jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/7/28 1Ob88/98t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.07.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer, Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer und Dr. Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei W***** AG., *****, vertreten durch Neudorfer, Griensteidl, Hahnkamper & Stapf, Rechtsanwalts-Partnerschaft in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Johannes S*****, *****, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der ***** W***** KG, wegen Räumung infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 15. Oktober 1997, GZ 41 R 522/97m-19, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 22. Mai 1997, GZ 20 C 436/96k-13, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit S 21.375,- (darin S 3.562,50 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Gemeinde Wien ist Eigentümerin des U-Bahn-Verkehrsbauwerks Karlsplatz in Wien. Die klagende Partei ist Hauptmieterin eines in diesem Bauwerk gelegenen Geschäftslokals. Die Anmietung erfolgte mit Vertrag vom 17. 9. 1976 zum Betrieb eines Cafés bzw. einer Snackbar. Im Punkt 6 dieses Hauptmietvertrags ist festgehalten, daß das Mietverhältnis nicht den Bestimmungen der §§ 2 bis 23 des Mietengesetzes (MG) unterliege, weil sich das Bestandobjekt in einem Bauwerk befinde, das mit dem Bahnbetrieb im Zusammenhang stehe. Nach Punkt 15 des Mietvertrags bedarf die gänzliche oder teilweise entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung des Mietobjekts an Dritte oder die Verwendung des Mietobjekts für einen anderen als den unter Punkt 1 angeführten Zweck (Betrieb eines Cafés bzw. einer Snackbar) der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin; die Auswahl des Gewerbetreibenden sowie des Geschäftszweigs hat bei allfälliger Weitergabe im Einvernehmen mit der Vermieterin zu erfolgen. Vom Zeitpunkt der Anmietung bis zur Untervermietung an die Gemeinschuldnerin im Jahre 1980 betrieb die klagende Partei im Bestandobjekt eine Imbißstube. Die Gemeinde Wien ist Eigentümerin des U-Bahn-Verkehrsbauwerks Karlsplatz in Wien. Die klagende Partei ist Hauptmieterin eines in diesem Bauwerk gelegenen Geschäftslokals. Die Anmietung erfolgte mit Vertrag vom 17. 9. 1976 zum Betrieb eines Cafés bzw. einer Snackbar. Im Punkt 6 dieses Hauptmietvertrags ist festgehalten, daß das Mietverhältnis nicht den Bestimmungen der Paragraphen 2, bis 23 des Mietengesetzes (MG) unterliege, weil sich das Bestandobjekt in einem Bauwerk befinde, das mit dem Bahnbetrieb im Zusammenhang stehe. Nach Punkt 15 des Mietvertrags bedarf die gänzliche oder teilweise entgeltliche oder

unentgeltliche Überlassung des Mietobjekts an Dritte oder die Verwendung des Mietobjekts für einen anderen als den unter Punkt 1 angeführten Zweck (Betrieb eines Cafés bzw. einer Snackbar) der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin; die Auswahl des Gewerbetreibenden sowie des Geschäftszweigs hat bei allfälliger Weitergabe im Einvernehmen mit der Vermieterin zu erfolgen. Vom Zeitpunkt der Anmietung bis zur Untervermietung an die Gemeinschuldnerin im Jahre 1980 betrieb die klagende Partei im Bestandobjekt eine Imbißstube.

Mit Untermietvertrag vom 16. 12. 1980 (Mietbeginn 1. 9. 1980) mietete die Gemeinschuldnerin das Bestandobjekt zum Betrieb einer Schallplattenboutique. Nach Punkt VI des Untermietvertrags gingen beide Parteien bei Vertragsabschluß davon aus, daß das Mietverhältnis nicht den Bestimmungen der §§ 2 bis 23 MG unterliege, weil sich das Bestandobjekt in einem Bauwerk befinde, das mit dem Bahnbetrieb im Zusammenhang stehe. Punkt VII des Untermietvertrags zufolge wurde das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit eingegangen und kann es von der (Unter-)Vermieterin nur aufgekündigt werden, wenn diese selbst ihre Mietrechte gegenüber der Stadt Wien verliert. In diesem Fall soll das Untermietverhältnis gleichzeitig mit dem Hauptmietverhältnis enden. Die Mieterin ist berechtigt, unter bestimmten Voraussetzungen vorzeitig zu kündigen. Laut Punkt VIII dieses Vertrags ist die (Unter-)Vermieterin berechtigt, die Räumung des Mietobjekts unter anderem mit sofortiger Wirkung zu veranlassen, wenn über das Vermögen der Mieterin der Konkurs „verhängt" oder gegen sie das Ausgleichsverfahren eröffnet wird; damit endet das Mietverhältnis automatisch.Mit Untermietvertrag vom 16. 12. 1980 (Mietbeginn 1. 9. 1980) mietete die Gemeinschuldnerin das Bestandobjekt zum Betrieb einer Schallplattenboutique. Nach Punkt römisch VI des Untermietvertrags gingen beide Parteien bei Vertragsabschluß davon aus, daß das Mietverhältnis nicht den Bestimmungen der Paragraphen 2, bis 23 MG unterliege, weil sich das Bestandobjekt in einem Bauwerk befinde, das mit dem Bahnbetrieb im Zusammenhang stehe. Punkt römisch VII des Untermietvertrags zufolge wurde das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit eingegangen und kann es von der (Unter-)Vermieterin nur aufgekündigt werden, wenn diese selbst ihre Mietrechte gegenüber der Stadt Wien verliert. In diesem Fall soll das Untermietverhältnis gleichzeitig mit dem Hauptmietverhältnis enden. Die Mieterin ist berechtigt, unter bestimmten Voraussetzungen vorzeitig zu kündigen. Laut Punkt römisch VIII dieses Vertrags ist die (Unter-)Vermieterin berechtigt, die Räumung des Mietobjekts unter anderem mit sofortiger Wirkung zu veranlassen, wenn über das Vermögen der Mieterin der Konkurs „verhängt" oder gegen sie das Ausgleichsverfahren eröffnet wird; damit endet das Mietverhältnis automatisch.

