für das Geschäftslokal ein monatlicher Hauptmietzins von S 67.830,-- angemessen sei und dieser gemäß § 12a MRG ab 1. 2. 1995 begehrt werde. Der Antragsteller bezahlt seit Februar 1995 lediglich einen monatlichen Pauschalbetrag von S 25.000,-- unter ausdrücklichem Vorbehalt der Rückforderung.Die Antragsgegner sind Eigentümer des Hauses ***** Wien, N*****gasse *****/B*****gasse *****. Der Antragsteller ist Mieter des Geschäftslokals top 8 in diesem Haus. Mit Schreiben vom 29. 11. 1994 anerkannten die Rechtsvertreter der Antragsgegner die "L*****" HandelsgmbH gemäß Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG per 1. 1. 1995 als Hauptmieter des Geschäftslokals. Am 21. 1. 1995 erwarb der Antragsteller das Unternehmen der "L*****" HandelsgmbH und trat damit ex lege in deren Hauptmietvertrag ein. Diesen Umstand teilte er der Hausverwaltung mit Schreiben vom 23. 1. 1995 mit und ersuchte gleichzeitig um Bekanntgabe der "Mietzinserhöhung gemäß Paragraph 12, MRG". Mit Schreiben vom 10. 4. 1995 teilte der Rechtsvertreter der Antragsgegner dem Antragsteller mit, daß für das Geschäftslokal ein monatlicher Hauptmietzins von S 67.830,-- angemessen sei und dieser gemäß Paragraph 12 a, MRG ab 1. 2. 1995 begehrt werde. Der Antragsteller bezahlt seit Februar 1995 lediglich einen monatlichen Pauschalbetrag von S 25.000,-- unter ausdrücklichem Vorbehalt der Rückforderung.

Der Antragsteller begehrte die Feststellung des angemessenen Mietzinses für das Geschäftslokal und brachte hiezu im wesentlichen vor, daß er einen S 25.000,-- übersteigenden Mietzins nicht aufbringen könne. Es sei die Art des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens zu berücksichtigen. Es handle sich um ein Wäschegeschäft, die Ertragslage im Textileinzelhandel sei nicht gut. Auf diese Ertragsmöglichkeiten sei bei der Festlegung des Mietzinses Bedacht zu nehmen.

Die Antragsgegner beantragten die Abweisung dieses Antrages und brachten hiezu vor, daß der vorgeschriebene Hauptmietzins selbst bei Berücksichtigung der ausgeübten Geschäftstätigkeit angemessen sei. Eine Mietzinsdämpfung komme nicht in Betracht, weil die dafür erforderlichen Voraussetzung, nämlich die Vermeidung von sozialen Härten, vor allem im Bereich ertragsarmer Branchen und zur Sicherung der Nahversorgung, nicht gegeben sein.

Das Erstgericht stellte mit seinem Sachbeschluß fest, daß der angemessene Hauptmietzins für das Geschäftslokal top 8 im Haus ***** Wien, N*****gasse *****/B*****gasse *****, zum Stichtag 1. 2. 1995 monatlich S 34.000,-- netto betrage. Zusätzlich zum unstrittigen Sachverhalt traf es - soweit für das Revisionsrekursverfahren erheblich - nachstehende Feststellungen: Das Lokal befindet sich in sehr guter Innenstadtlage, in der Häuserzeile sind zahlreiche Einzelhandelgeschäfte sowie Filialisten untergebracht. Das Geschäftslokal liegt etwa 25 Meter vom Graben entfernt und ist vom Bereich T***** bestens sichtbar, der Standort ist als sehr gut zu bezeichnen. Das Geschäftslokal ist zu Fuß, mit PKW und mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestens erreichbar, unmittelbar davor befindet sich ein Taxistandplatz. Die Haltestelle des Citybusses befindet sich ebenfalls in der Nähe. Im unmittelbaren Nahebereich liegt eine Parkgarage. Durch breit angelegte Gehsteigflächen ist das Geschäftslokal auch für Fußgänger gut erreichbar. Das Lokal profitiert auch durch die anschließenden, sehr stark frequentierten Geschäfte, wie etwa die Filiale einer Kaffee-Konditorei.

