

TE OGH 1991/6/25 5Ob71/91

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.06.1991

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 Antragstellerin S***** & K***** OHG, ***** vertreten durch Dr. Egbert Schmid und Dr. Michael Kutis, Rechtsanwälte in Wien, gegen den Antragsgegner Rudolf P***** Pensionist, ***** vertreten durch Dr. Friedrich Pechtold, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 11. September 1990, GZ 41 R 651/90-22, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 7. Juni 1990, GZ 42 Msch 39/89-18, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin begehrt - nach vorausgegangenem Verfahren vor der Schlichtungsstelle - die Feststellung, daß ihr gegenüber durch Vorschreibung eines monatlichen Mietzinses von S 35.000 ab 1. August 1988 das gesetzliche Zinsausmaß überschritten worden sei.

Das Erstgericht stellte fest, daß der angemessene Hauptmietzins pro Monat S 36.750 betrage (Punkt 1.), und wies den Antrag auf Feststellung, daß durch Vorschreibung eines Hauptmietzinses von S 35.000 ab 1. August 1988 das gesetzliche Zinsausmaß überschritten worden sei, ab.

Dieser Entscheidung liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Antragstellerin erwarb das "Cafe Z*****" im Jahre 1979 von Ernst J***** und Isabella J***** gegen Leibrente. Es entstand ein gespaltenes Mietverhältnis, wobei die Hauptmietrechte durch Schenkung auf den Todesfall auf Gesellschafter der Antragstellerin übergehen sollten.

Mit Vertrag vom 8. Juni 1982 mietete die Antragstellerin vom Antragsgegner dieses Geschäftslokal auf unbestimmte Zeit, beginnend mit 1. Juni 1982, nachdem Ernst J***** und Isabella J***** ihre Hauptmietrechte zugunsten der Antragstellerin zurückgelegt hatten. Als Mietzins wurden verschiedene ziffernmäßig bestimmte Beträge vereinbart, ab 1. Jänner 1984 ein Hauptmietzins von S 6.800. Dieser Hauptmietzins sollte mit dem Monatsletzten, der dem Ableben beider Leibrentenempfänger folgt, außer Kraft treten. Ab dem diesem Zeitpunkt folgenden Monatsersten sei der Vermieter berechtigt, den nach § 16 Abs 1 Z 1 MRG zulässigen Hauptmietzins zu begehren bzw. vorzuschreiben. Sollte

bezüglich der Höhe dieses Hauptmietzinses keine einverständliche Regelung getroffen werden, so sei die Mieterin berechtigt, durch die zuständige Schlichtungsstelle bzw. durch ein im Mietrechtsgesetz vorgesehenes Verfahren die Mietzinshöhe festsetzen zu lassen.

Die Orts- und Verkehrslage des Bestandesobjektes ist als sehr gut zu bezeichnen. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine hohe Konzentration an Geschäftslokalen und eine hohe Passantenfrequenz. Im Bereich der L*****straße, auf der das Kaffeehaus liegt, befinden sich zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel und die im Bau befindliche U-Bahnlinie *****. Die Verkehrsverbindung zur Innenstadt und zum Bahnhof L*****straße ist gut.

Die Geschäftslage ist als gut bis sehr gut anzusehen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Geschäftslokale aller Art, sowohl für den Nahversorgungsbedarf als auch sonstige.

Die Umweltlage ist als gut bis sehr gut zu bezeichnen, weil durch die dichte Besiedelung des ***** Bezirkes im Umfeld eine hohe Fußgängerfrequenz gegeben ist und die Infrastruktur der Umgebung ausgeprägt ist.

Der Zustand des Kaffeehauses ist gut und entspricht den Anforderungen, die an ein solches Unternehmen gestellt werden. Gleiches gilt für die Ausstattung. Die Nebenräume sind jedoch zum Teil in einem weniger guten Erhaltungszustand.

Dieses Bestandesobjekt eignet sich grundsätzlich für alle Arten von Gewerbebetrieben mit einem mittleren Platzbedarf.

