

TE OGH 2003/11/10 7Ob250/03w

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 10.11.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schalich als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Danzl, Dr. Schaumüller, Dr. Hoch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Fritz S***** vertreten durch Eckert Löb & Partner, Rechtsanwälte GmbH in Wien, sowie des auf Seiten der klagenden Partei beigetretenen Nebenintervenienten Dr. Gerhard E*****, vertreten durch Mag. Ulrike Nittmann, Rechtsanwältin in Wien, gegen die beklagte Partei St*****, vertreten durch Muhri & Werschitz, Partnerschaft von Rechtsanwälten in Graz, wegen (restlich) EUR 18.113,49 sA, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 30. Juni 2003, GZ 3 R 99/03f-26, womit infolge Berufungen der klagenden Partei und des Nebenintervenienten das Urteil des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 19. Februar 2003, GZ 42 C 202/02z-20, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei sowie dem Nebenintervenienten zu Handen der jeweiligen Vertreter binnen 14 Tagen die mit je EUR 1.101,08 (hierin enthalten je EUR 183,51 USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortungen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Auf Grund eines 1996 abgeschlossenen (und 1997 bzw 2000 abgeänderten) Mietvertrages mit den Liegenschaftseigentümern ist die Klägerin Mieter des (bei Mietvertragsabschluss unbebauten) Grundstückes Nr ***** der EZ *****, das sie in der Folge an die I***** GmbH (im Folgenden kurz: Firma I*****) zur Errichtung einer Lager- und Verkaufshalle (als Superädifikat) in Unterbestand vermietete.

Die Firma I**** errichtete dieses Gebäude und überließ auf Grund eines im Jahre 1998 abgeschlossenen Leasingvertrages das mittlerweile bebaute Grundstück der Klägerin mit der Abrede, dass das Gebäude nach Beendigung des Leasingvertrages in das Eigentum der Klägerin übergehen solle.

Zu einem nicht näher festgestellten, jedoch jedenfalls nach dem 27. 3. 2001 gelegenen Zeitpunkt, schloss die beklagte Partei (als Mieterin) mit der Klägerin (als Vermieterin) einen "Untermietvertrag" über diese (zuvor an die B***** GmbH vermieteten) Verkaufs- und Lagerhallen mit einer Nutzfläche von 4.372,76 m², in welchem die Vertragspartner ua vereinbarten:

"4.) Mietzins

a.) Als Mietzins wird ein Betrag von ATS 290.000,--/EUR 21.075,1220) pro Monat vereinbart ...

b) Neben diesem Mietzins hat der Mieter die Mehrwertsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe sowie sämtliche Betriebskosten gemäß MRG [Hervorhebung durch den erkennenden Senat] und überhaupt die im Zusammenhang mit der Benützung des Mietobjektes auflaufenden und vom Mieter verursachten Kosten des laufenden Betriebes, wie Wasser, Strom, Kanal- und Unratgebühren, Kosten der Gebäudeversicherung sowie sämtliche die Liegenschaft betreffenden Steuern und öffentlichen Abgaben etc, die auf Grund des Eigentums an der Liegenschaft kraft Gesetz, Verordnung oder behördlicher Verfügung an den Grundeigentümer zur Vorschreibung gelangen und an den Vermieter überwälzt werden, zu bezahlen.

Der Mieter wird diese Betriebskosten soweit möglich mit den Versorgungsunternehmen direkt verrechnen. Soweit eine direkte Verrechnung mit den Versorgungsunternehmen nicht möglich ist, hat der Mieter am Ersten eines jeden Kalendermonates den erforderlichen Betrag vorschußweise zu bezahlen, den der Vermieter auf Grund der tatsächlichen Erfordernisse jeweils festsetzt. Die Endabrechnung der Betriebskosten erfolgt durch den Vermieter per 31. 12. bis spätestens 30. 6. des Folgejahres ...

15.) Sonstiges

Ist eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt das die übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht ..."

Diesem Vertrag ging eine von Komm Rat Karl-Heinz E***** (der als Vertreter der Vormieterin B***** GmbH und der Klägerin auftrat) verfasste Punktation voran, in der die Formulierung "Betriebskosten gemäß MRG" enthalten war. Abgesehen davon, dass der Geschäftsführer der Beklagten eine direkte Verrechnung der anfallenden Betriebskosten mit den Versorgungsunternehmen wünschte, haben die Verhandler den Passus "Betriebskosten gemäß MRG" nicht näher besprochen (die Beklagte hat dazu insbesondere auch keine Aufklärung verlangt), sodass die ausverhandelte Endfassung der Punktation - soweit hier von Interesse - nachstehenden Wortlaut aufwies: "Die ... Mieten ... werden zuzüglich Betriebskosten, soweit nicht direkt verrechnet, gemäß MRG, in Rechnung gestellt." Nach Fertigstellung der Punktation verfasste vereinbarungsgemäß der Vertreter der Klägerin und nunmehrige auf deren Seite beigetretene Nebenintervent einen Vertragsentwurf, den der Vertreter der Beklagten RA Mag. Bernhard A***** prüfte und der sich - was die Betriebskostenvereinbarung zwischen den Streitteilen angeht - vom abgeschlossenen Vertrag nicht unterschied.