Gegenstand des vom Antragsteller im Bestandobjekt betriebenen Unternehmens ist wohl die Erzeugung von Maßhemden bzw der Einzelhandel mit Konfektionsware, wie insbesondere Hemden, Krawatten und Wäsche, doch besteht die Hauptgeschäftstätigkeit tatsächlich im Verkauf von Maßhemden und der Reparatur von Hemden und Zubehör, wie etwa Krawatten. Der Antragsteller betreibt im Rahmen seines Unternehmens noch zwei weitere Filialen im 4. und 5. Wiener Gemeindebezirk.

Das Erstgericht vertrat die Rechtsauffassung, daß die in§ 12a Abs 2 MRG normierte Berücksichtigung der im Mietgegenstand ausgehenden Geschäftstätigkeit zu einem Abschlag vom "vollen" Mietzinsbetrag führen könne, wenn dies im Einzelfall aus besonderen sozialen Gründen gerechtfertigt sei. Nicht schon die Ausübung einer Geschäftstätigkeit im Mietobjekt an sich führe zu solchen Abschlägen, sondern nur die Ausübung einer ertragsschwachen Geschäftstätigkeit, die noch dazu aus sozialen Gründen schutzwürdig sei. Daß es dabei nicht um die finanzielle Situation des konkreten Mieters bzw Geschäftsinhabers und um dessen persönliche Schutzwürdigkeit gehe, ergebe sich daraus, daß bei der "Art" der Geschäftstätigkeit anzusetzen sei. Die Mietzinsreduktion solle nicht die Existenz bestimmter Personen, sondern bestimmter Branchen am konkreten Standort ermöglichen. Auch bei den Branchen sei jedoch nach sozialen Gesichtspunkten zu differenzieren. Mit dem dehnbaren Begriff "Art" der Geschäftstätigkeit sollte offensichtlich ein Beurteilungsspielraum geschaffen werden, der es ermögliche, die Mietzinsreduktion nur den typischerweise ertragsschwachen Branchen zugute kommen zulassen, und unter diesen

wiederum nur jenen, die selbst - wie etwa die "Nahversorger" - eine vom Gesetzgeber als schützenswert anerkannte soziale Aufgabe in den Versorgungsstrukturen des betreffenden Gebietes erfüllen. Damit scheiden typischerweise nicht von Ertragsschwächen geplagte Handels- oder Erzeugerketten, mögen sie auch im besten Sinne Nahversorgungsaufgaben erfüllen, aus dem Kreis der Begünstigten der Mietzinsregelung ebenso aus wie die Inhaber von Unternehmen, die - wenn auch ertragsschwach - keinen Beitrag zur Aufrechterhaltung der notwendigen Versorgungsstruktur leisten (5 Ob 109/97h = WoBl 1998, 16). Im vorliegenden Fall scheide eine Berücksichtigung der Art der im Objekt ausgeübten Geschäftstätigkeit schon deshalb aus, weil die Erzeugung von Maßhemden keine schützenswerte Sozialaufgabe in den Versorgungsstrukturen des betreffenden Gebietes darstelle.Das Erstgericht vertrat die Rechtsauffassung, daß die in Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG normierte Berücksichtigung der im Mietgegenstand ausgehenden Geschäftstätigkeit zu einem Abschlag vom "vollen" Mietzinsbetrag führen könne, wenn dies im Einzelfall aus besonderen sozialen Gründen gerechtfertigt sei. Nicht schon die Ausübung einer Geschäftstätigkeit im Mietobjekt an sich führe zu solchen Abschlägen, sondern nur die Ausübung einer ertragsschwachen Geschäftstätigkeit, die noch dazu aus sozialen Gründen schutzwürdig sei. Daß es dabei nicht um die finanzielle Situation des konkreten Mieters bzw Geschäftsinhabers und um dessen persönliche Schutzwürdigkeit gehe, ergebe sich daraus, daß bei der "Art" der Geschäftstätigkeit anzusetzen sei. Die Mietzinsreduktion solle nicht die Existenz bestimmter Personen, sondern bestimmter Branchen am konkreten Standort ermöglichen. Auch bei den Branchen sei jedoch nach sozialen Gesichtspunkten zu differenzieren. Mit dem dehnbaren Begriff "Art" der Geschäftstätigkeit sollte offensichtlich ein Beurteilungsspielraum geschaffen werden, der es ermögliche, die Mietzinsreduktion nur den typischerweise ertragsschwachen Branchen zugute kommen zulassen, und unter diesen wiederum nur jenen, die selbst - wie etwa die "Nahversorger" - eine vom Gesetzgeber als schützenswert anerkannte soziale Aufgabe in den Versorgungsstrukturen des betreffenden Gebietes erfüllen. Damit scheiden typischerweise nicht von Ertragsschwächen geplagte Handels- oder Erzeugerketten, mögen sie auch im besten Sinne Nahversorgungsaufgaben erfüllen, aus dem Kreis der Begünstigten der Mietzinsregelung ebenso aus wie die Inhaber von Unternehmen, die - wenn auch ertragsschwach - keinen Beitrag zur Aufrechterhaltung der notwendigen Versorgungsstruktur leisten (5 Ob 109/97h = WoBl 1998, 16). Im vorliegenden Fall scheide eine Berücksichtigung der Art der im Objekt ausgeübten Geschäftstätigkeit schon deshalb aus, weil die Erzeugung von Maßhemden keine schützenswerte Sozialaufgabe in den Versorgungsstrukturen des betreffenden Gebietes darstelle.

