

TE OGH 1984/7/12 7Ob588/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.07.1984

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Flick als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Petrasch, Dr. Kuderna, Dr. Warta und Dr. Egermann als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Fritz P*****, vertreten durch Dr. Walter Strigl und Dr. Gerhard Horak, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Hildegard J*****, und 2. Johanna V*****, beide vertreten durch Dr. Hans Frieders, Dr. Heimo Puschner und Dr. Christian Tassul, Rechtsanwälte in Wien, wegen Zustimmung (Streitwert 24.000 S sA), unter Nebenintervention von Friedrich E. F*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Taussig, Rechtsanwalt in Wien, auf Seiten der klagenden Partei, infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 22. Februar 1984, GZ 41 R 29/84-16, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 11. Oktober 1983, GZ 43 C 482/83-7, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei und dem Nebenintervenienten die mit je 2.555,68 S (darin 214,88 S an USt und 192 S an Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger stellt das Begehren, die Beklagten seien als Eigentümerinnen des Hauses *****, schuldig, in Ansehung der in diesem Haus, Stiege 1, 1. Stock, Tür 7, gelegenen Wohnung dem Eintritt des Friedrich E. F***** anstelle des Klägers in das aufgrund des Mietvertrags vom 1. Oktober 1952 bestehende Hauptmietverhältnis mit den Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag, insbesondere mit der Vereinbarung, einen Hauptmietzins von vierteljährlich 1.363,25 S sA zu bezahlen, zuzustimmen. Der Kläger bringt vor, der Mietvertrag vom 1. Oktober 1952 sei unter Verwendung eines vorgedruckten Formulars errichtet worden. Unter „§ 17 Sonstige Vereinbarungen“ seien jedoch einige Punkte besonders vereinbart und mit Maschinschrift festgehalten worden. Darunter befinde sich die Einräumung eines Weitergaberechts (Präsentationsrechts) mit folgendem Wortlaut: „4. Der Mieter ist berechtigt, wenn er das Mietverhältnis nicht mehr fortsetzen will, an seiner Stelle einen anderen Mieter zu benennen, der bereit ist, alle dem Mieter nach diesem Vertrag obliegenden Pflichten zu übernehmen. Die Vermieterin darf den Eintritt dieses ihr namhaft gemachten Dritten in die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur ablehnen, wenn gegen die Person des Dritten als Mieter sachlich begründete Bedenken bestehen.“ Mit Stichtag 31. Juli 1983 habe der Kläger die Einrichtung der Wohnung an Friedrich E. F***** unter der Bedingung verkauft, dass dieser in seine Mietrechte an der Wohnung eintritt. Der Kläger habe demgemäß am 22. Juni 1983 der Erstklagenden – die das Haus verwalte – Friedrich E. F*****

