jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2002/8/27 5Ob108/02x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.08.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Margarethe J*****, und 2. Reinhold Wolfgang A*****, beide vertreten durch Held, Berdnik, Astner, Held, Rechtsanwälte OEG in Graz, gegen die beklagte Partei Alois S*****gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Mag. Wilhelm Holler, Rechtsanwalt in Graz, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Zwischenurteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 6. März 2002, GZ 3 R 11/02p-18, mit dem das Zwischenurteil des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 17. Oktober 2001, GZ 7 C 25/01m-11, bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Zwischenurteile der Vorinstanzen werden wie folgt abgeändert:

Der Zwischenantrag der klagenden Partei, es werde festgestellt, dass das Bestandverhältnis zwischen den klagenden Parteien als Bestandgeber und der beklagten Partei als Bestandnehmerin hinsichtlich des auf der Liegenschaft EZ *****, *****, errichteten Betriebsgebäudes im Ausmaß von 560 m2 mehr oder weniger ein Untermietverhältnis sei, wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind als weitere Verfahrenskosten zu behandeln.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind (als Gesamtrechtsnachfolger der am 24. 10. 1986 verstorbenen Margarethe A*****) je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ ***** mit der Anschrift *****.

Am 14. 9. 1966 gab die damalige Eigentümerin Margarethe A***** diese Liegenschaft der Autoverkaufsgesellschaft Oskar V***** & Co in Bestand, die darauf mit Zustimmung der Eigentümerin auf eigene Kosten eine vereinbarungsgemäß bei Bestandvertragsende abzutragende Ausstellungs- und Verkaufshalle errichtete.

Am 23. 7. 1986 vermietete die Autoverkaufsgesellschaft Oskar V***** & Co mit Wirkung ab 1. 9. 1986 diese Halle und das Grundstück (im Ausmaß von ca 1.100 m2) auf unbestimmte Zeit an die Beklagte. Am 28. 2. 1989 kauften die Kläger von der Autoverkaufsgesellschaft Oskar V***** & Co die Ausstellungs- und Verkaufshalle. Mit einem am 17 1. 2001 beim Erstgericht überreichten und der Beklagten am 29. 1. 2001 zugestellten Schriftsatz kündigten die Kläger den von ihnen als Untermietvertrag qualifizierten Bestandvertrag über das Grundstück und das Bauwerk zum 1. 9. 2002 auf. Sie stützten sich dabei (zuletzt nur mehr) auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 12 MRG und brachten vor, die

Erstklägerin benötige die Halle dringend als Ausstellungs- und Verkaufslokal für ihr Unternehmen "J*****". Außerdem habe ein Kaufinteressent den Klägern ca ein Jahr vor der Aufkündigung für den "bestandfreien" Erwerb der Liegenschaft einen Kaufpreis von S 11,400.000,-- geboten, für den "nicht bestandfreien" Erwerb aber nur S 7,000.000,--. Die Kläger verfolgten daher mit der Kündigung auch "gewichtige wirtschaftliche Interessen" (resultierend aus einer allgemeinen Wertminderung der Liegenschaft).Am 23. 7. 1986 vermietete die Autoverkaufsgesellschaft Oskar V***** & Co mit Wirkung ab 1. 9. 1986 diese Halle und das Grundstück (im Ausmaß von ca 1.100 m2) auf unbestimmte Zeit an die Beklagte. Am 28. 2. 1989 kauften die Kläger von der Autoverkaufsgesellschaft Oskar V***** & Co die Ausstellungs- und Verkaufshalle. Mit einem am 17 1. 2001 beim Erstgericht überreichten und der Beklagten am 29. 1. 2001 zugestellten Schriftsatz kündigten die Kläger den von ihnen als Untermietvertrag qualifizierten Bestandvertrag über das Grundstück und das Bauwerk zum 1. 9. 2002 auf. Sie stützten sich dabei (zuletzt nur mehr) auf den Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG und brachten vor, die Erstklägerin benötige die Halle dringend als Ausstellungs- und Verkaufslokal für ihr Unternehmen "J*****". Außerdem habe ein Kaufinteressent den Klägern ca ein Jahr vor der Aufkündigung für den "bestandfreien" Erwerb der Liegenschaft einen Kaufpreis von S 11,400.000,-- geboten, für den "nicht bestandfreien" Erwerb aber nur S 7,000.000,--. Die Kläger verfolgten daher mit der Kündigung auch "gewichtige wirtschaftliche Interessen" (resultierend aus einer allgemeinen Wertminderung der Liegenschaft).

