jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/5/16 6Ob79/01p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.05.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Ehmayr als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schiemer, Dr. Huber, Dr. Prückner und Dr. Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei C***** AG, ***** vertreten durch Doralt Seist Csoklich Rechtsanwalts-Partnerschaft, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei L***** AG, ***** vertreten durch Dr. Christian Kuhn und Dr. Wolfgang Vanis, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung, über die ordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 26. September 2000, GZ 41 R 379/00i-40, womit über die Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Favoriten vom 14. April 2000, GZ 5 C 339/98t-36, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass sie lauten:

Die gerichtliche Aufkündigung vom 20. 3. 1998 des Bestandobjektes im Haus Keplerplatz 11, 1100 Wien, mit einer Fläche von rund 157 m2 im Erdgeschoss und rund 101 m2 im Kellergeschoss ist wirksam.

Die beklagte Partei hat der klagenden Partei den Bestandgegenstand binnen 14 Tagen geräumt von eigenen Fahrnissen zu übergeben.

Die beklagte Partei hat der klagenden Partei die mit 102.123 S (darin 14.395,50 S Umsatzsteuer und 15.750 S Barauslagen) bestimmten Verfahrenskosten erster Instanz und die mit 18.657 S (darin 2.999,50 S Umsatzsteuer und 660 S Barauslagen) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens sowie die mit 14.940 S (darin 2.160 S Umsatzsteuer und 1.980 S Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende Aktiengesellschaft ist seit 1913 Hauptmieterin von Geschäftsräumlichkeiten in einem Haus in Wien. Sie schloss am 20. 7. 1979 mit der Beklagten einen Untermietvertrag. Es wurde ein wertgesicherter Untermietzins von 10.000 S inklusive der öffentlichen Abgaben und Betriebskosten vereinbart. Im Jahr 1997 veräußerte die Mehrheitsgesellschafterin der Klägerin ihre Anteile an eine Bank. Der Hauptmietzins betrug damals 7.500 S, die Betriebskosten 6.500 S monatlich. Der Untermietzins (inklusive der Betriebskosten) war auf 18.146,92 S (netto) gestiegen. Die Vermieterin der Geschäftsräumlichkeiten verlangte von der Klägerin als Hauptmieterin gestützt auf einen Aktienverkauf der Hauptgesellschafterin der Klägerin die Erhöhung des monatlichen Hauptmietzinses auf 243.980 S. Zwischen dem Vermieter, der Klägerin und der Beklagten fanden Gespräche über eine Regelung der strittigen Miete statt. Die Beklagte bekundete ein Interesse an einer Hauptmiete. Am 27. 10. 1997 vereinbarte die

Klägerin in Abwesenheit der Beklagten mit dem Vermieter eine Erhöhung des Hauptmietzinses auf 80.000 S monatlich (Nettomietzins). Die Beklagte ist zu einer Erhöhung des Untermietzinses nicht bereit. Sie bezahlte nur den vereinbarten Untermietzins.

Mit der am 18. 3. 1998 eim Erstgericht eingelangten gerichtlichen Aufkündigung begehrt die Klägerin die geräumte Übergabe der untervermieteten Geschäftsräume. Sie habe dem auf § 12a Abs 3 MRG gestützten Zinsanhebungsbegehren des Vermieters zustimmen müssen und im Einvernehmen mit der Beklagten einen günstigen Vergleich erzielt. Der für die Geschäftslage angemessene Hauptmietzins wäre wesentlich höher. Die Klägerin sei berechtigt, von der Beklagten ab 1. 8. 1997 einen auf 90.646,92 S zuzüglich Umsatzsteuer erhöhten Untermietzins zu verlangen. Die Beklagte weigere sich, den erhöhten Untermietzins zu bezahlen. Neben dem Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 1 MRG werde die Kündigung auf die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Untermietverhältnisses nach§ 30 Abs 2 Z 12 MRG gestützt.Mit der am 18. 3. 1998 eim Erstgericht eingelangten gerichtlichen Aufkündigung begehrt die Klägerin die geräumte Übergabe der untervermieteten Geschäftsräume. Sie habe dem auf Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG gestützten Zinsanhebungsbegehren des Vermieters zustimmen müssen und im Einvernehmen mit der Beklagten einen günstigen Vergleich erzielt. Der für die Geschäftslage angemessene Hauptmietzins wäre wesentlich höher. Die Klägerin sei berechtigt, von der Beklagten ab 1. 8. 1997 einen auf 90.646,92 S zuzüglich Umsatzsteuer erhöhten Untermietzins zu verlangen. Die Beklagte weigere sich, den erhöhten Untermietzins zu bezahlen. Neben dem Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins, MRG werde die Kündigung auf die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Untermietverhältnisses nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG gestützt.

