jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/2/24 1Ob91/97g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.02.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat 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 „P“ ***** Aktiengesellschaft, ***** vertreten durch Dr.Walter Prüfling, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei C*****, vertreten durch Dr.Olaf Borodajkewycz, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 202.669,62 sA, infolge von Rekursen beider Parteien (Rekursinteresse S 186.644,37) gegen den Beschluß des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 20.November 1996, GZ 40 R 730/96s-32, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 3.September 1996, GZ 48 C 128/95w-27, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Keinem der Rekurse wird Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten erster Instanz.

Text

Begründung:

Die klagende Partei ist Eigentümerin eines Hauses in Wien-Innere Stadt, die beklagte Partei Hauptmieterin von Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoß, im Mezzanin, im ersten Stock und im Keller dieses Hauses. Mit Schreiben vom 18.10.1994 begehrte die klagende Partei die Anhebung des Mietzinses gemäß § 46a Abs 4 MRG insoweit, als anstelle des bisherigen Hauptmietzinses von S 20.175,12 vom 1.1.1995 an ein monatlicher Mietzins von S 72.013,40 gefordert wurde. Die von der beklagten Partei gemieteten Räumlichkeiten waren zuvor - aufgrund des Vertrags vom 3.12.1948 - an eine physische Person in deren „eigenem Namen“ und in „deren Eigenschaft“ als persönlich haftender und alleinvertretungsbefugter Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft zum Zweck des Betriebs eines Modeartikelunternehmens vermietet gewesen. Dieses Mietverhältnis hatte am 1.2.1949 begonnen; dessen Beendigung war für den 31.1.1969 vertraglich vorgesehen. In diesem Vertrag war ausdrücklich festgehalten, daß „der Mietgegenstand durch Wiederaufbau des im Zuge der Kriegshandlungen zerstörten Hauses wieder geschaffen“ worden sei und daher den Bestimmungen des Mietengesetzes und sonstigen, die freie Vermietung beschränkenden Vorschriften nicht unterliege. Für die Höhe des Mietzinses wurde die Anwendung der Bestimmungen des Mietengesetzes vereinbart und festgehalten, daß unter Zugrundelegung eines einvernehmlich festgesetzten Friedenszinses von 101.200 Kronen für Parterre und Souterrain und von 50.000 Kronen für das Mezzanin der Hauptmietzins jährlich S 75.600 betrage. Die Weitervermietung oder Verpachtung sowie die gänzliche oder teilweise Untervermietung war an die Zustimmung der Hauseigentümer gebunden.Die klagende Partei ist Eigentümerin eines

Hauses in Wien-Innere Stadt, die beklagte Partei Hauptmieterin von Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoß, im Mezzanin, im ersten Stock und im Keller dieses Hauses. Mit Schreiben vom 18.10.1994 begehrte die klagende Partei die Anhebung des Mietzinses gemäß Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG insoweit, als anstelle des bisherigen Hauptmietzinses von S 20.175,12 vom 1.1.1995 an ein monatlicher Mietzins von S 72.013,40 gefordert wurde. Die von der beklagten Partei gemieteten Räumlichkeiten waren zuvor - aufgrund des Vertrags vom 3.12.1948 - an eine physische Person in deren „eigenem Namen" und in „deren Eigenschaft" als persönlich haftender und alleinvertretungsbefugter Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft zum Zweck des Betriebs eines Modeartikelunternehmens vermietet gewesen. Dieses Mietverhältnis hatte am 1.2.1949 begonnen; dessen Beendigung war für den 31.1.1969 vertraglich vorgesehen. In diesem Vertrag war ausdrücklich festgehalten, daß „der Mietgegenstand durch Wiederaufbau des im Zuge der Kriegshandlungen zerstörten Hauses wieder geschaffen" worden sei und daher den Bestimmungen des Mietengesetzes und sonstigen, die freie Vermietung beschränkenden Vorschriften nicht unterliege. Für die Höhe des Mietzinses wurde die Anwendung der Bestimmungen des Mietengesetzes vereinbart und festgehalten, daß unter Zugrundelegung eines einvernehmlich festgesetzten Friedenszinses von 101.200 Kronen für Parterre und Souterrain und von 50.000 Kronen für das Mezzanin der Hauptmietzins jährlich S 75.600 betrage. Die Weitervermietung oder Verpachtung sowie die gänzliche oder teilweise Untervermietung war an die Zustimmung der Hauseigentümer gebunden.