als Mietrechtsnachfolger, der in das gegenständliche Hauptmietverhältnis mit gleichen Rechten und Pflichten einzutreten bereit sei, präsentiert. Die Erstbeklagte habe den Eintritt des Friedrich E. F***** in das gegenständliche Mietverhältnis vom Abschluss einer neuen (höheren) Mietzinsvereinbarung abhängig gemacht. Die Beklagten hätten daher die Zustimmung, dass der namhaft gemachte Mieter in die Rechte und Pflichten des Klägers aus dem gegenständlichen Mietvertrag eintritt, in Ansehung des bisherigen vertraglichen Mietzinses verweigert. Sie beriefen sich dabei auf § 3 des Vertrags, der folgenden Wortlaut habe: „1. Die Miete besteht während der Dauer der gesetzlichen Vorschriften über die Mietbildung aus dem jeweils gesetzlich festgelegten oder durch Instandsetzungsarbeiten veranlassten erhöhten Hauptmiete, dem verhältnismäßigen Anteil an den Betriebskosten, sonstigen Aufwendungen für das Haus (Aufzug, Sammelheizung und dgl) und den öffentlichen Abgaben. Die Grundlage der Mietberechnung bildet die Jahresfriedensmiete von 5.453 Kronen. Der Hauptmietzins beträgt daher derzeit monatlich 454,42 S (vierteljährlich 1.363,25 S).“ Die Weigerung sei mit Rücksicht auf das vereinbarte Präsentationsrecht im Sinne des § 17 Punkt 4 des Mietvertrags, wonach der vom Mieter namhaft gemachte Nachfolger „in die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag“ eintrete – und daher auch den gleichen Mietzins zu zahlen habe, wie dieser zuletzt vom weichenden Vertragsmieter bezahlt worden sei, das sei auch heute noch immer der Quartalszins von 1.363,25 S sA –, nicht gerechtfertigt. Der Kläger stellt das Begehren, die Beklagten seien als Eigentümerinnen des Hauses *****, schuldig, in Ansehung der in diesem Haus, Stiege 1, 1. Stock, Tür 7, gelegenen Wohnung dem Eintritt des Friedrich E. F***** anstelle des Klägers in das aufgrund des Mietvertrags vom 1. Oktober 1952 bestehende Hauptmietverhältnis mit den Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag, insbesondere mit der Vereinbarung, einen Hauptmietzins von vierteljährlich 1.363,25 S sA zu bezahlen, zuzustimmen. Der Kläger bringt vor, der Mietvertrag vom 1. Oktober 1952 sei unter Verwendung eines vorgedruckten Formulars errichtet worden. Unter „§ 17 Sonstige Vereinbarungen“ seien jedoch einige Punkte besonders vereinbart und mit Maschinschrift festgehalten worden. Darunter befinde sich die Einräumung eines Weitergaberechts (Präsentationsrechts) mit folgendem Wortlaut: „4. Der Mieter ist berechtigt, wenn er das Mietverhältnis nicht mehr fortsetzen will, an seiner Stelle einen anderen Mieter zu benennen, der bereit ist, alle dem Mieter nach diesem Vertrag obliegenden Pflichten zu übernehmen. Die Vermieterin darf den Eintritt dieses ihr namhaft gemachten Dritten in die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur ablehnen, wenn gegen die Person des Dritten als Mieter sachlich begründete Bedenken bestehen.“ Mit Stichtag 31. Juli 1983 habe der Kläger die Einrichtung der Wohnung an Friedrich E. F***** unter der Bedingung verkauft, dass dieser in seine Mietrechte an der Wohnung eintritt. Der Kläger habe demgemäß am 22. Juni 1983 der Erstbeklagten – die das Haus verwalte – Friedrich E. F***** als Mietrechtsnachfolger, der in das gegenständliche Hauptmietverhältnis mit gleichen Rechten und Pflichten einzutreten bereit sei, präsentiert. Die Erstbeklagte habe den Eintritt des Friedrich E. F***** in das gegenständliche Mietverhältnis vom Abschluss einer neuen (höheren) Mietzinsvereinbarung abhängig gemacht. Die Beklagten hätten daher die Zustimmung, dass der namhaft gemachte Mieter in die Rechte und Pflichten des Klägers aus dem gegenständlichen Mietvertrag eintritt, in Ansehung des bisherigen vertraglichen Mietzinses verweigert. Sie beriefen sich dabei auf Paragraph 3, des Vertrags, der folgenden Wortlaut habe: „1. Die Miete besteht während der Dauer der gesetzlichen Vorschriften über die Mietbildung aus dem jeweils gesetzlich festgelegten oder durch Instandsetzungsarbeiten veranlassten erhöhten Hauptmiete, dem verhältnismäßigen Anteil an den Betriebskosten, sonstigen Aufwendungen für das Haus (Aufzug, Sammelheizung und dgl) und den öffentlichen Abgaben. Die Grundlage der Mietberechnung bildet die Jahresfriedensmiete von 5.453 Kronen. Der Hauptmietzins beträgt daher derzeit monatlich 454,42 S (vierteljährlich 1.363,25 S).“ Die Weigerung sei mit Rücksicht auf das vereinbarte Präsentationsrecht im Sinne des Paragraph 17, Punkt 4 des Mietvertrags, wonach der vom Mieter namhaft gemachte Nachfolger „in die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag“ eintrete – und daher auch den gleichen Mietzins zu zahlen habe, wie dieser zuletzt vom weichenden Vertragsmieter bezahlt worden sei, das sei auch heute noch immer der Quartalszins von 1.363,25 S sA –, nicht gerechtfertigt.

Die Beklagten beantragen die Abweisung der Klage und wenden ein, gesetzliche Vorschriften über die Mietzinsbildung im Sinne des § 3 Z 1 des Mietvertrags vom 1. Oktober 1952 bestünden für die gegenständliche Wohnung nicht mehr. Infolge einer Gesetzesänderung sei vielmehr im Falle der Neuvermietung einer Wohnung derartiger Größe (6 Zimmer, 2 Dienerzimmer und Nebenräumlichkeiten) und Ausstattungskategorie (Etagenheizung, Bad, WC) die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses zulässig. Bei einer Vermietung an den namhaft gemachten Mietnachfolger Friedrich E. F***** würde es sich ungeachtet des bestehenden Weitergaberechts um eine Neuvermietung des Mietobjekts handeln. Der Kläger sei daher zwar berechtigt, einen entsprechenden Nachmieter namhaft zu machen, doch sei dieser verpflichtet, einen angemessenen Mietzins für das Mietobjekt zu bezahlen. Einem Eintritt des namhaft gemachten

Mietnachfolgers in den Mietvertrag zu einem angemessenen Hauptmietzins stehe nichts entgegen. Die Beklagten beantragen die Abweisung der Klage und wenden ein, gesetzliche Vorschriften über die Mietzinsbildung im Sinne des Paragraph 3, Ziffer eins, des Mietvertrags vom 1. Oktober 1952 bestünden für die gegenständliche Wohnung nicht mehr. Infolge einer Gesetzesänderung sei vielmehr im Falle der Neuvermietung einer Wohnung derartiger Größe (6 Zimmer, 2 Dienerzimmer und Nebenräumlichkeiten) und Ausstattungskategorie (Etagenheizung, Bad, WC) die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses zulässig. Bei einer Vermietung an den namhaft gemachten Mietnachfolger Friedrich E. F***** würde es sich ungeachtet des bestehenden Weitergaberechts um eine Neuvermietung des Mietobjekts handeln. Der Kläger sei daher zwar berechtigt, einen entsprechenden Nachmieter namhaft zu machen, doch sei dieser verpflichtet, einen angemessenen Mietzins für das Mietobjekt zu bezahlen. Einem Eintritt des namhaft gemachten Mietnachfolgers in den Mietvertrag zu einem angemessenen Hauptmietzins stehe nichts entgegen.