Die Mietzinse von Geschäftslokalen im Bereich der L*****straße liegen zwischen 300 S pro m² und 400 S pro m². In Anbetracht der verhältnismäßig kurzen Front im Bereich der L*****straße ist hier vom unteren Wert von S 300 pro m² Nutzfläche auszugehen. Für die dazugehörigen Magazin- und Kellerräumlichkeiten ist von einem durchschnittlichen Mietzins von S 7,-- pro m² Nutzfläche auszugehen.

Die Nutzfläche des "Cafe Z*****" beträgt 121,25 m², die der dazugehörenden Magazinräumlichkeiten im Kellergeschoß 52,33 m². Daraus ergibt sich ein angemessener Hauptmietzins von S 36.750 pro Monat.

Eine Differenz bezüglich des angemessenen Mietzinses zwischen den Jahren 1982 und 1988 ergibt sich lediglich durch die Indexveränderung. Sonst hat sich während dieser Zeit an den Bewertungsgrundlagen nichts geändert.

Die von der Antragstellerin durch Rechnungen belegten Investitionen in dieses Geschäftslokal beziehen sich durchwegs nicht auf ernste Schäden des Hauses, sondern auf die spezifischen Anforderungen und Ausstattungsdetails eines Kaffeehauses. Die Zentralheizung ist älteren Datums und kann nicht als eine Investition angesehen werden, die zum Zeitpunkt der Änderung des Mietverhältnisses eingetreten ist.

Rechtlich führte das Erstgericht folgendes aus:

Maßgebend für die Beurteilung der Zulässigkeit des Mietzinses sei der Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung. Investitionen, die der Behebung von ernsten Schäden des Hauses dienten, seien nicht getätigt worden und hätten daher bei Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses nicht berücksichtigt werden können. Auf die Verwendung des Geschäftslokales in einer bestimmten Branche komme es nicht an. Es habe daher die Erhebung von Mietzinsen für Geschäftslokale gleicher Branche nicht erfolgen müssen. Der festgestellte angemessene Hauptmietzins sei nach kritischer Ermittlung des für vergleichbare Mietgegenstände nach Art, Größe und Lage Üblichen (= Ortsüblichen) durch entsprechende Auf- und Abschläge ermittelt worden, die der Beschaffenheit, dem Ausstattungszustand und dem Erhaltungszustand des Objektes gebührend Rechnung trügen.

Das Rekursgericht bestätigte den erstgerichtlichen Sachbeschluß mit der Maßgabe, daß dessen Punkt 1. (Ausspruch über die Angemessenheit des Hauptmietzinses) entfernt wurde, weil ein solches Begehren nicht Gegenstand des gerichtlichen Verfahrens geworden sei. Es sprach überdies die Unzulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses aus.

Für die zulässige Höhe des Mietzinses komme es allein auf den bei Vertragsabschluß vorhanden gewesenen Ausstattungszustand des Bestandesobjektes an, gleichviel, ob dieser Zustand durch Aufwendungen des Vermieters, des vorherigen Mieters oder sonstigen Vorbenützers geschaffen wurde. Im hier zu beurteilenden Fall sei die Antragstellerin infolge ihres Vertragsverhältnisses zu den Vormietern dieses Geschäftslokals, das zu einem gespaltenen Mietverhältnis führte, als "Vorbenützer" anzusehen. Dies bedeute, daß ihre Investitionen bis zum Abschluß der Mietzinsvereinbarung für einen Abstrich vom zulässigen Hauptmietzins nicht geeignet seien.

Im übrigen entspreche die Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses den von der Rechtsprechung (zB MietSlg. XXXIX/5) entwickelten Kriterien. Branchenspezifität sei kein solches Bemessungskriterium.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei unzulässig, weil das Rekursgericht bei der Ermittlung des zulässigen angemessenen Hauptmietzinses die von Lehre und Rechtsprechung entwickelten Kriterien nicht verlassen habe.

Gegen diesen Sachbeschluß richtet sich der (außerordentliche) Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen dahin abzuändern, daß dem durch Punkt 2. des erstgerichtlichen Sachbeschlusses abgewiesenen Antrag (auf Feststellung der Überschreitung des zulässigen Hauptmietzinses ab 1. August 1988) Folge gegeben werde. Hilfsweise stellte die Antragstellerin einen Aufhebungsantrag.