Mit Schreiben vom 16.6.1950 stellten die Voreigentümerinnen des Hauses der beklagten Partei ein bis zum 31.12.1950 gültiges Angebot, mit dem es der beklagten Partei „freigestellt" wurde, „jederzeit durch einfache mündliche Erklärung" in sämtliche Mietrechte und Pflichten des Vormieters aus dem Mietvertrag vom 3.12.1948 einzutreten. Mit dem Tag einer solchen Erklärung würden sämtliche Rechte des Vormieters am Mietobjekt erlöschen und alle diese Rechte und Verpflichtungen von diesem Tag an der beklagten Partei zustehen. Anstelle des mit dem Vormieter vereinbarten Verwendungszwecks trete die Verwendung der Mieträumlichkeiten für allgemeine Büro-, Kartenbüro-, Informations- und sonstige Geschäftszwecke. Die Mieterin sei berechtigt, die Benützung der angemieteten Objekte entgeltlich oder unentgeltlich anderen Unternehmen oder Personen, die dem Rang des Hauses entsprechen, zu überlassen oder abzutreten. Die beklagte Partei nahm das Anbot der Voreigentümerinnen zu einem nicht mehr näher bestimmbaren Zeitpunkt zwischen dem 16.6. und dem 31.12.1950 an.

Die klagende Partei begehrte die Zahlung von S 202.669,62 sA und brachte dazu vor, die beklagte Partei schulde ihr trotz Mahnung auf den vorgeschriebenen Mietzins für die Monate Jänner bis März 1995 je S 67.556,54.

Die beklagte Partei wendete dagegen insbesondere ein, die Voraussetzungen für die von der klagenden Partei angestrebte Anhebung des Hauptmietzinses gemäß § 46a MRG lägen nicht vor. Ihr sei zum einen ein Anhebungsbegehren nicht zugekommen, zum anderen sei in ihrem Bereich eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des § 12a Abs 3 MRG nicht eingetreten. Das Vorschreiben einer Manipulationsgebühr (S 8,80 monatlich) sei unzulässig. Die geforderte Anhebung des Hauptmietzinses sei auch unangemessen. Die beklagte Partei sei mit Wirkung vom 1.6.1950 in den Mietvertrag des Vormieters vom 3.12.1948 eingetreten. In diesem Mietvertrag sei die Zulässigkeit einer freien Mietzinsbildung vereinbart gewesen. Das Bestandobjekt sei nicht dem Mietengesetz unterlegen, weil es erst nach Wirksamkeitsbeginn des Mietengesetzes von den Hauseigentümern neu geschaffen worden sei; es sei durch die Kriegseinwirkungen zerstört gewesen. Die Vormieterin habe lediglich die Innenausstattung des Mietobjekts hergestellt. Zwischen den Mietvertragsparteien seien auch Vereinbarungen im Sinne des § 46a Abs 4 Z 2 MRG geschlossen worden. So sei eine Anhebung des Mietzinses auf S 100.000 jährlich vom 1.11.1951 an vereinbart worden. Anläßlich der Genehmigung der Untervermietung eines Teils des Bestandobjekts an ein anderes Unternehmen sei der Mietzins im Oktober 1980 um S 9.770 monatlich erhöht worden.Die beklagte Partei wendete dagegen insbesondere ein, die Voraussetzungen für die von der klagenden Partei angestrebte Anhebung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 46 a, MRG lägen nicht vor. Ihr sei zum einen ein Anhebungsbegehren nicht zugekommen, zum anderen sei in ihrem Bereich eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG nicht eingetreten. Das Vorschreiben einer Manipulationsgebühr (S 8,80 monatlich) sei unzulässig. Die geforderte Anhebung des Hauptmietzinses sei auch unangemessen. Die beklagte Partei sei mit Wirkung vom 1.6.1950 in den Mietvertrag des Vormieters vom 3.12.1948 eingetreten. In diesem Mietvertrag sei die Zulässigkeit einer freien Mietzinsbildung vereinbart gewesen. Das Bestandobjekt sei nicht dem Mietengesetz unterlegen, weil es erst nach Wirksamkeitsbeginn des Mietengesetzes von den Hauseigentümern neu geschaffen worden sei; es sei durch die Kriegseinwirkungen zerstört gewesen. Die

Vormieterin habe lediglich die Innenausstattung des Mietobjekts hergestellt. Zwischen den Mietvertragsparteien seien auch Vereinbarungen im Sinne des Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2, MRG geschlossen worden. So sei eine Anhebung des Mietzinses auf S 100.000 jährlich vom 1.11.1951 an vereinbart worden. Anläßlich der Genehmigung der Untervermietung eines Teils des Bestandobjekts an ein anderes Unternehmen sei der Mietzins im Oktober 1980 um S 9.770 monatlich erhöht worden.

