

TE OGH 1984/3/20 5Ob11/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.03.1984

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr.

Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Maria K*****, vertreten durch Dr. Josef Lechner, Rechtsanwalt in Steyr, wider den Antragsgegner Gerhard K*****, vertreten durch Dr. Walter Raschhofer, Rechtsanwalt in Braunau am Inn, wegen Mietzinsanhebung gemäß § 12 Abs 3 MRG infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschluss des Kreisgerichts Ried im Innkreis als Rekursgericht vom 24. November 1983, GZ R 391/83-19, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Braunau am Inn vom 15. Juli 1983, GZ Msch 9/82-12, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Maria K*****, vertreten durch Dr. Josef Lechner, Rechtsanwalt in Steyr, wider den Antragsgegner Gerhard K*****, vertreten durch Dr. Walter Raschhofer, Rechtsanwalt in Braunau am Inn, wegen Mietzinsanhebung gemäß Paragraph 12, Absatz 3, MRG infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschluss des Kreisgerichts Ried im Innkreis als Rekursgericht vom 24. November 1983, GZ R 391/83-19, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Braunau am Inn vom 15. Juli 1983, GZ Msch 9/82-12, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluss wird dahin abgeändert, dass die erstgerichtliche Abweisung des Antrags der Antragstellerin, den angemessenen erhöhten Hauptmietzins für den auf der Liegenschaft *****, EZ ***** KG *****, befindlichen Mietgegenstand, bestehend aus einem stadtplatzseitigen Geschäftslokal mit einer Bodenfläche von 112 m², einem Hofmagazin mit einer Bodenfläche von 33 m² und zwei Kellerräumen unterhalb dieses Magazins mit einer Bodenfläche von je 3 m² samt Benützung der Hausvorderfront zur Anbringung von Vitrinen und einer Firmenleuchtschrift, ab dem 1. November 1982 mit 15.100 S (monatlich) festzusetzen, wiederhergestellt wird.

Die erstgerichtliche Abweisung des Antrags der Antragstellerin, den angemessenen erhöhten Hauptmietzins für den auf der vorgenannten Liegenschaft befindlichen weiteren Mietgegenstand, bestehend aus zwei Geschäftsräumen (zwei Gaststättenräumen des früheren Rathausstüberls), einer daran anschließenden Vorratskammer und einem als Küche bezeichneten Raum, ab dem 1. November 1982 mit 10.900 S (monatlich) festzusetzen, ist mangels Anfechtung bereits in Rechtskraft erwachsen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Alleineigentümerin der EZ ***** KG *****. In diesem Haus befinden sich unter anderem die zwei aus dem Spruch ersichtlichen, räumlich und rechtlich von einander getrennten Mietgegenstände, in denen die Eltern und Rechtsvorgänger des Antragsgegners ein Drogeriegeschäft betrieben haben. Der zwischen der Antragstellerin und den Eltern und Rechtsvorgängern des Antragsgegners abgeschlossene Mietvertrag über den erstgenannten Mietgegenstand (stadtplatzseitige Geschäftslokal usw) datiert vom 28. 3. 1962. Gemäß Punkt XI dieses Mietvertrags sollten die Rechte und Pflichten daraus während der bis einschließlich 31. 3. 1987 vereinbarten Vertragsdauer auf Erben und Rechtsnachfolger beider Vertragsteile übergehen. Dieser Vertrag wurde am 24. 1. 1974/28. 1. 1974 in Bezug auf die Mietzinsvereinbarung, nicht aber hinsichtlich der Vertragsdauer abgeändert; der Vertragsendzeitpunkt wurde vielmehr mit 31. 3. 1987 bekräftigt. Gleichfalls am 24. 1. 1974/28. 1. 1974 wurde zwischen der Antragstellerin und den Eltern und Rechtsvorgängern des Antragsgegners „in Bereinigung eines Urteils“ des Kreisgerichts Ried im Innkreis, mit welchem der Antragstellerin umfangreiche Schadenersatzleistungen wegen Nichtbeachtung eines Vormietrechtes der Eltern und Rechtsvorgänger des Antragsgegners auferlegt worden waren, ein (weiterer) Mietvertrag über den zweitgenannten Mietgegenstand (zwei Geschäftsräume usw) abgeschlossen. In diesem Mietvertrag wurde eine beiderseitige Kündigungsmöglichkeit zum Kalendervierteljahr und ein Übergehen aller Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis während der Bestanddauer auf Erben und Rechtsnachfolger beider Vertragsteile vereinbart. Die Aufkündigung dieses Mietverhältnisses durch den Antragsgegner zum 30. 6. 1983 wurde inzwischen mit Urteil des Bezirksgerichts Braunau am Inn vom 5. 5. 1983 für rechtswirksam erklärt. Die Antragstellerin ist Alleineigentümerin der EZ ***** KG *****. In diesem Haus befinden sich unter anderem die zwei aus dem Spruch ersichtlichen, räumlich und rechtlich von einander getrennten Mietgegenstände, in denen die Eltern und Rechtsvorgänger des Antragsgegners ein Drogeriegeschäft betrieben haben. Der zwischen der Antragstellerin und den Eltern und Rechtsvorgängern des Antragsgegners abgeschlossene Mietvertrag über den erstgenannten Mietgegenstand (stadtplatzseitige Geschäftslokal usw) datiert vom 28. 3. 1962. Gemäß Punkt römisch elf dieses Mietvertrags sollten die Rechte und Pflichten daraus während der bis einschließlich 31. 3. 1987 vereinbarten Vertragsdauer auf Erben und Rechtsnachfolger beider Vertragsteile übergehen. Dieser Vertrag wurde am 24. 1. 1974/28. 1. 1974 in Bezug auf die Mietzinsvereinbarung, nicht aber hinsichtlich der Vertragsdauer abgeändert; der Vertragsendzeitpunkt wurde vielmehr mit 31. 3. 1987 bekräftigt. Gleichfalls am 24. 1. 1974/28. 1. 1974 wurde zwischen der Antragstellerin und den Eltern und Rechtsvorgängern des Antragsgegners „in Bereinigung eines Urteils“ des Kreisgerichts Ried im Innkreis, mit welchem der Antragstellerin umfangreiche Schadenersatzleistungen wegen Nichtbeachtung eines Vormietrechtes der Eltern und Rechtsvorgänger des Antragsgegners auferlegt worden waren, ein (weiterer) Mietvertrag über den zweitgenannten Mietgegenstand (zwei Geschäftsräume usw) abgeschlossen. In diesem Mietvertrag wurde eine beiderseitige Kündigungsmöglichkeit zum Kalendervierteljahr und ein Übergehen aller Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis während der Bestanddauer auf Erben und Rechtsnachfolger beider Vertragsteile vereinbart. Die Aufkündigung dieses Mietverhältnisses durch den Antragsgegner zum 30. 6. 1983 wurde inzwischen mit Urteil des Bezirksgerichts Braunau am Inn vom 5. 5. 1983 für rechtswirksam erklärt.