Die Beklagte erhob Einwendungen gegen die Kündigung des Untermietverhältnisses und brachte im Wesentlichen vor, dass kein Anspruch auf Erhöhung des Untermietzinses bestehe. Die Klägerin habe sich ohne rechtliche Notwendigkeit zur Erhöhung des Hauptmietzinses bereit erklärt. Es liege nicht ein Fall des § 12a MRG vor, weil die Klägerin im Mietobjekt kein veräußerbares Unternehmen betrieben habe. Die Beklagte habe auch keineswegs der Erhöhung des Hauptmietzinses zugestimmt. Sie habe der Klägerin mitgeteilt, dass das Mietzinserhöhungsbegehren des Vermieters nicht akzeptiert und sämtliche rechtlichen Möglichkeiten zur Vermeidung einer Anhebung des Hauptmietzinses ausgeschöpft werden sollten. Die Klägerin sei nicht berechtigt, die entstandene erhöhte wirtschaftliche Belastung auf die Untermieterin zu überwälzen. Die Beklagte sei mit der Bezahlung des Untermietzinses nicht in Verzug. Die nunmehr bestehende Ungünstigkeit des Untermietverhältnisses habe ihren Grund ausschließlich in der von der Klägerin abgeschlossenen nachteiligen Vereinbarung.Die Beklagte erhob Einwendungen gegen die Kündigung des Untermietverhältnisses und brachte im Wesentlichen vor, dass kein Anspruch auf Erhöhung des Untermietzinses bestehe. Die Klägerin habe sich ohne rechtliche Notwendigkeit zur Erhöhung des Hauptmietzinses bereit erklärt. Es liege nicht ein Fall des Paragraph 12 a, MRG vor, weil die Klägerin im Mietobjekt kein veräußerbares Unternehmen betrieben habe. Die Beklagte habe auch keineswegs der Erhöhung des Hauptmietzinses zugestimmt. Sie habe der Klägerin mitgeteilt, dass das Mietzinserhöhungsbegehren des Vermieters nicht akzeptiert und sämtliche rechtlichen Möglichkeiten zur Vermeidung einer Anhebung des Hauptmietzinses ausgeschöpft werden sollten. Die Klägerin sei nicht berechtigt, die entstandene erhöhte wirtschaftliche Belastung auf die Untermieterin zu überwälzen. Die Beklagte sei mit der Bezahlung des Untermietzinses nicht in Verzug. Die nunmehr bestehende Ungünstigkeit des Untermietverhältnisses habe ihren Grund ausschließlich in der von der Klägerin abgeschlossenen nachteiligen Vereinbarung.

Die Klägerin replizierte, dass wegen Fehlens einer Vorjudikatur zur gestellten Rechtsfrage ein erhebliches Risiko bestanden habe, dass die Klägerin in ihrer Auseinandersetzung mit dem Hauseigentümer letztlich einen noch höheren als den vereinbarten Hauptmietzins bezahlen müsse. Die Vereinbarung sei auch im Interesse der Beklagten erfolgt. Die Geschäftsgrundlagen des Untermietvertrages seien weggefallen. Wegen des monatlichen Verlusts von rund 70.000 S (Differenz zwischen Untermietzins und Hauptmietzins) sei die Aufrechterhaltung des Untermietverhältnisses nicht zumutbar.