Der Antragsgegner begehrt, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, in eventuelle, ihm nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1. Zur Zulässigkeit:

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil zur Frage der Berücksichtigung des vom Mieter ausgeübten Geschäftszweiges bei Ermittlung des für ein Geschäftslokal angemessenen Mietzinses nach § 16 Abs 1 MRG eine gesicherte Rechtsprechung fehlt. Der in der Entscheidung MietSlg. XXXIX/5 enthaltene Satz, es sei im Grundsätzlichen richtig, daß bei der Wertermittlung nicht bloß objektive Kriterien, sondern auch der individuelle konkrete Vertragszweck Berücksichtigung finden müßten, ist keine solche ausreichende Rechtsprechung.

2. Zur Sachentscheidung:

Die Antragstellerin bekämpft den rekursgerichtlichen Sachbeschluß mit der Begründung, dieser habe bei Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses

- a) den Einfluß der Nutzung als Kaffeehaus ("Branchenspezifität"),
- b) die von der Antragstellerin getätigten Investitionen und
- c) die wegen der konkreten Verhältnisse vorzunehmenden Zu- und Abschläge nicht berücksichtigt.

Alle diese von der Antragstellerin gegen die von den Vorinstanzen vorgenommene Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses erhobenen Einwände sind nicht berechtigt.

Der Oberste Gerichtshof beschäftigte sich jüngst (Entscheidung vom 30. April 1991, 5 Ob 110/90) mit den bei Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses für Geschäftslokale nach § 16 Abs 1 Z 1 MRG anzuwendenden Grundsätzen. Er führte darin folgendes, auch für die Beurteilung dieser Rechtssache maßgebendes aus:

Nach § 16 Abs 1 Z 1 MRG sind Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses eines Geschäftslokales - soweit überhaupt die zinsrechtlichen Bestimmungen des MRG anzuwenden sind - nur bis zu dem für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig. Durch den Begriff "angemessen" wird kein abstrakter Wertbegriff ausgedrückt, sondern nur die Verbindung zwischen den vom Gesetzgeber genannten Wertkriterien und dem daraus zu ermittelnden Betrag hergestellt; angemessen bedeutet also in diesem Sinn nichts anderes als "entsprechend" (Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 346). Die Angemessenheit kann daher nur im Einzelfall unter Heranziehung der genannten gesetzlichen Komponenten geprüft werden. Hierzu sind nach kritischer Ermittlung des für gleichwertige (nicht öffentlich geförderte) Objekte nach Art, Größe und Lage üblichen Mietzinses Zu- und Abschläge entsprechend den anderen Wertfaktoren vorzunehmen (Würth in Rummel, § 16 MRG Rz 8). Dem folgte die Rechtsprechung insoweit, als sie die dabei in Betracht kommenden Vergleichsobjekte auf solche Mietgegenstände beschränkte, die ihrerseits den mietzinsrechtlichen Schranken des § 16 Abs 1 MRG unterworfen sind und bei deren Vermietung daher auf die Angemessenheit der Höhe des vereinbarten Mietzinses Bedacht genommen wurde (MietSlg. XXXVII/34 ua). Diese Methode setzt freilich voraus, daß entweder ein Markt besteht, der brauchbare Vergleiche bietet, um das Übliche als Angemessenheitsgrenze zu ermitteln, oder daß doch zumindest einige vergleichsfähige Vermietungsfälle unter annähernd gleichen Verhältnissen im näheren Umkreis herangezogen werden können. Da aber

eine völlige Gleichartigkeit und Gleichwertigkeit der Beschaffenheit der zu vergleichenden Vermietungsfälle in der Regel nicht gegeben ist, kann der Sachverständige ohne zusätzliche abstrakte Bewertungskriterien, die auf die Besonderheit des zur Beurteilung stehenden Falles Bedacht nehmen, nicht auskommen

(MietSlg. XXXIX/5).