Am 6. 12. 1982 langte beim Erstgericht der aus dem Spruch ersichtliche Antrag der Antragstellerin ein. Die Antragstellerin brachte im Wesentlichen vor, der Antragsgegner habe, wie er ihr im August 1982 mitgeteilt habe, von seinen Rechtsvorgängern die antragsgegenständlichen Mietgegenstände im Zuge einer Betriebsübernahme mitübernommen und sei damit iSd § 12 Abs 3 MRG in die Mietrechte eingetreten. Es gebühre ihr daher nach der genannten Gesetzesstelle die Erhöhung des Hauptmietzinses auf den für den Mietgegenstand (beide Mietgegenstände) nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag, welcher mit 26.000 S (monatlich) beziffert wurde (= 100 S/m²). Am 6. 12. 1982 langte beim Erstgericht der aus dem Spruch ersichtliche Antrag der Antragstellerin ein. Die Antragstellerin brachte im Wesentlichen vor, der Antragsgegner habe, wie er ihr im August 1982 mitgeteilt habe, von seinen Rechtsvorgängern die antragsgegenständlichen Mietgegenstände im Zuge einer Betriebsübernahme mitübernommen und sei damit iSd Paragraph 12, Absatz 3, MRG in die Mietrechte eingetreten. Es gebühre ihr daher nach der genannten Gesetzesstelle die Erhöhung des Hauptmietzinses auf den für den Mietgegenstand (beide Mietgegenstände) nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag, welcher mit 26.000 S (monatlich) beziffert wurde (= 100 S/m²).

Der Antragsgegner sprach sich gegen eine Mietzinsanhebung aus und verwies darauf, dass seine Rechtsnachfolge in

die beiden Mietverhältnisse (Ende Mai 1982, der Antragstellerin mitgeteilt im Juni 1982) nicht kraft Gesetzes, sondern infolge sondervertraglicher Vereinbarungen zwischen seinen Rechtsvorgängern und der Antragstellerin eingetreten sei, sodass die mit seinen Rechtsvorgängern abgeschlossenen Mietverträge auch hinsichtlich des Mietzinses vollinhaltlich aufrecht zu bleiben hätte. Der Machthaber der Antragstellerin habe seinen Eltern und Rechtsvorgängern mit Schreiben vom 10. 7. 1973 zugesichert, dass die Antragstellerin beide Mietverträge vor dem 31. 12. 2006 nicht aufkündigen werde.

Die Verrechnung und Leistung des Mietzinses auf der Basis der Verträge mit den Rechtsvorgängern des Antragsgegners ist nicht bestritten.

Das Erstgericht wies den Antrag der Antragstellerin hinsichtlich beider Mietverträge ab. Es traf über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus noch folgende Feststellungen:

Im ersten Halbjahr 1983 können für Verkaufsflächen in B***** folgende Nettomieten (ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer) als angemessen angesehen werden:

Verkaufsflächen am Stadtplatz in einer

Größenordnung von 70-145 m²: ca S 116/m²;

Lagerräume am Stadtplatz im Erdgeschoß ca S 35/m²;

Kellerräume am Stadtplatz: ca S 10/m²;

Geschäftsflächen kirchenplatzseitig unter

Straßenniveau, denkmalgeschützt: ca S 50/m²;

Lagerräume am Kirchenplatz: ca S 17/m²;

Kelleräume am Kirchenplatz: ca S 10/m²;

Büroraum (ehemals Kühlraum und Küche des

Rathausstüberls): ca S 35/m².