Die Gemeinschuldnerin betrieb vom Mietbeginn an im Bestandobjekt eine Schallplattenboutique. Das Geschäft wird von U-Bahn-Benützern, aber auch von Laufkundschaft und von Stammkunden der beklagten Partei frequentiert. Zu welchem Anteil die Kunden der Gemeinschuldnerin die U-Bahn benützten, ist nicht feststellbar.

Mit Beschluß vom 5. 7. 1996 wurde über das Vermögen der Gemeinschuldnerin der Anschlußkonkurs eröffnet und der Beklagte zum Masseverwalter bestellt, der das Unternehmen der Gemeinschuldnerin seither weiter betreibt. Die Mietzinszahlungen erfolgen pünktlich.

Die klagende Partei begehrte vom Beklagten die Räumung des mit Untermietvertrag angemieteten Objekts im U-Bahn-Verkehrswerkbau Karlsplatz. Das Bestandobjekt sei nicht den Kündigungsbeschränkungen des § 19 MG unterworfen, weshalb gemäß § 49 Abs 3 des Mietrechtsgesetzes (MRG) die Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG nicht zur Anwendung kämen. Im Untermietvertrag sei die Eröffnung des Konkurses über das Vermögen der Untermieterin als außerordentlicher Kündigungsgrund im Sinne des § 1118 ABGB vereinbart worden, so daß die sofortige Vertragsauflösung berechtigt sei. Nach Absicht der Vermieterin (Gemeinde Wien) sollte durch die in der U-Bahn-Passage situierten Lokale die Versorgung der U-Bahn-Gäste gewährleistet werden, sodaß ein Bezug zum Betrieb der U-Bahn gegeben sei.Die klagende Partei begehrte vom Beklagten die Räumung des mit Untermietvertrag angemieteten Objekts im U-Bahn-Verkehrswerkbau Karlsplatz. Das Bestandobjekt sei nicht den Kündigungsbeschränkungen des Paragraph 19, MG unterworfen, weshalb gemäß Paragraph 49, Absatz 3, des Mietrechtsgesetzes (MRG) die Kündigungsbeschränkungen des Paragraph 30, MRG nicht zur Anwendung kämen. Im Untermietvertrag sei die Eröffnung des Konkurses über das Vermögen der Untermieterin als außerordentlicher Kündigungsgrund im Sinne des Paragraph 1118, ABGB vereinbart worden, so daß die sofortige Vertragsauflösung berechtigt sei. Nach Absicht der Vermieterin (Gemeinde Wien) sollte durch die in der U-Bahn-Passage situierten Lokale die Versorgung der U-Bahn-Gäste gewährleistet werden, sodaß ein Bezug zum Betrieb der U-Bahn gegeben sei.

Der Beklagte wendete ein, daß der Mietgegenstand nicht „im Rahmen des Betriebs eines Verkehrsunternehmens" vermietet worden sei, so daß das Bestandobjekt in den Anwendungsbereich des MRG falle. Der im Untermietvertrag vereinbarte Auflösungsgrund sei damit unwirksam. Es läge ein wichtiges Interesse des Beklagten an der

Aufrechterhaltung des Mietvertrags vor.

Das Erstgericht sprach aus, daß der zwischen den Streitteilen geschlossene Untermietvertrag über das Geschäftslokal im U-Bahn-Verkehrswerkbau Karlsplatz aufgehoben und die beklagte Partei schuldig sei, dieses Geschäftslokal binnen 14 Tagen zu räumen. Es führte in rechtlicher Hinsicht aus, gemäß § 49 Abs 3 MRG seien für einen vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes geschlossenen Untermietvertrag, für den die Kündigungsbeschränkungen des § 19 MG nicht gegolten haben, auch jene des § 30 MRG nicht anwendbar. Im Hinblick auf § 1 Abs 4 MG gelte für das Mietobjekt der Kündigungsschutz des Mietengesetzes nicht. Für die nach dem 1. 8. 1914 angemieteten Geschäftsräume, die sich auf Eisenbahngrundstücken befinden und nach ihrer Zweckbestimmung mit dem Betrieb der Eisenbahn im Zusammenhang stehen, fänden die Kündigungsbeschränkungen keine Anwendung. Ein solcher Zusammenhang sei bereits dann zu bejahen, wenn die Bestandfläche auf einem in das Eisenbahnbuch eingetragenen Grundstück liege. Unbeschadet der ursprünglichen Zweckwidmung sei ein Zusammenhang zwischen Bestandgegenstand und Eisenbahnbetrieb immer dann anzunehmen, wenn es sich um Bestandräumlichkeiten eines Eisenbahnnebenbetriebs handle, worunter auf Bahngrund befindliche Betriebe zu verstehen seien, die zur Deckung der Bedürfnisse der Bahnbenützer bestimmt seien. Es komme nicht darauf an, mit welchem Anteil Bahnbenützer zum Gesamtkundenstock eines Geschäfts beitrügen. Die Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG seien im vorliegenden Fall nicht anzuwenden, die Vereinbarung der Insolvenz als Grund für die Aufhebung des Mietvertrags sei daher wirksam.Das Erstgericht sprach aus, daß der zwischen den Streitteilen geschlossene Untermietvertrag über das Geschäftslokal im U-Bahn-Verkehrswerkbau Karlsplatz aufgehoben und die beklagte Partei schuldig sei, dieses Geschäftslokal binnen 14 Tagen zu räumen. Es führte in rechtlicher Hinsicht aus, gemäß Paragraph 49, Absatz 3, MRG seien für einen vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes geschlossenen Untermietvertrag, für den die Kündigungsbeschränkungen des Paragraph 19, MG nicht gegolten haben, auch jene des Paragraph 30, MRG nicht anwendbar. Im Hinblick auf Paragraph eins, Absatz 4, MG gelte für das Mietobjekt der Kündigungsschutz des Mietengesetzes nicht. Für die nach dem 1. 8. 1914 angemieteten Geschäftsräume, die sich auf Eisenbahngrundstücken befinden und nach ihrer Zweckbestimmung mit dem Betrieb der Eisenbahn im Zusammenhang stehen, fänden die Kündigungsbeschränkungen keine Anwendung. Ein solcher Zusammenhang sei bereits dann zu bejahen, wenn die Bestandfläche auf einem in das Eisenbahnbuch eingetragenen Grundstück liege. Unbeschadet der ursprünglichen Zweckwidmung sei ein Zusammenhang zwischen Bestandgegenstand und Eisenbahnbetrieb immer dann anzunehmen, wenn es sich um Bestandräumlichkeiten eines Eisenbahnnebenbetriebs handle, worunter auf Bahngrund befindliche Betriebe zu verstehen seien, die zur Deckung der Bedürfnisse der Bahnbenützer bestimmt seien. Es komme nicht darauf an, mit welchem Anteil Bahnbenützer zum Gesamtkundenstock eines Geschäfts beitrügen. Die Kündigungsbeschränkungen des Paragraph 30, MRG seien im vorliegenden Fall nicht anzuwenden, die Vereinbarung der Insolvenz als Grund für die Aufhebung des Mietvertrags sei daher wirksam.

