

TE OGH 1999/4/22 6Ob177/98t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.04.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber, Dr. Prückner, Dr. Schenk und Dr. Fellingner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Barbara W*****, 2. Dkfm. Franz W*****, 3. Juliane W*****,

4. Dr. Herbert W*****, und 5. Marianne B*****, alle vertreten durch Dr. Erich Kafka und andere Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Ing. Karl U*****, vertreten durch Dr. Axel Nepraunik, Rechtsanwalt in Wien, wegen 68.398,20 S, infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 18. September 1997, GZ 40 R 497/97b-20, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 13. Juni 1997, GZ 10 C 2531/95h-15, aufgehoben wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Kosten des Verfahrens erster Instanz.

Text

Begründung:

Die Kläger sind Eigentümer eines näher bezeichneten Hauses in Wien. In diesem Haus mieteten die Eltern des Beklagten in den Jahren 1964 und 1970 Geschäftsräumlichkeiten. Obwohl laut Mietvertrag Mietzweck die Nutzung dieser Räume als Geschäfts- bzw Verkaufslokal war und den Vermietern auch bekannt war, daß nur der Vater des Beklagten das Unternehmen "E*****" in den gemieteten Geschäftsräumlichkeiten betrieb, anerkannten die Vermieter auch die Mutter des Beklagten als Mitmieterin. Die Mietzinsvorschreibungen wurden jedoch nur auf den Inhaber der Firma "E*****" ausgestellt.

1975 übertrug der Vater des Beklagten das Unternehmen an seinen Sohn. Die Übertragung wurde ordnungsgemäß im Firmenbuch eingetragen. Die Mutter des Beklagten erklärte als Mitmieterin der Geschäftsräumlichkeiten ausdrücklich ihr Einverständnis zur Unternehmensübertragung an ihren Sohn. 1978 wurde die Mutter des Beklagten von dessen Vater geschieden, blieb jedoch Mitmieterin der Geschäftsräumlichkeiten. Die Hausverwaltung, die von Dr. Manfred M***** besorgt wurde, richtete sämtliche Korrespondenz an die Firma "E***** K***** U*****" bzw an die Firma "E***** K***** und S***** U*****". Es gab in Ansehung des Ausscheidens der Mutter des Beklagten aus dem Mietverhältnis weder eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter, noch gaben die Vermieter jemals ihre Zustimmung zu einem etwaigen Ausscheiden der Mutter des Beklagten aus dem Mietvertrag. Erst mit Schreiben vom 28. 11. 1994 erklärten die Rechtsvertreter der Kläger, daß der Beklagte unter Zugrundelegung des § 46a Abs 5 MRG als

neuer Hauptmieter anerkannt werde und das Hauptmietverhältnis zu den bisherigen Hauptmietern erlösche. Weiters begeherten die Hauseigentümer nach dieser Bestimmung die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem gemäß § 16 Abs 1 MRG zulässigen Betrag. In diesem Schreiben wurde weiters der ab 1. 1. 1995 zu zahlende erhöhte Mietzins für das Jahr 1995 angeführt. 1975 übertrug der Vater des Beklagten das Unternehmen an seinen Sohn. Die Übertragung wurde ordnungsgemäß im Firmenbuch eingetragen. Die Mutter des Beklagten erklärte als Mitmieterin der Geschäftsräumlichkeiten ausdrücklich ihr Einverständnis zur Unternehmensübertragung an ihren Sohn. 1978 wurde die Mutter des Beklagten von dessen Vater geschieden, blieb jedoch Mitmieterin der Geschäftsräumlichkeiten. Die Hausverwaltung, die von Dr. Manfred M***** besorgt wurde, richtete sämtliche Korrespondenz an die Firma "E***** K***** U*****" bzw an die Firma "E***** K***** und S***** U*****". Es gab in Ansehung des Ausscheidens der Mutter des Beklagten aus dem Mietverhältnis weder eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter, noch gaben die Vermieter jemals ihre Zustimmung zu einem etwaigen Ausscheiden der Mutter des Beklagten aus dem Mietvertrag. Erst mit Schreiben vom 28. 11. 1994 erklärten die Rechtsvertreter der Kläger, daß der Beklagte unter Zugrundelegung des Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG als neuer Hauptmieter anerkannt werde und das Hauptmietverhältnis zu den bisherigen Hauptmietern erlösche. Weiters begeherten die Hauseigentümer nach dieser Bestimmung die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem gemäß Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässigen Betrag. In diesem Schreiben wurde weiters der ab 1. 1. 1995 zu zahlende erhöhte Mietzins für das Jahr 1995 angeführt.