Das Rekursgericht bestätigte diesen Sachbeschluß in der Hauptsache. Es vertrat wie das Erstgericht die Rechtsauffassung, daß schon die Art des im Mietobjekt betriebenen Unternehmen keine Abschläge vom angemessenen Mietzins rechtfertige. Auch bei großzügiger Betrachtungsweise gehöre der Erwerb eines maßangefertigten Hemdes keineswegs zu einem typischen, von einer breiteren sozialen Schicht gepflogenen Konsumverhalten. Dies sei vielmehr einer verhältnismäßig kleinen Einkommensschicht vorbehalten, weshalb auch nur diese einkommensstärkere Kundenschicht von einer derartigen Einkaufsmöglichkeit Gebrauch mache. Personen, die nicht einer überdurchschnittlich einkommensstarken Bevölkerungsgruppe angehörten, befriedigten selbst dann, wenn sie Sondergrößen benötigten, ihre diesbezüglichen Bedürfnisse in speziellen Fachgeschäften. Auch die Reparatur von Hemden und Zubehör, wie etwa Krawatten, könne keiner anderen Beurteilung unterzogen werden. Es sei vor allem davon auszugehen, daß die angebotenen Reparaturarbeiten im Zusammenhang mit dem zuvor getätigten Verkauf von Maßhemden oder aber Krawatten aus hochwertigem und teurem Material, also Luxusgütern, stehe. Es sei nicht realistisch, das der Antragsteller in seinem Unternehmen auch Hemden oder Krawatten aus durchschnittlichen Preisklassen zur Reparatur übernehme.

Es stehe jedermann frei, aus Gründen der persönlichen Vorliebe, allenfalls auch unabhängig von einer besonders überdurchschnittlichen hohen Einkommens- oder Vermögensposition derartige Geschäftsangebote in Anspruch zu nehmen. Die Wertung habe sich aber darauf zu beschränken, ob die individuelle Entscheidung zulasten anderer Teilnehmer des Rechtsverkehrs, hier der vermietenden Hauseigentümer, ermöglicht oder zumindest gefördert werden soll. Eine Wertung dürfe jedenfalls nicht darauf hinauslaufen, daß ein vermietender Hauseigentümer durch Reduzierung des zu erzielenden Mietzinses dazu beizutragen habe, eine konkrete Art der Geschäftstätigkeit an einem bestimmten Standort zu ermöglichen. In der Tätigkeit des Antragstellers liege kein sozial vertretbarer Fall, dem Vermieter die alleinige wirtschaftliche Bürde aus Gründen des Gesamtwohls aufzulasten, sodaß das Erstgericht zutreffend seiner Entscheidung den vollen angemessenen Hauptmietzins zugrundegelegt habe. Die Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Revisionsrekurs zulässig sei. Das Rekursgericht begründete dies damit, daß - soweit ersichtlich - noch keine gefestigte oberstgerichtliche Judikatur zur Frage bestehe, ob der Handel mit Luxusgütern im