Das Berufungsgericht wies das Räumungsbegehren ab und sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei. Die Ausklammerung bestimmter Mietgegenstände aus dem Kündigungsschutz gemäß § 1 Abs 4 MG habe darauf beruht, daß die möglichst ungeschmälerte Verfügungsfreiheit der Bahnverwaltung über Mietgegenstände auf Eisenbahngrundstücken im öffentlichen Interesse gelegen gewesen sei. Es sei allein um die Freiheit der Bahnverwaltung gegangen, über den Mietgegenstand für Zwecke des Bahnbetriebs zu verfügen. Der erforderliche Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb müsse aber zwischen dem Bahnbetrieb und dem Mietobjekt selbst bestehen, ein rein wirtschaftlicher Zusammenhang genüge nicht. Es könne dabei nicht ausschließlich auf den Zeitpunkt der seinerzeitigen Widmung ankommen. Die derzeitige Verwendung des Mietgegenstands zum Betrieb einer Schallplattenboutique diene auch im weitesten Sinn dem öffentlichen Interesse an einem geregelten Bahnbetrieb nicht, namentlich auch nicht der Versorgung der Fahrgäste der U-Bahn mit typischerweise für die Reise benötigten Konsumgütern. Für das bestehende Untermietverhältnis zwischen den Parteien gälten demnach die Kündigungsbeschränkungen des MRG. Dies stehe der Geltendmachung des vereinbarten Auflösungsgrundes, auf den sich die klagende Partei stütze, im Wege.Das Berufungsgericht wies das Räumungsbegehren ab und sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei. Die Ausklammerung bestimmter Mietgegenstände aus dem Kündigungsschutz gemäß Paragraph eins, Absatz 4, MG habe darauf beruht, daß die möglichst ungeschmälerte Verfügungsfreiheit der Bahnverwaltung über Mietgegenstände auf Eisenbahngrundstücken im öffentlichen Interesse gelegen gewesen sei. Es sei allein um die Freiheit der Bahnverwaltung gegangen, über den Mietgegenstand für Zwecke des Bahnbetriebs zu verfügen. Der erforderliche Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb müsse aber zwischen dem Bahnbetrieb und dem Mietobjekt selbst bestehen, ein rein wirtschaftlicher Zusammenhang genüge nicht. Es könne dabei nicht ausschließlich

auf den Zeitpunkt der seinerzeitigen Widmung ankommen. Die derzeitige Verwendung des Mietgegenstands zum Betrieb einer Schallplattenboutique diene auch im weitesten Sinn dem öffentlichen Interesse an einem geregelten Bahnbetrieb nicht, namentlich auch nicht der Versorgung der Fahrgäste der U-Bahn mit typischerweise für die Reise benötigten Konsumgütern. Für das bestehende Untermietverhältnis zwischen den Parteien gälten demnach die Kündigungsbeschränkungen des MRG. Dies stehe der Geltendmachung des vereinbarten Auflösungsgrundes, auf den sich die klagende Partei stütze, im Wege.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der klagenden Partei ist zulässig, im Ergebnis aber nicht berechtigt.

Der Untermietvertrag zwischen den Streitteilen wurde am 16. 12. 1980, also noch vor Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes geschlossen. Gemäß § 49 Abs 3 MRG gelten für einen solchen Untermietvertrag, falls die Kündigungsbeschränkungen des § 19 MG nicht gegolten haben, auch nicht die Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG. Zu prüfen ist daher, ob die Kündigungsbeschränkungen des § 19 MG auf den zwischen den Streitteilen geschlossenen Untermietvertrag Anwendung fanden (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 9 zu § 49 MRG).Der Untermietvertrag zwischen den Streitteilen wurde am 16. 12. 1980, also noch vor Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes geschlossen. Gemäß Paragraph 49, Absatz 3, MRG gelten für einen solchen Untermietvertrag, falls die Kündigungsbeschränkungen des Paragraph 19, MG nicht gegolten haben, auch nicht die Kündigungsbeschränkungen des Paragraph 30, MRG. Zu prüfen ist daher, ob die Kündigungsbeschränkungen des Paragraph 19, MG auf den zwischen den Streitteilen geschlossenen Untermietvertrag Anwendung fanden (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 9 zu Paragraph 49, MRG).