Die klagende Partei erwiderte darauf, innerhalb der beklagten Partei hätten sich die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten durch Verschmelzung mit einem anderen Unternehmen geändert. Das Bestandobjekt sei zur Gänze von der Mieterseite instandgesetzt und nicht neu geschaffen worden. Es sei 1945 nicht so schwer beschädigt gewesen, daß es hätte abgerissen und neu errichtet werden müssen. Lediglich Tragkonstruktionen an einzelnen Säulen der Fassade und im Bereich der Mittelmauer hätten einer Verstärkung bedurft. Die Erdgeschoßdecke und die Decke im ersten Stock seien weder beschädigt noch erneuerungsbedürftig gewesen. Ein Zu- oder Umbau im rechtlichen Sinn liege nicht vor. Im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sei eine freie Mietzinsvereinbarung nicht zulässig gewesen. Eine Vereinbarung im Sinne der Erhöhung des Mietzinses vom 1.11.1951 an sei nicht zustandegekommen. Das von der beklagten Partei eingegangene und von der klagenden Partei gebilligte Untermietverhältnis sei seit langem beendet.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

Es stellte unter anderem fest, das Mietobjekt sei in den Kriegsjahren durch Brandeinwirkung zumindest beschädigt worden, weshalb einzelne tragende Teile im Erdgeschoß nicht mehr die notwendige statische Tragfähigkeit aufgewiesen hätten. Die Holztramdecken in den straßenseitigen Räumen über dem ersten Stock und darüber seien beschädigt bzw vernichtet worden. Die Obergeschoße einschließlich des Erdgeschoßes seien unbenützbar gewesen. Aufgrund der fehlenden Decken im Erdgeschoß sei das Lokal im ersten Stock nicht benützbar gewesen. Die Säulen im Erdgeschoß seien verstärkt bzw neu hergestellt worden, weil die vorhandenen Säulen nicht mehr tragfähig gewesen seien. Die Erdgeschoßräumlichkeiten seien „besonders nach 1945 und in den Jahren 1967/68“ durch Umbau neu geschaffen worden. Die Büro- und Geschäftsräumlichkeiten im ersten Stock seien zumindest im Bereich der Decke, wahrscheinlich aber auch der Zwischenwände durch Kriegseinwirkung stark beschädigt bzw zerstört gewesen, so daß zumindest die Räume zwischen den Mittel- und den Außenmauern hätten instandgesetzt und mit einer neuen Decke versehen werden müssen. Bei den Umbauarbeiten im Jahre 1948 seien die Hauseigentümer als Bauherrn aufgetreten. Ein zwischen diesen und der beklagten Partei geführter Rechtsstreit sei im Jahre 1952 mit einem Vergleich beendet worden, mit dem ein Betrag von S 100.000 als jährlicher Mietziens für das mit Mietvertrag vom 3.12.1948 gemietete Bestandobjekt vom 1.11.1951 an vereinbart worden sei. Im Jahre 1980 hätten die Hauseigentümer der Untervermietung von Teilen des Bestandobjekts an ein anderes Unternehmen zugestimmt. Die Zustimmung sei von der Erhöhung des von der beklagten Partei zu leistenden monatlichen Mietzinses von S 9.770 abhängig gemacht worden. Das Untermietverhältnis sei auf die Dauer von zehn Jahren eingegangen worden und es sei vereinbart gewesen, daß für den Fall der vorzeitigen Lösung oder der Nichtverlängerung die zuvor geltende Mietvereinbarung wieder in Kraft treten solle. Schließlich traf das Erstgericht Feststellungen über die Rechtsform der beklagten Partei, deren Tätigkeit und die Zusammensetzung des Verwaltungsrats.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, es seien nicht sämtliche Voraussetzungen des § 46a Abs 4 MRG, die die klagende Partei zu einer Mietzinsanhebung berechtigten, gegeben. Wohl sei davon auszugehen, daß die beklagte Partei als Personengesellschaft des Handelsrechts vor dem 1.1.1968 Geschäftsräumlichkeiten als Hauptmieterin in Bestand genommen habe, weil sie in den Mietvertrag ihres Vormieters eingetreten sei. Es lägen keine Anhaltspunkte dafür vor, daß die Mietvertragsteile zum 1.6.1950 ein neues Mietverhältnis hätten eingehen wollen. Der für die Überprüfung der weiteren Voraussetzung, daß bei Vertragsabschluß eine freie Zinsvereinbarung nicht möglich gewesen sei, maßgebliche Zeitpunkt sei daher der ursprünglich vereinbarte Mietbeginn am 1.2.1949. Das Bestandobjekt sei gemäß § 1 Abs 2 Z 1 MG von dessen Anwendung ausgenommen, weil es durch Kriegseinwirkung unbewohnbar gewesen und erst infolge der Wiederherstellungsarbeiten, die zumindest überwiegend von der Vermieterseite ausgeführt worden seien, nutzbar gemacht worden sei. Selbst wenn man aber davon ausgehe, daß das Bestandobjekt nicht erst nach dem Wirksamkeitsbeginn des Mietengesetzes neu geschaffen worden bzw daß in der Möglichkeit der nachträglichen Kontrolle des frei vereinbarten Mietzinses durch die Preisbehörde eine Mietzinsbeschränkung im Sinne des § 46a MRG zu erblicken sei, sei das Klagebegehren nicht berechtigt. Sowohl die anläßlich der Untervermietung im Jahre 1980 getroffene Mietzinsvereinbarung wie auch die vergleichsweise