Die Parteien stellten außer Streit, dass über den Inhalt des schriftlichen Mietvertrags hinaus keine mündlichen Absprachen getroffen wurden (AS 27).

Das Erstgericht gab der Klage statt. Es stellte den bereits wiedergegebenen Inhalt von § 3 Z 1 und § 17 Z 4 des Mietvertrags vom 1. Oktober 1952 fest und ging von folgendem weiteren Sachverhalt aus: Das Erstgericht gab der Klage statt. Es stellte den bereits wiedergegebenen Inhalt von Paragraph 3, Ziffer eins und Paragraph 17, Ziffer 4, des Mietvertrags vom 1. Oktober 1952 fest und ging von folgendem weiteren Sachverhalt aus:

Die gegenständliche Wohnung verfügt über 6 Zimmer, 2 Dienerzimmer, eine Küche, eine Speis, ein Vorzimmer, ein Badezimmer und Keller. Sie fiele aufgrund ihrer Größe und ihres Ausstattungszustands bei einer Neuvermietung unter § 16 Abs 1 MRG. Die gegenständliche Wohnung verfügt über 6 Zimmer, 2 Dienerzimmer, eine Küche, eine Speis, ein Vorzimmer, ein Badezimmer und Keller. Sie fiele aufgrund ihrer Größe und ihres Ausstattungszustands bei einer Neuvermietung unter Paragraph 16, Absatz eins, MRG.

Der Kläger beabsichtigt, die Wohnung an Friedrich E. F***** in der Weise weiterzugeben, dass dieser in seine Wohnrechte eintritt und ihm die vorhandene Wohnungseinrichtung ablöst. Er hat diesbezüglich bereits eine bindende Vereinbarung mit Friedrich E. F***** getroffen und hat diesen als Mietrechtsnachfolger auch der Erstbeklagten, die das Haus verwaltet, präsentiert. Die Beklagten haben jedoch den Eintritt des Friedrich E. F***** in das gegenständliche Mietverhältnis vom Abschluss einer neuen Mietzinsvereinbarung abhängig gemacht und eine Zustimmung zum Eintritt unter Beibehaltung des bisherigen Mietzinses verweigert. Sachlich begründete Bedenken gegen die Person des Nachmieters von Seite der Beklagten bestehen nicht.

Derzeit wird ein Quartalshauptmietzins von 1.363,25 S zuzüglich Betriebskosten, Aufzugskosten, Umsatzsteuer und Erhaltungsbeitrag vorgeschrieben.

In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat das Erstgericht die Ansicht, die Beklagten seien verpflichtet, dem Eintritt eines präsentierten Nachmieters in den Mietvertrag mit den Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag, insbesondere zu dem bisherigen Mietzins, zuzustimmen. § 3 Z 1 des Mietvertrags berechtige zu keiner Erhöhung des Hauptmietzinses, weil das Mietrechtsgesetz keinen gesetzlichen Zins, sondern nur gesetzliche Höchstgrenzen für Mietzinsvereinbarungen kenne. § 46 MRG finde auf den vorliegenden Fall keine Anwendung. In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat das Erstgericht die Ansicht, die Beklagten seien verpflichtet, dem Eintritt eines präsentierten Nachmieters in den Mietvertrag mit den Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag, insbesondere zu dem bisherigen Mietzins, zuzustimmen. Paragraph 3, Ziffer eins, des Mietvertrags berechtige zu keiner Erhöhung des Hauptmietzinses, weil das Mietrechtsgesetz keinen gesetzlichen Zins, sondern nur gesetzliche Höchstgrenzen für Mietzinsvereinbarungen kenne. Paragraph 46, MRG finde auf den vorliegenden Fall keine Anwendung.

Das Berufungsgericht bestätigte das Urteil des Erstgerichts. Es sprach aus, dass der von der Bestätigung betroffene Wert des Streitgegenstands 60.000 S, nicht jedoch 300.000 S übersteigt, und dass die Revision zulässig ist. Das Berufungsgericht übernahm den vom Erstgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegten Sachverhalt und stellte ergänzend fest, dass der im vorgedruckten Mietvertragsformular unter § 3 Punkt 3 vorgesehene Passus: „Nach Aufhebung oder Abänderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung ist eine neu zu vereinbarende Miete zu bezahlen“ im Vertrag durchgestrichen wurde. In seiner rechtlichen Beurteilung führte das Berufungsgericht aus, dass ein Rechtsschutzinteresse des Klägers an der Klageführung entgegen der Auffassung der Beklagten deshalb bestehe, weil der Kläger zwar lediglich berechtigt sei, einen anderen Mieter zu benennen, die Beklagten diesen aber