Feststellungen über einen angemessenen Gesamtmietzins betreffend beide Geschäftslokalitäten insgesamt oder getrennt nach Mietobjekten hielt das Erstgericht aus rechtlichen Erwägungen für entbehrlich.

Diesen Sachverhalt unterzog das Erstgericht im Wesentlichen nachstehender rechtlicher Beurteilung:

Der Antragstellerin stehe derzeit die Möglichkeit einer Mietzinsanhebung nach § 12 Abs 3 MRG nicht zu, da sie sich vertraglich - unter Berücksichtigung von Rechtsnachfolgern - auf eine bestimmte Vertragsdauer mit einem exakt bestimmten Hauptmietzins einverstanden erklärt habe. Im Verfahren sei nicht hervorgekommen, dass vertragliche Hauptmietzinse nicht bezahlt oder Wertsicherungsbeträge vernachlässigt würden. Nach Ablauf der Vertragsdauer - somit nach dem 31. 3. 1987 - werde allerdings die Einholung einer gerichtlichen Entscheidung iSd § 12 Abs 3 MRG möglich sein, da der Antragsgegner das Bestandverhältnis dann kraft Gesetzes fortsetzen würde. Hierüber könne aber frühestens nach Ablauf des vorerwähnten Datums entschieden werden. Dann werde auch zu klären sein, ob nicht - wie im gegenständlichen Verfahren eingewendet - eine Kündigung überhaupt erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich sei. Der Antragstellerin stehe derzeit die Möglichkeit einer Mietzinsanhebung nach Paragraph 12, Absatz 3, MRG nicht zu, da sie sich vertraglich - unter Berücksichtigung von Rechtsnachfolgern - auf eine bestimmte Vertragsdauer mit einem exakt bestimmten Hauptmietzins einverstanden erklärt habe. Im Verfahren sei nicht hervorgekommen, dass vertragliche Hauptmietzinse nicht bezahlt oder Wertsicherungsbeträge vernachlässigt würden. Nach Ablauf der Vertragsdauer - somit nach dem 31. 3. 1987 - werde allerdings die Einholung einer gerichtlichen Entscheidung iSd Paragraph 12, Absatz 3, MRG möglich sein, da der Antragsgegner das Bestandverhältnis dann kraft Gesetzes fortsetzen würde. Hierüber könne aber frühestens nach Ablauf des vorerwähnten Datums entschieden werden. Dann werde auch zu klären sein, ob nicht - wie im gegenständlichen Verfahren eingewendet - eine Kündigung überhaupt erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich sei.

Das Rekursgericht gab dem ausschließlich insoweit, als der monatliche Hauptmietzins für den erstgenannten Mietgegenstand (stadtplatzseitiges Geschäftslokal usw) nicht mit einem angemessenen Betrag von insgesamt 15.100 S festgesetzt wurde, seitens der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung gegen den erstgerichtlichen Sachbeschluss erhobenen Rekurs Folge, hob den erstgerichtlichen Sachbeschluss (zu ergänzen: in diesem Umfang) auf

und verwies die Rechtssache (zu ergänzen: im Umfang der Aufhebung) unter Rechtskraftvorbehalt zur Verfahrensergänzung und neuen Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es führte aus:

Was zunächst die Zulässigkeit der von der Antragstellerin begehrten Mietzinsanhebung anlange, so sei von § 43 Abs 1 MRG auszugehen, wonach das erste Hauptstück des Mietrechtsgesetzes, insoweit im Folgenden nicht anderes bestimmt sei, auch für Mietverträge gelte, die vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes (1. 1. 1982) geschlossen worden seien. Es sei daher zu untersuchen, ob das zweite Hauptstück des Mietrechtsgesetzes von dessen erstem Hauptstück abweichende Bestimmungen betreffend die zulässige Höhe des für Geschäftsräumlichkeiten vor dem 1. 1. 1982 vereinbarten Mietzinses enthalte. Eine solche Untersuchung führe vorerst dazu, dass die nur für Mietverträge über Wohnungen geltenden Bestimmungen der §§ 44 und 46 MRG auszuscheiden seien; die lediglich den Erhaltungsbeitrag regelnde Bestimmung des § 45 MRG komme für die hier zu entscheidende Frage gleichfalls nicht in Betracht. § 43 Abs 2 MRG, der auch für Wohnungen und sonstige Mietgegenstände - damit auch für Geschäftsräumlichkeiten - gelte, bestimme, dass dann, wenn eine vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossene Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses nach den bisher in Geltung gestandenen Vorschriften rechtsunwirksam sei, diesbezüglich in Geltung gestandene Vorschriften weiter anzuwenden seien. Diese Bestimmung stelle somit lediglich klar, dass Mietzinsvereinbarungen, die aufgrund der bisherigen Vorschriften rechtsunwirksam gewesen seien, durch das Mietrechtsgesetz nicht saniert würden (EB zu § 41 Abs 1 Z 1 MRG idF der RV, 425 BlgNR 15. GP 44) sowie dass hinsichtlich der Rechtsfolgen dieser Unwirksamkeit die Weitergeltung des alten Rechtes fingiert werde (Würth-Zingher, MRG Anm 5 zu § 43). Eine Norm, welche die grundsätzliche Anwendbarkeit des ersten Hauptstücks des Mietrechtsgesetzes und damit auch der Bestimmung des § 12 Abs 3 MRG iSd § 43 Abs 1 dieses Gesetzes auf die hier zu entscheidende Frage ausschliesse, sei demnach auch in der Bestimmung des § 43 Abs 2 MRG nicht zu erkennen. Abgesehen davon, dass im gegenständlichen Verfahren die Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung nach bisherigem Recht nicht behauptet worden sei und demnach auch die Weiteranwendung bisher in Geltung gestandener Vorschriften nicht zu behandeln sei, habe der Oberste Gerichtshof zu 5 Ob 584-586/83 zur Frage der Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses nach § 16 MRG ausgesprochen, dass jedenfalls mangels einer besonderen Regelung das erste Hauptstück des Mietrechtsgesetzes auch für zur Zeit seines Inkrafttretens schon bestehende Mietverträge zu gelten habe. Auf den vorliegenden Fall bezogen, werde darüber hinaus davon auszugehen sein, dass die Veräußerung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens an den Antragsgegner erst im Laufe des Jahre 1982 erfolgt sei, zu einem Zeitpunkt also, als das Mietrechtsgesetz bereits in Kraft getreten gewesen sei. Im Zusammenhang mit den obigen Ausführungen könne daher kein Zweifel an der Anwendbarkeit des § 12 Abs 3 MRG auf den gegenständlichen Fall bestehen. Dass hier aufgrund der von den Parteien vereinbarten Vertragsdauer bis 1987 eine Mietzinsanhebung vor diesem Zeitpunkt ausgeschlossen wäre, treffe nicht zu, weil Ansatzpunkt für die Mietzinsanhebung nach § 12 Abs 3 MRG die Veräußerung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens, nicht jedoch ein zwischen den Parteien vertraglich vereinbarter Endzeitpunkt des Mietrechtsverhältnisses sei. Was zunächst die Zulässigkeit der von der Antragstellerin begehrten Mietzinsanhebung anlange, so sei von Paragraph 43, Absatz eins, MRG auszugehen, wonach das erste Hauptstück des Mietrechtsgesetzes, insoweit im Folgenden nicht anderes bestimmt sei, auch für Mietverträge gelte, die vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes (1. 1. 1982) geschlossen worden seien. Es sei daher zu untersuchen, ob das zweite Hauptstück des Mietrechtsgesetzes von dessen erstem Hauptstück abweichende Bestimmungen betreffend die zulässige Höhe des für Geschäftsräumlichkeiten vor dem 1. 1. 1982 vereinbarten Mietzinses enthalte. Eine solche Untersuchung führe vorerst dazu, dass die nur für Mietverträge über Wohnungen geltenden Bestimmungen der Paragraphen 44 und 46 MRG auszuscheiden seien; die lediglich den Erhaltungsbeitrag regelnde Bestimmung des Paragraph 45, MRG komme für die hier zu entscheidende Frage gleichfalls nicht in Betracht. Paragraph 43, Absatz 2, MRG, der auch für Wohnungen und sonstige Mietgegenstände - damit auch für Geschäftsräumlichkeiten - gelte, bestimme, dass dann, wenn eine vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossene Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses nach den bisher in Geltung gestandenen Vorschriften rechtsunwirksam sei, diesbezüglich in Geltung gestandene Vorschriften weiter anzuwenden seien. Diese Bestimmung stelle somit lediglich klar, dass Mietzinsvereinbarungen, die aufgrund der bisherigen Vorschriften rechtsunwirksam gewesen seien, durch das Mietrechtsgesetz nicht saniert würden (EB zu Paragraph 41, Absatz eins, Ziffer eins, MRG in der Fassung der RV, 425 BlgNR 15. Gesetzgebungsperiode 44) sowie dass hinsichtlich der Rechtsfolgen dieser Unwirksamkeit die Weitergeltung des alten Rechtes fingiert werde (Würth-Zingher, MRG Anmerkung 5, zu Paragraph 43,). Eine Norm, welche die grundsätzliche Anwendbarkeit des ersten Hauptstücks des Mietrechtsgesetzes und damit auch der Bestimmung des Paragraph 12, Absatz 3, MRG iSd Paragraph 43, Absatz eins,