Bereinigung des Mietzinses im Jahre 1952 stellten nämlich Vereinbarungen im Sinne des § 46a Abs 4 Z 2 bzw Z 3 MRG dar. Die Voraussetzung des § 46a Abs 4 Z 1 MRG halte das Erstgericht allerdings für gegeben, weil zwischen dem Vormieter und der beklagten Partei keinerlei rechtliche und wirtschaftliche Verbindungen bestanden hätten.In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, es seien nicht sämtliche Voraussetzungen des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG, die die klagende Partei zu einer Mietzinsanhebung berechtigten, gegeben. Wohl sei davon auszugehen, daß die beklagte Partei als Personengesellschaft des Handelsrechts vor dem 1.1.1968 Geschäftsräumlichkeiten als Hauptmieterin in Bestand genommen habe, weil sie in den Mietvertrag ihres Vormieters eingetreten sei. Es lägen keine Anhaltspunkte dafür vor, daß die Mietvertragsteile zum 1.6.1950 ein neues Mietverhältnis hätten eingehen wollen. Der für die Überprüfung der weiteren Voraussetzung, daß bei Vertragsabschluß eine freie Zinsvereinbarung nicht möglich gewesen sei, maßgebliche Zeitpunkt sei daher der ursprünglich vereinbarte Mietbeginn am 1.2.1949. Das Bestandobjekt sei gemäß Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MG von dessen Anwendung ausgenommen, weil es durch Kriegseinwirkung unbewohnbar gewesen und erst infolge der Wiederherstellungsarbeiten, die zumindest überwiegend von der Vermieterseite ausgeführt worden seien, nutzbar gemacht worden sei. Selbst wenn man aber davon ausgehe, daß das Bestandobjekt nicht erst nach dem Wirksamkeitsbeginn des Mietengesetzes neu geschaffen worden bzw daß in der Möglichkeit der nachträglichen Kontrolle des frei vereinbarten Mietzinses durch die Preisbehörde eine Mietzinsbeschränkung im Sinne des Paragraph 46 a, MRG zu erblicken sei, sei das Klagebegehren nicht berechtigt. Sowohl die anläßlich der Untervermietung im Jahre 1980 getroffene Mietzinsvereinbarung wie auch die vergleichsweise Bereinigung des Mietzinses im Jahre 1952 stellten nämlich Vereinbarungen im Sinne des Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2, bzw Ziffer 3, MRG dar. Die Voraussetzung des Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer eins, MRG halte das Erstgericht allerdings für gegeben, weil zwischen dem Vormieter und der beklagten Partei keinerlei rechtliche und wirtschaftliche Verbindungen bestanden hätten.