Gemäß § 1 Abs 4 MG fanden auf Räume der in § 1 Abs 1 MG bezeichneten Art, die sich auf Eisenbahngrundstücken befinden und die nach ihrer Zweckbestimmung mit dem Betrieb der Eisenbahn im Zusammenhang stehen, die Kündigungsbestimmungen (§§ 19 bis 23 MG) nur insofern Anwendung, als der Mieter den Mietgegenstand mindestens seit dem 1. 8. 1914 innehatte. Ob der Zusammenhang mit dem Betrieb der Eisenbahn bestand, entschied im Zweifel das Bundesministerium „für Verkehr und verstaatlichte Unternehmen“. Bei der Beurteilung dieser Frage haben sowohl der Oberste Gerichtshof wie auch der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung die Ansicht vertreten, es komme dabei auf die ursprüngliche Zweckbestimmung und Planung an. Die beabsichtigte oder sichergestellte künftige Verwendung des Bestandobjekts für Bahnzwecke sei hingegen im § 1 Abs 4 MG nicht angeordnet und daher auch in einem auf diese Gesetzesstelle gestützten Kündigungsstreit nicht zu prüfen (MietSlg. 28.207; 24.217; 18.259f; 16.199/3; EvBl 1957,447 ua). Es sei gerade der Sinn dieser Bestimmung, vorübergehend anderen Zwecken dienende, mit dem Eisenbahnbetrieb nach Zweck, Bestimmung und Planung in enger Verbindung stehende Grundstücke und Räume im Fall eines Bedarfs wieder Bahnzwecken zugänglich zu machen. Die künftige Bedarfsfrage sei nicht zu prüfen (MietSlg. 24.217). Die Frage, ob ein Zusammenhang mit dem Betrieb der Eisenbahn bestehe, sei nicht ausschließlich durch das Bundesministerium für Verkehr und verstaatlichte Unternehmungen zu entscheiden, weil nur im Zweifel die Entscheidung dieses Ministeriums einzuholen sei (MietSlg. 18.260 f). Der Verwaltungsgerichtshof hat ferner die Auffassung vertreten, daß unbeschadet der ursprünglichen Zweckwidmung im Hinblick auf die Regelung des § 50 Abs 1 EisbG ein Zusammenhang zwischen Bestandgegenstand und Eisenbahnbetrieb jedenfalls immer dann anzunehmen sei, wenn es sich um Bestandräumlichkeiten eines Eisenbahnnebenbetriebs handle, unter dem nach § 50 Abs 1 EisbG ein auf Bahngrund befindlicher Betrieb zu verstehen sei, der zur Deckung der Bedürfnisse der Bahnbenützer bestimmt sei. Bei einem Geschäftslokal, das zum Betrieb eines Friseursalons vermietet worden sei und im Bahnhofsgelände des Wiener Südbahnhofs liege, handle es sich um einen Eisenbahnnebenbetrieb im Sinne des § 50 Abs 1 EisbG, für den der im § 1 Abs 4 MG geforderte Zusammenhang zwischen Bestandgegenstand und Eisenbahnbetrieb schon seiner Art nach- und ohne Rücksicht darauf, mit welchem Anteil Bahnbenützer am Gesamtkundenstock des Geschäfts zu veranschlagen seien - als gegeben anzunehmen sei (MietSlg. 28.206).Gemäß Paragraph eins, Absatz 4, MG fanden auf Räume der in Paragraph eins, Absatz eins, MG bezeichneten Art, die sich auf Eisenbahngrundstücken befinden und die nach ihrer Zweckbestimmung mit dem Betrieb der Eisenbahn im Zusammenhang stehen, die Kündigungsbestimmungen (Paragraphen 19, bis 23 MG) nur insofern Anwendung, als der Mieter den Mietgegenstand mindestens seit dem 1. 8. 1914 innehatte. Ob der Zusammenhang mit dem Betrieb der Eisenbahn bestand, entschied im Zweifel das Bundesministerium „für Verkehr und verstaatlichte Unternehmen“. Bei der Beurteilung dieser Frage haben sowohl der Oberste Gerichtshof wie auch der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung die Ansicht vertreten, es komme dabei auf die ursprüngliche Zweckbestimmung und Planung an. Die

beabsichtigte oder sichergestellte künftige Verwendung des Bestandobjekts für Bahnzwecke sei hingegen im Paragraph eins, Absatz 4, MG nicht angeordnet und daher auch in einem auf diese Gesetzesstelle gestützten Kündigungsstreit nicht zu prüfen (MietSlg. 28.207; 24.217; 18.259f; 16.199/3; EvBl 1957,447 ua). Es sei gerade der Sinn dieser Bestimmung, vorübergehend anderen Zwecken dienende, mit dem Eisenbahnbetrieb nach Zweck, Bestimmung und Planung in enger Verbindung stehende Grundstücke und Räume im Fall eines Bedarfs wieder Bahnzwecken zugänglich zu machen. Die künftige Bedarfsfrage sei nicht zu prüfen (MietSlg. 24.217). Die Frage, ob ein Zusammenhang mit dem Betrieb der Eisenbahn bestehe, sei nicht ausschließlich durch das Bundesministerium für Verkehr und verstaatlichte Unternehmungen zu entscheiden, weil nur im Zweifel die Entscheidung dieses Ministeriums einzuholen sei (MietSlg. 18.260 f). Der Verwaltungsgerichtshof hat ferner die Auffassung vertreten, daß unbeschadet der ursprünglichen Zweckwidmung im Hinblick auf die Regelung des Paragraph 50, Absatz eins, EisbG ein Zusammenhang zwischen Bestandgegenstand und Eisenbahnbetrieb jedenfalls immer dann anzunehmen sei, wenn es sich um Bestandräumlichkeiten eines Eisenbahnnebenbetriebs handle, unter dem nach Paragraph 50, Absatz eins, EisbG ein auf Bahngrund befindlicher Betrieb zu verstehen sei, der zur Deckung der Bedürfnisse der Bahnbenützer bestimmt sei. Bei einem Geschäftslokal, das zum Betrieb eines Friseursalons vermietet worden sei und im Bahnhofsgelände des Wiener Südbahnhofs liege, handle es sich um einen Eisenbahnnebenbetrieb im Sinne des Paragraph 50, Absatz eins, EisbG, für den der im Paragraph eins, Absatz 4, MG geforderte Zusammenhang zwischen Bestandgegenstand und Eisenbahnbetrieb schon seiner Art nach- und ohne Rücksicht darauf, mit welchem Anteil Bahnbenützer am Gesamtkundenstock des Geschäfts zu veranschlagen seien - als gegeben anzunehmen sei (MietSlg. 28.206).