Das Erstgericht hob seine Aufkündigung vom 20. 3. 1998 auf und wies das Klagebegehren ab. Es stellte über den schon wiedergegebenen Sachverhalt hinaus im Wesentlichen noch fest, dass die Beklagte in die Willensbildung, die zu der Vereinbarung zwischen der Klägerin und ihrem Vermieter am 27. 10. 1997 geführt habe, nicht eingebunden gewesen sei. Die Beklagte habe der Einigung der Klägerin mit dem Vermieter zu keinem Zeitpunkt zugestimmt. Der angemessene Hauptmietzins für die Geschäftsräumlichkeiten sei höher als der vereinbarte Nettomietzins von 80.000 S.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, dass in der bisher vorliegenden Judikatur nicht zweifelsfrei geklärt sei, ob § 12a Abs 3 MRG voraussetze, dass im konkreten Bestandobjekt ein Unternehmen vom Mieter betrieben werde. Die Klägerin hätte aber auch bei unklarer Rechtslage ihre Untermieterin in die Verhandlungen mit dem Vermieter einbinden müssen. Statt dessen habe sie ohne zwingende Notwendigkeit eine Vereinbarung zu Lasten Dritter abgeschlossen. Nach Auffassung des Erstgerichtes setze die Schutzbestimmung des § 12a MRG aber voraus, dass der Hauptmieter im Objekt ein Unternehmen betreibe. Die Fortsetzung des Untermietverhältnisses sei auch nicht unzumutbar. Die Klägerin dürfe nicht den von ihr selbst herbeigeführten "Kündigungsgrund" zum Nachteil der Beklagten geltend machen.In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, dass in der bisher vorliegenden Judikatur nicht zweifelsfrei geklärt sei, ob Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG voraussetze, dass im konkreten Bestandobjekt ein Unternehmen vom Mieter betrieben werde. Die Klägerin hätte aber auch bei unklarer Rechtslage ihre Untermieterin in die Verhandlungen mit dem Vermieter einbinden müssen. Statt dessen habe sie ohne zwingende Notwendigkeit eine Vereinbarung zu Lasten Dritter abgeschlossen. Nach Auffassung des Erstgerichtes setze die Schutzbestimmung des Paragraph 12 a, MRG aber voraus, dass der Hauptmieter im Objekt ein Unternehmen betreibe. Die Fortsetzung des Untermietverhältnisses sei auch nicht unzumutbar. Die Klägerin dürfe nicht den von ihr selbst herbeigeführten "Kündigungsgrund" zum Nachteil der Beklagten geltend machen.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin nicht Folge. Es beurteilte den vom Erstgericht festgestellten Sachverhalt rechtlich dahin, dass eine Mietzinserhöhung nach § 12a Abs 3 MRG voraussetze, dass der Hauptmieter in den gemieteten Geschäftsräumlichkeiten ein veräußerbares Unternehmen führe. Dies sei in mehreren oberstgerichtlichen Entscheidungen ausgesprochen worden. Wenn sich der Hauptmieter auf die bloße Weitervermietung beschränke, betreibe er kein Unternehmen. Bei einem solchen Sachverhalt sei eine Mietzinserhöhung nicht einmal nach dem Grundtatbestand des § 12a Abs 1 MRG möglich, noch weniger komme § 12a Abs 3 MRG zur Anwendung. Der Betrieb eines veräußerbaren Unternehmens im Mietobjekt sei zwar im§ 12a Abs 3 MRG nicht ausdrücklich angeführt. Diese Gesetzesstelle sei aber lediglich eine Ergänzung zum Grundtatbestand des Abs 1 leg cit, um Umgehungstatbestände zu erfassen. Die Klägerin habe das Recht zur Untervermietung schon auf Grund des Hauptmietvertrages aus dem Jahr 1913 gehabt. Der Vermieter habe von ihr keine Erhöhung des Hauptmietzinses gestützt auf § 12a MRG verlangen können. Die Beklagte habe der Mietzinserhöhung auch nicht schlüssig zugestimmt. Die Gespräche über eine Einräumung der Hauptmietrechte an die Beklagte seien gescheitert. Danach habe sich die Beklagte aus den Verhandlungen zurückgezogen. Einem Untervermieter sei es verwehrt, sich auf eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung eines Vertragsverhältnisses zu berufen, die er selbst ohne Not herbeigeführt habe. Der von der Klägerin abgeschlossene Mietzinsvergleich sei angesichts der dargestellten Rechtslage wirtschaftlich unvernünftig gewesen.Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin nicht Folge. Es beurteilte den vom Erstgericht festgestellten Sachverhalt rechtlich dahin, dass eine Mietzinserhöhung nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG voraussetze, dass der Hauptmieter in den gemieteten Geschäftsräumlichkeiten ein veräußerbares Unternehmen führe. Dies sei in mehreren oberstgerichtlichen Entscheidungen ausgesprochen worden. Wenn sich der Hauptmieter auf die bloße Weitervermietung beschränke, betreibe er kein Unternehmen. Bei einem solchen Sachverhalt sei eine Mietzinserhöhung nicht einmal nach dem Grundtatbestand des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG möglich, noch weniger komme Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG zur Anwendung. Der Betrieb eines veräußerbaren Unternehmens im Mietobjekt sei zwar im Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG nicht ausdrücklich angeführt. Diese Gesetzesstelle sei aber lediglich eine Ergänzung zum Grundtatbestand des Absatz eins, leg cit, um Umgehungstatbestände zu erfassen. Die Klägerin habe das Recht zur Untervermietung schon auf Grund des Hauptmietvertrages aus dem Jahr 1913 gehabt. Der Vermieter habe von ihr keine Erhöhung des Hauptmietzinses gestützt auf Paragraph 12 a, MRG verlangen können. Die Beklagte habe der Mietzinserhöhung auch nicht schlüssig zugestimmt. Die Gespräche über eine Einräumung der Hauptmietrechte an die Beklagte seien gescheitert. Danach habe sich die Beklagte aus den Verhandlungen zurückgezogen. Einem Untervermieter sei es verwehrt, sich auf eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung eines Vertragsverhältnisses zu berufen, die er selbst ohne Not herbeigeführt habe. Der von der Klägerin abgeschlossene Mietzinsvergleich sei angesichts der dargestellten Rechtslage wirtschaftlich unvernünftig gewesen.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Es liege noch keine ausdrückliche Stellungnahme des Obersten Gerichtshofs zur Frage vor, ob die Mietzinsanhebung nach § 12a Abs 3 MRG zwingend voraussetze, dass das im Bestandobjekt betriebene Unternehmen vom Hauptmieter und nicht auch vom Untermieter betrieben werde.Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Es liege noch keine ausdrückliche Stellungnahme des Obersten Gerichtshofs zur Frage vor, ob die Mietzinsanhebung nach Paragraph 12 a,