Die Beklagte beantragte die Aufhebung der Aufkündigung, weil die Kläger gar keinen dringenden Eigenbedarf am Bestandobjekt und auch keine wichtigen wirtschaftlichen Interessen an der Aufkündigung hätten. Im Übrigen sei das Bestandverhältnis zwischen den Streitteilen kein Unter-, sondern ein Hauptmietverhältnis, weil die Kläger das Mietverhältnis zur Beklagten nach Wegfall des Hauptmietverhältnisses zwischen den Klägern und der Firma Vo***** nicht aufgelöst, sondern ausdrücklich fortgesetzt hätten. In der Tagsatzung am 2. 4. 2001 stellten daraufhin die Kläger den Zwischenantrag auf Feststellung, dass das Mietverhältnis zwischen ihnen als Bestandgebern und der Beklagten als Bestandnehmerin "hinsichtlich des auf der Liegenschaft *****, errichteten Betriebsgebäudes im Ausmaß von mehr oder weniger 560 m2 ein Untermietverhältnis gemäß § 2 Abs 2 MRG" sei.Die Beklagte beantragte die Aufhebung der Aufkündigung, weil die Kläger gar keinen dringenden Eigenbedarf am Bestandobjekt und auch keine wichtigen wirtschaftlichen Interessen an der Aufkündigung hätten. Im Übrigen sei das Bestandverhältnis zwischen den Streitteilen kein Unter-, sondern ein Hauptmietverhältnis, weil die Kläger das Mietverhältnis zur Beklagten nach Wegfall des Hauptmietverhältnisses zwischen den Klägern und der Firma Vo***** nicht aufgelöst, sondern ausdrücklich fortgesetzt hätten. In der Tagsatzung am 2. 4. 2001 stellten daraufhin die Kläger den Zwischenantrag auf Feststellung, dass das Mietverhältnis zwischen ihnen als Bestandgebern und der Beklagten als Bestandnehmerin "hinsichtlich des auf der Liegenschaft *****, errichteten Betriebsgebäudes im Ausmaß von mehr oder weniger 560 m2 ein Untermietverhältnis gemäß Paragraph 2, Absatz 2, MRG" sei.

Das Erstgericht gab diesem Feststellungsbegehren mit Zwischenurteil statt. Es ging dabei von folgenden zusätzlichen Feststellungen aus:

Der von Margarethe A***** mit der Autoverkaufsgesellschaft Oskar V***** & Co abgeschlossene Bestandvertrag vom 14. 9. 1966 enthielt folgende Vereinbarungen:

“3. Die Pächterin ist berechtigt, den Pachtgegenstand in der ihr zweckdienlich erscheinenden Art für ihre Zwecke zu benützen und kann ihn teilweise oder auch ganz verbauen.....

Bei Ablauf der Pachtdauer ist die Pächterin verpflichtet, die auf diesem Pachtgegenstand errichteten Baulichkeiten, welche uneingeschränktes Eigentum der Pächterin verbleiben, bis 31. 12. 1977 zu entfernen.

4. Das Pachtverältnis geht innerhalb der vereinbarten Pachtdauer auf die beiderseitigen Erben und Rechtsnachfolger über. Unterverpachtung ist gestattet.”4. Das Pachtverältnis geht innerhalb der vereinbarten Pachtdauer auf die beiderseitigen Erben und Rechtsnachfolger über. Unterverpachtung ist gestattet.”

Der Vertrag, mit dem die Autoverkaufsgesellschaft Oskar V***** & Co am 23. 7. 1986 das Bauwerk samt Grundstück den Beklagten vermietete, enthält folgende Klausel:

“Das Mietverhältnis beginnt am 1. September 1986 und wird auf die Dauer von 15 Jahren für beide Vertragsteile unkündbar abgeschlossen. Nach Ablauf der 15-jährigen Vertragsdauer kann das Vertragsverhältnis von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist aufgelöst werden. Unabhängig von der in diesem Vertrag genannten Vertragsdauer erlischt das Vertragsverhältnis neben den in diesem Vertrag weiter genannten

Bedingungen auch dann, wenn, aus welchen Gründen immer, das Hauptmietverhältnis zwischen der Vermieterin und der Eigentümerin des Grundstückes Graz, *****, erlischt. Die Vermieterin verpflichtete sich, für den Fall der Aufkündigung ihres Bestandverhältnisses durch die Grundeigentümerin gegen diese Aufkündigung Einwendungen zu erheben und alle Schritte zu unternehmen, um ein Erlöschen des Hauptmietverhältnisses zwischen der Vermieterin und der Grundeigentümerin während der Laufzeit dieses Vertrages hintanzuhalten.""Das Mietverhältnis beginnt am 1. September 1986 und wird auf die Dauer von 15 Jahren für beide Vertragsteile unkündbar abgeschlossen. Nach Ablauf der 15-jährigen Vertragsdauer kann das Vertragsverhältnis von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist aufgelöst werden. Unabhängig von der in diesem Vertrag genannten Vertragsdauer erlischt das Vertragsverhältnis neben den in diesem Vertrag weiter genannten Bedingungen auch dann, wenn, aus welchen Gründen immer, das Hauptmietverhältnis zwischen der Vermieterin und der Eigentümerin des Grundstückes Graz, *****, erlischt. Die Vermieterin verpflichtete sich, für den Fall der Aufkündigung ihres Bestandverhältnisses durch die Grundeigentümerin gegen diese Aufkündigung Einwendungen zu erheben und alle Schritte zu unternehmen, um ein Erlöschen des Hauptmietverhältnisses zwischen der Vermieterin und der Grundeigentümerin während der Laufzeit dieses Vertrages hintanzuhalten."