Das Gericht zweiter Instanz gab der von der klagenden Partei gegen die Abweisung ihres Begehrens im Teilbetrag von S 186.644,37 sA erhobenen Berufung Folge, hob das erstinstanzliche Urteil auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurück. Es sprach aus, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Es führte aus, es lasse sich selbst unter Zugrundelegung des vom Erstgericht festgestellten Sachverhalts noch nicht verläßlich beurteilen, ob sämtliche Voraussetzungen des § 46a Abs 4 MRG gegeben seien, die die Vermieterin zu einer Zinsanhebung berechtigten. Deshalb müsse auch auf die Tatsachenrüge der klagenden Partei nicht eingegangen werden. Die Frage, ob bei Vertragsabschluß eine freie Zinsvereinbarung zulässig gewesen sei, sei auf den Zeitpunkt zu beziehen, in dem das von den Vermietern gestellte Anbot vom 16.6.1950 von der beklagten Partei angenommen worden sei. Auf den Vertragsabschluß mit dem Vormieter (am 3.12.1948) sei deshalb nicht abzustellen, weil ein neuer Mietvertrag geschlossen worden sei. Das Anbot sei zwischen dem 16.6. und dem 31.12.1950 angenommen worden. Es sei daher das damals in Geltung gestandene Preisregelungsgesetz 1949 von Bedeutung. Nach dessen § 1 seien die Preise und Entgelte für die in der Anlage A zu diesem Gesetz bezeichneten Sachgüter und Leistungen der Regelung nach den Bestimmungen dieses Gesetzes, also der Preisbestimmung durch die Preiskommission unterworfen gewesen. In der Anlage A zum Preisregelungsgesetz sei unter anderem festgehalten, daß die Vermietung von Bestandobjekten, bei denen die Mietzinsbestimmung nicht dem Mietengesetz unterliege, ferner Vermietungen, die nach § 16 Abs 2 und § 16a MG erfolgten, soweit etwaige Vereinbarungen über das nach § 16 Abs 1 zweiter Halbsatz MG zulässige Ausmaß getroffen werden sollten, von den Preisregelungsvorschriften erfaßt seien. Von diesen Vorschriften seien jedoch Bestandobjekte in Gebäuden ausgenommen, die bedeutende Kriegsschäden erlitten haben. Ein Kriegsschaden sei als bedeutend anzusehen, wenn er den zweifachen Jahreszinsertrag des Gebäudes im Zeitpunkt der Kriegseinwirkung übersteige. Wäre auf das Bestandobjekt im Zeitpunkt seiner Anmietung durch die beklagte Partei das Mietengesetz (idF der Mietengesetznovelle 1946) anzuwenden, so wäre eine freie Zinsvereinbarung schon wegen der gesetzlich geregelten Mietzinserhöhung nach dem Mietengesetz nicht möglich gewesen. Wäre das Bestandobjekt dagegen nicht den Mietzinsbildungsvorschriften dieses Gesetzes unterworfen gewesen, dann hätten die Vorschriften des Preisregelungsgesetzes 1949 Anwendung finden müssen. Danach sei die Möglichkeit einer freien Zinsvereinbarung bei Vertragsabschluß grundsätzlich gleichfalls ausgeschlossen. Nur dann, wenn das Bestandobjekt einerseits nicht den Mietzinsbildungsvorschriften des Mietengesetzes unterläge, andererseits aber die Ausnahmeregelung des Preisregelungsgesetzes (bedeutende Kriegsschäden) zur Anwendung käme, hätte für den Vermieter die Möglichkeit einer freien Zinsvereinbarung bestanden. Es sei nicht geprüft worden, ob ein bedeutender Kriegsschaden im Sinne dieser Bestimmungen vorgelegen sei. Demnach könne auch noch nicht abschließend beurteilt werden, ob eine freie Zinsvereinbarung möglich gewesen