Bei Geschäftslokalen ist vor allem die Lage des Mietobjektes für die Höhe des begehrten bzw. gebotenen Mietzinses entscheidend. Welcher Mietzins für ein Geschäftslokal in bestimmter Lage erzielbar ist, hängt aber ausschließlich davon ab, welchen Mietzins ein Unternehmer, dessen geschäftliche Tätigkeit auf Gewinn gerichtet ist und dessen Bereitschaft zur Zahlung eines Mietzinses in bestimmter Höhe wesentlich von dem von ihm prognostizierten Geschäftserfolg abhängt, unter Berücksichtigung des gesamten für ihn attraktiven Angebotes auf dem Markt zu zahlen bereit ist, also von einer rein subjektiven Komponente. Das für die Angemessenheit des Mietzinses - wenn auch nicht allein - wertbestimmende Kriterium der Lage des Mietgegenstandes ist daher nach dem Gesagten davon unabhängig, ob der Mietgegenstand dem § 16 Abs 1 MRG unterliegt oder nicht, weil eben gerade der in dieser Gesetzesstelle gebrauchte Begriff "angemessen" für sich allein keine, über die wertbestimmenden Faktoren hinaus wirksame Bedeutung hat. Dazu kommt, daß die Geltung des § 16 Abs 1 MRG für die Mietzinsbildung im wesentlichen vom länger zurückliegenden Baujahr des Gebäudes abhängt, in dem sich der Mietgegenstand befindet (siehe § 1 Abs 4 Z 1 und 3 MRG). Mietgegenstände in sogenannten Altbauten unterscheiden sich aber von Neubauten meist wesentlich durch Beschaffenheit, Ausstattungs- und Erhaltungszustand, also durch weitere, die Angemessenheit des Mietzinses beeinflussende Merkmale. Erst durch die Berücksichtigung dieser Bewertungskriterien (wie oben unter Hinweis auf MietSlg. XXXIX/5 dargelegt) kann der angemessene Mietzins endgültig ermittelt werden. Deshalb wird es im großen und ganzen zum gleichen Ergebnis führen, wie wenn bei der Ermittlung von Vergleichswerten zwecks ziffernmäßiger Festlegung des bloß vom Merkmal der Lage abhängigen angemessenen Mietzinses nur sogenannte Altbauten in den Vergleich einbezogen werden. Der Oberste Gerichtshof will daher die in seiner Entscheidung MietSlg. XXXVII/34 zum Ausdruck gebrachte Ansicht, daß als Vergleichsobjekte Mietgegenstände in Betracht kommen, die ihrerseits den mietzinsrechtlichen Schranken des § 16 Abs 1 MRG unterworfen sind, nicht mehr so verstanden wissen, daß als Vergleichsobjekte nur solche Mietgegenstände in Betracht kämen.

In der hier zu beurteilenden Rechtssache ist im besonderen noch folgendes zu sagen:

Das Gesetz nennt den Gegenstand des Unternehmens, der im Geschäftslokal betrieben wird oder betrieben werden soll, nicht als eine für die Ermittlung des angemessenen Mietzinses maßgebende eigene Komponente. Der Unternehmensgegenstand ist aber in jedem der im Gesetz aufgezählten Kriterien insofern enthalten, als der konkrete Unternehmensgegenstand ganz bestimmte Anforderungen an die Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, den Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Geschäftslokales stellt. Dies führt schon für den nach dem Bewertungskriterium "Lage" (ausgelegt im Sinne der Entscheidung 5 Ob 110/90) erzielbaren Mietzins zu unterschiedlichen Beträgen, weil der Mietzins umso höher sein wird, für je mehr und vor allem ertragsreiche Branchen das betreffende Lokal geeignet ist. Gerade dieser Umstand wurde aber in der hier zu beurteilenden Rechtssache vom Sachverständigen bei Erstattung des der Entscheidung zugrunde liegenden Gutachtens berücksichtigt. Der angemessene Mietzins ergibt sich also nur aus den im Gesetz genannten Kriterien, ohne Rücksicht darauf, ob ein bestimmter Unternehmer oder auch nur die Unternehmer eines bestimmten Geschäftszweiges den unter Berücksichtigung des von der Zahlungsbereitschaft der Unternehmer anderer Branchen auch abhängigen, sich ortsüblich ergebenden Mietzins zu zahlen bereit oder in der Lage sind. Der angemessene Mietzins für ein Geschäftslokal hängt daher grundsätzlich nicht davon ab, welche Unternehmensart der Mieter in dem Geschäftslokal betreibt.