dieses Gesetzes auf die hier zu entscheidende Frage ausschliesse, sei demnach auch in der Bestimmung des Paragraph 43, Absatz 2, MRG nicht zu erkennen. Abgesehen davon, dass im gegenständlichen Verfahren die Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung nach bisherigem Recht nicht behauptet worden sei und demnach auch die Weiteranwendung bisher in Geltung gestandener Vorschriften nicht zu behandeln sei, habe der Oberste Gerichtshof zu 5 Ob 584-586/83 zur Frage der Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses nach Paragraph 16, MRG ausgesprochen, dass jedenfalls mangels einer besonderen Regelung das erste Hauptstück des Mietrechtsgesetzes auch für zur Zeit seines Inkrafttretens schon bestehende Mietverträge zu gelten habe. Auf den vorliegenden Fall bezogen, werde darüber hinaus davon auszugehen sein, dass die Veräußerung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens an den Antragsgegner erst im Laufe des Jahre 1982 erfolgt sei, zu einem Zeitpunkt also, als das Mietrechtsgesetz bereits in Kraft getreten gewesen sei. Im Zusammenhang mit den obigen Ausführungen könne daher kein Zweifel an der Anwendbarkeit des Paragraph 12, Absatz 3, MRG auf den gegenständlichen Fall bestehen. Dass hier aufgrund der von den Parteien vereinbarten Vertragsdauer bis 1987 eine Mietzinsanhebung vor diesem Zeitpunkt ausgeschlossen wäre, treffe nicht zu, weil Ansatzpunkt für die Mietzinsanhebung nach Paragraph 12, Absatz 3, MRG die Veräußerung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens, nicht jedoch ein zwischen den Parteien vertraglich vereinbarter Endzeitpunkt des Mietrechtsverhältnisses sei.

Was die weiteren Voraussetzungen für ein Vorgehen iSd § 12 Abs 3 MRG angehe, so fehlten in der erstgerichtlichen Entscheidung vorerst entsprechende Feststellungen. So habe das Erstgericht keine Feststellungen zum bisher vom Antragsgegner (beziehungsweise seinen Rechtsvorgängern) bezahlten Mietzins getroffen, was jedoch insofern entscheidungswesentlich sei, als nur eine Gegenüberstellung dieses Betrags mit dem nunmehr geforderten Mietzins eine Beurteilung der Statthaftigkeit des Mietzinsanhebungsbegehrens zulassen werde. Zum anderen mangle es der erstgerichtlichen Entscheidung auch an Feststellungen hinsichtlich der Rechtzeitigkeit des Antrags. Nach § 12 Abs 3 MRG könne der Vermieter nämlich nur innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach der an ihn (unverzüglich) erfolgten Anzeige der Unternehmensveräußerung und des damit verbundenen Mieterwechsels ein gegenständliches Begehren stellen. Es werde daher im fortgesetzten Verfahren auch zu klären sein, wann die Unternehmensveräußerung beziehungsweise die entsprechende Anzeige an die Antragstellerin erfolgt sei. Ab dem zuletzt angeführten Zeitpunkt (vgl Würth-Zingher, MRG Anm 7 zu § 12) werde die Rechtzeitigkeit des Antrags zu prüfen sein. Was die weiteren Voraussetzungen für ein Vorgehen iSd Paragraph 12, Absatz 3, MRG angehe, so fehlten in der erstgerichtlichen Entscheidung vorerst entsprechende Feststellungen. So habe das Erstgericht keine Feststellungen zum bisher vom Antragsgegner (beziehungsweise seinen Rechtsvorgängern) bezahlten Mietzins getroffen, was jedoch insofern entscheidungswesentlich sei, als nur eine Gegenüberstellung dieses Betrags mit dem nunmehr geforderten Mietzins eine Beurteilung der Statthaftigkeit des Mietzinsanhebungsbegehrens zulassen werde. Zum anderen mangle es der erstgerichtlichen Entscheidung auch an Feststellungen hinsichtlich der Rechtzeitigkeit des Antrags. Nach Paragraph 12, Absatz 3, MRG könne der Vermieter nämlich nur innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach der an ihn (unverzüglich) erfolgten Anzeige der Unternehmensveräußerung und des damit verbundenen Mieterwechsels ein gegenständliches Begehren stellen. Es werde daher im fortgesetzten Verfahren auch zu klären sein, wann die Unternehmensveräußerung beziehungsweise die entsprechende Anzeige an die Antragstellerin erfolgt sei. Ab dem zuletzt angeführten Zeitpunkt vergleiche Würth-Zingher, MRG Anmerkung 7, zu Paragraph 12,) werde die Rechtzeitigkeit des Antrags zu prüfen sein.

Gegen den unter Rechtskraftvorbehalt gefassten, den erstgerichtlichen Sachbeschluss (im Umfang der Anfechtung) aufhebenden Beschluss des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners.

Die Antragstellerin beantragt, den Revisionrekurs zurückzuweisen, in eventu, ihm nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist nach der abschließenden, von der Zivilverfahrensnovelle 1983 BGBl 135 unberührt gebliebenen (5 Ob 72/83 ua) Regelung des § 37 Abs 3 Z 18 MRG zulässig. Er ist auch entgegen der Auffassung der Antragstellerin nicht mit dem Mangel eines unzureichenden Rechtsmittelantrags behaftet; am Schluss der Rechtsmittelschrift führte der Antragsgegner nämlich ohnehin aus, dass das Rekursgericht die Entscheidung des Erstgerichts richtigerweise zu bestätigen gehabt hätte. Der Revisionsrekurs ist nach der abschließenden, von der Zivilverfahrensnovelle 1983 BGBl 135 unberührt gebliebenen (5 Ob 72/83 ua) Regelung des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 18, MRG zulässig. Er ist auch entgegen der Auffassung der Antragstellerin nicht mit dem Mangel eines unzureichenden Rechtsmittelantrags behaftet; am Schluss der Rechtsmittelschrift führte der Antragsgegner nämlich ohnehin aus, dass das Rekursgericht die Entscheidung des Erstgerichts richtigerweise zu bestätigen gehabt hätte.