wäre. Unstrittig sei, daß der Jahresmietzins für das Objekt 1914 4000 Kronen überstiegen habe. Damit sei § 16 Abs 2 Z 1 MG (idF der Novelle BGBl 1946/160) anzuwenden, wonach Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter über die Höhe des Mietzinses zulässig und der Prüfung durch die Mietkommission entzogen seien, wenn der Hauseigentümer eine Geschäftsräumlichkeit vor Ablauf eines Jahres nach der Räumung durch den früheren Mieter wieder vermiete. Letztere Voraussetzung treffe im vorliegenden Fall zu. Schon deshalb seien die Mietzinsbildungsvorschriften des Mietengesetzes nicht anzuwenden. Es bedürfe daher auch keiner Prüfung der Frage, ob die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 2 Z 1 MG anwendbar sei. Das Erstgericht werde im fortgesetzten Verfahren prüfen müssen, ob die im Preisregelungsgesetz vorgesehene Ausnahme hier zutreffe. Dafür sei die beklagte Partei als Mieterin behauptungs- und beweispflichtig, weil dem Vermieter der Negativbeweis, daß kein bedeutender Kriegsschaden vorliege, der den zweifachen Jahreszinsertrag des Gebäudes im Zeitpunkt der Kriegseinwirkung überstieg, nicht auferlegt werden könne. Was die vergleichsweise Bereinigung des zwischen den Streitteilen im Jahre 1952 anhängig gewesenen Rechtsstreits betreffe, mit der der Mietzins vom 1.11.1951 an mit jährlich S 100.000 vereinbart worden sei, übersehe das Erstgericht, daß eine solche Vereinbarung nur zulässig gewesen wäre, wenn die Vorschriften des Preisregelungsgesetzes nicht anzuwenden gewesen wären. Auch insoweit sei also zu klären, ob das Bestandobjekt in einem Gebäude gelegen sei, das bedeutende Kriegsschäden im Sinne des Preisregelungsgesetzes erlitten habe. Die Mietzinsvereinbarung anläßlich der Untervermietung im Jahre 1980 stelle keine das Recht der Mietzinsanhebung des Vermieters beseitigende Vereinbarung im Sinne des § 46a Abs 4 Z 2 oder 3 MRG dar. Die Erhöhung des Mietzinses sei nur für die Dauer der tatsächlichen Untervermietung vereinbart worden, eine generelle Anhebung des Mietzinses sei unterblieben. Bei befristeter Einräumung von Sonderrechten bedeute die gleichfalls befristete Vereinbarung einer Mietzinserhöhung keine Unterlassung des Abschlusses einer Vereinbarung im Sinne des § 46a Abs 4 Z 3 MRG. Bei Zugang des Mietzinsanhebungsbegehrens sei die befristete Erhöhungsvereinbarung nicht mehr wirksam gewesen, weil das Untermietverhältnis bereits beendet gewesen sei. Sollte sich herausstellen, daß eine freie Zinsvereinbarung bei Vertragsabschluß nicht zulässig gewesen sei, werde das Erstgericht überprüfen müssen, ob die Voraussetzungen des § 46a Abs 4 Z 1 MRG gegeben seien. Dabei sei zu beachten, daß nur Veränderungen im Bereich der beklagten Partei selbst erheblich seien und nicht - wie vom Erstgericht angenommen - Änderungen seit dem Abschluß des Mietvertrags mit der Vormieter. Ob ein relevanter „Machtwechsel" vorliege, lasse sich aufgrund der vom Erstgericht getroffenen Feststellungen nicht beurteilen.Das Gericht zweiter Instanz gab der von der klagenden Partei gegen die Abweisung ihres Begehrens im Teilbetrag von S 186.644,37 sA erhobenen Berufung Folge, hob das erstinstanzliche Urteil auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurück. Es sprach aus, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Es führte aus, es lasse sich selbst unter Zugrundelegung des vom Erstgericht festgestellten Sachverhalts noch nicht verläßlich beurteilen, ob sämtliche Voraussetzungen des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG gegeben seien, die die Vermieterin zu einer Zinsanhebung berechtigten. Deshalb müsse auch auf die Tatsachenrüge der klagenden Partei nicht eingegangen werden. Die Frage, ob bei Vertragsabschluß eine freie Zinsvereinbarung zulässig gewesen sei, sei auf den Zeitpunkt zu beziehen, in dem das von den Vermietern gestellte Anbot vom 16.6.1950 von der beklagten Partei angenommen worden sei. Auf den Vertragsabschluß mit dem Vormieter (am 3.12.1948) sei deshalb nicht abzustellen, weil ein neuer Mietvertrag geschlossen worden sei. Das Anbot sei zwischen dem 16.6. und dem 31.12.1950 angenommen worden. Es sei daher das damals in Geltung gestandene Preisregelungsgesetz 1949 von Bedeutung. Nach dessen Paragraph eins, seien die Preise und Entgelte für die in der Anlage A zu diesem Gesetz bezeichneten Sachgüter und Leistungen der Regelung nach den Bestimmungen dieses Gesetzes, also der Preisbestimmung durch die Preiskommission unterworfen gewesen. In der Anlage A zum Preisregelungsgesetz sei unter anderem festgehalten, daß die Vermietung von Bestandobjekten, bei denen die Mietzinsbestimmung nicht dem Mietengesetz unterliege, ferner Vermietungen, die nach Paragraph 16, Absatz 2 und Paragraph 16 a, MG erfolgten, soweit etwaige Vereinbarungen über das nach Paragraph 16, Absatz eins, zweiter Halbsatz MG zulässige Ausmaß getroffen werden sollten, von den Preisregelungsvorschriften erfaßt seien. Von diesen Vorschriften seien jedoch Bestandobjekte in Gebäuden ausgenommen, die bedeutende Kriegsschäden erlitten haben. Ein Kriegsschaden sei als bedeutend anzusehen, wenn er den zweifachen Jahreszinsertrag des Gebäudes im Zeitpunkt der Kriegseinwirkung übersteige. Wäre auf das Bestandobjekt im Zeitpunkt seiner Anmietung durch die beklagte Partei das Mietengesetz in der Fassung der Mietengesetznovelle 1946) anzuwenden, so wäre eine freie Zinsvereinbarung schon wegen der gesetzlich geregelten Mietzinserhöhung nach dem Mietengesetz nicht möglich gewesen. Wäre das Bestandobjekt dagegen nicht den Mietzinsbildungsvorschriften dieses Gesetzes unterworfen gewesen, dann hätten die Vorschriften des