Es kann nicht festgestellt werden, dass die klagende Partei oder deren Vertreter damals davon ausgegangen sind "oder redlicherweise ausgehen hätten können", dass die beklagte Partei sich ua auch zur Bezahlung der Verwaltungskostenpauschale nach § 22 MRG - insbesondere in der sich aus dieser Bestimmung bzw der vorhandenen Quadratmeterzahl der Bestandfläche ergebenden Höhe - verpflichten wollte, oder dass der beklagten Partei damals bewusst war, dass dieses Verwaltungskostenpauschale bzw die nunmehr gegenständlichen Beträge zur Vorschreibung gelangen könnten. Wenn die beklagte Partei gewusst hätte, dass die klagende Partei beabsichtigt, die Verwaltungskostenpauschale gemäß § 22 MRG zu verrechnen bzw wenn ihr während der Vertragsverhandlungen bewusst geworden wäre, dass sich aus dem Vertragstext allenfalls die Möglichkeit ergibt, diese Verwaltungskostenpauschale zu verlangen, so wäre sie mit der Vereinbarung einer solchen Verwaltungskostenpauschale nicht einverstanden gewesen, hätte sich gegen einen solchen Vertragsinhalt gewehrt bzw hätte den Vertrag (so) nicht abgeschlossen. Von Seiten der beklagten Partei werden nunmehr die beim gegenständlichen Bestandobjekt anfallenden Betriebskosten direkt mit den diversen Zulieferunternehmen verrechnet und es fallen - ohne Berücksichtigung der klagsgegenständlichen Beträge - monatliche Betriebskosten von rund S 43.000,- bis S 45.000,- an. Es kann nicht festgestellt werden, dass der beklagten Partei von der klagenden Partei irgendwelche Betriebskosten - mit Ausnahme der verfahrensgegenständlichen Beträge - vorgescriben werden. Es kann auch nicht festgestellt werden, dass die klagende Partei - mit Ausnahme der Kontrolle des Einganges der Mietzinse, einen Aufwand für die Verwaltung des gegenständlichen Bestandobjektes hat. Es kann nicht festgestellt werden, dass die klagende Partei oder deren Vertreter damals davon ausgegangen sind "oder redlicherweise ausgehen hätten können", dass die beklagte Partei sich ua auch zur Bezahlung der Verwaltungskostenpauschale nach Paragraph 22, MRG - insbesondere in der sich aus dieser Bestimmung bzw der vorhandenen Quadratmeterzahl der Bestandfläche ergebenden Höhe - verpflichten wollte, oder dass der beklagten Partei damals bewusst war, dass dieses Verwaltungskostenpauschale bzw die nunmehr gegenständlichen Beträge zur Vorschreibung gelangen könnten. Wenn die beklagte Partei gewusst hätte, dass die klagende Partei beabsichtigt, die Verwaltungskostenpauschale gemäß Paragraph 22, MRG zu verrechnen bzw wenn ihr während der Vertragsverhandlungen bewusst geworden wäre, dass sich aus dem Vertragstext allenfalls die Möglichkeit ergibt, diese Verwaltungskostenpauschale zu verlangen, so

wäre sie mit der Vereinbarung einer solchen Verwaltungskostenpauschale nicht einverstanden gewesen, hätte sich gegen einen solchen Vertragsinhalt gewehrt bzw hätte den Vertrag (so) nicht abgeschlossen. Von Seiten der beklagten Partei werden nunmehr die beim gegenständlichen Bestandobjekt anfallenden Betriebskosten direkt mit den diversen Zulieferunternehmen verrechnet und es fallen - ohne Berücksichtigung der klagsgegenständlichen Beträge - monatliche Betriebskosten von rund S 43.000,- bis S 45.000,- an. Es kann nicht festgestellt werden, dass der beklagten Partei von der klagenden Partei irgendwelche Betriebskosten - mit Ausnahme der verfahrensgegenständlichen Beträge - vorgeschrieben werden. Es kann auch nicht festgestellt werden, dass die klagende Partei - mit Ausnahme der Kontrolle des Einganges der Mietzinse, einen Aufwand für die Verwaltung des gegenständlichen Bestandobjektes hat.

Mit der am 15. 4. 2002 eingebrachten Klage begeht die Klägerin - nach mehrfachen Ausdehnungen zuletzt - EUR 18.203,18 samt Staffelzinsen mit der Behauptung, die beklagte Partei habe sich im Mietvertrag verpflichtet, der Klägerin "sämtliche Betriebskosten gemäß MRG" und damit insbesondere auch die Auslagen für Verwaltung gemäß § 22 iVm § 15a Abs 3 Z 1 MRG zu bezahlen. Der Klagsbetrag entspreche den auf Basis Ausstattungskategorie A samt Quadratmeter-Nutzfläche rechnerisch ermittelten Rückständen bis einschließlich November 2002. Mit der am 15. 4. 2002 eingebrachten Klage begeht die Klägerin - nach mehrfachen Ausdehnungen zuletzt - EUR 18.203,18 samt Staffelzinsen mit der Behauptung, die beklagte Partei habe sich im Mietvertrag verpflichtet, der Klägerin "sämtliche Betriebskosten gemäß MRG" und damit insbesondere auch die Auslagen für Verwaltung gemäß Paragraph 22, in Verbindung mit Paragraph 15 a, Absatz 3, Ziffer eins, MRG zu bezahlen. Der Klagsbetrag entspreche den auf Basis Ausstattungskategorie A samt Quadratmeter-Nutzfläche rechnerisch ermittelten Rückständen bis einschließlich November 2002.

Die beklagte Partei bestreitet das Klagebegehren dem Grunde und der Höhe nach und wendete - im Wesentlichen - ein, mit der klagenden Partei einen Untermietvertrag abgeschlossen zu haben, auf den § 22 MRG nicht anwendbar sei. Die beklagte Partei habe auch nie den Willen gehabt, der Klägerin Auslagen für die Verwaltung iSd § 22 MRG zu bezahlen, sodass insoweit Dissens und keine wirksame Vereinbarung vorliege. Sollte aber eine derartige Vereinbarung zustandegekommen sein, sei sie sittenwidrig. Jedenfalls hätte die Klägerin bei der Beklagten insoweit schuldhaft einen Irrtum veranlasst, der zu einer Vertragsanpassung dahin führen müsse, dass keine Auslagen für die Verwaltung verrechnet werden dürften. Die beklagte Partei bestreitet das Klagebegehren dem Grunde und der Höhe nach und wendete - im Wesentlichen - ein, mit der klagenden Partei einen Untermietvertrag abgeschlossen zu haben, auf den Paragraph 22, MRG nicht anwendbar sei. Die beklagte Partei habe auch nie den Willen gehabt, der Klägerin Auslagen für die Verwaltung iSd Paragraph 22, MRG zu bezahlen, sodass insoweit Dissens und keine wirksame Vereinbarung vorliege. Sollte aber eine derartige Vereinbarung zustandegekommen sein, sei sie sittenwidrig. Jedenfalls hätte die Klägerin bei der Beklagten insoweit schuldhaft einen Irrtum veranlasst, der zu einer Vertragsanpassung dahin führen müsse, dass keine Auslagen für die Verwaltung verrechnet werden dürften.