Der Revisionsrekurs ist berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

§ 12 Abs 3 MRG bestimmt: „Veräußert der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen und führt der Erwerber das erworbene Unternehmen im Mietgegenstand weiter, so gehen die Hauptmietrechte am Mietgegenstand und die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses auf den Erwerber des Unternehmens über. Der bisherige Hauptmieter sowie der Erwerber des Unternehmens und der Hauptmietrechte sind verpflichtet, dem Vermieter den Übergang der Hauptmietrechte unverzüglich anzuzeigen. Ist der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins, so kann der Vermieter vom Erwerber des Unternehmens und der Mietrechte die Erhöhung des Hauptmietzinses auf den für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag innerhalb von sechs Monaten nach dem Mietrechtsübergang begehren; stellt der Vermieter ein solches Begehren, so hat der Übernehmer des Unternehmens und des Mietrechts den für den Mietgegenstand angemessenen Hauptmietzins ab dem auf den Zugang des Erhöhungsbegehrens folgenden Zinstermin zu entrichten.“ Paragraph 12, Absatz 3, MRG bestimmt: „Veräußert der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen und führt der Erwerber das erworbene Unternehmen im Mietgegenstand weiter, so gehen die Hauptmietrechte am Mietgegenstand und die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses auf den Erwerber des Unternehmens über. Der bisherige Hauptmieter sowie der Erwerber des Unternehmens und der Hauptmietrechte sind verpflichtet, dem Vermieter den Übergang der Hauptmietrechte unverzüglich anzuzeigen. Ist der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins, so kann der Vermieter vom Erwerber des Unternehmens und der Mietrechte die Erhöhung des Hauptmietzinses auf den für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag innerhalb von sechs Monaten nach dem Mietrechtsübergang begehren; stellt der Vermieter ein solches Begehren, so hat der Übernehmer des Unternehmens und des Mietrechts den für den Mietgegenstand angemessenen Hauptmietzins ab dem auf den Zugang des Erhöhungsbegehrens folgenden Zinstermin zu entrichten.“

Das Rekursgericht hat richtig erkannt, dass diese Bestimmung gemäß § 43 Abs 1 MRG auch für Mietverhältnisse gilt, die vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes begründet wurden, sofern die Unternehmensveräußerung nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes erfolgte (Würth-Zingher, MRG Anm 3 zu § 12; Zingher in ÖJZ 1982, 118; 6 Ob 668/83, 7 Ob 531/83, 5 Ob 658/83). Das Rekursgericht hat richtig erkannt, dass diese Bestimmung gemäß Paragraph 43, Absatz eins, MRG auch für Mietverhältnisse gilt, die vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes begründet wurden, sofern die Unternehmensveräußerung nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes erfolgte (Würth-Zingher, MRG Anmerkung 3, zu Paragraph 12,; Zingher in ÖJZ 1982, 118; 6 Ob 668/83, 7 Ob 531/83, 5 Ob 658/83).

§ 12 Abs 3 MRG normiert einen bei Vorliegen der darin genannten Voraussetzungen ex lege eintretenden Vertragsübergang, der grundsätzlich die gesamte Vertragsstellung mit allen Nebenrechten und -pflichten, mit der Zuständigkeit zur Empfangnahme und Abgabe von Gestaltungserklärungen sowie mit der aktiven und passiven Legitimation zur Geltendmachung anderer Rechte aus dem Mietverhältnis umfasst (Frotz-Hügel in ÖStZ 1982, 143 und 144; siehe auch Schuppich, Die Neuordnung des Mietrechts 119; Zingher in ÖJZ 1982, 113 und 116). Der Gesetzgeber wollte durch die Regelung des § 12 Abs 3 MRG im Hinblick auf die bisher umstrittene und vielfach als unbefriedigend erachtete Rechtslage das Problem der Geschäftsraummiets bei Veräußerung des vom Mieter im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens einer sachgerechten Lösung zuführen (siehe die in Würth-Zingher, MRG 44 abgedruckten Gesetzesmaterialien; vgl dazu und zum Folgenden ferner Zingher in ÖJZ 1982, 113 und Frotz-Hügel in ÖStZ 1982, 142 f je mit weiteren Hinweisen auf Lehre und Rechtsprechung). Die bisherige Rechtslage war dadurch gekennzeichnet, dass es im Falle der Veräußerung eines in gemieteten Räumen betriebenen Unternehmens mangels Zustimmung des Vermieters nicht zur Mietvertragsübernahme durch den Unternehmenserwerber, sondern nur zu einem sogenannten gespaltenen Mietverhältnis kommen konnte, wobei eine Verwirklichung des Kündigungsgrundes des § 19 Abs 2 Z 10 MG durch eine im Zuge einer solchen Unternehmensveräußerung erfolgende Weitergabe oder Überlassung des Mietgegenstands verneint wurde. § 12 MRG gewährt dem Vermieter den Anspruch auf den angemessenen Hauptmietzins, wenn der bisherige Hauptmietzins niedriger war, als Ausgleich für die Aufdrängung des neuen Vertragspartners (Frotz-Hügel, ÖStZ 1942, 144; auch Zingher hebt in ÖJZ 1982, 113 ff mehrfach den Gesichtspunkt der dem Vermieter durch § 12 Abs 3 MRG aufgedrängten Vertragsübernahme hervor). Paragraph 12, Absatz 3, MRG