Preisregelungsgesetzes 1949 Anwendung finden müssen. Danach sei die Möglichkeit einer freien Zinsvereinbarung bei Vertragsabschluß grundsätzlich gleichfalls ausgeschlossen. Nur dann, wenn das Bestandobjekt einerseits nicht den Mietzinsbildungsvorschriften des Mietengesetzes unterläge, andererseits aber die Ausnahmeregelung des Preisregelungsgesetzes (bedeutende Kriegsschäden) zur Anwendung käme, hätte für den Vermieter die Möglichkeit einer freien Zinsvereinbarung bestanden. Es sei nicht geprüft worden, ob ein bedeutender Kriegsschaden im Sinne dieser Bestimmungen vorgelegen sei. Demnach könne auch noch nicht abschließend beurteilt werden, ob eine freie Zinsvereinbarung möglich gewesen wäre. Unstrittig sei, daß der Jahresmietzins für das Objekt 1914 4000 Kronen überstiegen habe. Damit sei Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, MG in der Fassung der Novelle BGBl 1946/160) anzuwenden, wonach Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter über die Höhe des Mietzinses zulässig und der Prüfung durch die Mietkommission entzogen seien, wenn der Hauseigentümer eine Geschäftsräumlichkeit vor Ablauf eines Jahres nach der Räumung durch den früheren Mieter wieder vermiete. Letztere Voraussetzung treffe im vorliegenden Fall zu. Schon deshalb seien die Mietzinsbildungsvorschriften des Mietengesetzes nicht anzuwenden. Es bedürfe daher auch keiner Prüfung der Frage, ob die Ausnahmebestimmung des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MG anwendbar sei. Das Erstgericht werde im fortgesetzten Verfahren prüfen müssen, ob die im Preisregelungsgesetz vorgesehene Ausnahme hier zutreffe. Dafür sei die beklagte Partei als Mieterin behauptungs- und beweispflichtig, weil dem Vermieter der Negativbeweis, daß kein bedeutender Kriegsschaden vorliege, der den zweifachen Jahreszinsertrag des Gebäudes im Zeitpunkt der Kriegseinwirkung überstieg, nicht auferlegt werden könne. Was die vergleichsweise Bereinigung des zwischen den Streitteilen im Jahre 1952 anhängig gewesenen Rechtsstreits betreffe, mit der der Mietzins vom 1.11.1951 an mit jährlich S 100.000 vereinbart worden sei, übersehe das Erstgericht, daß eine solche Vereinbarung nur zulässig gewesen wäre, wenn die Vorschriften des Preisregelungsgesetzes nicht anzuwenden gewesen wären. Auch insoweit sei also zu klären, ob das Bestandobjekt in einem Gebäude gelegen sei, das bedeutende Kriegsschäden im Sinne des Preisregelungsgesetzes erlitten habe. Die Mietzinsvereinbarung anläßlich der Untervermietung im Jahre 1980 stelle keine das Recht der Mietzinsanhebung des Vermieters beseitigende Vereinbarung im Sinne des Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2, oder 3 MRG dar. Die Erhöhung des Mietzinses sei nur für die Dauer der tatsächlichen Untervermietung vereinbart worden, eine generelle Anhebung des Mietzinses sei unterblieben. Bei befristeter Einräumung von Sonderrechten bedeute die gleichfalls befristete Vereinbarung einer Mietzinserhöhung keine Unterlassung des Abschlusses einer Vereinbarung im Sinne des Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 3, MRG. Bei Zugang des Mietzinsanhebungsbegehrens sei die befristete Erhöhungsvereinbarung nicht mehr wirksam gewesen, weil das Untermietverhältnis bereits beendet gewesen sei. Sollte sich herausstellen, daß eine freie Zinsvereinbarung bei Vertragsabschluß nicht zulässig gewesen sei, werde das Erstgericht überprüfen müssen, ob die Voraussetzungen des Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer eins, MRG gegeben seien. Dabei sei zu beachten, daß nur Veränderungen im Bereich der beklagten Partei selbst erheblich seien und nicht - wie vom Erstgericht angenommen - Änderungen seit dem Abschluß des Mietvertrags mit der Vormieter. Ob ein relevanter „Machtwechsel" vorliege, lasse sich aufgrund der vom Erstgericht getroffenen Feststellungen nicht beurteilen.