nur ablehnen dürften, wenn gegen seine Person als Mieter sachlich begründete Bedenken bestünden. Eine vertragswidrig verweigerte Zustimmung des Vermieters müsse der Mieter im Klageweg durchsetzen. Das Mietrechtsgesetz kenne zwar keinen gesetzlichen Hauptmietzins, aber doch gesetzliche Höchstgrenzen, innerhalb welcher der Hauptmietzins zu vereinbaren sei. Für eine Auslegung, dass bei Eintritt eines neuen Mieters in den Mietvertrag der ortsüblich angemessene Mietzins zu entrichten sei, biete der Vertrag keine Grundlage. § 17 Z 4 des Mietvertrags enthalte für den Fall des Eintritts eines Dritten in den Mietvertrag keine spezielle Regelung hinsichtlich des Mietzinses. Die zwischen den Streitparteien getroffene Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses gelte daher bei Übergang der Rechte und Pflichten auf den eintretenden Dritten unverändert auch für diesen. mangels Festsetzung eines gesetzlichen Hauptmietzinses durch das Mietrechtsgesetz komme eine Verpflichtung des Klägers oder des eintretenden Dritten zur Bezahlung eines höheren gesetzlichen Mietzinses nicht in Betracht. Andere Möglichkeiten für die Erhöhung des ursprünglich vereinbarten Hauptmietzinses enthalte der Mietvertrag nicht. Der im Vordruck vorgesehene § 3 Punkt 3, wonach eine neu zu vereinbarende Miete zu bezahlen sei, wenn die gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung aufgehoben oder abgeändert würden, sei vielmehr ausdrücklich durchgestrichen worden. Die Revision sei für zulässig erklärt worden, weil zur Frage, welchen Einfluss das Mietrechtsgesetz auf Mietzinsvereinbarungen wie die gegenständliche habe, eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs fehle. Das Berufungsgericht bestätigte das Urteil des Erstgerichts. Es sprach aus, dass der von der Bestätigung betroffene Wert des Streitgegenstands 60.000 S, nicht jedoch 300.000 S übersteigt, und dass die Revision zulässig ist. Das Berufungsgericht übernahm den vom Erstgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegten Sachverhalt und stellte ergänzend fest, dass der im vorgedruckten Mietvertragsformular unter Paragraph 3, Punkt 3 vorgesehene Passus: „Nach Aufhebung oder Abänderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung ist eine neu zu vereinbarende Miete zu bezahlen“ im Vertrag durchgestrichen wurde. In seiner rechtlichen Beurteilung führte das Berufungsgericht aus, dass ein Rechtsschutzinteresse des Klägers an der Klageführung entgegen der Auffassung der Beklagten deshalb bestehe, weil der Kläger zwar lediglich berechtigt sei, einen anderen Mieter zu benennen, die Beklagten diesen aber nur ablehnen dürften, wenn gegen seine Person als Mieter sachlich begründete Bedenken bestünden. Eine vertragswidrig verweigerte Zustimmung des Vermieters müsse der Mieter im Klageweg durchsetzen. Das Mietrechtsgesetz kenne zwar keinen gesetzlichen Hauptmietzins, aber doch gesetzliche Höchstgrenzen, innerhalb welcher der Hauptmietzins zu vereinbaren sei. Für eine Auslegung, dass bei Eintritt eines neuen Mieters in den Mietvertrag der ortsüblich angemessene Mietzins zu entrichten sei, biete der Vertrag keine Grundlage. Paragraph 17, Ziffer 4, des Mietvertrags enthalte für den Fall des Eintritts eines Dritten in den Mietvertrag keine spezielle Regelung hinsichtlich des Mietzinses. Die zwischen den Streitparteien getroffene Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses gelte daher bei Übergang der Rechte und Pflichten auf den eintretenden Dritten unverändert auch für diesen. mangels Festsetzung eines gesetzlichen Hauptmietzinses durch das Mietrechtsgesetz komme eine Verpflichtung des Klägers oder des eintretenden Dritten zur Bezahlung eines höheren gesetzlichen Mietzinses nicht in Betracht. Andere Möglichkeiten für die Erhöhung des ursprünglich vereinbarten Hauptmietzinses enthalte der Mietvertrag nicht. Der im Vordruck vorgesehene Paragraph 3, Punkt 3, wonach eine neu zu vereinbarende Miete zu bezahlen sei, wenn die gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung aufgehoben oder abgeändert würden, sei vielmehr ausdrücklich durchgestrichen worden. Die Revision sei für zulässig erklärt worden, weil zur Frage, welchen Einfluss das Mietrechtsgesetz auf Mietzinsvereinbarungen wie die gegenständliche habe, eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs fehle.

Die Beklagten bekämpfen das Urteil des Berufungsgerichts mit Revision aus dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung und beantragen, es dahin abzuändern, dass die Klage abgewiesen werde.

Der Kläger und sein Nebenintervenient stellen den Antrag, die Revision zurückzuweisen, in eventu, ihr nicht Folge zu geben.