Absatz 3, MRG zwingend voraussetze, dass das im Bestandobjekt betriebene Unternehmen vom Hauptmieter und nicht auch vom Untermieter betrieben werde.

Mit ihrer ordentlichen Revision beantragt die Klägerin die Abänderung dahin, dass die Kündigung für rechtswirksam erklärt werde.

Die Beklagte beantragt, die Revision als unzulässig zurückzuweisen, hilfsweise, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig und berechtigt.

I. Die Rechtsmeinung der Vorinstanzen, dass dem Vermieter gegen die

klagende Untervermieterin als Hauptmieterin kein

Mietzinsanhebungsrecht zustand, kann auf Rechtssätze der jüngeren

oberstgerichtlichen Rechtsprechung gestützt werden. Die

wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der klagenden

Aktiengesellschaft hatten sich entscheidend im Sinne des § 12a Abs 3

MRG geändert. Das Mietzinsanhebungsrecht setzt aber voraus, dass der

Hauptmieter im Mietobjekt ein veräußerbares Unternehmen betreibt (5

Ob 2343/96m = JBl 1997, 398 = WoBl 1997/16 [Würth]; SZ 71/17; WoBl

1998/134; 5 Ob 200/00y). Die Weitergabe des Mietobjektes in

Unterbestand bedeutet nur eine Verwertung der Mietrechte, nicht aber

den Betrieb eines Unternehmens im Mietobjekt (2 Ob 2367/96v = immolex

1997/51 = MietSlg 48.247; 5 Ob 200/00y). § 12a MRG regelt die

Veräußerung des Unternehmens des Hauptmieters. Das

Mietzinsanhebungsrecht ist ein Ausgleich für den dem Vermieter

aufgezwungenen neuen Mieter (Unternehmenserwerber). § 12a Abs 3 MRG

fügt dem Grundtatbestand des Abs 1 nur den gesellschaftsrechtlichen

Machtwechsel in der Mietergesellschaft hinzu (SZ 71/17).