Die Kläger begehren vom Beklagten die Zahlung von 68.398,20 S im wesentlichen mit der Begründung, daß er 1975 das Unternehmen von seinem Vater erworben habe und es seither im Mietobjekt betreibe. Die Kläger hätten nach Bekanntwerden dieses Umstandes im November 1994 die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses ab 1. 1. 1995 begehrt. Da der Beklagte nur den Mietzins in der bisherigen Höhe zahle, bestehe für den Zeitraum Jänner bis September 1995 eine Mietzinsschuld in der Höhe des Klagebetrages.

Der Beklagte wendete im wesentlichen ein, daß der Unternehmensübergang im Jahr 1975 ordnungsgemäß im Handelsregister eingetragen und dem Klagevertreter als Hausverwalter bekanntgegeben worden sei. Weiters bestritt der Beklagte, daß durch die Übertragung des Unternehmens an ihn ein "gespaltenes Mietverhältnis" entstanden sei.

Die Kläger replizierten, die Mutter des Beklagten sei immer damit einverstanden gewesen, daß das Mietobjekt von ihrem Gatten zum Betrieb seines Einzelunternehmens benützt werde. Sie sei auch nach der Übertragung dieses Unternehmens auf ihren Sohn damit einverstanden gewesen, daß dieser das Bestandobjekt zum Betrieb dieses Unternehmens benutze.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es traf noch die negative Feststellung, es könne nicht festgestellt werden, ob den Vermietern die Übertragung des Unternehmens an den Beklagten bekanntgegeben wurde. In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, daß nach § 46a Abs 5 MRG der Vermieter das Recht zur Mietzinsanhebung habe, wenn der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zur Fortführung in diesen Räumen vor dem 1. 1. 1982 veräußert habe. Da im vorliegenden Fall zwei Mithauptmieter existierten und bei Anwendung dieser Bestimmung in die Rechte des einen Hauptmieters, der mit der Unternehmensführung nichts zu tun habe, eingegriffen werden würde, stehe dem Vermieter die Möglichkeit des § 46a Abs 5 MRG nicht zu. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es traf noch die negative Feststellung, es könne nicht festgestellt werden, ob den Vermietern die Übertragung des Unternehmens an den Beklagten bekanntgegeben wurde. In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, daß nach Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG der Vermieter das Recht zur Mietzinsanhebung habe, wenn der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zur Fortführung in diesen Räumen vor dem 1. 1. 1982 veräußert habe. Da im vorliegenden Fall zwei Mithauptmieter existierten und bei Anwendung dieser Bestimmung in die Rechte des einen Hauptmieters, der mit der Unternehmensführung nichts zu tun habe, eingegriffen werden würde, stehe dem Vermieter die Möglichkeit des Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG nicht zu.

Das Berufungsgericht hob dieses Urteil auf und verwies die Rechtssache zur Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es sprach aus, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Entgegen der Ansicht des Erstgerichtes habe im vorliegenden Fall das Vorhandensein einer Mitmieterin weder das Entstehen eines gespaltenen Mietverhältnisses noch die Anerkennung des Erwerbers gemäß § 46 Abs 5 MRG hindern können. Dadurch, daß die Mutter des Beklagten der Übertragung des Unternehmens an den Beklagten und die weitere Benützung des Bestandobjektes bloß für die Fortführung dieses Unternehmens genehmigt habe, sei im Innenverhältnis auch von der