Über Streitverkündung trat der Vertragsverfasser auf Seiten der klagenden Partei dem Verfahren als Nebenintervent bei.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Den eingangs (zusammengefasst) wiedergegebenen Sachverhalt beurteilte es rechtlich - ebenfalls zusammenfassend - dahin, dass der Vertrag trotz seines an sich klaren Wortlautes hinsichtlich der Klausel "Betriebskosten gemäß MRG" auslegungsbedürftig sei, weil diesbezüglich ein unterschiedlicher Vertragswille beider Parteien vorgelegen habe. Die Aufzählung zahlreicher Betriebskostenpositionen, jedoch gerade nicht auch jener des § 22 MRG habe dabei auf Grund der Vertrauenstheorie trotz des Verweises auf die "Betriebskosten gemäß MRG" zur Folge, dass zwischen den Streitteilen die Verrechenbarkeit einer "Verwaltungskostenpauschale" zu Lasten der beklagten Partei nicht vereinbart worden sei; sollte aber dennoch eine derartige Vereinbarung zustandegekommen sein, sei die Beklagte insoweit einem Irrtum unterlegen, der der Klägerin spätestens anlässlich der Vereinbarung über die Direktverrechnung von Betriebskosten zwischen der Beklagten und den Versorgungsunternehmen auffallen hätte müssen und zu dessen Aufklärung sie daher verpflichtet gewesen sei. Bei rechtzeitiger Aufklärung dieses (unwesentlichen) Irrtums wäre der Vertrag ohne die Überwälzung der Auslagen für Verwaltung gemäß § 22 MRG zugestandegekommen, sodass auch aus diesem Grund das Klagebegehren abzuweisen sei. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Den eingangs (zusammengefasst) wiedergegebenen Sachverhalt beurteilte es rechtlich - ebenfalls zusammenfassend - dahin, dass der Vertrag trotz seines an sich klaren Wortlautes hinsichtlich der Klausel "Betriebskosten gemäß MRG" auslegungsbedürftig sei,

weil diesbezüglich ein unterschiedlicher Vertragswille beider Parteien vorgelegen habe. Die Aufzählung zahlreicher Betriebskostenpositionen, jedoch gerade nicht auch jener des Paragraph 22, MRG habe dabei auf Grund der Vertrauenstheorie trotz des Verweises auf die "Betriebskosten gemäß MRG" zur Folge, dass zwischen den Streitteilen die Verrechenbarkeit einer "Verwaltungskostenpauschale" zu Lasten der beklagten Partei nicht vereinbart worden sei; sollte aber dennoch eine derartige Vereinbarung zustandegekommen sein, sei die Beklagte insoweit einem Irrtum unterlegen, der der Klägerin spätestens anlässlich der Vereinbarung über die Direktverrechnung von Betriebskosten zwischen der Beklagten und den Versorgungsunternehmen auffallen hätte müssen und zu dessen Aufklärung sie daher verpflichtet gewesen sei. Bei rechtzeitiger Aufklärung dieses (unwesentlichen) Irrtums wäre der Vertrag ohne die Überwälzung der Auslagen für Verwaltung gemäß Paragraph 22, MRG zugestandegekommen, sodass auch aus diesem Grund das Klagebegehren abzuweisen sei.

Das sowohl von der klagenden Partei als auch vom Nebenintervenienten angerufene Berufungsgericht gab deren Berufung teilweise Folge und änderte das angefochtene Urteil, das hinsichtlich der Abweisung eines Teilbetrages von EUR 89,69 sA bestätigt wurde, im Übrigen dahin ab, dass es die beklagte Partei schuldig erkannte, der klagenden Partei EUR 18.113,49 samt Staffelzinsen zu bezahlen. Das Berufungsgericht erachtete die vom Erstgericht getroffenen Feststellungen für ausreichend, sah auch die Voraussetzungen für ein Vorgehen nach § 473a ZPO (Einräumung eines über die Berufungsbeantwortungen hinausgehenden zusätzlichen Erwiderungsschriftsatzes an die beklagte Partei) als nicht gegeben und führte in rechtlicher Hinsicht - zusammengefasst - aus: Das sowohl von der klagenden Partei als auch vom Nebenintervenienten angerufene Berufungsgericht gab deren Berufung teilweise Folge und änderte das angefochtene Urteil, das hinsichtlich der Abweisung eines Teilbetrages von EUR 89,69 sA bestätigt wurde, im Übrigen dahin ab, dass es die beklagte Partei schuldig erkannte, der klagenden Partei EUR 18.113,49 samt Staffelzinsen zu bezahlen. Das Berufungsgericht erachtete die vom Erstgericht getroffenen Feststellungen für ausreichend, sah auch die Voraussetzungen für ein Vorgehen nach Paragraph 473 a, ZPO (Einräumung eines über die Berufungsbeantwortungen hinausgehenden zusätzlichen Erwiderungsschriftsatzes an die beklagte Partei) als nicht gegeben und führte in rechtlicher Hinsicht - zusammengefasst - aus:

Im Verhältnis zur Beklagten sei die Klägerin als Hauptmieterin der Fläche und Leasingnehmerin des Superädikates, das nach dem Auslaufen des Leasingvertrages in ihr Eigentum übergehen werde, einem Generalbestandnehmer (einem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses iSd § 2 Abs 1 MRG) gleichzuhalten, der das objektiv zur gewinnbringenden Verwertung durch Gebrauchsüberlassung geeignete Bestandobjekt "Verkaufs- und Lagerhalle" der Beklagten vermietet und dadurch Hauptmiete begründet habe. Dass beide Parteien aus diesem Sachverhalt den rechtlichen Schluss gezogen hätten, es handle sich um ein Untermietverhältnis, könne daran nichts ändern. Als Hauptmieterin von Geschäftsräumlichkeiten - einen anderen Ausnahmetatbestand vom Vollanwendungsbereich des MRG als jenen der Untermiete habe keine Partei behauptet, sodass die Vollanwendung des MRG zu vermuten sei - sei die Klägerin gemäß § 21 Abs 1 Z 7, § 22 MRG schon gesetzlich berechtigt, Auslagen für die Verwaltung iSd § 22 MRG auf die Beklagte zu überwälzen; dieser echte Pauschalersatz stehe ihr nach hM unabhängig davon zu, ob sie als Vermieterin überhaupt Auslagen für die Verwaltung habe. Die Klägerin als Hauptvermieterin (Generalbestandnehmerin) von Geschäftsräumlichkeiten habe daher nur von einem gesetzlichen (und keinem vertraglichen) Recht Gebrauch gemacht, als sie der Beklagten Verwaltungsauslagen iSd § 22 MRG verrechnet habe. Im Verhältnis zur Beklagten sei die Klägerin als Hauptmieterin der Fläche und Leasingnehmerin des Superädikates, das nach dem Auslaufen des Leasingvertrages in ihr Eigentum übergehen werde, einem Generalbestandnehmer (einem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses iSd Paragraph 2, Absatz eins, MRG) gleichzuhalten, der das objektiv zur gewinnbringenden Verwertung durch Gebrauchsüberlassung geeignete Bestandobjekt "Verkaufs- und Lagerhalle" der Beklagten vermietet und dadurch Hauptmiete begründet habe. Dass beide Parteien aus diesem Sachverhalt den rechtlichen Schluss gezogen hätten, es handle sich um ein Untermietverhältnis, könne daran nichts ändern. Als Hauptmieterin von Geschäftsräumlichkeiten - einen anderen Ausnahmetatbestand vom Vollanwendungsbereich des MRG als jenen der Untermiete habe keine Partei behauptet, sodass die Vollanwendung des MRG zu vermuten sei - sei die Klägerin gemäß Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 7., Paragraph 22, MRG schon gesetzlich berechtigt, Auslagen für die Verwaltung iSd Paragraph 22, MRG auf die Beklagte zu überwälzen; dieser echte Pauschalersatz stehe ihr nach hM unabhängig davon zu, ob sie als Vermieterin überhaupt Auslagen für die Verwaltung habe. Die Klägerin als Hauptvermieterin (Generalbestandnehmerin) von Geschäftsräumlichkeiten habe daher nur von einem gesetzlichen (und keinem vertraglichen) Recht Gebrauch gemacht, als sie der Beklagten Verwaltungsauslagen iSd Paragraph 22, MRG verrechnet habe.