Diese Rechtsprechung wurde auch vom Verfassungsgerichtshof - entgegen der Ansicht des Beklagten und entgegen der Meinung von Würth/Zingher (aaO Anm 6 zu § 1 MG) -, daß mit dessen Entscheidung MietSlg. 32.266/1 die bisherige Judikatur abgelehnt worden sei, im wesentlichen gebilligt, nur vertritt dieser Gerichtshof die Auffassung, daß es bei der Prüfung der Verwendung für den Bahnbetrieb nicht ausschließlich auf den Zeitpunkt der seinerzeitigen Widmung ankommen könne, sondern Voraussetzung die Möglichkeit zweckgebundener Wiederverwendung sei. Es müsse der erforderliche, wenn auch noch so lose Zusammenhang zwischen dem Bahnbetrieb und dem Mietobjekt selbst hergestellt werden können. Rein wirtschaftliche Zusammenhänge genügten hiefür nicht. Auch der Verfassungsgerichtshof war dort der Meinung, daß § 1 Abs 4 MG offenkundig auf der Erwägung beruhe, das öffentliche Interesse an einem geregelten Bahnbetrieb erfordere die „möglichst ungeschmälerte Verfügungsfreiheit der Bahnverwaltung über Mietgegenstände auf Eisenbahngrundstücken“. Was den geforderten Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb anlange, spreche allein schon der Umstand, daß die Gesetzesbestimmung von vermieteten Eisenbahngrundstücken handle - wobei es sich um Mieten von sehr langer Dauer handeln könne - dafür, daß im Moment der Auflösung des Mietvertrags ein aktueller Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb nicht bestehen müsse und es genüge, wenn ein solcher erst hergestellt werden solle. Es könne nicht darauf ankommen, ob der Mietgegenstand während der Dauer des Bestandverhältnisses dem Eisenbahnbetrieb diene, es müsse vielmehr auf die ursprüngliche Planung und Zweckbestimmung des Grundstücks ankommen. Damit werde aber nicht zum Ausdruck gebracht, daß der Verwendungszweck während der Bestanddauer „absolut“ unmaßgeblich sei. Es komme vielmehr weder auf die vorübergehende Verwendung des Bestandobjekts noch auf einen allenfalls aktuellen Wiederbedarf an, der Zusammenhang eines Bestandobjekts mit dem Eisenbahnbetrieb nach § 1 Abs 4 MG setze aber die Möglichkeit der zweckgebundenen Wiederverwendung voraus (MietSlg. 32.266/1).Diese Rechtsprechung wurde auch vom Verfassungsgerichtshof - entgegen der Ansicht des Beklagten und entgegen der Meinung von Würth/Zingher (aaO Anmerkung 6 zu Paragraph eins, MG) -, daß mit dessen Entscheidung MietSlg. 32.266/1 die bisherige Judikatur abgelehnt worden sei, im wesentlichen gebilligt, nur vertritt dieser Gerichtshof die Auffassung, daß es bei der Prüfung der Verwendung für den Bahnbetrieb nicht ausschließlich auf den Zeitpunkt der seinerzeitigen Widmung ankommen könne, sondern Voraussetzung die Möglichkeit zweckgebundener Wiederverwendung sei. Es müsse der erforderliche, wenn auch noch so lose Zusammenhang zwischen dem Bahnbetrieb und dem Mietobjekt selbst hergestellt werden können. Rein wirtschaftliche Zusammenhänge genügten hiefür nicht. Auch der Verfassungsgerichtshof war dort der Meinung, daß Paragraph eins, Absatz 4, MG offenkundig auf der Erwägung beruhe, das öffentliche Interesse an einem geregelten Bahnbetrieb erfordere die „möglichst ungeschmälerte Verfügungsfreiheit der Bahnverwaltung über Mietgegenstände auf Eisenbahngrundstücken“. Was den geforderten Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb anlange, spreche allein schon der Umstand, daß die Gesetzesbestimmung von vermieteten Eisenbahngrundstücken handle - wobei es sich um Mieten von sehr langer Dauer handeln könne - dafür, daß im Moment der Auflösung des

Mietvertrags ein aktueller Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb nicht bestehen müsse und es genüge, wenn ein solcher erst hergestellt werden solle. Es könne nicht darauf ankommen, ob der Mietgegenstand während der Dauer des Bestandverhältnisses dem Eisenbahnbetrieb diene, es müsse vielmehr auf die ursprüngliche Planung und Zweckbestimmung des Grundstücks ankommen. Damit werde aber nicht zum Ausdruck gebracht, daß der Verwendungszweck während der Bestanddauer „absolut" unmaßgeblich sei. Es komme vielmehr weder auf die vorübergehende Verwendung des Bestandobjekts noch auf einen allenfalls aktuellen Wiederbedarf an, der Zusammenhang eines Bestandobjekts mit dem Eisenbahnbetrieb nach Paragraph eins, Absatz 4, MG setze aber die Möglichkeit der zweckgebundenen Wiederverwendung voraus (MietSlg. 32.266/1).