Schließlich heißt es im Vertrag vom 28. 2. 1989, mit dem die Kläger von der Autoverkaufsgesellschaft Oskar V***** & Co die Verkaufs- und Ausstellungshalle kauften, wie folgt:

Punkt 3:

"Die Verkäuferin Autoverkaufsgesellschaft Oskar V***** & Co, *****, verkauft und übergibt zu gleichen Teilen den Käufern Frau Margarethe J*****, und Herrn Reinhold Wolfgang A*****, und diese kaufen und übernehmen von ersterer gemeinsam unter sich je zur Hälfte die auf der Parzelle ***** der EZ ***** von der Verkäuferin errichtete Ausstellungshalle samt dem rechtlichen und natürlichen Zubehör, so wie das Kaufobjekt derzeit liegt und steht und den Vertragsparteien aus eigener Ansicht genau bekannt ist, mit denselben Rechten, Pflichten und Vorteilen, mit welchen es die Verkäuferin bisher besessen und benützt hat, oder zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre, um den beiderseits vereinbarten Kaufpreis...""Die Verkäuferin Autoverkaufsgesellschaft Oskar V***** & Co, *****, verkauft und übergibt zu gleichen Teilen den Käufern Frau Margarethe J*****, und Herrn Reinhold Wolfgang A*****, und diese kaufen und übernehmen von ersterer gemeinsam unter sich je zur Hälfte die auf der Parzelle ***** der EZ ***** von der Verkäuferin errichtete Ausstellungshalle samt dem rechtlichen und natürlichen Zubehör, so wie das Kaufobjekt derzeit liegt und steht und den Vertragsparteien aus eigener Ansicht genau bekannt ist, mit denselben Rechten, Pflichten und Vorteilen, mit welchen es die Verkäuferin bisher besessen und benützt hat, oder zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre, um den beiderseits vereinbarten Kaufpreis..."

Punkt 4

"Die Käufer erklären ausdrücklich, dass ihnen der Umstand bekannt ist, dass die Verkäuferin die gegenständliche Verkaufshalle mit Mietvertrag vom 23. 7. 1986 an die Firma S*****, vermietet hat und dass Gegenstand dieses Mietvertrages die Verwendung des Kaufobjektes durch die Firma S***** zur Ausübung eines Betriebes "Billard-Zentrum-Cafe-Videothek" war und ist. Die Rechtsvorgängerin der Käufer als damalige Grundeigentümerin hat diesem Verwendungszweck auch ihre ausdrückliche Zustimmung erteilt. Die Käufer erklären, diesen von der Verkäuferin mit der Firma S***** am 23. 7. 1986 abgeschlossenen Mietvertrag vollinhaltlich zu kennen und treten in denselben mit sämtlichen Rechten und Pflichten ein und nehmen unter anderem zu Kenntnis, dass das Mietverhältnis mit 1. 9. 1986 zu laufen begonnen hat und auf die Dauer von 15 (fünfzehn) Jahren abgeschlossen wurde. Das gegenständliche Mietverhältnis kann daher auf Seiten des Vermieters - im gegenständlichen Falle auf Seiten der Käufer als Rechtsnachfolger der Autoverkaufsgesellschaft Oskar V***** & Co - erst nach Ablauf dieser Bestandzeit unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist aufgelöst werden, wobei im gegenständlichen Falle dieses Bestandverhältnis den Kündigungsbeschränkungen des MRG in der derzeit geltenden Fassung unterliegt.""Die Käufer erklären ausdrücklich, dass ihnen der Umstand bekannt ist, dass die Verkäuferin die gegenständliche Verkaufshalle mit Mietvertrag vom 23. 7. 1986 an die Firma S*****, vermietet hat und dass Gegenstand dieses Mietvertrages die Verwendung des Kaufobjektes durch die Firma S***** zur Ausübung eines Betriebes "Billard-Zentrum-Cafe-Videothek" war und ist. Die Rechtsvorgängerin der Käufer als damalige Grundeigentümerin hat diesem Verwendungszweck auch ihre ausdrückliche Zustimmung erteilt. Die Käufer erklären, diesen von der Verkäuferin mit der Firma S***** am 23. 7. 1986 abgeschlossenen Mietvertrag vollinhaltlich zu kennen und treten in denselben mit sämtlichen Rechten und Pflichten ein und nehmen unter anderem zu Kenntnis, dass das Mietverhältnis mit 1. 9. 1986 zu laufen begonnen hat

und auf die Dauer von 15 (fünfzehn) Jahren abgeschlossen wurde. Das gegenständliche Mietverhältnis kann daher auf Seiten des Vermieters - im gegenständlichen Falle auf Seiten der Käufer als Rechtsnachfolger der Autoverkaufsgesellschaft Oskar V***** & Co - erst nach Ablauf dieser Bestandzeit unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist aufgelöst werden, wobei im gegenständlichen Falle dieses Bestandverhältnis den Kündigungsbeschränkungen des MRG in der derzeit geltenden Fassung unterliegt."

