

---

**Prof. Dr. Jürgen Schiller**

Präsident des LGZ Graz i.R.; allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger;  
Mitglied des Fachbeirates der Liegenschaftsbewertungsakademie

## Grenzen der Nachvollziehbarkeit des Befundes

Die Frage, ob ein vom Gericht bestellter Sachverständiger verpflichtet werden kann, sämtliche Unterlagen und Erhebungen, die er zur **Ermittlung des ortsüblichen Hauptmietzinses** angestellt hat, offenzulegen, führt meist zu endlosen Diskussionen bei der Erörterung von Gutachten.

Deshalb sei auf einen Fall aufmerksam gemacht, der die Gerichte bis zur obersten Instanz beschäftigte und der eine Lösung der Frage brachte.

In diesem Verfahren forderte der Kläger die Beklagten als Erben eines verstorbenen Mieters zur Zahlung des gemäß § 46a Abs 2 MRG angehobenen Mietzinses auf. Da die Beklagten unter anderem auch die Höhe der Klageforderung bestritten, bestellte das Erstgericht einen Sachverständigen und legte dessen Gutachten seiner Entscheidung zugrunde.

Gegen das in **erster Instanz** ergangene Urteil erhoben beide Parteien Berufung.

Die beklagte Partei rügte unter anderem, dass das Erstgericht sein Urteil auf das Gutachten des Sachverständigen gestützt habe, obwohl dieser die Einsichtnahme in die relevanten Unterlagen (wie insbesondere Mietverträge, Planungsunterlagen etc) unter Hinweis auf das DSGVO verweigert habe. Deshalb sei den beklagten Parteien ihr Recht auf Parteienehör beschränkt worden und das Verfahren nichtig und mangelhaft.

Das **Berufungsgericht** führte dazu – zusammengefasst – aus:

Der von der Berufung geltend gemachte Nichtigkeitsgrund liege nur dann vor, wenn das Gericht Tatsachen und Beweise seiner Entscheidung zugrunde lege, zu denen sich die Beteiligten nicht äußern konnten. Dies sei nicht der Fall gewesen, denn das Gutachten sei den Parteien zugestellt, mehrfach ergänzt und in der mündlichen Verhandlung erörtert worden, das heißt, es sei den Parteien bekannt gewesen.

Wörtlich führte das Berufungsgericht dazu aus:

*„Die dem Sachverständigengutachten allenfalls zugrunde liegenden Erhebungen des Sachverständigen, etwa durch Einsichtnahme in Mietverträge udgl sind freilich keine Beweisergebnisse und Tatsachen, die der Entscheidung zugrunde gelegt wurden. Lediglich das Ergebnis der Sachverständigentätigkeit, das den Parteien voll umfänglich bekannte Gutachten, wurde der Entscheidung zugrunde gelegt.“*

Weiters liege auch keine Mangelhaftigkeit des Verfahrens vor, wenn der Sachverständige nicht sämtliche Grundlagen seines Gutachtens offenlegt, die von der Berufung zitierten höchstgerichtlichen Entscheidungen würden andere Sachverhalte betreffen.

Im vorliegenden Fall habe der OGH mehrfach ausgesprochen, dass es eine vom MRG vorgegebene Methode zur Ermittlung der Angemessenheit eines Mietpreises nicht gebe, dass aber grundsätzlich die **Vergleichswertmethode jeder anderen Methode vorzuziehen** sei. Im Übrigen sei es Aufgabe des Sachverständigen, die Methode auszuwählen.

Wörtlich führte das Berufungsgericht aus:

*„Es darf als notorisch vorausgesetzt werden, dass der Immobilienmarkt nicht völlig transparent ist. Eine Pflicht zur Offenlegung von Mietverträgen, insbesondere der Höhe des Mietzinses besteht nicht. Es ist auch das Interesse von Mietvertragsparteien zu respektieren, Vertragsinhalte nicht publik zu machen. **Wird nun die Vergleichswertmethode als taugliche Methode zur Ermittlung eines ortsüblichen (und damit letztendlich angemessenen) Hauptmietzinses anerkannt, muss dem Sachverständigen die Möglichkeit gegeben werden, Daten, die ihm im Zuge seines Befundes ‚vertraulich‘ mitgeteilt wurden, geheim zu halten, also weder dem Gericht noch den Parteien des Verfahrens bekannt zu geben.** Würde man den Sachverständigen zur Offenlegung seines gesamten Befundes, also insbesondere der Mietverträge unter Anführung von Namen der Vertragsparteien und Höhe des Hauptmietzinses, zwingen, so wäre aufgrund der bereits erwähnten Intransparenz des Immobilienmarktes der Vergleichswertmethode die Basis entzogen, da ein nicht zu unterschätzender Teil der Vergleichsobjekte ausgeschieden werden müsste. **Der Sachverständige kann daher nicht gezwungen werden, sämtliche Erhebungen, die zur Ermittlung des Hauptmietzinses angestellt worden sind, offenzulegen.**“* (Hervorhebungen durch den Autor).

Die von den Parteien gegen dieses Berufungsurteil erhobenen **Revisionen** wurden vom OGH **zurückgewiesen**.

Zur Revision der Beklagten führte das Höchstgericht aus, dass das Berufungsgericht dem Erstgericht zu Recht keine Verfahrensfehler angelastet habe und billigte die Rechtsansicht des Berufungsgerichts ausdrücklich (OGH 23. 4. 2015, 1 Ob 53/15y; RIS-Justiz RS0043086; LGZ Wien 26. 11. 2014, 39 R 275/14a).

**Fazit:** Die Entscheidungen zeigen deutlich die Grenzen der Nachvollziehbarkeit eines Befundes in dieser speziell gelagerten Fallkonstellation auf: Der Vergleichswertmethode als der Methode der Wahl zur Ermittlung des ortsüblichen Hauptmietzinses wäre wegen der Intransparenz des Immobilienmarktes die Basis entzogen, wollte man den Sachverständigen zur Offenlegung seines gesamten Befundes, also insbesondere der Mietverträge, der Namen der Vertragsparteien und der Höhe der Mietzinse, zwingen. Die Offenlegung des Befundes kann sich in diesem

Fall auf eine Darlegung aller übrigen gutachtensrelevanten Fakten (wie etwa Größe, Lage, Konfiguration, Alter etc der Vergleichsobjekte) beschränken, um ein Mindestmaß an Nachvollziehbarkeit zu ermöglichen.

*Korrespondenz:*

*Prof. Dr. Jürgen Schiller*

*Tel.: 0676 / 5031199*

*E-Mail: schillerj@aon.at*