weiteren Sinn die zinsmindernde Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit im Sinne des § 12a Abs 2 MRG jedenfalls ausschließe oder ob - zu Ermöglichung eines Branchenmixes - dies jedenfalls im Zentrumsbereich Wiens die Berücksichtigung noch nicht grundsätzlich ausschließe.Es stehe jedermann frei, aus Gründen der persönlichen Vorliebe, allenfalls auch unabhängig von einer besonders überdurchschnittlichen hohen Einkommens- oder Vermögensposition derartige Geschäftsangebote in Anspruch zu nehmen. Die Wertung habe sich aber darauf zu beschränken, ob die individuelle Entscheidung zulasten anderer Teilnehmer des Rechtsverkehrs, hier der vermietenden Hauseigentümer, ermöglicht oder zumindest gefördert werden soll. Eine Wertung dürfe jedenfalls nicht darauf hinauslaufen, daß ein vermietender Hauseigentümer durch Reduzierung des zu erzielenden Mietzinses dazu beizutragen habe, eine konkrete Art der Geschäftstätigkeit an einem bestimmten Standort zu ermöglichen. In der Tätigkeit des Antragstellers liege kein sozial vertretbarer Fall, dem Vermieter die alleinige wirtschaftliche Bürde aus Gründen des Gesamtwohls aufzulasten, sodaß das Erstgericht zutreffend seiner Entscheidung den vollen angemessenen Hauptmietzins zugrundegelegt habe. Die Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Revisionsrekurs zulässig sei. Das Rekursgericht begründete dies damit, daß - soweit ersichtlich - noch keine gefestigte oberstgerichtliche Judikatur zur Frage bestehe, ob der Handel mit Luxusgütern im weiteren Sinn die zinsmindernde Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG jedenfalls ausschließe oder ob - zu Ermöglichung eines Branchenmixes - dies jedenfalls im Zentrumsbereich Wiens die Berücksichtigung noch nicht grundsätzlich ausschließe.

Gegen diesen Sachbeschluß richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers aus den Gründen der Mangelhaftigkeit des Verfahrens sowie der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß der angemessene Mietzins zum Stichtag 1. 2. 1995 mit monatlich netto S 20.540,-- festgesetzt werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegner beantragen, den Revisionsrekurs zurückzuweisen; hilfsweise, diesem nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus den vom Rekursgericht genannten Gründen zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Der erkennende Senat hat in seiner grundlegenden Entscheidung 5 Ob

109/97h = ImmZ 1997, 363 = ecolex 1997, 665 [Hausmann] = immolex

1997, 292 [Lovrek] = JBl 1997, 724 = WoBl 1998, 16 [Würth,

Dirnbacher]), ausgesprochen, daß die Mietzinsreduzierung des§ 12a Abs 2 MRG zunächst einmal nicht die Existenz bestimmter Personen, sondern bestimmter Branchen am konkreten Standort ermöglichen soll. Auch bei den Branchen sei jedoch nach sozialen Gesichtspunkten zu differenzieren. Mit dem dehnbaren Begriff "Art" der Geschäftstätigkeit sollte offensichtlich ein Beurteilungsspielraum geschaffen werden, der es ermöglicht, die Mietzinsreduzierung nur den typischerweise ertragsschwachen Branchen zugutezukommen zu lassen und unter diesen wiederum nur jenen, die selbst - wie etwa die "Nahversorger" - eine vom Gesetzgeber als schützenswert anerkannte soziale Aufgabe in den Versorgungsstrukturen des betreffenden Gebietes erfüllen.Dirnbacher]), ausgesprochen, daß die Mietzinsreduzierung des Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG zunächst einmal nicht die Existenz bestimmter Personen, sondern bestimmter Branchen am konkreten Standort ermöglichen soll. Auch bei den Branchen sei jedoch nach sozialen Gesichtspunkten zu differenzieren. Mit dem dehnbaren Begriff "Art" der Geschäftstätigkeit sollte offensichtlich ein Beurteilungsspielraum geschaffen werden, der es ermöglicht, die Mietzinsreduzierung nur den typischerweise ertragsschwachen Branchen zugutezukommen zu lassen und unter diesen wiederum nur jenen, die selbst - wie etwa die "Nahversorger" - eine vom Gesetzgeber als schützenswert anerkannte soziale Aufgabe in den Versorgungsstrukturen des betreffenden Gebietes erfüllen.