Punkt 5:

"Die Käufer geben somit die verbindliche Erklärung ab, in den gegenständlichen Mietvertrag einzutreten und sind die Käufer unter anderem berechtigt, den im Punkt 4. des Mietvertrages vom 23. 7. 1986 festgehaltenen wertgesicherten Bestandzins zuzüglich der vereinbarten Betriebskostenpauschale einzuziehen.

Für den Fall, dass seitens der Käufer der gegenständliche Mietvertrag vom 23. 7. 1986, sofern nicht die Auflösungsbestimmungen des Punktes

9. des gegenständlichen Mietvertrages zum Tragen kommen, zur Auflösung gebracht wird und dem Mieter, sohin der Firma S***** ein Schaden entstehen würde, verpflichten sich die Käufer zur ungeteilten Hand die Verkäuferin, die Autoverkaufsgesellschaft Oskar V***** & Co, hinsichtlich allfällig vorhandener Schadenersatzanforderungen seitens der Firma S***** schad- und klaglos zu halten."9. des gegenständlichen Mietvertrages zum Tragen kommen, zur Auflösung gebracht wird und dem Mieter, sohin der Firma S***** ein Schaden entstehen würde, verpflichten sich die Käufer zur ungeteilten Hand die Verkäuferin, die Autoverkaufsgesellschaft Oskar V***** & Co, hinsichtlich allfällig vorhandener Schadenersatzanforderungen seitens der Firma S***** schad- und klaglos zu halten."

Die Kläger wollten, als das Hauptmietverhältnis zur Autoverkaufsgesellschaft Oskar V***** & CO beendet wurde, keinen neuen Vertrag mit der beklagten Partei abschließen, sondern das bestehende Vertragsverhältnis übernehmen und auslaufen lassen. Die Veräußerung des Gebäudes auf der streitgegenständlichen Liegenschaft an die Kläger wurde der beklagten Partei durch Schreiben vom 28. 2. 1989 angezeigt. Dieses Schreiben hatte folgenden Inhalt:

"In der vorbezeichneten Sache habe ich anzuzeigen, dass die Rechtsnachfolger der Frau Margarete A*****, welche Eigentümerin der Liegenschaft EZ *****, auf welcher sich die von Ihnen in Bestand genommenen Räumlichkeiten befinden, gewesen ist, von der Firma Autohandelsgesellschaft Oskar V***** & CO im Kaufvertrag vom 28. 2. 1989 die Bestandräumlichkeiten, bestehend aus der Ausstellungs- und Verkaufshalle, käuflich erworben haben, sodass sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag vom 23. Juli 1986 auf die nunmehrigen Käufer übergegangen bzw letztere in den gegenständlichen Mietvertrag eingetreten sind.""In der vorbezeichneten Sache habe ich anzuzeigen, dass die Rechtsnachfolger der Frau Margarete A*****, welche Eigentümerin der Liegenschaft EZ *****, auf welcher sich die von Ihnen in Bestand genommenen Räumlichkeiten befinden, gewesen ist, von der Firma Autohandelsgesellschaft Oskar V***** & CO im Kaufvertrag vom 28. 2. 1989 die Bestandräumlichkeiten, bestehend aus der Ausstellungs- und Verkaufshalle, käuflich erworben haben, sodass sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag vom 23. Juli 1986 auf die nunmehrigen Käufer übergegangen bzw letztere in den gegenständlichen Mietvertrag eingetreten sind."

Weiters wurde in diesem Schreiben von der beklagten Partei verlangt, dass diese den Bestandzins nunmehr an die Kläger zur Überweisung bringt. Dies wurde in der Folge von der beklagten Partei auch befolgt.

Keiner der Kläger war jemals Inhaber oder in sonst einer Form an der Firma J***** beteiligt. Bis 31. 12. 2001 war deren Inhaber der Gatte der Erstklägerin und danach deren Sohn.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, dass die Autoverkaufsgesellschaft Oskar V***** & Co durch den Mietvertrag vom 23. 7. 1986 mit der Beklagten ein Untermietverhältnis (an der Halle und am Grundstück) begründet habe. Durch den Kaufvertrag vom 28. 2. 1989, mit dem die Kläger das Superädifikat von der Autoverkaufsgesellschaft Oskar V***** & Co erwarben, habe sich an der Untermieterstellung der Beklagten nichts geändert, zumal auch kein neuer - diesfalls als Hauptmietvertrag zu qualifizierender - Bestandvertrag zwischen den Klägern und der Beklagten zustande gekommen sei.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Es übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen als unbedenklich und stellte rechtlich folgende Erwägungen an:

Entscheidungsgegenstand sei im Berufungsverfahren ausschließlich das Bestandverhältnis zwischen den Streitteilen