normiert einen bei Vorliegen der darin genannten Voraussetzungen ex lege eintretenden Vertragsübergang, der grundsätzlich die gesamte Vertragsstellung mit allen Nebenrechten und -pflichten, mit der Zuständigkeit zur Empfangnahme und Abgabe von Gestaltungserklärungen sowie mit der aktiven und passiven Legitimation zur Geltendmachung anderer Rechte aus dem Mietverhältnis umfasst (Frotz-Hügel in ÖStZ 1982, 143 und 144; siehe auch Schuppich, Die Neuordnung des Mietrechts 119; Zingher in ÖJZ 1982, 113 und 116). Der Gesetzgeber wollte durch die Regelung des Paragraph 12, Absatz 3, MRG im Hinblick auf die bisher umstrittene und vielfach als unbefriedigend erachtete Rechtslage das Problem der Geschäftsraummieten bei Veräußerung des vom Mieter im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens einer sachgerechten Lösung zuführen (siehe die in Würth-Zingher, MRG 44 abgedruckten Gesetzesmaterialien; vergleiche dazu und zum Folgenden ferner Zingher in ÖJZ 1982, 113 und Frotz-Hügel in ÖStZ 1982, 142 f je mit weiteren Hinweisen auf Lehre und Rechtsprechung). Die bisherige Rechtslage war dadurch gekennzeichnet, dass es im Falle der Veräußerung eines in gemieteten Räumen betriebenen Unternehmens mangels Zustimmung des Vermieters nicht zur Mietvertragsübernahme durch den Unternehmenserwerber, sondern nur zu einem sogenannten gespaltenen Mietverhältnis kommen konnte, wobei eine Verwirklichung des Kündigungsgrundes des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 10, MG durch eine im Zuge einer solchen Unternehmensveräußerung erfolgende Weitergabe oder Überlassung des Mietgegenstands verneint wurde. Paragraph 12, MRG gewährt dem Vermieter den Anspruch auf den angemessenen Hauptmietzins, wenn der bisherige Hauptmietzins niedriger war, als Ausgleich für die Aufdrängung des neuen Vertragspartners (Frotz-Hügel, ÖStZ 1982, 144; auch Zingher hebt in ÖJZ 1982, 113 ff mehrfach den Gesichtspunkt der dem Vermieter durch Paragraph 12, Absatz 3, MRG aufgedrängten Vertragsübernahme hervor).