Die Revision ist entgegen der Ansicht des Klägers und seines Nebenintervenienten aus dem vom Berufungsgericht angeführten Grund zulässig. Der vom Nebenintervenienten gerügte Hinweis des Berufungsgerichts, der Ausspruch über den Wert des Streitgegenstands gründe sich auf § 500 Abs 2 Z 1 und 3 ZPO, beruht auf einem offensichtlichen Versehen, da bei Bestätigung eines Urteils erster Instanz nur § 500 Abs 2 Z 2 und 3 ZPO in Betracht kommt. An den vom Kläger angegebenen Wert des Streitgegenstands ist das Berufungsgericht bei einem Ausspruch nach § 500 Abs 2 ZPO, wie im zweiten Teil dieser Gesetzesstelle bestimmt wird, nicht gebunden. Nichts anderes kann für die Bewertung eines nicht in einem Geldbetrag bestehenden Streitgegenstands nach § 10 RATG gelten. Die Revision ist entgegen der

Ansicht des Klägers und seines Nebenintervenienten aus dem vom Berufungsgericht angeführten Grund zulässig. Der vom Nebenintervenienten gerügte Hinweis des Berufungsgerichts, der Ausspruch über den Wert des Streitgegenstands gründe sich auf Paragraph 500, Absatz 2, Ziffer eins und 3 ZPO, beruht auf einem offensichtlichen Versehen, da bei Bestätigung eines Urteils erster Instanz nur Paragraph 500, Absatz 2, Ziffer 2 und 3 ZPO in Betracht kommt. An den vom Kläger angegebenen Wert des Streitgegenstands ist das Berufungsgericht bei einem Ausspruch nach Paragraph 500, Absatz 2, ZPO, wie im zweiten Teil dieser Gesetzesstelle bestimmt wird, nicht gebunden. Nichts anderes kann für die Bewertung eines nicht in einem Geldbetrag bestehenden Streitgegenstands nach Paragraph 10, RATG gelten.

Die Revision ist aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Die Beklagten machen neuerlich geltend, es fehle dem Kläger ein rechtliches Interesse an der klageweisen Durchsetzung seines Anspruchs. Der vom Kläger namhaft gemachte Dritte Friedrich E. F***** sei von den Beklagten nicht als Mieter abgelehnt worden, es sei lediglich „die Höhe des Mietzinses bei Präsentation eines neuen Mieters erörtert worden“. Der namhaft gemachte Mieter hätte daher jederzeit in das Vertragsverhältnis eintreten können. Es wäre an ihm gelegen gewesen, sich gegen eine unrichtige bzw zu hohe Mietzinsvorschrift zur Wehr zu setzen.

Die Beklagten wiederholen damit ihren bereits in erster Instanz vertretenen Standpunkt, einem Eintritt des vom Kläger namhaft gemachten Nachmieters in die Mietrechte stehe unter der Voraussetzung der Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses nichts im Wege.

Hat der Bestandgeber die Auswahl des Nachmieters durch eine im Voraus erklärte Zustimmung dem Bestandnehmer überlassen, so liegt darin ein Fall der Vertragsübernahme (MietSlg 17.160, 20.155 ua). Erfolgte die Zustimmung des Vermieters uneingeschränkt, tritt der Nachmieter in den Bestandvertrag ein, sobald er dem Bestandgeber bekannt gegeben wurde, ohne dass es des Abschlusses eines neuen Bestandvertrags bedarf. Wurde dagegen das Auswahlrecht des Mieters – wie im vorliegenden Fall – dadurch eingeschränkt, dass der Vermieter den Eintritt des namhaft gemachten Dritten ablehnen darf, wenn gegen die Person des Dritten als Mieter sachlich begründete Bedenken bestehen, hat der Vermieter innerhalb einer angemessenen Frist nach Bekanntgabe des vorgesehenen Nachmieters zu erklären, ob er in die Mietrechtsübertragung einwilligt (MietSlg 20.155 ua). Die Erklärung der Beklagten, einem Eintritt des Nebenintervenienten in die Mietrechte nur unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass mit diesem ein angemessener Hauptmietzins vereinbart werde, kommt einer Ablehnung des Eintritts des Nebenintervenienten anstelle des Klägers „in das aufgrund des Mietvertrags vom 1. Oktober 1952 bestehende Hauptmietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag, insbesondere mit der Vereinbarung, einen Hauptmietzins von vierteljährlich 1.363,25 S sA zu bezahlen“ (Wortlaut des Klagebegehrens), gleich. Die Zustimmung des Vermieters zur Übertragung der Mietrechte an den vom Mieter namhaft gemachten Nachmieter kann in einem solchen Fall durch eine Klage des Mieters erzwungen werden (vgl MietSlg 20.155). Der Kläger begehrt aber mit seiner Klage die Zustimmung der Beklagten zu einer solchen Mietrechtsübertragung, die nach seinen Behauptungen in vertragswidriger Weise abgelehnt wird. Hat der Bestandgeber die Auswahl des Nachmieters durch eine im Voraus erklärte Zustimmung dem Bestandnehmer überlassen, so liegt darin ein Fall der Vertragsübernahme (MietSlg 17.160, 20.155 ua). Erfolgte die Zustimmung des Vermieters uneingeschränkt, tritt der Nachmieter in den Bestandvertrag ein, sobald er dem Bestandgeber bekannt gegeben wurde, ohne dass es des Abschlusses eines neuen Bestandvertrags bedarf. Wurde dagegen das Auswahlrecht des Mieters – wie im vorliegenden Fall – dadurch eingeschränkt, dass der Vermieter den Eintritt des namhaft gemachten Dritten ablehnen darf, wenn gegen die Person des Dritten als Mieter sachlich begründete Bedenken bestehen, hat der Vermieter innerhalb einer angemessenen Frist nach Bekanntgabe des vorgesehenen Nachmieters zu erklären, ob er in die Mietrechtsübertragung einwilligt (MietSlg 20.155 ua). Die Erklärung der Beklagten, einem Eintritt des Nebenintervenienten in die Mietrechte nur unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass mit diesem ein angemessener Hauptmietzins vereinbart werde, kommt einer Ablehnung des Eintritts des Nebenintervenienten anstelle des Klägers „in das aufgrund des Mietvertrags vom 1. Oktober 1952 bestehende Hauptmietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag, insbesondere mit der Vereinbarung, einen Hauptmietzins von vierteljährlich 1.363,25 S sA zu bezahlen“ (Wortlaut des Klagebegehrens), gleich. Die Zustimmung des Vermieters zur Übertragung der Mietrechte an den vom Mieter namhaft gemachten Nachmieter kann in einem solchen Fall durch eine Klage des Mieters erzwungen werden vergleiche MietSlg 20.155). Der Kläger begehrt aber mit seiner Klage die Zustimmung der Beklagten zu einer solchen Mietrechtsübertragung, die