über das "Betriebsgebäude", nicht aber das Bestandverhältnis über die Grundfläche, das nach wie vor zwischen der Autoverkaufsgesellschaft Oskar V***** & Co (als Bestandgeberin) und der Beklagten (als Bestandnehmerin) bestehe. Die Aufkündigung hinsichtlich der nicht von den Klägern in Bestand gegebenen Fläche (in Anwendung des § 572 ZPO; arg: "inwieweit") müsste also auch dann aufgehoben werden, wenn sie in Ansehung des bestehenden Mietrechts über das Bauwerk für wirksam erkannt werden könnte (MietSlg 40.819).Entscheidungsgegenstand sei im Berufungsverfahren ausschließlich das Bestandverhältnis zwischen den Streitteilen über das "Betriebsgebäude", nicht aber das Bestandverhältnis über die Grundfläche, das nach wie vor zwischen der Autoverkaufsgesellschaft Oskar V***** & Co (als Bestandgeberin) und der Beklagten (als Bestandnehmerin) bestehe. Die Aufkündigung hinsichtlich der nicht von den Klägern in Bestand gegebenen Fläche (in Anwendung des Paragraph 572, ZPO; arg: "inwieweit") müsste also auch dann aufgehoben werden, wenn sie in Ansehung des bestehenden Mietrechts über das Bauwerk für wirksam erkannt werden könnte (MietSlg 40.819).

Der am 23. 7. 1986 geschlossene Mietvertrag über das als Superädifikat errichtete Betriebsgebäude, in den die Kläger auf Grund des Kaufvertrages vom 28. 2. 1989 gemäß § 120 ABGB als Bestandgeber eingetreten seien, sei - was seine Qualifikation als Haupt- oder Untermietvertrag angeht - nach § 2 Abs 1 und Abs 2 MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG zu beurteilen (obwohl Art II, Abschn II Z 1 des 3. WÄG die neuen Bestimmungen auch auf die vor seinem Inkrafttreten geschlossenen Mietverträge für anwendbar erklärt), weil nach herrschender Ansicht für abgeschlossene Sachverhalte - wie den Abschluss eines Mietvertrages - das im Mietvertragsabschlusszeitpunkt geltende Recht heranzuziehen sei (WoBl 1999/154; EWR 1/2/87 ff). Ein Hauptmietverhältnis liege demnach nur dann vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder Fruchtnießer der Liegenschaft oder, sofern der Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht, mit dem Wohnungseigentümer geschlossen wurde, Untermiete aber immer dann, wenn der Mietvertrag mit Personen geschlossen wurde, die ihrerseits nur ein vertragsmäßig eingeräumtes Benützungsrecht haben. Die Autoverkaufsgesellschaft V***** & Co als Flächenhauptmieterin und Eigentümerin eines Superädifikats habe daher der Beklagten im Jahr 1986 an beiden Bestandobjekten nur Untermietrechte verschaffen können (MietSlg 44.266).Der am 23. 7. 1986 geschlossene Mietvertrag über das als Superädifikat errichtete Betriebsgebäude, in den die Kläger auf Grund des Kaufvertrages vom 28. 2. 1989 gemäß Paragraph 120, ABGB als Bestandgeber eingetreten seien, sei - was seine Qualifikation als Haupt- oder Untermietvertrag angeht - nach Paragraph 2, Absatz eins und Absatz 2, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG zu beurteilen (obwohl Art römisch II, Abschn römisch II Ziffer eins, des 3. WÄG die neuen Bestimmungen auch auf die vor seinem Inkrafttreten geschlossenen Mietverträge für anwendbar erklärt), weil nach herrschender Ansicht für abgeschlossene Sachverhalte - wie den Abschluss eines Mietvertrages - das im Mietvertragsabschlusszeitpunkt geltende Recht heranzuziehen sei (WoBl 1999/154; EWR 1/2/87 ff). Ein Hauptmietverhältnis liege demnach nur dann vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder Fruchtnießer der Liegenschaft oder, sofern der Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht, mit dem Wohnungseigentümer geschlossen wurde, Untermiete aber immer dann, wenn der Mietvertrag mit Personen geschlossen wurde, die ihrerseits nur ein vertragsmäßig eingeräumtes Benützungsrecht haben. Die Autoverkaufsgesellschaft V***** & Co als Flächenhauptmieterin und Eigentümerin eines Superädifikats habe daher der Beklagten im Jahr 1986 an beiden Bestandobjekten nur Untermietrechte verschaffen können (MietSlg 44.266).