Mutter des Beklagten das Benützungsrecht auf ihren Sohn übertragen worden. Gerade das Auseinanderklaffen zwischen formeller Mieterstellung und uneingeschränktem Benützungsrecht im Innenverhältnis sei typisches Merkmal der sogenannten gespaltenen Mietverhältnisse. Es erscheine in weiterer Folge auch mit den Grundsätzen des redlichen Verkehrs nicht vereinbar, daß der Schutz eines ursprünglichen Mitmieters, der im Innenverhältnis sein Benützungsrecht auf Dauer an den Erwerber des Unternehmens des Mitmieters übertragen habe, einer formellen Anerkennung gemäß § 46a Abs 5 MRG im Wege stehen solle. Dies würde zumindest einen gewissen Bereich an schutzwürdigen Interessen des Mitmieters voraussetzen, die jedoch im vorliegenden Fall nicht ersichtlich seien. Da die bisherigen beiden Mitmieter lediglich formell noch Mieter gewesen seien und im übrigen das Benützungsrecht im Innenverhältnis zur Gänze an den Beklagten übergegangen sei, habe auch eine wirksame Anerkennung gemäß § 46a Abs 5 MRG bewirkt werden können. Die Voraussetzungen für den Anhebungsstatbestand nach dieser Bestimmung seien daher gegeben. Der vom Beklagten in der Berufungsbeantwortung begehrten Feststellung, wonach die Unternehmensübertragung im Jahr 1975 dem Hausverwalter bekanntgegeben worden sei, komme infolge des gespaltenen Mietverhältnisses keine Relevanz zu. Das Erstgericht werde daher im fortzusetzenden Verfahren Feststellungen über die Höhe des angemessenen Mietzinses zu treffen haben. Da zur Frage der Entstehung eines gespaltenen Mietverhältnisses bei Übertragung durch einen Mitmieter und der Möglichkeit der Anerkennung des Erwerbers gemäß § 46a Abs 5 MRG für einen solchen Fall keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege, sei der Rekurs gegen diesen Aufhebungsbeschluß zulässig. Das Berufungsgericht hob dieses Urteil auf und verwies die Rechtssache zur Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es sprach aus, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Entgegen der Ansicht des Erstgerichtes habe im vorliegenden Fall das Vorhandensein einer Mitmieterin weder das Entstehen eines gespaltenen Mietverhältnisses noch die Anerkennung des Erwerbers gemäß Paragraph 46, Absatz 5, MRG hindern können. Dadurch, daß die Mutter des Beklagten der Übertragung des Unternehmens an den Beklagten und die weitere Benützung des Bestandobjektes bloß für die Fortführung dieses Unternehmens genehmigt habe, sei im Innenverhältnis auch von der Mutter des Beklagten das Benützungsrecht auf ihren Sohn übertragen worden. Gerade das Auseinanderklaffen zwischen formeller Mieterstellung und uneingeschränktem Benützungsrecht im Innenverhältnis sei typisches Merkmal der sogenannten gespaltenen Mietverhältnisse. Es erscheine in weiterer Folge auch mit den Grundsätzen des redlichen Verkehrs nicht vereinbar, daß der Schutz eines ursprünglichen Mitmieters, der im Innenverhältnis sein Benützungsrecht auf Dauer an den Erwerber des Unternehmens des Mitmieters übertragen habe, einer formellen Anerkennung gemäß Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG im Wege stehen solle. Dies würde zumindest einen gewissen Bereich an schutzwürdigen Interessen des Mitmieters voraussetzen, die jedoch im vorliegenden Fall nicht ersichtlich seien. Da die bisherigen beiden Mitmieter lediglich formell noch Mieter gewesen seien und im übrigen das Benützungsrecht im Innenverhältnis zur Gänze an den Beklagten übergegangen sei, habe auch eine wirksame Anerkennung gemäß Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG bewirkt werden können. Die Voraussetzungen für den Anhebungsstatbestand nach dieser Bestimmung seien daher gegeben. Der vom Beklagten in der Berufungsbeantwortung begehrten Feststellung, wonach die Unternehmensübertragung im Jahr 1975 dem Hausverwalter bekanntgegeben worden sei, komme infolge des gespaltenen Mietverhältnisses keine Relevanz zu. Das Erstgericht werde daher im fortzusetzenden Verfahren Feststellungen über die Höhe des angemessenen Mietzinses zu treffen haben. Da zur Frage der Entstehung eines gespaltenen Mietverhältnisses bei Übertragung durch einen Mitmieter und der Möglichkeit der Anerkennung des Erwerbers gemäß Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG für einen solchen Fall keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege, sei der Rekurs gegen diesen Aufhebungsbeschluß zulässig.

Der vom Beklagten erhobene Rekurs ist aus den vom Berufungsgericht angeführten Gründen zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Die dem Vermieter eines Geschäftslokales durch § 46a Abs 5 MRG seit 1. 3. 1994 (dem Inkrafttreten des 3. WÄG) eingeräumte Möglichkeit der (schrittweisen) Mietzinsanhebung setzt voraus, daß durch eine vor dem 1. 1. 1982 vorgenommene Veräußerung des in einer gemieteten Geschäftsräumlichkeit betriebenen Unternehmens ein gespaltenes Mietverhältnis ("ohne Übergang der Hauptmietrechte" auf den neuen Unternehmensträger) entstanden ist und dieses bei Geltendmachung des Erhöhungsanspruches nach wie vor besteht. Es darf also weder bei der Unternehmensveräußerung noch später (losgelöst von einer Mietzinserhöhung nach § 46a Abs 5 MRG) zu einem Eintritt des Unternehmenserwerbers in den Hauptmietvertrag gekommen sein. Daß für eine solche