II. Die Klägerin hat sich trotz dieser nach der zitierten Judikatur nunmehr geklärt scheinenden Rechtslage am 27. 10. 1997 zu einer vergleichsweisen Erhöhung des Hauptmietzinses bereit gefunden und stützt den geltend gemachten Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 12 MRG auf die entstandene Diskrepanz zwischen dem Hauptmietzins und dem Untermietzins.römisch II. Die Klägerin hat sich trotz dieser nach der zitierten Judikatur nunmehr geklärt scheinenden Rechtslage am 27. 10. 1997 zu einer vergleichsweisen Erhöhung des Hauptmietzinses bereit gefunden und stützt den geltend gemachten Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG auf die entstandene Diskrepanz zwischen dem Hauptmietzins und dem Untermietzins.

Untermietverhältnisse können gekündigt werden, wenn durch die Fortsetzung der Untermiete wichtige Interessen des Untervermieters verletzt würden. Diese gegenüber der Kündigung eines Hauptmieters erweiterte Kündigungsmöglichkeit besteht auch bei der Untermiete von

Geschäftsräumen (SpR 30 neu = SZ 24/177;1 Ob 2149/96b = EWr I/30,

218 = MietSlg 48.369; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 55 zu§ 30 MRG). Rein wirtschaftliche Interessen des Untervermieters können einen Kündigungsgrund darstellen, wie beispielsweise auch ein den Hauptmietzins nicht deckender Untermietzins. Ist der auf die vom Untermieter benützten Räume entfallende Anteil der Zahlungen, die der Untervermieter für die Wohnung aufzubringen hat, wesentlich höher als der Untermietzins, dann werden wichtige Interessen des Untervermieters verletzt, soferne er keine Erhöhung des Untermietzinses erreichen kann (2 Ob 580/83 = RdW 1984, 42 = MietSlg 35.379). Der zitierten Vorentscheidung lag ebenfalls eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu

Grunde, womit der Hauptmietzins wesentlich höher als der Untermietzins wurde, offenkundig erfolgte die Erhöhung der Hauptmiete aber ohne Einflussmöglichkeit und ohne Verschulden des Hauptmieters als rechtliche Notwendigkeit (wie etwa auch die Mietzinserhöhung auf Grund einer Instandsetzung des Gebäudes). Die Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 12 MRG setzt nach Auffassung des erkennenden Senats voraus, dass der Hauptmieter nicht selbst die Unzumutbarkeit der Aufrechterhaltung des Untermietverhältnisses schuldhaft herbeigeführt haben darf, weil ihn Schutzpflichten zu Gunsten seines Vertragspartners treffen. Die Berechtigung des Klagebegehrens hängt daher davon ab, ob der Klägerin die fahrlässige Unkenntnis der Rechtslage zum Vorwurf gemacht werden kann. Dies ist aus folgenden Gründen zu verneinen:218 = MietSlg 48.369; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 55 zu Paragraph 30, MRG). Rein wirtschaftliche Interessen des Untervermieters können einen Kündigungsgrund darstellen, wie beispielsweise auch ein den Hauptmietzins nicht deckender Untermietzins. Ist der auf die vom Untermieter benützten Räume entfallende Anteil der Zahlungen, die der Untervermieter für die Wohnung aufzubringen hat, wesentlich höher als der Untermietzins, dann werden wichtige Interessen des Untervermieters verletzt, soferne er keine Erhöhung des Untermietzinses erreichen kann (2 Ob 580/83 = RdW 1984, 42 = MietSlg 35.379). Der zitierten Vorentscheidung lag ebenfalls eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu Grunde, womit der Hauptmietzins wesentlich höher als der Untermietzins wurde, offenkundig erfolgte die Erhöhung der Hauptmiete aber ohne Einflussmöglichkeit und ohne Verschulden des Hauptmieters als rechtliche Notwendigkeit (wie etwa auch die Mietzinserhöhung auf Grund einer Instandsetzung des Gebäudes). Die Kündigung nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG setzt nach Auffassung des erkennenden Senats voraus, dass der Hauptmieter nicht selbst die Unzumutbarkeit der Aufrechterhaltung des Untermietverhältnisses schuldhaft herbeigeführt haben darf, weil ihn Schutzpflichten zu Gunsten seines Vertragspartners treffen. Die Berechtigung des Klagebegehrens hängt daher davon ab, ob der Klägerin die fahrlässige Unkenntnis der Rechtslage zum Vorwurf gemacht werden kann. Dies ist aus folgenden Gründen zu verneinen:

1. § 12a Abs 3 MRG wiederholt das im Abs 1 angeführte Tatbestandsmerkmal des "im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens" nicht. Dass Abs 3 nur eine Erweiterung des Grundtatbestandes des Abs 1 darstellen soll, war zum Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses noch nicht abschließend rechtlich geklärt. Von den zum Rechtssatz im RIS-Justiz RS0106128 ergangenen Entscheidungen stand nur die Entscheidung 5 Ob 2343/96m zur Verfügung. Wenn man in dem einem Vermieter aufgezwungenen Mieterwechsel (Vertragseintritt ex lege) den tragenden Gedanken des Mietzinsanhebungsrechts erblickt (4 Ob 2357/96p; 7 Ob 169/97x = SZ 70/216; 5 Ob 239/99d) und ein Mieterwechsel schon in der Änderung der gesellschaftsrechtlichen Machtverhältnisse besteht, konnte damals durchaus die Auffassung vertreten werden, dass es in den Fällen des Abs 3 auf das Betreiben des Unternehmens im Mietobjekt nicht ankommt.1. Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG wiederholt das im Absatz eins, angeführte Tatbestandsmerkmal des "im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens" nicht. Dass Absatz 3, nur eine Erweiterung des Grundtatbestandes des Absatz eins, darstellen soll, war zum Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses noch nicht abschließend rechtlich geklärt. Von den zum Rechtssatz im RIS-Justiz RS0106128 ergangenen Entscheidungen stand nur die Entscheidung 5 Ob 2343/96m zur Verfügung. Wenn man in dem einem Vermieter aufgezwungenen Mieterwechsel (Vertragseintritt ex lege) den tragenden Gedanken des Mietzinsanhebungsrechts erblickt (4 Ob 2357/96p; 7 Ob 169/97x = SZ 70/216; 5 Ob 239/99d) und ein Mieterwechsel schon in der Änderung der gesellschaftsrechtlichen Machtverhältnisse besteht, konnte damals durchaus die Auffassung vertreten werden, dass es in den Fällen des Absatz 3, auf das Betreiben des Unternehmens im Mietobjekt nicht ankommt.

2. Die Frage, wann im Mietobjekt ein Unternehmen betrieben wird, kann verschieden ausgelegt und beantwortet werden. Die Bestandrechte an den von einem Unternehmen gemieteten Objekten gehören zum Unternehmen. Sie werden für Unternehmenszwecke genützt. Dies gilt auch für leer stehende oder untervermietete Objekte, die zum Beispiel für künftigen Bedarf (etwa Filialeröffnungen) gehortet werden können. Bei einer wirtschaftlichen Sicht und ausgehend von einem weiten betriebswirtschaftlichen Unternehmensbegriff könnte entgegen den Entscheidungen 2 Ob 2367/96v und 5 Ob 200/00y auch bei derartigen Bestandobjekten gesagt werden, dass dort das Unternehmen betrieben werde. Die gegenteilige Judikatur geht offenkundig von einem engen Begriff des Betreibens eines Unternehmens aus und subsumiert darunter möglicherweise sogar nur die Geschäftsführung, sodass zwar die Filiale eines Unternehmens dem Mietzinsanhebungsrecht unterliegt, leer stehende Räume, bloße Lagerräume oder angemietete Wohnungen, die für Bedienstete als Dienstwohnungen genutzt werden, aber nicht. Ein weiter Unternehmensbegriff führte zu einem anderen Ergebnis. Unter dem Betreiben des Unternehmens im Mietobjekt wäre danach jede Nutzung zu Geschäftszwecken nach dem Unternehmensgegenstand zu verstehen.