Auf die im Folgenden vom Berufungsgericht zur Höhe gemachten Ausführungen und Berechnungen, im Rahmen deren es den stattgebenden und abweislichen Teil seiner Entscheidung rechnerisch ermittelte, kann gemäß § 510 Abs 1 erster Satz ZPO verwiesen werden, weil im Revisionsverfahren nur mehr der Grund und nicht auch die Höhe des Anspruches bekämpft ist. Auf die im Folgenden vom Berufungsgericht zur Höhe gemachten Ausführungen und Berechnungen, im Rahmen deren es den stattgebenden und abweislichen Teil seiner Entscheidung rechnerisch ermittelte, kann gemäß Paragraph 510, Absatz eins, erster Satz ZPO verwiesen werden, weil im Revisionsverfahren nur mehr der Grund und nicht auch die Höhe des Anspruches bekämpft ist.

Das Berufungsgericht sprach weiters aus, dass die ordentliche Revision nach§ 502 Abs 1 ZPO zulässig sei, da zur Frage, ob der Leasingnehmer eine Superädifikats (das nach Auslaufen des Leasingvertrages in sein Eigentum übergehen wird), der zugleich Hauptmieter jener Fläche ist, auf der sich das Superädifikat befindet - analog dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses iSd § 2 Abs 1 MRG - bei Vermietung des Superädifikats Hauptmietrechte begründet, soweit überblickbar keine höchstgerichtliche Judikatur existiere. Das Berufungsgericht sprach weiters aus, dass die ordentliche Revision nach Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zulässig sei, da zur Frage, ob der Leasingnehmer eine Superädifikats (das nach Auslaufen des Leasingvertrages in sein Eigentum übergehen wird), der zugleich Hauptmieter jener Fläche ist, auf der sich das Superädifikat befindet - analog dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses iSd Paragraph 2, Absatz eins, MRG - bei Vermietung des Superädifikats Hauptmietrechte begründet, soweit überblickbar keine höchstgerichtliche Judikatur existiere.

Gegen dieses Urteil richtet sich die auf die Revisionsgründe der Mangelhaftigkeit des Verfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützte Revision der beklagten Partei mit dem Antrag, die bekämpfte Entscheidung iS einer vollständigen Klageabweisung abzuändern (und insoweit das Urteil des Erstgerichtes wiederherzustellen); hilfsweise werden auch Aufhebungsanträge gestellt.

Sowohl die klagende Partei als auch der Nebenintervenant haben Revisionsbeantwortungen erstattet, in denen primär der Antrag auf Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels (wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage) und in eventu, dieser Folge zu geben, beantragt wird.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, weil die bisherigen Judikate des Obersten Gerichtshofes zur maßgeblichen Rechtslage vor dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (WÄG) ergangen waren, jedoch nicht berechtigt.

Nach § 2 Abs 1 MRG idF des 3. WÄGBGBI 1993/800 - Textgegenüberstellung mit dem Wortlaut vor dem 3. WÄG samt ausführlicher "Erforschung des Wortsinnes" der neuen Bestimmung in 4 Ob 2069/96k (MietSlg 48.207/19) - liegt Hauptmiete vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer der Liegenschaft oder mit dem dinglich oder obligatorisch berechtigten Fruchtnießer, mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses oder, sofern der Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht, mit dem Wohnungseigentümer geschlossen wird; Untermiete liegt hingegen nach Abs 2 dieser Gesetzesstelle vor, wenn der Mietvertrag mit einer Person geschlossen wird, die in Abs 1 nicht genannt wird. Nach Abs 1 des III. Abschnittes des Art II des 3. WÄG traten diese Bestimmungen mit 1. 3. 1994 in Kraft und sollten gemäß Z 1 des II. Abschnittes leg cit auch für Miet- und Nutzungsverträge, die vor seinem Inkrafttreten geschlossen worden sind, gelten. Da die hier zur Beurteilung anstehenden Verträge allesamt nach diesem Datum geschlossen wurden, unterliegen sie jedenfalls in ihrer rechtlichen Beurteilung und Prüfung den Bestimmungen des MRG idF des 3. WÄG. Nach Paragraph 2, Absatz eins, MRG in der Fassung des 3. WÄGBGBI 1993/800 - Textgegenüberstellung mit dem Wortlaut vor dem 3. WÄG samt ausführlicher "Erforschung des Wortsinnes" der neuen Bestimmung in 4 Ob 2069/96k (MietSlg 48.207/19) - liegt Hauptmiete vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer der Liegenschaft oder mit dem dinglich oder obligatorisch berechtigten Fruchtnießer, mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses oder, sofern der Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht, mit dem Wohnungseigentümer geschlossen wird; Untermiete liegt hingegen nach Absatz 2, dieser Gesetzesstelle vor, wenn der Mietvertrag mit einer Person geschlossen wird, die in Absatz eins, nicht genannt wird. Nach Absatz eins, des römisch III. Abschnittes des Art römisch II des 3. WÄG traten diese Bestimmungen mit 1. 3. 1994 in Kraft und sollten gemäß Ziffer eins, des römisch II. Abschnittes leg cit auch für Miet- und Nutzungsverträge, die vor seinem Inkrafttreten geschlossen worden sind, gelten. Da die hier zur Beurteilung anstehenden Verträge allesamt nach diesem Datum geschlossen wurden, unterliegen sie jedenfalls in ihrer rechtlichen Beurteilung und Prüfung den Bestimmungen des MRG in der Fassung des 3. WÄG.