Im vorliegenden Fall wurde das Geschäftslokal in der Zeit von 1976 bis 1980 den Feststellungen nach vom Hauptmieter als Café und Snackbetrieb geführt. Bei dieser von der Vermieterin und dem Hauptmieter gewählten ursprünglichen Zweckbestimmung ist ein Zusammenhang mit dem Betrieb der Eisenbahn gegeben, selbst wenn man in Rechnung stellt, daß Bahnhöfe wie etwa der Süd- oder der Westbahnhof andere Eisenbahnnebenbetriebe erfordern als eine U-Bahn-Station. Eine Snackbar bzw ein Café ist aber doch als Betrieb anzusehen, der zur Deckung der Bedürfnisse der U-Bahn-Benützer im Sinne des § 50 Abs 1 EisbG bestimmt ist. Im Sinne der zuvor zitierten Judikatur ist somit der von § 1 Abs 4 MG geforderte Zusammenhang zu bejahen, stellt man auf die ursprüngliche Planung und Zweckbestimmung des vermieteten Lokals ab. Auch wenn in den Räumlichkeiten schon seit längerer Zeit von der Gemeinschuldnerin bzw vom beklagten Masseverwalter ein Unternehmen betrieben wurde bzw auch derzeit noch betrieben wird, das seinem Zweck nach mit dem Betrieb der Eisenbahn (U-Bahn) nicht im Zusammenhang gestanden sein mag, so ist dies nicht von ausschlaggebender Bedeutung, weil es nur darauf ankommt, daß der Bahnverwaltung durch § 1 Abs 4 MG die möglichst ungeschmälerte Verfügungsfreiheit über den Mietgegenstand belassen werden sollte und es durchaus möglich ist, das Mietobjekt nach Räumung durch den Beklagten wieder zweckgebunden zu verwenden, kommt es doch nach der Rechtsprechung des VfGH, der sich der erkennende Senat anschließt, weder auf die vorübergehende Verwendung des Bestandobjekts (in zweckfremdem Sinne) noch auf einen „eventuell aktuellen Wiederbedarf" an, sondern lediglich auf die Möglichkeit der zweckgebundenen Wiederverwendung. Daß eine solche ausgeschlossen wäre, ist weder behauptet worden, noch im entferntesten dem Akteninhalt zu entnehmen.Im vorliegenden Fall wurde das Geschäftslokal in der Zeit von 1976 bis 1980 den Feststellungen nach vom Hauptmieter als Café und Snackbetrieb geführt. Bei dieser von der Vermieterin und dem Hauptmieter gewählten ursprünglichen Zweckbestimmung ist ein Zusammenhang mit dem Betrieb der Eisenbahn gegeben, selbst wenn man in Rechnung stellt, daß Bahnhöfe wie etwa der Süd- oder der Westbahnhof andere Eisenbahnnebenbetriebe erfordern als eine U-Bahn-Station. Eine Snackbar bzw ein Café ist aber doch als Betrieb anzusehen, der zur Deckung der Bedürfnisse der U-Bahn-Benützer im Sinne des Paragraph 50, Absatz eins, EisbG bestimmt ist. Im Sinne der zuvor zitierten Judikatur ist somit der von Paragraph eins, Absatz 4, MG geforderte Zusammenhang zu bejahen, stellt man auf die ursprüngliche Planung und Zweckbestimmung des vermieteten Lokals ab. Auch wenn in den Räumlichkeiten schon seit längerer Zeit von der Gemeinschuldnerin bzw vom beklagten Masseverwalter ein Unternehmen betrieben wurde bzw auch derzeit noch betrieben wird, das seinem Zweck nach mit dem Betrieb der Eisenbahn (U-Bahn) nicht im Zusammenhang gestanden sein mag, so ist dies nicht von ausschlaggebender Bedeutung, weil es nur darauf ankommt, daß der Bahnverwaltung durch Paragraph eins, Absatz 4, MG die möglichst ungeschmälerte Verfügungsfreiheit über den Mietgegenstand belassen werden sollte und es durchaus möglich ist, das Mietobjekt nach Räumung durch den Beklagten wieder zweckgebunden zu verwenden, kommt es doch nach der Rechtsprechung des VfGH, der sich der erkennende Senat anschließt, weder auf die vorübergehende Verwendung des Bestandobjekts (in zweckfremdem Sinne) noch auf einen „eventuell aktuellen Wiederbedarf" an, sondern lediglich auf die Möglichkeit der zweckgebundenen Wiederverwendung. Daß eine solche ausgeschlossen wäre, ist weder behauptet worden, noch im entferntesten dem Akteninhalt zu entnehmen.

Wohl ist gegenüber dem Mietengesetz im Bereich der „Verkehrsunternehmen" durch die Schaffung des Mietrechtsgesetzes eine wesentliche Änderung eingetreten, weil früher - anders als nach der mietrechtsgesetzlich bestimmten Rechtslage - für den Ausschluß selbst des Kündigungsschutzes des Mietengesetzes bereits der Zusammenhang mit dem Betrieb genügte und dieser Zusammenhang zudem von der Rechtsprechung sehr extensiv ausgelegt wurde (Würth/Zingher aaO Rz 43 zu § 1 MRG; Dirnbacher, Das MRG in der Fassung der Novelle 1997, 14), doch kann daraus für den hier zu entscheidenden Rechtsstreit nichts gewonnen werden, weil das Mietrechtsgesetz auf den vorliegenden Fall keine Anwendung findet (vgl WoBl 1992, 145). Damit ist indessen für den Standpunkt der klagenden Partei nichts gewonnen. Entscheidend ist nämlich der Umstand, daß das hier zu beurteilende Bestandverhältnis nicht vom (Haupt)-Vermieter, sondern vom (Unter)-Vermieter aufgekündigt wurde:Wohl ist

gegenüber dem Mietengesetz im Bereich der „Verkehrsunternehmen" durch die Schaffung des Mietrechtsgesetzes eine wesentliche Änderung eingetreten, weil früher - anders als nach der mietrechtsgesetzlich bestimmten Rechtslage - für den Ausschluß selbst des Kündigungsschutzes des Mietengesetzes bereits der Zusammenhang mit dem Betrieb genügte und dieser Zusammenhang zudem von der Rechtsprechung sehr extensiv ausgelegt wurde (Würth/Zingher aaO Rz 43 zu Paragraph eins, MRG; Dirnbacher, Das MRG in der Fassung der Novelle 1997, 14), doch kann daraus für den hier zu entscheidenden Rechtsstreit nichts gewonnen werden, weil das Mietrechtsgesetz auf den vorliegenden Fall keine Anwendung findet vergleiche WoBl 1992, 145). Damit ist indessen für den Standpunkt der klagenden Partei nichts gewonnen. Entscheidend ist nämlich der Umstand, daß das hier zu beurteilende Bestandverhältnis nicht vom (Haupt)-Vermieter, sondern vom (Unter)-Vermieter aufgekündigt wurde:

Zur Frage, ob nach § 1 Abs 4 (damals noch Abs 3) MG nur das Hauptmietverhältnis, nicht aber auch das Untermietverhältnis vom Mieterschutz ausgenommen sei, hat der Oberste Gerichtshof in SZ 14/24 Stellung genommen. Danach sei für die Befreiung von den Wirkungen des Mietengesetzes allein die Beziehung der gemieteten Räume zum Eisenbahnbetrieb maßgeblich. Das öffentliche Interesse an einem geregelten Eisenbahnbetrieb erfordere, daß die Möglichkeit zur Verfügung über Mietgegenstände auf Eisenbahngrundstücken ohne einengende Fesseln erhalten bleibe. Die Bahnverwaltung solle nach dieser Bestimmung jederzeit in der Lage sein, zu verhindern, daß die Räume eine Verwendung finden, die mit dem Eisenbahnbetrieb nicht im Zusammenhang steht; dieses die Eisenbahnunternehmen von den Beschränkungen des Mietengesetzes befreiende Kriterium, die Zweckbestimmung für den Eisenbahnbetrieb, wirke auch gegen den Untermieter (vergleiche hiezu auch ImmZ 1952, 296; RZ 1936, 95; RZ 1935, 54).Zur Frage, ob nach Paragraph eins, Absatz 4, (damals noch Absatz 3,) MG nur das Hauptmietverhältnis, nicht aber auch das Untermietverhältnis vom Mieterschutz ausgenommen sei, hat der Oberste Gerichtshof in SZ 14/24 Stellung genommen. Danach sei für die Befreiung von den Wirkungen des Mietengesetzes allein die Beziehung der gemieteten Räume zum Eisenbahnbetrieb maßgeblich. Das öffentliche Interesse an einem geregelten Eisenbahnbetrieb erfordere, daß die Möglichkeit zur Verfügung über Mietgegenstände auf Eisenbahngrundstücken ohne einengende Fesseln erhalten bleibe. Die Bahnverwaltung solle nach dieser Bestimmung jederzeit in der Lage sein, zu verhindern, daß die Räume eine Verwendung finden, die mit dem Eisenbahnbetrieb nicht im Zusammenhang steht; dieses die Eisenbahnunternehmen von den Beschränkungen des Mietengesetzes befreiende Kriterium, die Zweckbestimmung für den Eisenbahnbetrieb, wirke auch gegen den Untermieter (vergleiche hiezu auch ImmZ 1952, 296; RZ 1936, 95; RZ 1935, 54).

Die Entscheidung SZ 34/36 betrifft keinen Fall des § 1 Abs 4 MG, sondern die Frage, ob die Mieterschutzfreiheit des Hauptmietverhältnisses nach § 1 Abs 2 Z 7 MG auch die des Untermietverhältnisses zur Folge habe; dort ist von den vom Hauseigentümer vermieteten Räumen, auf die die dort näher umschriebenen Voraussetzungen zutreffen, die Rede, und durch diese von der Mietengesetznovelle 1925 eingefügten Bestimmung sollte in der Tat dem Hauseigentümer eine gewisse beschränkte Möglichkeit zur Verwertung der im Haus befindlichen Mietobjekte eingeräumt werden. Der dieser Entscheidung zugrundeliegende Fall ist demnach dem vorliegenden nicht vergleichbar.Die Entscheidung SZ 34/36 betrifft keinen Fall des Paragraph eins, Absatz 4, MG, sondern die Frage, ob die Mieterschutzfreiheit des Hauptmietverhältnisses nach Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 7, MG auch die des Untermietverhältnisses zur Folge habe; dort ist von den vom Hauseigentümer vermieteten Räumen, auf die die dort näher umschriebenen Voraussetzungen zutreffen, die Rede, und durch diese von der Mietengesetznovelle 1925 eingefügten Bestimmung sollte in der Tat dem Hauseigentümer eine gewisse beschränkte Möglichkeit zur Verwertung der im Haus befindlichen Mietobjekte eingeräumt werden. Der dieser Entscheidung zugrundeliegende Fall ist demnach dem vorliegenden nicht vergleichbar.

Dennoch hält der erkennende Senat an der der Entscheidung SZ 14/24 unterstellten Rechtsauffassung nicht fest:

Zweck des § 1 Abs 4 MG war es, die Bahnverwaltung in die Lage zu versetzten, aus Gründen des öffentlichen Interesses Mieträumlichkeiten, die nicht für den Eisenbahnbetrieb Verwendung finden, ohne irgendwelche Kündigungsbeschränkungen aufkündigen zu können. Es ist aber nicht einzusehen, warum dieses der Bahnverwaltung zustehende Recht auch von einem Hauptmieter, der im Wege eines (Haupt-)Mietvertrags mit der Bahnverwaltung in den Besitz des Mietobjekts gelangt ist, gegenüber einem Untermieter ausgeübt werden könnte. Soll das öffentliche Interesse an einem geregelten Eisenbahnbetrieb der Bahnverwaltung die Möglichkeit zur jederzeitigen Aufkündigung geben so kann sich wohl nur diese, deren Betriebsgegenstand vom Gesetzgeber öffentliche Rücksichten zugebilligt werden, auf die Entlastung von Kündigungsbeschränkungen berufen, nicht aber auch deren Mieter, der ein solches