nach seinen Behauptungen in vertragswidriger Weise abgelehnt wird.

Zu Unrecht wenden sich die Beklagten gegen die Ansicht der Vorinstanzen, sie seien nicht berechtigt, von dem ihnen vom Kläger präsentierten Nachmieter einen höheren Mietzins als vom Kläger zu verlangen.

Die Beklagten selbst gehen in ihrer Revision vollkommen zutreffend davon aus, dass zwischen den Streitteilen entsprechend dem Wortlaut des § 3 Z 1 des Mietvertrags ein monatlicher Mietzins von 454,42 S für die Dauer der gesetzlichen Vorschriften über die Mietebildung vereinbart wurde, dass gesetzliche Vorschriften über die Mietzinsbildung, wie sie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestanden haben, nach der nunmehr gültigen gesetzlichen Regelung nicht mehr bestehen, und dass dessen ungeachtet infolge zwingender gesetzlicher Bestimmungen eine Anhebung des Mietzinses gegenüber dem Kläger nicht erfolgen konnte (§ 4 der Revisionsausführungen = AS 98). Wenn aber mit dem Kläger für die Dauer gesetzlicher Vorschriften über die Mietzinsbildung ein bestimmter Mietzins vereinbart wurde und eine Erhöhung dieses Mietzinses gegenüber dem Kläger nicht erfolgen konnte, weil zwar die seinerzeitigen gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung nicht mehr bestehen, die geltenden Vorschriften jedoch eine (einseitig vorgenommene) „Anhebung“ des Mietzinses gegenüber dem Kläger nicht gestatten – und die im Mietvertragsformular unter § 3 Z 3 vorgesehene Bestimmung, dass bei Abänderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mietebildung eine neu zu vereinbarende Miete zu bezahlen sei, nicht Vertragsgegenstand geworden ist –, ist nicht verständlich, dass sie ungeachtet der Vereinbarung im § 17 Z 4 des Mietvertrags die Ansicht vertreten, sie seien berechtigt, von dem ihnen präsentierten Nachmieter einen im Sinn des § 16 Abs 1 MRG angemessenen Mietzins zu begehren. Die Beklagten selbst gehen in ihrer Revision vollkommen zutreffend davon aus, dass zwischen den Streitteilen entsprechend dem Wortlaut des Paragraph 3, Ziffer eins, des Mietvertrags ein monatlicher Mietzins von 454,42 S für die Dauer der gesetzlichen Vorschriften über die Mietebildung vereinbart wurde, dass gesetzliche Vorschriften über die Mietzinsbildung, wie sie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestanden haben, nach der nunmehr gültigen gesetzlichen Regelung nicht mehr bestehen, und dass dessen ungeachtet infolge zwingender gesetzlicher Bestimmungen eine Anhebung des Mietzinses gegenüber dem Kläger nicht erfolgen konnte (§ 4 der Revisionsausführungen = AS 98). Wenn aber mit dem Kläger für die Dauer gesetzlicher Vorschriften über die Mietzinsbildung ein bestimmter Mietzins vereinbart wurde und eine Erhöhung dieses Mietzinses gegenüber dem Kläger nicht erfolgen konnte, weil zwar die seinerzeitigen gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung nicht mehr bestehen, die geltenden Vorschriften jedoch eine (einseitig vorgenommene) „Anhebung“ des Mietzinses gegenüber dem Kläger nicht gestatten – und die im Mietvertragsformular unter Paragraph 3, Ziffer 3, vorgesehene Bestimmung, dass bei Abänderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mietebildung eine neu zu vereinbarende Miete zu bezahlen sei, nicht Vertragsgegenstand geworden ist –, ist nicht verständlich, dass sie ungeachtet der Vereinbarung im Paragraph 17, Ziffer 4, des Mietvertrags die Ansicht vertreten, sie seien berechtigt, von dem ihnen präsentierten Nachmieter einen im Sinn des Paragraph 16, Absatz eins, MRG angemessenen Mietzins zu begehren.

Nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes, insbesondere dessen § 16 kann kein Zweifel darüber bestehen, dass zwar der vom Mieter zu entrichtende Hauptmietzins jeweils zu vereinbaren ist (daher keine Anhebung der gesetzlichen Hauptmietzinse des § 2 Abs 1 lit a MietG oder § 1 ZStG), dass aber die (gesetzlich) zulässige Höhe entweder durch die Grenze einer „Angemessenheit“ (§ 16 Abs 1 MRG) oder nach starren Ausstattungskategorien (§ 16 Abs 2 MRG) beschränkt ist (Würth-Zingher, MRG Anm 1 zu § 16). Von wenigen – hier nicht in Betracht kommenden – Ausnahmen abgesehen, richtet sich deshalb die Mietzinsbildung für „Altverträge“, wie sich aus dem Fehlen eines „gesetzlichen“ Hauptmietzinses im Mietrechtsgesetz eindeutig ergibt, ohne zeitliche Begrenzung weiterhin nach altem Recht (Würth-Zingher, MRG, Anm 1 zu § 43). Nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes, insbesondere dessen Paragraph 16, kann kein Zweifel darüber bestehen, dass zwar der vom Mieter zu entrichtende Hauptmietzins jeweils zu vereinbaren ist (daher keine Anhebung der gesetzlichen Hauptmietzinse des Paragraph 2, Absatz eins, Litera a, MietG oder Paragraph eins, ZStG), dass aber die (gesetzlich) zulässige Höhe entweder durch die Grenze einer „Angemessenheit“ (Paragraph 16, Absatz eins, MRG) oder nach starren Ausstattungskategorien (Paragraph 16, Absatz 2, MRG) beschränkt ist (Würth-Zingher, MRG Anmerkung eins, zu Paragraph 16,). Von wenigen – hier nicht in Betracht kommenden – Ausnahmen abgesehen, richtet sich deshalb die Mietzinsbildung für „Altverträge“, wie sich aus dem Fehlen eines „gesetzlichen“ Hauptmietzinses im Mietrechtsgesetz eindeutig ergibt, ohne zeitliche Begrenzung weiterhin nach altem Recht (Würth-Zingher, MRG, Anmerkung eins, zu Paragraph 43,).

Diese dem Kläger gegenüber bestehende Rechtslage wird dem von ihm benannten Nachmieter gegenüber zufolge der

in § 17 Z 4 des Mietvertrags getroffenen Vereinbarung nicht verändert. Die Einräumung des Rechts an den Kläger, einen Nachmieter zu präsentieren, kann grundsätzlich nur so verstanden werden, dass der Nachmieter alle Vertragsrechte des Vormieters erhält (wie dies in § 17 Z 4 des vorliegenden Mietvertrags auch unmissverständlich zum Ausdruck gebracht wird). Beschränkten sich die Wirkungen des dem Kläger eingeräumten Präsentationsrechts darauf, einen Nachmieter namhaft zu machen, den die Beklagten zwar akzeptieren müssten, wenn gegen seine Person als Mieter sachlich begründete Bedenken nicht bestehen, die Beklagten aber berechtigt wären, mit diesem völlig andere Bedingungen zu vereinbaren, wie etwa die Entrichtung eines höheren Mietzinses, wäre das Recht des Klägers wertlos (MietSlg XVI/12; im gleichen Sinn MietSlg 19.128, MietSlg XXII/9 ua). Zu den Rechten (bzw Pflichten) des Klägers gehört nämlich auch die Bezahlung des in § 3 Z 1 des Vertrags genannten Mietzinses. Hat dieser daher dem Kläger gegenüber eine bestimmte Höhe, kann sie dem vom Kläger benannten Nachmieter gegenüber keine Änderung erfahren. Diese dem Kläger gegenüber bestehende Rechtslage wird dem von ihm benannten Nachmieter gegenüber zufolge der in Paragraph 17, Ziffer 4, des Mietvertrags getroffenen Vereinbarung nicht verändert. Die Einräumung des Rechts an den Kläger, einen Nachmieter zu präsentieren, kann grundsätzlich nur so verstanden werden, dass der Nachmieter alle Vertragsrechte des Vormieters erhält (wie dies in Paragraph 17, Ziffer 4, des vorliegenden Mietvertrags auch unmissverständlich zum Ausdruck gebracht wird). Beschränkten sich die Wirkungen des dem Kläger eingeräumten Präsentationsrechts darauf, einen Nachmieter namhaft zu machen, den die Beklagten zwar akzeptieren müssten, wenn gegen seine Person als Mieter sachlich begründete Bedenken nicht bestehen, die Beklagten aber berechtigt wären, mit diesem völlig andere Bedingungen zu vereinbaren, wie etwa die Entrichtung eines höheren Mietzinses, wäre das Recht des Klägers wertlos (MietSlg XVI/12; im gleichen Sinn MietSlg 19.128, MietSlg XXII/9 ua). Zu den Rechten (bzw Pflichten) des Klägers gehört nämlich auch die Bezahlung des in Paragraph 3, Ziffer eins, des Vertrags genannten Mietzinses. Hat dieser daher dem Kläger gegenüber eine bestimmte Höhe, kann sie dem vom Kläger benannten Nachmieter gegenüber keine Änderung erfahren.