Vertragsüberbindung ein konkludent erklärtes Einverständnis des Vermieters genügt, ergibt sich aus allgemeinenDie dem Vermieter eines Geschäftslokales durch Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG seit 1. 3. 1994 (dem Inkrafttreten des 3. WÄG) eingeräumte Möglichkeit der (schrittweisen) Mietzinsanhebung setzt voraus, daß durch eine vor dem 1. 1. 1982 vorgenommene Veräußerung des in einer gemieteten Geschäftsräumlichkeit betriebenen Unternehmens ein gespaltenes Mietverhältnis ("ohne Übergang der Hauptmietrechte" auf den neuen Unternehmensträger) entstanden ist und dieses bei Geltendmachung des Erhöhungsanspruches nach wie vor besteht. Es darf also weder bei der Unternehmensveräußerung noch später (losgelöst von einer Mietzinserhöhung nach Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG) zu einem Eintritt des Unternehmenserwerbers in den Hauptmietvertrag gekommen sein. Daß für eine solche Vertragsüberbindung ein konkludent erklärtes Einverständnis des Vermieters genügt, ergibt sich aus allgemeinen

Vertragsgrundsätzen (WoBl 1998/141, 224 = immolex 1997/133, 239 = RdW

1997, 399 = ecolex 1998, 225 mwN; WoBl 1998/143, 225 ua). Bei der Beurteilung von Handlungen auf ihre konkludente Aussage ist jedoch größte Vorsicht geboten und ein strenger Maßstab anzulegen, weil die Gefahr besteht, daß dem Handelnden Äußerungen unterstellt werden, die nicht in seinem Sinn gelegen sind. Es darf kein vernünftiger Grund bestehen, an einem Willensentschluß desjenigen, der ein bestimmtes Verhalten gesetzt hat, zu zweifeln (vgl WoBl 1989/12 mwN ua).1997, 399 = ecolex 1998, 225 mwN; WoBl 1998/143, 225 ua). Bei der Beurteilung von Handlungen auf ihre konkludente Aussage ist jedoch größte Vorsicht geboten und ein strenger Maßstab anzulegen, weil die Gefahr besteht, daß dem Handelnden Äußerungen unterstellt werden, die nicht in seinem Sinn gelegen sind. Es darf kein vernünftiger Grund bestehen, an einem Willensentschluß desjenigen, der ein bestimmtes Verhalten gesetzt hat, zu zweifeln vergleiche WoBl 1989/12 mwN ua).

Selbst wenn man im vorliegenden Fall mit den Rekursausführungen des Beklagten - abweichend von der vom Erstgericht getroffenen negativen Feststellung - davon ausginge, daß die Unternehmensübertragung seinerzeit den Vermietern bekanntgegeben worden sei, würde darin entgegen der Ansicht des Rekurswerbers noch kein schlüssiges Anerkenntnis des Beklagten als Mieter durch die Vermieter zu erblicken sein. Denn die Eltern des Beklagten konnten die Ausübung der Mietrechte ihrem Sohn überlassen, ohne daß sich die Vermieter dagegen zur Wehr setzen konnten. Die bloße Kenntnisnahme dieses Umstandes könnte demnach nicht ohne jeden Zweifel schon dahin verstanden werden, daß die Vermieter auch einer Vertragsübernahme oder einem Vertragsbeitritt durch den Beklagten zustimmten. Zutreffend verweist die Rekursbeantwortung in diesem Zusammenhang auch darauf, daß nach den insoweit umbekämpften Feststellungen des Erstgerichtes die Korrespondenz von den Vermietern weiterhin an die Firma "E***** K***** U*****" (und nicht "Ing. K***** U*****" [Vater des Beklagten]) bzw an die Firma "E***** K***** und Susanne U*****" (Eltern des Beklagten) gerichtet wurde. Selbst ausgehend von der vom Rekurswerber begehrten Feststellung der Bekanntgabe der seinerzeitigen Unternehmensübertragung an die Vermieter lag ein den Konkluenderfordernissen des § 863 ABGB entsprechendes Verhalten auf seiten der Kläger nicht vor, so daß es zu keinem Eintritt des Beklagten als Unternehmenserwerber in den Hauptmietvertrag gekommen ist (vgl WoBl 1989/12 ua). Die von den Klägern begehrte Mietzinsanhebung nach § 46a Abs 5 MRG erweist sich daher nicht schon aus diesem Grunde als nicht berechtigt.Selbst wenn man im vorliegenden Fall mit den Rekursausführungen des Beklagten - abweichend von der vom Erstgericht getroffenen negativen Feststellung - davon ausginge, daß die Unternehmensübertragung seinerzeit den Vermietern bekanntgegeben worden sei, würde darin entgegen der Ansicht des Rekurswerbers noch kein schlüssiges Anerkenntnis des Beklagten als Mieter durch die Vermieter zu erblicken sein. Denn die Eltern des Beklagten konnten die Ausübung der Mietrechte ihrem Sohn überlassen, ohne daß sich die Vermieter dagegen zur Wehr setzen konnten. Die bloße Kenntnisnahme dieses Umstandes könnte demnach nicht ohne jeden Zweifel schon dahin verstanden werden, daß die Vermieter auch einer Vertragsübernahme oder einem Vertragsbeitritt durch den Beklagten zustimmten. Zutreffend verweist die Rekursbeantwortung in diesem Zusammenhang auch darauf, daß nach den insoweit umbekämpften Feststellungen des Erstgerichtes die Korrespondenz von den Vermietern weiterhin an die Firma "E***** K***** U*****" (und nicht "Ing. K***** U*****" [Vater des Beklagten]) bzw an die Firma "E***** K***** und Susanne U*****" (Eltern des Beklagten) gerichtet wurde. Selbst ausgehend von der vom Rekurswerber begehrten Feststellung der Bekanntgabe der seinerzeitigen Unternehmensübertragung an die Vermieter lag ein den Konkluenderfordernissen des Paragraph 863, ABGB entsprechendes Verhalten auf seiten der Kläger nicht vor, so daß es zu keinem Eintritt des Beklagten als