Als die (durch Universalsukzession zu Grundstückseigentümern und Hauptvermietern der Fläche an die Autoverkaufsgesellschaft V***** & Co gewordenen) Kläger am 18. 2. 1989 von der Autoverkaufsgesellschaft V***** & Co das Superädifikat käuflich erwarben, sei es diesbezüglich zu keiner Vereinigung von Hauptvermieter und Untervermieter in einer Person, sondern bloß zu einer nach § 1120 ABGB zu beurteilenden Singularsukzession auf Bestandgeberseite gekommen. Durch diesen Kaufvertrag sei das Bestandverhältnis zwischen den Klägern als Bestandgebern und der Autoverkaufsgesellschaft V***** & Co als Bestandnehmerin über die Fläche, auf der sich das Superädifikat befindet, Sachverhalt unberührt geblieben. Jedenfalls habe der Kauf des Superädifikats durch die Flächeneigentümer nicht bewirkt, dass die Beklagte aus ihrer Stellung als Untermieterin in die Stellung einer Hauptmieterin aufrückte (immolex 1999/162, 1997/6; EvBl 1998/4), obwohl ihre neuen Vertragspartner Eigentümer der Fläche und des Bauwerks sind (und damit von § 2 Abs 1 MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG erfasst würden). Das Untermietverhältnis werde nach ständiger Rechtsprechung durch die Vereinigung von Liegenschaftseigentümer und Untervermieter in einer Person nicht zu einer Hauptmiete im Sinne des § 2 Abs 1 Satz 1 MRG; vielmehr erfahre der Inhalt der Rechte und Pflichten aus dem Untermietvertrag dadurch keine Änderung, sodass die Beklagte Untermieterin geblieben sei (immolex 1999/162, WoBl 1996/12, MietSlg 46.140).Als die (durch Universalsukzession zu Grundstückseigentümern und Hauptvermietern der Fläche an die Autoverkaufsgesellschaft V***** & Co gewordenen)

Kläger am 18. 2. 1989 von der Autoverkaufsgesellschaft V***** & Co das Superädifikat käuflich erwarben, sei es diesbezüglich zu keiner Vereinigung von Hauptvermieter und Untervermieter in einer Person, sondern bloß zu einer nach Paragraph 1120, ABGB zu beurteilenden Singularsukzession auf Bestandgeberseite gekommen. Durch diesen Kaufvertrag sei das Bestandverhältnis zwischen den Klägern als Bestandgebern und der Autoverkaufsgesellschaft V***** & Co als Bestandnehmerin über die Fläche, auf der sich das Superädifikat befindet, Sachverhalt unberührt geblieben. Jedenfalls habe der Kauf des Superädifikats durch die Flächeneigentümer nicht bewirkt, dass die Beklagte aus ihrer Stellung als Untermieterin in die Stellung einer Hauptmieterin aufrückte (immolex 1999/162, 1997/6; EvBl 1998/4), obwohl ihre neuen Vertragspartner Eigentümer der Fläche und des Bauwerks sind (und damit von Paragraph 2, Absatz eins, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG erfasst würden). Das Untermietverhältnis werde nach ständiger Rechtsprechung durch die Vereinigung von Liegenschaftseigentümer und Untervermieter in einer Person nicht zu einer Hauptmiete im Sinne des Paragraph 2, Absatz eins, Satz 1 MRG; vielmehr erfahre der Inhalt der Rechte und Pflichten aus dem Untermietvertrag dadurch keine Änderung, sodass die Beklagte Untermieterin geblieben sei (immolex 1999/162, WoBl 1996/12, MietSlg 46.140).

Soweit die Beklagte behauptet, die Streitteile hätten nach dem Erwerb des Superädifikats durch die Kläger einen Hauptmietvertrag abgeschlossen, entferne sie sich vom festgestellten Sachverhalt. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO hätten sich nämlich nicht gestellt.Soweit die Beklagte behauptet, die Streitteile hätten nach dem Erwerb des Superädifikats durch die Kläger einen Hauptmietvertrag abgeschlossen, entferne sie sich vom festgestellten Sachverhalt. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO hätten sich nämlich nicht gestellt.

Gegen das Zwischenurteil des Berufungsgerichtes hat die Beklagte ao Revision mit dem primären Antrag erhoben, in Abänderung der vorinstanzlichen Entscheidungen festzustellen, dass das verfahrensgegenständliche Bestandverhältnis ein Hauptmietverhältnis ist; hilfsweise wurde beantragt, das Berufungsurteils aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen.

Den Klägern wurde die Beantwortung der Revision freigestellt. Sie haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und in ihrer Revisionsbeantwortung die Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels, hilfsweise die Bestätigung des Berufungsurteils beantragt.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig und mit der Maßgabe, dass die Qualifikation des verfahrensgegenständlichen Bestandvertrags als Hauptmietverhältnis nur zu Abweisung des Zwischenfeststellungsantrags der Kläger führen kann, auch berechtigt.