Die Bestimmungen des § 16 Abs 1 Z 4 MRG vermögen dieses Ergebnis nicht zugunsten der Beklagten zu verändern. Die Zulässigkeit der Vereinbarung eines im Sinne dieser Gesetzesstelle „angemessenen“ Mietzinses hat zur Voraussetzung, dass der Vermieter eine Wohnung der dort genannten Beschaffenheit innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet. Der Eintritt eines neuen Mieters in einen bestehenden Vertrag (Vertragsübernahme) sowohl aufgrund Gesetzes als auch aufgrund eines vertraglichen Weitergaberechts stellt weder den Abschluss eines neuen Mietvertrags noch einer – etwa gesondert, als Abänderung früherer Vereinbarungen erfolgenden – Mietzinsvereinbarung dar. Es bleiben daher alle früher geschlossenen Vereinbarungen an sich aufrecht. Der neue Mieter kann alle Rechte geltend machen, die dem alten Mieter zugestanden wären (Würth-Zingher, MRG, Anm 2 zu § 16). Der von den Beklagten zitierte § 46 MRG regelt den Hauptmietzins bei einem Eintritt nach § 12 oder § 14 MRG in einen bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung (Bericht des Justizausschusses, 880 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrats XV. GP, 6); ein derartiger Eintritt liegt hier nicht vor. Die Bestimmungen des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 4, MRG vermögen dieses Ergebnis nicht zugunsten der Beklagten zu verändern. Die Zulässigkeit der Vereinbarung eines im Sinne dieser Gesetzesstelle „angemessenen“ Mietzinses hat zur Voraussetzung, dass der Vermieter eine Wohnung der dort genannten Beschaffenheit innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet. Der Eintritt eines neuen Mieters in einen bestehenden Vertrag (Vertragsübernahme) sowohl aufgrund Gesetzes als auch aufgrund eines vertraglichen Weitergaberechts stellt weder den Abschluss eines neuen Mietvertrags noch einer – etwa gesondert, als Abänderung früherer Vereinbarungen erfolgenden – Mietzinsvereinbarung dar. Es bleiben daher alle früher geschlossenen Vereinbarungen an sich aufrecht. Der neue Mieter kann alle Rechte geltend machen, die dem alten Mieter zugestanden wären (Würth-Zingher, MRG, Anmerkung 2, zu Paragraph 16.). Der von den Beklagten zitierte Paragraph 46, MRG regelt den Hauptmietzins bei einem Eintritt nach Paragraph 12, oder Paragraph 14, MRG in einen bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung (Bericht des Justizausschusses, 880 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrats römisch fünfzehn. GP, 6); ein derartiger Eintritt liegt hier nicht vor.

Undeutlich könnten die Bestimmungen des § 3 Z 1 des Mietvertrags nur genannt werden, wenn sie dies bereits dem Kläger gegenüber gewesen wären. Dies behaupten aber selbst die Beklagten nicht. Mit Rücksicht auf die klaren Vertragsbestimmungen ergibt sich auch nicht die Notwendigkeit einer ergänzenden Auslegung des Vertrags im Sinne von Seite 6 der Revisionsausführungen (AS 100). Undeutlich könnten die Bestimmungen des Paragraph 3, Ziffer eins,

des Mietvertrags nur genannt werden, wenn sie dies bereits dem Kläger gegenüber gewesen wären. Dies behaupten aber selbst die Beklagten nicht. Mit Rücksicht auf die klaren Vertragsbestimmungen ergibt sich auch nicht die Notwendigkeit einer ergänzenden Auslegung des Vertrags im Sinne von Seite 6 der Revisionsausführungen (AS 100).

Nach § 17 Z 4 des Mietvertrags dürfen die Beklagten den Eintritt des ihnen namhaft gemachten Dritten in die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur ablehnen, wenn gegen die Person des Dritten als Mieter sachlich begründete Bedenken bestehen. Bedenken dieser Art haben die Beklagten nicht geltend gemacht. Mit Recht haben daher die Vorinstanzen dem Klagebegehren stattgegeben, sodass der Revision ein Erfolg versagt bleiben musste. Nach Paragraph 17, Ziffer 4, des Mietvertrags dürfen die Beklagten den Eintritt des ihnen namhaft gemachten Dritten in die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur ablehnen, wenn gegen die Person des Dritten als Mieter sachlich begründete Bedenken bestehen. Bedenken dieser Art haben die Beklagten nicht geltend gemacht. Mit Recht haben daher die Vorinstanzen dem Klagebegehren stattgegeben, sodass der Revision ein Erfolg versagt bleiben musste.

Die Kostenentscheidung erfolgte nach den §§ 41, 50 ZPO. Die Kostenentscheidung erfolgte nach den Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E117519

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0070OB00588.840.0712.000

Im RIS seit

24.03.2017

Zuletzt aktualisiert am

24.03.2017

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