Der Oberste Gerichtshof hatte sich mit den auch hier maßgeblichen Rechtsfragen bereits insoweit zu befassen, als er in der Entscheidung 5 Ob 2099/96d (immolex 1997, 20 = MietSlg 48.209) ausführte, dass auch die Verleasung eines ganzen Hauses jedenfalls dann, wenn der Leasingnehmer (wie grundsätzlich auch hier) das Objekt selbst nicht benutzt, sondern gewinnbringend weiter vermietet, regelmäßig den Abschluss einer Haupt- und nicht einer bloßen Untermiete indiziert, weshalb dem Untermieter das Antragsrecht nach § 2 Abs 3 MRG (gerichtet auf Anerkennung als Hauptmieter) zustehe. Diese Entscheidung erging zwar zur Rechtslage vor dem 3. WÄG, ist jedoch insofern fortzuschreiben, weil auch nach der neuen Rechtslage die Vertragsform des Leasing in § 2 Abs 1 MRG (zur historischen Entwicklung dieser Bestimmung siehe ausführlich 4 Ob 2074/96w = SZ 69/109) unerwähnt gelassen worden war und daher versucht werden muss, diesen Vertragstypus im Streitfall unter die in den verba legalia genannten sonstigen Typen zu subsumieren. Die Schlussfolgerung der Rechtsmittelwerberin, der Gesetzgeber habe durch die (weiterhin) beibehaltene Nichterwähnung der Leasingverträge - trotz Kenntnis der diesbezüglichen Judikatur - zu erkennen gegeben, diese (offenbar keinesfalls) als Hauptmietverträge qualifizieren zu wollen, lässt sich jedenfalls weder aus dem Wortlaut noch den Motiven des Gesetzgebers (speziell Bericht des Bautenausschusses 1268 BlgNR 18. GP, 10) ableiten und entnehmen, sondern wurde hierin vielmehr ausdrücklich deponiert, dass die Abgrenzung Haupt- und Untermiete jeweils "auf einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise" zu basieren habe, um "Umgehungskonstruktionen in diesem Bereich wirksamer begegnen" zu können. Dass auch Superädifikate als besondere Form einer Raummiete in den Anwendungs- und damit Geltungsbereich des § 1 Abs 1 MRG (und damit auch der Beurteilung nach § 2 desselben) fallen, hat Oberste Gerichtshof bereits in seiner Entscheidung 7 Ob 335/98k (MietSlg 51.494/19 = immolex 1999, 324 = RdW 1999, 655) ausgesprochen. Die von der Revisionswerberin - unter Hinweis auf Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 32 f - monierte "Relation zwischen Grundflächenmiete und Objektmiete" stellt sich hier schon deshalb nicht, weil ja Gegenstand des zwischen den Streitteilen geschlossenen Vertrages lediglich und ausschließlich die Teilfläche war, auf der sich die darauf errichtete Baulichkeit (Superädifikat) befindet. Wieso diese Konstruktion zufolge der hiemit einhergehenden "Spaltung" der Rechtsstellung der klagenden Partei (gegenüber der Firma I*****) als Unter Vermieterin einerseits und (gegenüber der beklagten Partei) als Hauptvermieterin andererseits "mit umfangreicher Rechtsunsicherheit und Rechtsunklarheit" behaftet sein sollte, vermag die Revisionswerberin selbst nicht näher zu begründen. Im Gegenteil: Die an der Gesetzwerbung maßgeblich beteiligten Legisten Tades und Stabentheiner haben in ihrer (durchaus kritischen) Würdigung zum 3. WÄG in ÖJZ 1994, Sonderheft 1 A, 23 es für unbedenklich erachtet, dass nunmehr (aus damaliger Sicht "künftig") im Falle einer sog. Generalmiete es unter Umständen sogar "zwei Ebenen von Hauptmietverhältnissen" geben könne, nämlich den "Primär-Hauptmietvertrag" zwischen dem Liegenschaftseigentümer (oder Fruchtnießer der Liegenschaft) und dem Generalmieter sowie den zwischen dem letzteren (als Vermieter) und dessen Mieter eines einzelnen Bestandobjektes (hier: Superädifikat) geschlossenen "Sekundär-Hauptmietvertrag". Die von der Revisionswerberin für ihren Standpunkt zitierte Entscheidung 4 Ob 2074/96w (SZ 69/109), in welcher der 4. Senat - ebenfalls noch nach der Rechtslage vor dem 3. WÄG - den mit einem Leasingnehmer eines ganzen Gebäudes abgeschlossenen Mietvertrag trotz gewisser Übereinstimmungen zwischen Leasingvertrag und Fruchtgenuss als Untermiet- und nicht als Hauptmietvertrag qualifizierte, wurde von Iro (in RdW 1996, 397) für die Rechtslage nach und seit dem 3. WÄG mit treffenden Argumenten als gegenüber dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses oder dem obligatorisch berechtigten Fruchtnießer einer Liegenschaft "sachlich kaum zu rechtfertigen" abgelehnt. Er verweist hierin ua auch auf die bereits zitierte Entscheidung 4 Ob 2069/96 (allerdings im Artikel unrichtig zitiert als "4 Ob 2096/96"), worin derselbe Senat des Obersten Gerichtshofes die durchaus nicht klaren Worte des Gesetzgebers im neuen § 2 Abs 1 MRG (vgl hiezu auch etwa Würth/Call/Hanel, Die geplanten wesentlichen Änderungen des MRG, wobl 1993, 149 sowie nochmals Tades/Stabentheiner, aaO 23) dahingehend interpretierte, dass - in Beibehaltung der bisherigen (alten) Rechtslage - weiterhin nur der Fruchtnießer der ganzen Liegenschaft, nicht aber bloß an einer Wohnung einen Hauptmietvertrag schließen könne. Wenn aber - wie hier - ein Mietvertrag über die gesamte Lager- und Verkaufshalle geschlossen wurde, dann besteht kein sachlicher Grund, ein derartiges Bestandverhältnis nicht ebenso als über "das ganze Haus" bzw "die ganze Liegenschaft" geschlossen und damit als Hauptmiete zu qualifizieren. Soweit abschließend hiegegen in der Revision auch noch die "Entscheidung des OGH MietSlg 44.266" ins Treffen geführt wird, welche das Berufungsgericht "völlig außer Acht gelassen" habe, genügt es darauf hinzuweisen, dass diese von einem zweitinstanzlichen Gericht stammt. Der Oberste Gerichtshof hatte sich mit den auch hier maßgeblichen Rechtsfragen bereits insoweit zu befassen, als er in der Entscheidung 5 Ob 2099/96d (immolex 1997, 20 = MietSlg 48.209) ausführte, dass auch die Verleasung eines ganzen Hauses