Neben die dem Tatsachenbereich zuzuordnende Beurteilung, ob es sich um eine "ertragsschwache" Branche handelt, tritt somit als zweites notwendiges Element die der rechtlichen Beurteilung unterliegende soziale Komponente, welche grundsätzlich dann gegeben ist, wenn die Versorgung der Bevölkerung mit Sachgütern und Dienstleistungen des täglichen Lebens durch den konkreten Geschäftszweig gesichert werden soll. Wird jedoch dieser Kreis der "Nahversorger" verlassen, bedarf es konkreter Anhaltspunkte für eine besondere Schutzwürdigkeit des betreffenden Branche. In die gleiche Richtung geht die Entscheidung des erkennenden Senates 5 Ob 25/98g (= RdW 1998, 459 = immolex 1998, 234 = WoBl 1998, 13 [Dirnbacher]). Der Schutz der Mietzinsreduzierung soll demnach primär den

kleingewerblichen Nahversorgern, also jenen, die Grundbedürfnisse der Bevölkerung abdecken zukommen und damit mittelbar der Bevölkerung selbst. Anders wäre die Ungleichbehandlung von Geschäftsraummietern und -vermietern gar nicht sachlich zu rechtfertigen. Das schließt nicht aus, die Mietzinsbegünstigung im Einzelfall auch Branchen zukommen zu lassen, die nicht dem Kreis traditioneller "Nahversorger" gehören, doch ist immer im Auge zu behalten, das letztlich die Bevölkerung von der Regelung profitieren soll. Es geht um ihren Schutz, um deren elementare Bedürfnisse. Einzelnen Vermietern oder Mietern von Geschäftsräumen durch den nicht marktkonformen Mietzins ein Opfer für die Allgemeinheit aufzuerlegen, läßt sich sachlich rechtfertigen, allenfalls auch noch ein Opfer für den besonders schutzwürdigen Teil der Bevölkerung;

Mietzinsbeschränkungen sind jedoch bei gebührender Beachtung der Gleichheits- und Eigentumsgarantien unserer Verfassung kein geeignetes Mittel, die Bereitstellung solcher Angebote zu sichern, die nur ein Teil der Bevölkerung regelmäßig nutzt. So wichtig und förderungswürdig derartige Angebote auch sind, rechtfertigen sie doch keine Ungleichbehandlung und auch kein finanzielles Sonderopfer bestimmter Vermieter bzw Mieter. Bei richtigem Gesetzesverständnis ist daher für die mietzinsrechtliche Privilegierung von Branchen, die Luxusbedürfnisse befriedigen oder ihr Angebot an einen typischerweise nicht schutzbedürftigen Teil der Bevölkerung richten, kein Raum. Solchen Branchen fehlt die tatbestandsmäßige Schutzwürdigkeit aus sozialen Gründen (5 Ob 25/98g). Ausdrücklich nimmt der erkennende Senat in der letztgenannten Entscheidung darauf Bezug, daß dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden könne, einer Schmälerung der Angebotsvielfalt und damit letztlich einer kulturellen Verarmung Vorschub leisten zu wollen, doch seien die sozialen Gründe, die der Gesetzgeber bei der Ermittlung des angemessenen Geschäftsraummietzinses für ertragsschwache Branchen berücksichtigt haben wollte, anders, dh im vorgenannten Sinne zu verstehen. Aus diesen Erwägungen ist aber in weiterer Folge abzuleiten, daß die bloße Sicherung bestimmter Geschäftszweige, die zwar der Angebotsvielfalt ("Branchenmix") dienen, jedoch eine soziale Komponente zugunsten einer breiteren Bevölkerungsschicht vermissen lassen, eine Mietzinsreduzierung selbst dann nicht rechtfertigt, wenn es sich um eine ertragsschwache Branche handelt.