Unternehmenserwerber in den Hauptmietvertrag gekommen ist vergleiche WoBI 1989/12 ua). Die von den Klägern begehrte Mietzinsanhebung nach Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG erweist sich daher nicht schon aus diesem Grunde als nicht berechtigt.

Es ist daher im folgenden die zwischen den Parteien weiters strittige Frage, ob durch die Veräußerung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens an den Beklagten ein "gespaltenes" Mietverhältnis entstanden ist, zu prüfen. Diese Frage ist nach der im Zeitpunkt der Unternehmensübertragung geltenden Rechtslage zu beurteilen. Gesetze wirken nämlich grundsätzlich nicht zurück (§ 5 ABGB), so daß mangels besonderer Rückwirkungsanordnung auf einen rechtserheblichen Sachverhalt jene materiellen Rechtsnormen anzuwenden sind, die zur Zeit seiner abschließenden Verwirklichung gegolten haben. Dazu kommt, daß der Gesetzgeber des 3. WÄG mit § 46a Abs 5 MRG eine Bestimmung zur Sanierung gespaltenen Mietverhältnisse schuf, die vor dem 1. 1. 1982 entstanden sind, also jenes Begriffsverständnis des "gespaltenen Mietverhältnisses" voraussetzte und übernahm, wie es sich in der damaligen Rechtspraxis herausgebildet hatte. Die Frage, ob durch die im Jahr 1975 erfolgte Unternehmensübertragung an den Beklagten ein gespaltenes Mietverhältnis entstanden ist, ist somit nach der vor dem 1. 1. 1982 geltenden Rechtslage zu beurteilen (vgl WoBI 1998/141; WoBI 1989/12, 45 mwN; MietSlg 39.281f mwN ua). Es ist daher im folgenden die zwischen den Parteien weiters strittige Frage, ob durch die Veräußerung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens an den Beklagten ein "gespaltenes" Mietverhältnis entstanden ist, zu prüfen. Diese Frage ist nach der im Zeitpunkt der Unternehmensübertragung geltenden Rechtslage zu beurteilen. Gesetze wirken nämlich grundsätzlich nicht zurück (Paragraph 5, ABGB), so daß mangels besonderer Rückwirkungsanordnung auf einen rechtserheblichen Sachverhalt jene materiellen Rechtsnormen anzuwenden sind, die zur Zeit seiner abschließenden Verwirklichung gegolten haben. Dazu kommt, daß der Gesetzgeber des 3. WÄG mit Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG eine Bestimmung zur Sanierung gespaltenen Mietverhältnisse schuf, die vor dem 1. 1. 1982 entstanden sind, also jenes Begriffsverständnis des "gespaltenen Mietverhältnisses" voraussetzte und übernahm, wie es sich in der damaligen Rechtspraxis herausgebildet hatte. Die Frage, ob durch die im Jahr 1975 erfolgte Unternehmensübertragung an den Beklagten ein gespaltenes Mietverhältnis entstanden ist, ist somit nach der vor dem 1. 1. 1982 geltenden Rechtslage zu beurteilen vergleiche WoBI 1998/141; WoBI 1989/12, 45 mwN; MietSlg 39.281f mwN ua).