jedenfalls dann, wenn der Leasingnehmer (wie grundsätzlich auch hier) das Objekt selbst nicht benutzt, sondern gewinnbringend weiter vermietet, regelmäßig den Abschluss einer Haupt- und nicht einer bloßen Untermiete indiziert, weshalb dem Untermieter das Antragsrecht nach Paragraph 2, Absatz 3, MRG (gerichtet auf Anerkennung als Hauptmieter) zustehe. Diese Entscheidung erging zwar zur Rechtslage vor dem 3. WÄG, ist jedoch insofern fortzuschreiben, weil auch nach der neuen Rechtslage die Vertragsform des Leasing in Paragraph 2, Absatz eins, MRG (zur historischen Entwicklung dieser Bestimmung siehe ausführlich 4 Ob 2074/96w = SZ 69/109) unerwähnt gelassen worden war und daher versucht werden muss, diesen Vertragstypus im Streitfall unter die in den verba legalia genannten sonstigen Typen zu subsumieren. Die Schlussfolgerung der Rechtsmittelwerberin, der Gesetzgeber habe durch die (weiterhin) beibehaltene Nichterwähnung der Leasingverträge - trotz Kenntnis der diesbezüglichen Judikatur - zu erkennen gegeben, diese (offenbar keinesfalls) als Hauptmietverträge qualifizieren zu wollen, lässt sich jedenfalls weder aus dem Wortlaut noch den Motiven des Gesetzgebers (speziell Bericht des Bautenausschusses 1268 BlgNR 18. GP, 10) ableiten und entnehmen, sondern wurde hierin vielmehr ausdrücklich deponiert, dass die Abgrenzung Haupt- und Untermiete jeweils "auf einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise" zu basieren habe, um "Umgehungskonstruktionen in diesem Bereich wirksamer begegnen" zu können. Dass auch Superädifikate als besondere Form einer Raummiete in den Anwendungs- und damit Geltungsbereich des Paragraph eins, Absatz eins, MRG (und damit auch der Beurteilung nach Paragraph 2, desselben) fallen, hat Oberste Gerichtshof bereits in seiner Entscheidung 7 Ob 335/98k (MietSlg 51.494/19 = immolex 1999, 324 = RdW 1999, 655) ausgesprochen. Die von der Revisionswerberin - unter Hinweis auf Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 Rz 32 f - monierte "Relation zwischen Grundflächenmiete und Objektmiete" stellt sich hier schon deshalb nicht, weil ja Gegenstand des zwischen den Streitteilen geschlossenen Vertrages lediglich und ausschließlich die Teilfläche war, auf der sich die darauf errichtete Baulichkeit (Superädifikat) befindet. Wieso diese Konstruktion zufolge der hiemit einhergehenden "Spaltung" der Rechtsstellung der klagenden Partei (gegenüber der Firma I*****) als Unter Vermieterin einerseits und (gegenüber der beklagten Partei) als Hauptvermieterin andererseits "mit umfangreicher Rechtsunsicherheit und Rechtsunklarheit" behaftet sein sollte, vermag die Revisionswerberin selbst nicht näher zu begründen. Im Gegenteil: Die an der Gesetzwerbung maßgeblich beteiligten Legisten Tades und Stabentheiner haben in ihrer (durchaus kritischen) Würdigung zum 3. WÄG in ÖJZ 1994, Sonderheft 1 A, 23 es für unbedenklich erachtet, dass nunmehr (aus damaliger Sicht "künftig") im Falle einer sog. Generalmiete es unter Umständen sogar "zwei Ebenen von Hauptmietverhältnissen" geben könne, nämlich den "Primär-Hauptmietvertrag" zwischen dem Liegenschaftseigentümer (oder Fruchtnießer der Liegenschaft) und dem Generalmieter sowie den zwischen dem letzteren (als Vermieter) und dessen Mieter eines einzelnen Bestandobjektes (hier: Superädifikat) geschlossenen "Sekundär-Hauptmietvertrag". Die von der Revisionswerberin für ihren Standpunkt zitierte Entscheidung 4 Ob 2074/96w (SZ 69/109), in welcher der 4. Senat - ebenfalls noch nach der Rechtslage vor dem 3. WÄG - den mit einem Leasingnehmer eines ganzen Gebäudes abgeschlossenen Mietvertrag trotz gewisser Übereinstimmungen zwischen Leasingvertrag und Fruchtgenuss als Untermiet- und nicht als Hauptmietvertrag qualifizierte, wurde von Iro (in RdW 1996, 397) für die Rechtslage nach und seit dem 3. WÄG mit treffenden Argumenten als gegenüber dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses oder dem obligatorisch berechtigten Fruchtnießer einer Liegenschaft "sachlich kaum zu rechtfertigen" abgelehnt. Er verweist hierin ua auch auf die bereits zitierte Entscheidung 4 Ob 2069/96 (allerdings im Artikel unrichtig zitiert als "4 Ob 2096/96"), worin derselbe Senat des Obersten Gerichtshofes die durchaus nicht klaren Worte des Gesetzgebers im neuen Paragraph 2, Absatz eins, MRG vergleiche hiezu auch etwa Würth/Call/Hanel, Die geplanten wesentlichen Änderungen des MRG, wohl 1993, 149 sowie nochmals Tades/Stabentheiner, aaO 23) dahingehend interpretierte, dass - in Beibehaltung der bisherigen (alten) Rechtslage - weiterhin nur der Fruchtnießer der ganzen Liegenschaft, nicht aber bloß an einer Wohnung einen Hauptmietvertrag schließen könne. Wenn aber - wie hier - ein Mietvertrag über die gesamte Lager- und Verkaufshalle geschlossen wurde, dann besteht kein sachlicher Grund, ein derartiges Bestandverhältnis nicht ebenso als über "das ganze Haus" bzw "die ganze Liegenschaft" geschlossen und damit als Hauptmiete zu qualifizieren. Soweit abschließend hiegegen in der Revision auch noch die "Entscheidung des OGH MietSlg 44.266" ins Treffen geführt wird, welche das Berufungsgericht "völlig außer Acht gelassen" habe, genügt es darauf hinzuweisen, dass diese von einem zweitinstanzlichen Gericht stammt.