Die in MietSlg. XXXIX/5 gebrauchte Wendung, bei der Wertermittlung müßte auch der individuelle konkrete Vertragszweck Berücksichtigung finden, darf daher nicht so verstanden werden, daß der Unternehmensgegenstand für sich gesehen ein selbständiges Kriterium für die Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses ist. Im übrigen wurde auch in der letztgenannten Entscheidung ausdrücklich festgehalten, daß unter dem Gesichtspunkt der Berücksichtigung des individuellen konkreten Vertragszweckes nicht die Schaffung besonderer betriebsnotwendiger (also "branchenspezifischer") klimatischer Raumverhältnisse zu berücksichtigen sei, weil solches dem Mieter und nicht dem Vermieter eines Geschäftslokales obliege.

Die im Mietvertrag enthaltenen Bestimmungen, die Antragstellerin habe das Kaffeehausunternehmen zur Fortführung erworben und werde es weiterbetreiben (Punkt II), das Mietobjekt werde als Standort für dieses Unternehmen ge- und

vermietet (Punkt III) und die Antragstellerin verpflichtete sich, das Unternehmen so zu führen, daß die übrigen Hausbewohner in der ruhigen Ausübung ihrer Mietrechte nicht gestört werden (Punkt XIV), stellen keine solchen Vertragsbestimmungen dar, aus denen eine vereinbarte Berücksichtigung des Geschäftszweiges bei Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses nach Punkt VI.3 des Mietvertrages abgeleitet werden könnte.

Auf die im Gesetz genannten Bewertungskriterien wurde im Gutachten des Sachverständigen im einzelnen Rücksicht genommen. Durch Übernahme des vom Sachverständigen ermittelten Betrages für den angemessenen Mietzins (mit dessen Untergrenze) wurde daher von den Vorinstanzen allen gesetzlichen Bewertungskriterien Rechnung getragen. Dies gilt auch für die im Gesetz genannten Merkmale "Ausstattungs- und Erhaltungszustand".

Auf die Frage der Berücksichtigung von Investitionen des Mieters, der den Mietgegenstand vorher im Rahmen eines gespaltenen Mietverhältnisses benützte, bei Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses ist in diesem Fall nicht einzugehen, weil es sich dabei ausschließlich um die branchenspezifische Ausstattung für den Kaffeehausbetrieb handelt, der andererseits auch bei Ermittlung des angemessenen Mietzinses unberücksichtigt blieb, weil eben solche Ausstattungsdetails grundsätzlich vom jeweiligen Mieter entsprechend dem Bedarf seines Betriebes hergestellt werden.

Der vorgeschriebene Mietzins entspricht auch betragsmäßig dem zum Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung angemessenen insofern, als der am 1. August 1988 vorgeschriebene (und für diesen Zeitpunkt als angemessen erachtete Betrag) sich von dem zum Zeitpunkt der Vereinbarung (8. Juni 1982) angemessenen Betrag nur durch die während dieser Zeit eingetretene indexgemäße Geldwertänderung unterscheidet. Der im Jahre 1982 für einen damals unbestimmten zukünftigen Zeitpunkt vereinbarte angemessene Mietzins ist also in der konkreten Fallgestaltung nichts anderes als ein damals angemessener, mit Wertsicherungsklausel vereinbarter Hauptmietzins. Dagegen bestehen keine Bedenken. Ebenso unbedenklich ist es aber, zu einem bestimmten Zeitpunkt (hier: 1982) zu vereinbaren, daß zu einem späteren, noch unbestimmten Zeitpunkt der dann angemessene Mietzins als vereinbart gelten soll. Beide Ansätze führen in dem hier zu beurteilenden konkreten Fall zum gleichen ziffernmäßigen Ergebnis.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E26607

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00071.91.0625.000

Dokumentnummer

JJT_19910625_OGH0002_0050OB00071_9100000_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