Nach dieser vor dem Inkrafttreten des MRG geltenden Rechtslage entstand durch Veräußerung des in einer gemieteten Geschäftsräumlichkeit betriebenen Unternehmens ohne Übergang der Hauptmietrechte ein gespaltenes Mietverhältnis (EvBI 1992/1 uva). Hierbei steht zwar dem Vertragspartner des Mieters diesem gegenüber das Benützungsrecht zu, im übrigen bleibt aber der Mieter gegenüber dem Vermieter aus dem Bestandverhältnis weiterhin berechtigt und verpflichtet (JBI 1987, 250 ua). Der Übernehmer des Unternehmens erwirbt somit zwar die Benützungsrechte des Bestandnehmers, dieser bleibt aber weiterhin seinem Bestandgeber für dessen Ansprüche aus dem Bestandvertrag verpflichtet. Gerade in dieser Übertragung des Gebrauchsrechtes des Mieters an einen Dritten besteht das wesentliche Kriterium des gespaltenen Mietrechtsverhältnisses. Ein Wechsel in der Person des Bestandnehmers tritt dadurch nicht ein. Eine Übertragung der Mietrechte durch den Mieter an einen neuen Mieter (Unternehmensübernehmer) hätte vor dem Inkrafttreten des MRG mit 1. 1. 1982 vielmehr der Zustimmung des Vermieters bedurft (vgl WBI 1988, 206; MietSlg 37.151, 34.233, 33.173 mwN uva). Nach dieser vor dem Inkrafttreten des MRG geltenden Rechtslage entstand durch Veräußerung des in einer gemieteten Geschäftsräumlichkeit betriebenen Unternehmens ohne Übergang der Hauptmietrechte ein gespaltenes Mietverhältnis (EvBI 1992/1 uva). Hierbei steht zwar dem Vertragspartner des Mieters diesem gegenüber das Benützungsrecht zu, im übrigen bleibt aber der Mieter gegenüber dem Vermieter aus dem Bestandverhältnis weiterhin berechtigt und verpflichtet (JBI 1987, 250 ua). Der Übernehmer des Unternehmens erwirbt somit zwar die Benützungsrechte des Bestandnehmers, dieser bleibt aber weiterhin seinem Bestandgeber für dessen Ansprüche aus dem Bestandvertrag verpflichtet. Gerade in dieser Übertragung des Gebrauchsrechtes des Mieters an einen Dritten besteht das wesentliche Kriterium des gespaltenen Mietrechtsverhältnisses. Ein Wechsel in der Person des Bestandnehmers tritt dadurch nicht ein. Eine Übertragung der Mietrechte durch den Mieter an einen neuen Mieter (Unternehmensübernehmer) hätte vor dem Inkrafttreten des MRG mit 1. 1. 1982 vielmehr der Zustimmung des Vermieters bedurft vergleiche WBI 1988, 206; MietSlg 37.151, 34.233, 33.173 mwN uva).

Die Eltern des Beklagten waren Mitmieter der Bestandräumlichkeiten, in denen nur der Vater des Beklagten ein Einzelhandelsunternehmen betrieben hat. Die Mutter des Beklagten war als Mitmieterin mit dieser Benützung des Bestandobjektes einverstanden. Ein solches Mitmietverhältnis besteht nicht aus mehreren miteinander