öffentliches Interesse an einer nicht auf bestimmte Gründe beschränkter Aufkündbarkeit eines von ihm begründeten Untermietverhältnis gerade nicht ins Treffen führen kann. Das öffentliche Interesse an einem geregelten Eisenbahnbetrieb ist ohnehin schon dadurch gewahrt, daß es der Vermieterin frei steht, das Mietverhältnis mit der hier klagenden Hauptmieterin aufzukündigen, sofern die sonstigen Voraussetzungen vorliegen; dann muß der Untermieter (auch Punkt VII des Mietvertrags entsprechend) aus dem Mietobjekt weichen (vgl. § 568 ZPO). Es kann kein plausibler Grund dafür ins Treffen geführt werden, der klagenden Partei als Hauptmieterin aus rein wirtschaftlichen Überlegungen die Möglichkeit zu eröffnen, daß zwischen ihr und der Gemeinschuldnerin begründete Untermietverhältnis unter Berufung auf das der (Haupt-)Vermieterin aber nur dieser zugebilligte öffentliche Interesse ohne Beschränkung auf Kündigungsgründe aufzukündigen.Zweck des Paragraph eins, Absatz 4, MG war es, die Bahnverwaltung in die Lage zu versetzten, aus Gründen des öffentlichen Interesses Mieträumlichkeiten, die nicht für den Eisenbahnbetrieb Verwendung finden, ohne irgendwelche Kündigungsbeschränkungen aufkündigen zu können. Es ist aber nicht einzusehen, warum dieses der Bahnverwaltung zustehende Recht auch von einem Hauptmieter, der im Wege eines (Haupt-)Mietvertrags mit der Bahnverwaltung in den Besitz des Mietobjekts gelangt ist, gegenüber einem Untermieter ausgeübt werden könnte. Soll das öffentliche Interesse an einem geregelten Eisenbahnbetrieb der Bahnverwaltung die Möglichkeit zur jederzeitigen Aufkündigung geben so kann sich wohl nur diese, deren Betriebsgegenstand vom Gesetzgeber öffentliche Rücksichten zugebilligt werden, auf die Entlastung von Kündigungsbeschränkungen berufen, nicht aber auch deren Mieter, der ein solches öffentliches Interesse an einer nicht auf bestimmte Gründe beschränkter Aufkündbarkeit eines von ihm begründeten Untermietverhältnis gerade nicht ins Treffen führen kann. Das öffentliche Interesse an einem geregelten Eisenbahnbetrieb ist ohnehin schon dadurch gewahrt, daß es der Vermieterin frei steht, das Mietverhältnis mit der hier klagenden Hauptmieterin aufzukündigen, sofern die sonstigen Voraussetzungen vorliegen; dann muß der Untermieter (auch Punkt römisch VII des Mietvertrags entsprechend) aus dem Mietobjekt weichen vergleiche Paragraph 568, ZPO). Es kann kein plausibler Grund dafür ins Treffen geführt werden, der klagenden Partei als Hauptmieterin aus rein wirtschaftlichen Überlegungen die Möglichkeit zu eröffnen, daß zwischen ihr und der Gemeinschuldnerin begründete Untermietverhältnis unter Berufung auf das der (Haupt-)Vermieterin aber nur dieser zugebilligte öffentliche Interesse ohne Beschränkung auf Kündigungsgründe aufzukündigen.

Das streitverfangene Untermietverhältnis ist demnach dem Kündigungsschutz des MRG nicht entrückt, sodaß die Untervermieterin bei der Auflösung des Bestandverhältnisses an die gesetzlichen Kündigungsgründe gebunden ist. Nun hat die Untervermieterin zufolge Punkt VII des Untermietvertrags auf das Kündigungsrecht - außer bei Verlust der eigenen Mietrechte ausdrücklich verzichtet, sie hat sich allerdings - unter anderem - für den Fall der Eröffnung des Konkurses über das Vermögen der Untermieterin das Recht, die „Räumung des Mietobjekts mit sofortiger Wirkung zu veranlassen“, vorbehalten. Der bloße Umstand der Konkurseröffnung ohne zusätzliches besonders schutzwürdiges Interesse des Vermieters kann aber nicht wirksam als wichtiger Grund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG (und damit auch nicht im Sinne des § 19 Abs 6 MG, auf den § 30 Abs 2 Z 13 MRG zurückgeht) und daher schon gar nicht als Grund, Räumung zu begehren vereinbart werden (JBl 1995, 594).Das streitverfangene Untermietverhältnis ist demnach dem Kündigungsschutz des MRG nicht entrückt, sodaß die Untervermieterin bei der Auflösung des Bestandverhältnisses an die gesetzlichen Kündigungsgründe gebunden ist. Nun hat die Untervermieterin zufolge Punkt römisch VII des Untermietvertrags auf das Kündigungsrecht - außer bei Verlust der eigenen Mietrechte ausdrücklich verzichtet, sie hat sich allerdings - unter anderem - für den Fall der Eröffnung des Konkurses über das Vermögen der Untermieterin das Recht, die „Räumung des Mietobjekts mit sofortiger Wirkung zu veranlassen“, vorbehalten. Der bloße Umstand der Konkurseröffnung ohne zusätzliches besonders schutzwürdiges Interesse des Vermieters kann aber nicht wirksam als wichtiger Grund im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG (und damit auch nicht im Sinne des Paragraph 19, Absatz 6, MG, auf den Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG zurückgeht) und daher schon gar nicht als Grund, Räumung zu begehren vereinbart werden (JBl 1995, 594).

Der Revision ist demnach im Ergebnis ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Textnummer

E50952

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0010OB00088.98T.0728.000

Im RIS seit

01.10.1998

Zuletzt aktualisiert am

28.06.2012

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