Die Entscheidung über den Zwischenfeststellungsantrag der Kläger hängt allein von der Beantwortung der Frage ab, ob die Vermietung eines Superädifikats durch dessen "Eigentümer" (Mieter des unbebauten Grundstücks) schon vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG Hauptmietrechte vermittelte. Dass die Kläger die Beklagte - sollte sie nur Untermietrechte erworben haben - schlüssig als Hauptmieter anerkannt oder mit ihr einen darauf abzielenden Neuerungsvertrag abgeschlossen hätten, ist nämlich, wie schon das Berufungsgericht zutreffend ausführte, durch den festgestellten Sachverhalt nicht gedeckt. Von vornherein nicht zielführend ist auch das Argument der Revisionswerberin, für die Qualifikation des verfahrensgegenständlichen Bestandvertrages komme es zufolge der Übergangsregelung des Art II Abschnitt II Z 1 des 3. WÄG auf die durch das 3. WÄG geschaffene Rechtslage an, weil Rechtsänderungen auf abschließend verwirklichte Sachverhalte nicht zurückwirken, sofern der Gesetzgeber nicht ausdrücklich Gegenteiliges anordnet. Es kann insoweit auf die überzeugenden Rechtsausführungen des Berufungsgerichtes verwiesen werden (vgl Vonkilch, Übergangsrechtliches zu den Änderungen von § 2 MRG durch das 3. WÄG, WoBl 1999, 341 ff). Einzugehen ist daher nur auf jene Argumente, die von den Parteien für und wider die analoge Anwendung des § 2 Abs 1 MRG idF vor dem 3. WÄG ins Treffen geführt werden. Während die Beklagte meint, die Gründe, mit denen die überwiegende Lehre und in Andeutungen auch schon die Judikatur den Abschluss eines Mietvertrages mit dem Superädifikatseigentümer unter § 2 Abs 1 MRG idF des 3. WÄG subsumiert, hätten auch für die alte Fassung dieser Gesetzesbestimmung zu gelten, vertreten die Kläger den Standpunkt, wer auf einer gemieteten Grundfläche ein Bauwerk errichtet und dieses vermietet, könne weder dem Eigentümer noch dem Fruchtnießer des Hauses oder einem Bauberechtigten gleichgestellt werden.Die Entscheidung über den Zwischenfeststellungsantrag der Kläger hängt allein von der Beantwortung der Frage ab, ob die Vermietung eines Superädifikats durch dessen "Eigentümer" (Mieter des

unbebauten Grundstücks) schon vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG Hauptmietrechte vermittelte. Dass die Kläger die Beklagte - sollte sie nur Untermietrechte erworben haben - schlüssig als Hauptmieter anerkannt oder mit ihr einen darauf abzielenden Neuerungsvertrag abgeschlossen hätten, ist nämlich, wie schon das Berufungsgericht zutreffend ausführte, durch den festgestellten Sachverhalt nicht gedeckt. Von vornherein nicht zielführend ist auch das Argument der Revisionswerberin, für die Qualifikation des verfahrensgegenständlichen Bestandvertrages komme es zufolge der Übergangsregelung des Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer eins, des 3. WÄG auf die durch das 3. WÄG geschaffene Rechtslage an, weil Rechtsänderungen auf abschließend verwirklichte Sachverhalte nicht zurückwirken, sofern der Gesetzgeber nicht ausdrücklich Gegenteiliges anordnet. Es kann insoweit auf die überzeugenden Rechtsausführungen des Berufungsgerichtes verwiesen werden vergleiche Vonkilch, Übergangsrechtliches zu den Änderungen von Paragraph 2, MRG durch das 3. WÄG, WoBl 1999, 341 ff). Einzugehen ist daher nur auf jene Argumente, die von den Parteien für und wider die analoge Anwendung des Paragraph 2, Absatz eins, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG ins Treffen geführt werden. Während die Beklagte meint, die Gründe, mit denen die überwiegende Lehre und in Andeutungen auch schon die Judikatur den Abschluss eines Mietvertrages mit dem Superädifikatseigentümer unter Paragraph 2, Absatz eins, MRG in der Fassung des 3. WÄG subsumiert, hätten auch für die alte Fassung dieser Gesetzesbestimmung zu gelten, vertreten die Kläger den Standpunkt, wer auf einer gemieteten Grundfläche ein Bauwerk errichtet und dieses vermietet, könne weder dem Eigentümer noch dem Fruchtnießer des Hauses oder einem Bauberechtigten gleichgestellt werden.

Dazu wurde erwogen:

Den Klägern ist beizupflichten, dass die zur Qualifikation einer Superädifikatsmiete ergangene Judikatur für die Annahme eines Untermietverhältnisses spricht (EvBl 1956/152; RZ 1961, 26). Diese erging jedoch zur Rechtslage nach dem MG und ist durch die zwischenzeitige Rechtsentwicklung überholt. Der Abschluss des gegenständlichen Mietvertrages erfolgte am 23. 7. 1986, also schon im zeitlichen Geltungsbereich des MRG. Dessen § 2 Abs 1 bestimmte schon in der Urfassung, dass (ua) der mit dem Eigentümer oder Fruchtnießer der Liegenschaft abgeschlossene Mietvertrag Hauptmietrechte vermittelt. Das 3. WÄG erweiterte dann den Kreis jener Personen, die Hauptmietrechte vermitteln, (ua) auf den obligatorisch berechtigten Fruchtnießer sowie den Mieter und Pächter eines ganzen Hauses und beseitigte gleichzeitig die den § 2 Abs 1 aF MRG überlappende Bestimmung des Abs 2 leg cit, wonach Untermiete vorliegt, wenn der Mietvertrag mit Personen geschlossen wird, die ihrerseits nur ein vertragsmäßig eingeräumtes Benützungsrecht haben. Seit dieser Klarstellung bietet sich die analoge Anwendung des 2 Abs 1 nF MRG auf die Vermietung eines Superädifikats als nahezu selbstverständlich an (vgl Prader zu 2000/112 mwN). Ein diese Analogie tragender Grund lag jedoch schon vorher darin, dass der Gesetzgeber des MRG von Anfang an die eigentümerähnliche Rechtsposition des Vermieters als maßgebliches Unterscheidungskriterium dafür behandelt haben wollte, ob der Mieter Haupt- oder Untermietrechte erhält. Mit Fenyves, der zu Recht die eigentümer- ähnliche Rechtsstellung des Errichters eines Superädififikats hervorhebt (Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Rz 8 zu § 2 MRG), ist also in Wahrheit schon aus der Urfassung des § 2 Abs 1 MRG schließen, dass die Vermietung eines Superädifikats durch dessen Eigentümer Hauptmietrechte verschafft. Ob nicht schon die sich in der Judikatur zum MG abzeichnende Entwicklung, die Untermiete von der Hauptmiete nach materiellen Kriterien abzugrenzen und nicht mehr rein formal danach, ob direkt vom Liegenschaftseigentümer gemietet wurde (vgl Fenyves, Haupt- und Untermiete, "Abtretung des Mietrechts", Wohnungstausch und Mietrecht im Todesfall, in Korinek/Krejci, HB zum MRG, 269 ff [276 ff]), zu einem solchen Schluss hätte führen müssen, kann dahingestellt bleiben.Den Klägern ist beizupflichten, dass die zur Qualifikation einer Superädifikatsmiete ergangene Judikatur für die Annahme eines Untermietverhältnisses spricht (EvBl 1956/152; RZ 1961, 26). Diese erging jedoch zur Rechtslage nach dem MG und ist durch die zwischenzeitige Rechtsentwicklung überholt. Der Abschluss des gegenständlichen Mietvertrages erfolgte am 23. 7. 1986, also schon im zeitlichen Geltungsbereich des MRG. Dessen Paragraph 2, Absatz eins, bestimmte schon in der Urfassung, dass (ua) der mit dem Eigentümer oder Fruchtnießer der Liegenschaft abgeschlossene Mietvertrag Hauptmietrechte vermittelt. Das 3. WÄG erweiterte dann den Kreis jener Personen, die Hauptmietrechte vermitteln, (ua) auf den obligatorisch berechtigten Fruchtnießer sowie den Mieter und Pächter eines ganzen Hauses und beseitigte gleichzeitig die den Paragraph 2, Absatz eins, aF MRG überlappende Bestimmung des Absatz 2, leg cit, wonach Untermiete vorliegt, wenn der Mietvertrag mit Personen geschlossen wird, die ihrerseits nur ein vertragsmäßig eingeräumtes Benützungsrecht haben. Seit dieser Klarstellung bietet sich die analoge Anwendung des 2 Absatz eins, nF MRG auf die Vermietung eines Superädifikats als nahezu selbstverständlich an vergleiche Prader zu 2000/112 mwN). Ein diese Analogie tragender Grund lag jedoch schon vorher darin, dass der Gesetzgeber des MRG von Anfang an die eigentümerähnliche

Rechtsposition des Vermieters als maßgebliches Unterscheidungskriterium dafür behandelt haben wollte, ob der Mieter Haupt- oder Untermietrechte erhält. Mit Fenyves, der zu Recht die eigentümer- ähnliche Rechtsstellung des Errichters eines Superädififikats hervorhebt (Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Rz 8 zu Paragraph 2, MRG), ist also in Wahrheit schon aus der Urfassung des Paragraph 2, Absatz eins, MRG schließen, dass die Vermietung eines Superädifikats durch dessen Eigentümer Hauptmietrechte verschafft. Ob nicht schon die sich in der Judikatur zum MG abzeichnende Entwicklung, die Untermiete von der Hauptmiete nach materiellen Kriterien abzugrenzen und nicht mehr rein formal danach, ob direkt vom Liegenschaftseigentümer gemietet wurde vergleiche Fenyves, Haupt- und Untermiete, "Abtretung des Mietrechts", Wohnungstausch und Mietrecht im Todesfall, in Korinek/Krejci, HB zum MRG, 269 ff [276 ff]), zu einem solchen Schluss hätte führen müssen, kann dahingestellt bleiben.

Die Beklagte ist demnach schon 1986 Hauptmieterin geworden, sodass wie im Spruch zu entscheiden war.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 52 Abs 2 ZPO.Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 52, Absatz 2, ZPO.

Anmerkung

E66811 5Ob108.02x

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00108.02X.0827.000

Dokumentnummer

JJT_20020827_OGH0002_0050OB00108_02X0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at