konkurrierenden Mietverhältnissen, sondern ist ein einheitliches, demnach ungeteiltes Mietverhältnis mit mehreren Mietern in bezug auf denselben Mietgegenstand. Jeder Mitmieter hat daher Rechte an der ganzen Bestandsache. Der einzelne Mitmieter besitzt kein selbständiges Verfügungsrecht über seinen Anteil am Bestandrecht (vgl. SZ 64/93; SZ 44/106 ua). Als der Vater des Beklagten im Jahr 1975 sein Handelsunternehmen an seinen Sohn, den Beklagten, übertrug, erfolgte diese Übertragung mit ausdrücklicher Zustimmung der Mutter des Beklagten. Diese hat, wie die Kläger in ihrer Rekursbeantwortung zutreffend ausführen, damit das ihr als Mitmieterin zustehende Benützungsrecht an dem Bestandsobjekt an ihren Sohn, den Beklagten, mitübertragen und damit ebenso wie der Vater des Beklagten eine Handlung gesetzt, die eine Spaltung des Mietrechtes in der Weise bewirkte, daß im Außenverhältnis zu den Vermietern weiterhin die Eltern des Beklagten Mieter geblieben sind, im Innenverhältnis aber das Recht der ausschließlichen Benützung des Bestandsobjektes dem Beklagten zustand. Damit ist aber entgegen der Ansicht des Rekurswerbers auch im Verhältnis zu seiner Mutter nach der damaligen Rechtslage ein gespaltenes Mietverhältnis entstanden. Die Eltern des Beklagten waren Mitmieter der Bestandsräume, in denen nur der Vater des Beklagten ein Einzelhandelsunternehmen betrieben hat. Die Mutter des Beklagten war als Mitmieterin mit dieser Benützung des Bestandsobjektes einverstanden. Ein solches Mitmietverhältnis besteht nicht aus mehreren miteinander konkurrierenden Mietverhältnissen, sondern ist ein einheitliches, demnach ungeteiltes Mietverhältnis mit mehreren Mietern in bezug auf denselben Mietgegenstand. Jeder Mitmieter hat daher Rechte an der ganzen Bestandsache. Der einzelne Mitmieter besitzt kein selbständiges Verfügungsrecht über seinen Anteil am Bestandrecht (vergleiche SZ 64/93; SZ 44/106 ua). Als der Vater des Beklagten im Jahr 1975 sein Handelsunternehmen an seinen Sohn, den Beklagten, übertrug, erfolgte diese Übertragung mit ausdrücklicher Zustimmung der Mutter des Beklagten. Diese hat, wie die Kläger in ihrer Rekursbeantwortung zutreffend ausführen, damit das ihr als Mitmieterin zustehende Benützungsrecht an dem Bestandsobjekt an ihren Sohn, den Beklagten, mitübertragen und damit ebenso wie der Vater des Beklagten eine Handlung gesetzt, die eine Spaltung des Mietrechtes in der Weise bewirkte, daß im Außenverhältnis zu den Vermietern weiterhin die Eltern des Beklagten Mieter geblieben sind, im Innenverhältnis aber das Recht der ausschließlichen Benützung des Bestandsobjektes dem Beklagten zustand. Damit ist aber entgegen der Ansicht des Rekurswerbers auch im Verhältnis zu seiner Mutter nach der damaligen Rechtslage ein gespaltenes Mietverhältnis entstanden.

Es wird vom Rekurswerber nicht in Zweifel gezogen, daß sich sein Vater durch die formelle Unternehmensübertragung seines Benützungsrechtes am Bestandsobjekt vollständig und für immer begeben hat. Dies trifft jedoch entgegen der Ansicht des Rekurswerbers auch auf seine Mutter als Mitmieterin dieses Bestandsobjektes zu, die zur Unternehmensübertragung an den Beklagten ihre ausdrückliche Zustimmung erteilt hat. Soweit der Rekurswerber dazu geltend macht, daß dadurch in unzulässiger Weise in die Vertragsposition seiner Mutter als Mitmieterin des Bestandsobjektes eingegriffen würde, ist zunächst darauf hinzuweisen, daß der Oberste Gerichtshof schon wiederholt ausgesprochen hat, daß gegen die eine vergleichbare Rechtslage betreffende Bestimmung des § 12 Abs 3 MRG keine verfassungsrechtlichen Bedenken, und zwar auch nicht unter dem Gesichtspunkt eines Verstoßes gegen das Grundrecht der Unverletzlichkeit des Eigentums bestehen. Das Bestreben des Mietrechtsgesetzgebers, im Hinblick auf die bisher umstrittene und vielfach als unbefriedigend erachtete Rechtslage ("gespaltenes Mietverhältnis") das Problem der Geschäftsraumieten bei Veräußerung des vom Mieter im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens einer sachgerechten Lösung zuzuführen, erscheint verfassungsrechtlich unbedenklich, zumal § 12 Abs 3 MRG dem Vermieter als Ausgleich für die Aufdrängung des neuen Vertragspartners den Anspruch auf den angemessenen Hauptmietzins gewährt, wenn der bisherige Hauptmietzins niedriger war (vgl. SZ 57/191 mwN ua). Diese Erwägungen haben auch für den vorliegenden Fall zu gelten, in dem die Mutter des Beklagten die Mietrechte nur noch formal, nicht aber zu Zwecken eigener Geschäftstätigkeit innehatte. So gesehen ist daher einerseits der Eingriff in ihre bloß noch formale Rechtsstellung durchaus legitim, wobei andererseits gerade der Fall des Unternehmensüberganges jene zeitliche Zäsur ist, zu der der Vermieter berechtigt ist, den ihm nicht mehr zumutbaren Mietzins auf den angemessenen Betrag zu erhöhen, weil der bisherige Mieter nicht mehr schutzbedürftig ist und dem Unternehmenserwerber die Zahlung eines angemessenen Mietzinses zugemutet werden kann (vgl. Reich-Rohrwig/Thiery, Unternehmensübertragung, Gesellschafterwechsel und Mietzinserhöhung, *ecolex* 1991, 687 ff [691]). Es wird vom Rekurswerber nicht in Zweifel gezogen, daß sich sein Vater durch die formelle Unternehmensübertragung seines Benützungsrechtes am Bestandsobjekt vollständig und für immer begeben hat. Dies trifft jedoch entgegen der Ansicht des Rekurswerbers auch auf seine Mutter als Mitmieterin dieses Bestandsobjektes zu, die zur Unternehmensübertragung an den Beklagten ihre ausdrückliche Zustimmung erteilt hat. Soweit der