Da die - auch im Rechtsmittel letztlich nicht in Abrede gestellte - Rechtsfolge, wonach die Überwälzung von Verwalterkosten gemäß § 21 Abs 1 Z 7, § 22 MRG eine gesetzliche Konsequenz der Qualifizierung des Bestandverhältnisses als Hauptmiete darstellt, von Gesetzes wegen normiert ist, kann hiegegen auch nicht mit

Erfolg vorgebracht werden, die klagende Bestandgeberin habe sich bloß auf die zwischen den Streitteilen getroffene Vereinbarung, "zu keiner Zeit" jedoch auf die Bestimmung des § 22 MRG gestützt. Abgesehen davon, dass es nach ständiger Rechtsprechung nicht erforderlich ist, in der Klage einen bestimmten Rechtsgrund zu nennen (RIS-Justiz RS0038063; Stohanzl ZPO 15 E 223 zu § 226), hat sich die Klägerin bereits in ihrer Klage (ausdrücklich) darauf berufen, dass die beklagte Partei verpflichtet sei, "sämtliche Betriebskosten gemäß MRG" zu bezahlen, womit sie ihr Begehren - ausreichend - auch auf die nunmehr für die rechtliche Beurteilung maßgeblichen Bestimmungen dieses Bundesgesetzes stützte. Insoweit kann sich die revisionswerbende beklagte Partei dann aber auch füglich nicht mit Erfolg auf eine erörterungspflichtige "überraschende" Rechtsansicht berufen, welche es erforderlich gemacht hätte, ihr entweder gemäß § 473a ZPO einen (über die Berufungsbeantwortungen hinausgehenden) weiteren Erwiderungsschriftsatz einzuräumen bzw die Rechtssache vor meritorischer Abänderung durch das Berufungsgericht zum Zwecke der Erstattung weiteren Vorbringens und Einräumung weiterer Beweisanträge an das Erstgericht zurückzuverweisen. Da die - auch im Rechtsmittel letztlich nicht in Abrede gestellte - Rechtsfolge, wonach die Überwälzung von Verwalterkosten gemäß Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 7., Paragraph 22, MRG eine gesetzliche Konsequenz der Qualifizierung des Bestandverhältnisses als Hauptmiete darstellt, von Gesetzes wegen normiert ist, kann hiegegen auch nicht mit Erfolg vorgebracht werden, die klagende Bestandgeberin habe sich bloß auf die zwischen den Streitteilen getroffene Vereinbarung, "zu keiner Zeit" jedoch auf die Bestimmung des Paragraph 22, MRG gestützt. Abgesehen davon, dass es nach ständiger Rechtsprechung nicht erforderlich ist, in der Klage einen bestimmten Rechtsgrund zu nennen (RIS-Justiz RS0038063; Stohanzl ZPO 15 E 223 zu Paragraph 226,), hat sich die Klägerin bereits in ihrer Klage (ausdrücklich) darauf berufen, dass die beklagte Partei verpflichtet sei, "sämtliche Betriebskosten gemäß MRG" zu bezahlen, womit sie ihr Begehren - ausreichend - auch auf die nunmehr für die rechtliche Beurteilung maßgeblichen Bestimmungen dieses Bundesgesetzes stützte. Insoweit kann sich die revisionswerbende beklagte Partei dann aber auch füglich nicht mit Erfolg auf eine erörterungspflichtige "überraschende" Rechtsansicht berufen, welche es erforderlich gemacht hätte, ihr entweder gemäß Paragraph 473 a, ZPO einen (über die Berufungsbeantwortungen hinausgehenden) weiteren Erwiderungsschriftsatz einzuräumen bzw die Rechtssache vor meritorischer Abänderung durch das Berufungsgericht zum Zwecke der Erstattung weiteren Vorbringens und Einräumung weiterer Beweisanträge an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Für eine "Vertragsanpassung gemäß § 871 ABGB" fehlen jegliche Voraussetzungen, zumal nach den Feststellungen nicht davon ausgegangen werden kann, dass die klagende Partei diesbezüglich einen "Irrtum der beklagten Partei veranlasst" hätte. Abgesehen davon, dass es auch hiezu an einem substantiierten Vorbringen fehlt (4 Ob 2091/96w; RIS-Justiz RS0093831), ist Vertragsanspassung nach der Rechtsprechung nur bei einem unwesentlichen Irrtum und nur dann möglich, wenn der Gegner im Zeitpunkt des Kontrahierens hypothetisch den Willen gehabt hätte, gegebenenfalls auch zu den Bedingungen, die der andere Teil nunmehr durchzusetzen bestrebt ist, abzuschließen (RIS-Justiz RS0016237); hiezu hat das Erstgericht jedoch bloß eine Negativfeststellung getroffen, welche im Berufungsverfahren unbekämpft geblieben ist. Für eine "Vertragsanpassung gemäß Paragraph 871, ABGB" fehlen jegliche Voraussetzungen, zumal nach den Feststellungen nicht davon ausgegangen werden kann, dass die klagende Partei diesbezüglich einen "Irrtum der beklagten Partei veranlasst" hätte. Abgesehen davon, dass es auch hiezu an einem substantiierten Vorbringen fehlt (4 Ob 2091/96w; RIS-Justiz RS0093831), ist Vertragsanspassung nach der Rechtsprechung nur bei einem unwesentlichen Irrtum und nur dann möglich, wenn der Gegner im Zeitpunkt des Kontrahierens hypothetisch den Willen gehabt hätte, gegebenenfalls auch zu den Bedingungen, die der andere Teil nunmehr durchzusetzen bestrebt ist, abzuschließen (RIS-Justiz RS0016237); hiezu hat das Erstgericht jedoch bloß eine Negativfeststellung getroffen, welche im Berufungsverfahren unbekämpft geblieben ist.

Damit verbleibt - abschließend - nur noch auf die (der Rechtsrüge zuzuordnende) Rüge einzugehen, wonach ein wesentlicher Verfahrensmangel des Berufungsgerichtes auch darin zu erblicken sei, dass der maßgebliche Leasingvertrag nur unvollständig (und nicht im Original) vorgelegen habe, sodass die daraus abgeleiteten Feststellungen "in sich unvollständig und daher auch nicht abschließend nachvollziehbar" seien, sowie weiters das Berufungsgericht - wie bereits in anderem Zusammenhang wiedergegeben - der beklagten Partei einen Schriftsatz nach § 473a ZPO einzuräumen gehabt hätte, um auch "die konkrete wirtschaftliche Verbindung der Vertragsteile des Leasingvertrages (nähcr) zu durchleuchten". Hiezu ist folgendes zu erwidern: Damit verbleibt - abschließend - nur noch auf die (der Rechtsrüge zuzuordnende) Rüge einzugehen, wonach ein wesentlicher Verfahrensmangel des Berufungsgerichtes auch darin zu erblicken sei, dass der maßgebliche Leasingvertrag nur unvollständig (und nicht im Original) vorgelegen habe, sodass die daraus abgeleiteten Feststellungen "in sich unvollständig und daher auch

nicht abschließend nachvollziehbar" seien, sowie weiters das Berufungsgericht - wie bereits in anderem Zusammenhang wiedergegeben - der beklagten Partei einen Schriftsatz nach Paragraph 473 a, ZPO einzuräumen gehabt hätte, um auch "die konkrete wirtschaftliche Verbindung der Vertragsteile des Leasingvertrages (nähcr) zu durchleuchten". Hiezu ist folgendes zu erwidern:

Auszugehen ist davon, dass zwischen den Parteien nicht mehr strittig ist, dass das zwischen ihnen geschlossene Vertragsverhältnis das gesamte Superädifikat (im Sinne der obigen Ausführungen zu § 2 Abs 1 MRG) umfasst und die Klägerin als Leasingnehmerin zum Abschluss eines solchen (nunmehr als Hauptmiete qualifizierten Bestand-)Vertrages auch berechtigt war. Die Vorlage des vollständigen Leasingvertrages war aber in erster Instanz (siehe Protokoll ON 16, S 2 = AS 62) bloß zum Beweise dafür beantragt worden, dass der klagenden Partei im Verhältnis zur Leasinggeberin eine solche "Weitergabe" untersagt bzw eine solche an eine vorherige (jedoch unterbliebene) schriftliche Anzeige an die Leasinggeberin geknüpft worden sei. Das Erstgericht hat nun diesbezüglich ohnedies entsprechende (dem Einwendungsstandpunkt der beklagten Partei folgende) Feststellungen getroffen (S 7 der Entscheidung = AS 115). Dass eine derartige Anzeige an die Leasinggeberin nicht vorlag, wurde in den beiden Berufungsbeantwortungen der Beklagten an das Gericht zweiter Instanz (ON 23 und 24) ebensowenig gerügt wie die Feststellung, dass die klagende Partei laut Leasingvertrag grundsätzlich zur teilweisen oder gänzlichen Überlassung des Leasingobjektes (Superädifikat) berechtigt war. Ebensowenig wurde hierin die Nichtvorlage des vollständigen Originalvertrages als Mangelhaftigkeit gerügt, sodass sie nicht mit Erfolg nunmehr in der Berufung als Mangelhaftigkeit nachgeholt werden kann (7 Ob 296/99a; RIS-Justiz RS0043111). Auch das Absehen von der Vorgangsweise nach § 473a ZPO durch das Berufungsgericht bildet keinen (weiteren) Verfahrensmangel, weil die von der beklagten Partei für die Subsumtion als Haupt- oder Untermiete wesentlichen Feststellungen in den Tatsachenfeststellungen des Erstgerichtes enthalten sind, auf welche auch in den Berufungen der Klägerin und des klägerischen Nebenintervenienten mehrfach und ausdrücklich Bezug genommen worden war; dadurch wurde aber bereits eine Rügepflicht der Beklagten als Berufungsgegnerin in ihren Berufungsbeantwortungen ausgelöst (RIS-Justiz RS0113473; SZ 72/75). Gemäß § 510 Abs 3 dritter Satz ZPO bedarf dies keiner weitergehenden Begründung. Auszugehen ist davon, dass zwischen den Parteien nicht mehr strittig ist, dass das zwischen ihnen geschlossene Vertragsverhältnis das gesamte Superädifikat (im Sinne der obigen Ausführungen zu Paragraph 2, Absatz eins, MRG) umfasst und die Klägerin als Leasingnehmerin zum Abschluss eines solchen (nunmehr als Hauptmiete qualifizierten Bestand-)Vertrages auch berechtigt war. Die Vorlage des vollständigen Leasingvertrages war aber in erster Instanz (siehe Protokoll ON 16, S 2 = AS 62) bloß zum Beweise dafür beantragt worden, dass der klagenden Partei im Verhältnis zur Leasinggeberin eine solche "Weitergabe" untersagt bzw eine solche an eine vorherige (jedoch unterbliebene) schriftliche Anzeige an die Leasinggeberin geknüpft worden sei. Das Erstgericht hat nun diesbezüglich ohnedies entsprechende (dem Einwendungsstandpunkt der beklagten Partei folgende) Feststellungen getroffen (S 7 der Entscheidung = AS 115). Dass eine derartige Anzeige an die Leasinggeberin nicht vorlag, wurde in den beiden Berufungsbeantwortungen der Beklagten an das Gericht zweiter Instanz (ON 23 und 24) ebensowenig gerügt wie die Feststellung, dass die klagende Partei laut Leasingvertrag grundsätzlich zur teilweisen oder gänzlichen Überlassung des Leasingobjektes (Superädifikat) berechtigt war. Ebensowenig wurde hierin die Nichtvorlage des vollständigen Originalvertrages als Mangelhaftigkeit gerügt, sodass sie nicht mit Erfolg nunmehr in der Berufung als Mangelhaftigkeit nachgeholt werden kann (7 Ob 296/99a; RIS-Justiz RS0043111). Auch das Absehen von der Vorgangsweise nach Paragraph 473 a, ZPO durch das Berufungsgericht bildet keinen (weiteren) Verfahrensmangel, weil die von der beklagten Partei für die Subsumtion als Haupt- oder Untermiete wesentlichen Feststellungen in den Tatsachenfeststellungen des Erstgerichtes enthalten sind, auf welche auch in den Berufungen der Klägerin und des klägerischen Nebenintervenienten mehrfach und ausdrücklich Bezug genommen worden war; dadurch wurde aber bereits eine Rügepflicht der Beklagten als Berufungsgegnerin in ihren Berufungsbeantwortungen ausgelöst (RIS-Justiz RS0113473; SZ 72/75). Gemäß Paragraph 510, Absatz 3, dritter Satz ZPO bedarf dies keiner weitergehenden Begründung.

Gegen die vom Berufungsgericht rechnerisch ermittelte Höhe des Nachforderungsbetrages wird - wie bereits weiter oben ausgeführt - in der Revision nichts vorgebracht, sodass hierauf seitens des Obersten Gerichtshofes ebenfalls nicht weiter einzugehen ist.

Der Revision der beklagten Partei war somit insgesamt kein Erfolg zu bescheiden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 ZPO. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41., 50 ZPO.

Textnummer

E71430

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0070OB00250.03W.1110.000

Im RIS seit

10.12.2003

Zuletzt aktualisiert am

12.11.2012

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