Das Rekursgericht hat zutreffend erkannt, daß die Herstellung und der Verkauf von Maßhemden nur einem sehr kleinen, einkommensstarken Teil der Bevölkerung nützt und daher eine soziale Rücksichtnahme schon aus diesem Grunde nicht angezeigt ist (§ 510 Abs 3 ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG). Soweit sich der Antragsteller darauf beruft, daß Maßhemden auch Personen zugute kommen, welche aus verschiedenen Gründen mit Konfektionsware nicht das Auslangen finden, ist dem entgegenzuhalten, daß ein derartiges Vorbringen im Verfahren erster Instanz nicht erstattet wurde. Wenngleich die Parteien im außerstreitigen Verfahren nach dem MRG zwar keine förmliche Beweislast trifft, so obliegt ihnen doch eine qualifizierte Behauptungspflicht, insbesondere für das Vorliegen von Ausnahmetatbeständen (WoBl 1995/78 ua). Zurecht ist demnach schon das Rekursgericht auf eine diesbezüglich unzulässige Neuerung nicht eingegangen.Das Rekursgericht hat zutreffend erkannt, daß die Herstellung und der Verkauf von Maßhemden nur einem sehr kleinen, einkommensstarken Teil der Bevölkerung nützt und daher eine soziale Rücksichtnahme schon aus diesem Grunde nicht angezeigt ist (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG). Soweit sich der Antragsteller darauf beruft, daß Maßhemden auch Personen zugute kommen, welche aus verschiedenen Gründen mit Konfektionsware nicht das Auslangen finden, ist dem entgegenzuhalten, daß ein derartiges Vorbringen im Verfahren erster Instanz nicht erstattet wurde. Wenngleich die Parteien im außerstreitigen Verfahren nach dem MRG zwar keine förmliche Beweislast trifft, so obliegt ihnen doch eine qualifizierte Behauptungspflicht, insbesondere für das Vorliegen von Ausnahmetatbeständen (WoBl 1995/78 ua). Zurecht ist demnach schon das Rekursgericht auf eine diesbezüglich unzulässige Neuerung nicht eingegangen.

Soweit der Revisionsrekurswerber geltend macht, daß gar nicht festgestellt wurde, daß sich die Reparaturtätigkeiten nur auf Luxuswaren bezögen, ist dem wohl grundsätzlich beizupflichten. Auch in diesem Zusammenhang muß sich der Antragsteller aber den Vorwurf gefallen lassen, im Verfahren erster Instanz keinerlei Vorbringen dahin erstattet zu haben, daß ein Ausnahmetatbestand vorliege, weil breitere Kreise der Bevölkerung derartige Dienstleistungen in Anspruch nähmen. Als notorisch kann vielmehr gelten, daß sowohl Konfektionshemden als auch Krawatten bis zum mittleren Preisniveau, somit Kleidungsstücke, die vom überwiegenden Teil der Bevölkerung getragen werden, regelmäßig keiner oder nur in Ausnahmefällen einer Reparatur durch Gewerbetreibende unterzogen werden, weil die Reparaturkosten in keinem Verhältnis zum Wert dieser Bekleidungsstücke stehen. Daraus ergibt sich aber die

Richtigkeit des vom Rekursgericht gezogenen Schlusses, wonach - aus ökonomischen Gründen - überwiegend Luxusartikel repariert werden, sodaß mangels Breitenwirkung auch hier die soziale Komponente im Interesse der Bevölkerung unbedeutend bleibt.

Dem Revisionsrekurs war daher ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E53910 05A01299

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00129.99B.0511.000

Dokumentnummer

JJT_19990511_OGH0002_0050OB00129_99B0000_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