Rekurswerber dazu geltend macht, daß dadurch in unzulässiger Weise in die Vertragsposition seiner Mutter als Mitmieterin des Bestandobjektes eingegriffen würde, ist zunächst darauf hinzuweisen, daß der Oberste Gerichtshof schon wiederholt ausgesprochen hat, daß gegen die eine vergleichbare Rechtslage betreffende Bestimmung des Paragraph 12, Absatz 3, MRG keine verfassungsrechtlichen Bedenken, und zwar auch nicht unter dem Gesichtspunkt eines Verstoßes gegen das Grundrecht der Unverletzlichkeit des Eigentums bestehen. Das Bestreben des Mietrechtsgesetzgebers, im Hinblick auf die bisher umstrittene und vielfach als unbefriedigend erachtete Rechtslage ("gespaltenes Mietverhältnis") das Problem der Geschäftsraummieten bei Veräußerung des vom Mieter im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens einer sachgerechten Lösung zuzuführen, erscheint verfassungsrechtlich unbedenklich, zumal Paragraph 12, Absatz 3, MRG dem Vermieter als Ausgleich für die Aufdrängung des neuen Vertragspartners den Anspruch auf den angemessenen Hauptmietzins gewährt, wenn der bisherige Hauptmietzins niedriger war (vergleiche SZ 57/191 mwN ua). Diese Erwägungen haben auch für den vorliegenden Fall zu gelten, in dem die Mutter des Beklagten die Mietrechte nur noch formal, nicht aber zu Zwecken eigener Geschäftstätigkeit innehatte. So gesehen ist daher einerseits der Eingriff in ihre bloß noch formale Rechtsstellung durchaus legitim, wobei andererseits gerade der Fall des Unternehmensüberganges jene zeitliche Zäsur ist, zu der der Vermieter berechtigt ist, den ihm nicht mehr zumutbaren Mietzins auf den angemessenen Betrag zu erhöhen, weil der bisherige Mieter nicht mehr schutzbedürftig ist und dem Unternehmenserwerber die Zahlung eines angemessenen Mietzinses zugemutet werden kann (vergleiche Reich-Rohrwig/Thiery, Unternehmensübertragung, Gesellschafterwechsel und Mietzinserhöhung, *ecolex* 1991, 687 ff [691]).

Das Rekursgericht ist daher zutreffend vom Vorliegen eines gespaltenes Mietverhältnisses und der Voraussetzungen der damit dem Vermieter eines Geschäftslokales nach § 46a Abs 5 MRG seit 1. 3. 1994 eingeräumten Möglichkeit der (schrittweisen) Mietzinsanhebung ausgegangen, so daß die Aufhebung zur Prüfung der Frage der Angemessenheit des begehrten Mietzinses zu Recht erfolgte. Das Rekursgericht ist daher zutreffend vom Vorliegen eines gespaltenes Mietverhältnisses und der Voraussetzungen der damit dem Vermieter eines Geschäftslokales nach Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG seit 1. 3. 1994 eingeräumten Möglichkeit der (schrittweisen) Mietzinsanhebung ausgegangen, so daß die Aufhebung zur Prüfung der Frage der Angemessenheit des begehrten Mietzinses zu Recht erfolgte.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 52 Abs 1 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E53772 06A01778

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0060OB00177_98T.0422.000

Dokumentnummer

JJT_19990422_OGH0002_0060OB00177_98T0000_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