Im gegenständlichen Fall hat die Antragstellerin mit den Eltern und Rechtsvorgängern des Antragsgegners in Punkt XI des Mietvertrags vom 28. 3. 1962 vereinbart, dass die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag während der bis einschließlich 31. 3. 1987 festgelegten Vertragsdauer auf Erben und Rechtsnachfolger beider Vertragsteile übergehen sollen. Sie hat damit im vorhinein ihre Zustimmung dazu erteilt, dass bis zum 31. 3. 1987 (mag für die Dauer des Mietvertrags auch § 23 [1] MG gegolten haben und nunmehr § 29 Abs 3 MRG gelten) Erben (Gesamtrechtsnachfolger) und Einzelrechtsnachfolger ihrer ursprünglichen Vertragspartner (im Zuge der Übernahme des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens auch) den Mietvertrag (das Mietverhältnis samt allen Rechten und Pflichten im oben erwähnten Sinne) und mit diesem die darin enthaltene Mietzinsvereinbarung (nach dem Vorbringen der Antragstellerin [AS 3] sei ein wertgesicherter monatlicher Mietzins von 3.500 S einschließlich Betriebskosten vereinbart worden) übernehmen. Durch Punkt XI des Mietvertrags vom 28. 3. 1962 wurde daher entgegen der Auffassung der Antragstellerin nicht bloß die damals und bis zum 31. 12. 1981 in Geltung gestandene Rechtslage festgeschrieben, sondern es wurden dadurch den Vertragspartnern der Antragstellerin sowie deren Gesamt- und Einzelrechtsnachfolgern darüber hinausgehende Rechte vertraglich eingeräumt. Diese Rechte wurden durch § 12 Abs 3 MRG, wenn man diese Bestimmung der Absicht des Gesetzgebers und ihrem Zweck entsprechend auslegt, nicht berührt (vgl Zingher in ÖJZ 1982, 118, der § 12 Abs 3 MRG als relativ zwingende, lediglich zu Ungunsten des Mieters nicht abdingbare Regelung ansieht). Die Antragstellerin konnte zwar bei Abschluss des Mietvertrags im Jahre 1962 und bei dessen Änderung im Jahre 1974 die Regelung des § 12 Abs 3 MRG noch nicht in ihre Erwägungen miteinbeziehen, war aber angesichts des Fehlens einer gesetzlichen Verpflichtung, einer Mietvertragsübernahme auf der Mieterseite zuzustimmen, in der Lage, ihre Interessen unter Berücksichtigung des Vertragspunktes XI durch eine entsprechende Ausgestaltung des übrigen Vertragsinhalts zu wahren. Im gegenständlichen Fall hat die Antragstellerin mit den Eltern und Rechtsvorgängern des Antragsgegners in Punkt römisch elf des Mietvertrags vom 28. 3. 1962 vereinbart, dass die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag während der bis einschließlich 31. 3. 1987 festgelegten Vertragsdauer auf Erben und Rechtsnachfolger beider Vertragsteile übergehen sollen. Sie hat damit im vorhinein ihre Zustimmung dazu erteilt, dass bis zum 31. 3. 1987 (mag für die Dauer des Mietvertrags auch Paragraph 23, [1] MG gegolten haben und nunmehr Paragraph 29, Absatz 3, MRG gelten) Erben (Gesamtrechtsnachfolger) und Einzelrechtsnachfolger ihrer ursprünglichen Vertragspartner (im Zuge der Übernahme des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens auch) den Mietvertrag (das Mietverhältnis samt allen Rechten und Pflichten im oben erwähnten Sinne) und mit diesem die darin enthaltene Mietzinsvereinbarung (nach dem Vorbringen der Antragstellerin [AS 3] sei ein wertgesicherter monatlicher Mietzins von 3.500 S einschließlich Betriebskosten vereinbart worden) übernehmen. Durch Punkt römisch elf des Mietvertrags vom 28. 3. 1962 wurde daher entgegen der Auffassung der Antragstellerin nicht bloß die damals und bis zum 31. 12. 1981 in Geltung gestandene Rechtslage festgeschrieben, sondern es wurden dadurch den Vertragspartnern der Antragstellerin sowie deren Gesamt- und Einzelrechtsnachfolgern darüber hinausgehende

Rechte vertraglich eingeräumt. Diese Rechte wurden durch Paragraph 12, Absatz 3, MRG, wenn man diese Bestimmung der Absicht des Gesetzgebers und ihrem Zweck entsprechend auslegt, nicht berührt (vergleiche Zingher in ÖJZ 1982, 118, der Paragraph 12, Absatz 3, MRG als relativ zwingende, lediglich zu Ungunsten des Mieters nicht abdingbare Regelung ansieht). Die Antragstellerin konnte zwar bei Abschluss des Mietvertrags im Jahre 1962 und bei dessen Änderung im Jahre 1974 die Regelung des Paragraph 12, Absatz 3, MRG noch nicht in ihre Erwägungen miteinbeziehen, war aber angesichts des Fehlens einer gesetzlichen Verpflichtung, einer Mietvertragsübernahme auf der Mieterseite zuzustimmen, in der Lage, ihre Interessen unter Berücksichtigung des Vertragspunktes römisch elf durch eine entsprechende Ausgestaltung des übrigen Vertragsinhalts zu wahren.

Da zumindest derzeit ein Recht der Antragstellerin, vom Antragsgegner einen im Vergleich zum bisherigen Hauptmietzins höheren angemessenen Hauptmietzins zu verlangen, selbst bei Vorliegen einer Unternehmensveräußerung iSd § 12 Abs 3 MRG nicht besteht, wurde der in dritter Instanz noch zu prüfende Antrag der Antragstellerin demnach vom Erstgericht zu Recht abgewiesen, sodass in Stattgebung des Revisionsrekurses des Antragsgegners insoweit der erstgerichtliche Sachbeschluss wiederherzustellen war. Welchen Mietzins die Antragstellerin vom Antragsgegner ab dem 1. 4. 1987 beanspruchen könnte, ist derzeit nicht zu entscheiden. Da zumindest derzeit ein Recht der Antragstellerin, vom Antragsgegner einen im Vergleich zum bisherigen Hauptmietzins höheren angemessenen Hauptmietzins zu verlangen, selbst bei Vorliegen einer Unternehmensveräußerung iSd Paragraph 12, Absatz 3, MRG nicht besteht, wurde der in dritter Instanz noch zu prüfende Antrag der Antragstellerin demnach vom Erstgericht zu Recht abgewiesen, sodass in Stattgebung des Revisionsrekurses des Antragsgegners insoweit der erstgerichtliche Sachbeschluss wiederherzustellen war. Welchen Mietzins die Antragstellerin vom Antragsgegner ab dem 1. 4. 1987 beanspruchen könnte, ist derzeit nicht zu entscheiden.

Textnummer

E112796

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00011.840.0320.000

Im RIS seit

03.12.2015

Zuletzt aktualisiert am

03.12.2015

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