3. Das Verhältnis der beiden Tatbestände des § 12a Abs 1 und 3 MRG war in einem anderen Zusammenhang in der oberstgerichtlichen Judikatur im Jahr 1997 eine umstrittene Frage. Es ging um das Mietzinsanhebungsrecht bei gesellschaftsrechtlichen Umgründungen, für die das Umgründungssteuergesetz Erleichterungen vorsieht. Beispielsweise sollten Einbringungsfälle (ein Unternehmen wird als Sacheinlage in eine Gesellschaft eingebracht) nach einem Teil der Judikatur unter der Voraussetzung, dass der Einbringende in der Gesellschaft maßgeblichen Einfluss erhält, nicht mietrechtlich "bestraft" werden. Andere Entscheidungen wandten sich gegen dieses mit einer wirtschaftlichen Sicht begründete Ergebnis und bejahten ein Mietzinsanhebungsrecht. Klarheit brachte erst die Entscheidung des verstärkten Senats vom 7. 4. 2000, 5 Ob 267/98w = WoBl 2000/92).3. Das Verhältnis der beiden Tatbestände des Paragraph 12 a, Absatz eins und 3 MRG war in einem anderen Zusammenhang in der oberstgerichtlichen Judikatur im Jahr 1997 eine umstrittene Frage. Es ging um das Mietzinsanhebungsrecht bei gesellschaftsrechtlichen Umgründungen, für die das Umgründungssteuergesetz Erleichterungen vorsieht. Beispielsweise sollten Einbringungsfälle (ein Unternehmen wird als Sacheinlage in eine Gesellschaft eingebracht) nach einem Teil der Judikatur unter der Voraussetzung, dass der Einbringende in der Gesellschaft maßgeblichen Einfluss erhält, nicht mietrechtlich "bestraft" werden. Andere Entscheidungen wandten sich gegen dieses mit einer wirtschaftlichen Sicht begründete Ergebnis und bejahten ein Mietzinsanhebungsrecht. Klarheit brachte erst die Entscheidung des verstärkten Senats vom 7. 4. 2000, 5 Ob 267/98w = WoBl 2000/92).

4. Im Jahr 1997 war der Anwendungsbereich des§ 12a MRG in der oberstgerichtlichen Judikatur noch nicht abschließend geklärt. Der mit der Forderung ihres Vermieters auf Mietzinserhöhung konfrontierten Klägerin können die Vergleichsgespräche, in die die Beklagte zunächst eingebunden gewesen war, und der am 27. 10. 1997 abgeschlossene Vergleich, mit dem immerhin ein unter dem von einem Sachverständigen als angemessen ermittelter Hauptmietzins vereinbart wurde, nicht als Verschulden angelastet werden. Der den Hauptmietzins bei weitem nicht mehr deckende Untermietzins rechtfertigt demnach die Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 12 MRG.4. Im Jahr 1997 war der Anwendungsbereich des Paragraph 12 a, MRG in der oberstgerichtlichen Judikatur noch nicht abschließend geklärt. Der mit der Forderung ihres Vermieters auf Mietzinserhöhung konfrontierten Klägerin können die Vergleichsgespräche, in die die Beklagte zunächst eingebunden gewesen war, und der am 27. 10. 1997 abgeschlossene Vergleich, mit dem immerhin ein unter dem von einem Sachverständigen als angemessen ermittelter Hauptmietzins vereinbart wurde, nicht als Verschulden angelastet werden. Der den Hauptmietzins bei weitem nicht mehr deckende Untermietzins rechtfertigt demnach die Kündigung nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG.

In Stattgebung der Revision sind die Urteile der Vorinstanzen im Sinne des Klagebegehrens abzuändern.

Die Entscheidung über die Verfahrenskosten erster Instanz beruht auf dem§ 41 ZPO, diejenige über die Kosten beider Rechtsmittelverfahren auch auf § 50 ZPO. Kostenbemessungsgrundlage ist der Jahresuntermietzins (§ 10 Z 2 lit a RATG). Entgegen dem Kostenverzeichnis waren nur die von der Klägerin tatsächlich getragenen Sachverständigengebühren (15.000 S) zuzusprechen.Die Entscheidung über die Verfahrenskosten erster Instanz beruht auf dem Paragraph 41, ZPO, diejenige über die Kosten beider Rechtsmittelverfahren auch auf Paragraph 50, ZPO. Kostenbemessungsgrundlage ist der Jahresuntermietzins (Paragraph 10, Ziffer 2, Litera a, RATG). Entgegen dem Kostenverzeichnis waren nur die von der Klägerin tatsächlich getragenen Sachverständigengebühren (15.000 S) zuzusprechen.

Anmerkung

E61767 06A00791

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0060OB00079.01P.0516.000

Dokumentnummer

JJT_20010516_OGH0002_0060OB00079_01P0000_000

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at