Rechtliche Beurteilung

Beide Rekurse sind nicht berechtigt.

a) Gemäß § 46a Abs 4 MRG darf der Vermieter, hat eine juristische Person oder eine Personengesellschaft des Handelsrechts vor dem 1.1.1968 eine Geschäftsräumlichkeit als Hauptmieter gemietet und war bei Vertragsabschluß eine freie Mietzinsvereinbarung nicht möglich, ab dem auf das Anhebungsbegehren folgenden 1.Jänner die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für Geschäftsräumlichkeiten nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der im § 46a Abs 2 MRG angeführten Weise verlangen, wenn der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs 1 ist unda) Gemäß Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG darf der Vermieter, hat eine juristische Person oder eine Personengesellschaft des Handelsrechts vor dem 1.1.1968 eine Geschäftsräumlichkeit als Hauptmieter gemietet und war bei Vertragsabschluß eine freie Mietzinsvereinbarung nicht möglich, ab dem auf das Anhebungsbegehren folgenden 1.Jänner die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für Geschäftsräumlichkeiten nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der im Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG angeführten Weise verlangen, wenn der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach Paragraph 16, Absatz eins, ist und

1. eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des § 12a Abs 3 erfolgt ist und1. eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 3, erfolgt ist und

2. keine Mietzinsvereinbarung im Sinne des § 16 Abs 1 Z 7 in der Stammfassung des Mietrechtsgesetzes oder anderer gleichartiger mietrechtlicher Regelungen erfolgte oder2. keine Mietzinsvereinbarung im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, in der Stammfassung des Mietrechtsgesetzes oder anderer gleichartiger mietrechtlicher Regelungen erfolgte oder

3. keine Vereinbarung im Sinne der Z 2 geschlossen wurde, obwohl eine solche wegen einer Änderung des Vertrags über den Mietgegenstand möglich gewesen wäre.3. keine Vereinbarung im Sinne der Ziffer 2, geschlossen wurde, obwohl eine solche wegen einer Änderung des Vertrags über den Mietgegenstand möglich gewesen wäre.

In der Tat hat die beklagte Partei als juristische Person vor dem 1.1.1968 die Geschäftsräumlichkeiten als Hauptmieterin in Bestand genommen. Fraglich ist dagegen, ob die übrigen Voraussetzungen für eine Mietzinsanhebung im Sinne des § 46a Abs 4 MRG vorliegen. Diese Gesetzesstelle wird vor allem von den Einschränkungen des Grundtatbestands beherrscht, die die „Fünfzehntelanhebung" ausschließen (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 8 zu § 46a MRG).In der Tat hat die beklagte Partei als juristische Person vor dem 1.1.1968 die Geschäftsräumlichkeiten als Hauptmieterin in Bestand genommen. Fraglich ist dagegen, ob die übrigen Voraussetzungen für eine Mietzinsanhebung im Sinne des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG vorliegen. Diese Gesetzesstelle wird vor allem von den Einschränkungen des Grundtatbestands beherrscht, die die „Fünfzehntelanhebung" ausschließen (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 8 zu Paragraph 46 a, MRG).

b) Dem Berufungsgericht ist schon darin beizutreten, daß bei der Beurteilung der Frage, ob bei Vertragsabschluß eine freie Mietzinsvereinbarung zulässig war, auf den Zeitpunkt der Annahme des Anbots vom 16.6.1950 abzustellen ist. Die Formulierung dieses Anbots dahin, daß es der beklagten Partei freigestellt sei, durch Erklärung in den vom Vormieter geschlossenen Mietvertrag vom 3.12.1948 „einzutreten", ist nicht so zu verstehen, daß das bisherige Mietverhältnis durch die beklagte Partei einfach fortzusetzen war, sondern bedeutet lediglich, daß der Mietvertrag - abgesehen von den im Anbot vorgesehenen Änderungen - den gleichen Inhalt aufweisen sollte wie der mit dem Vormieter geschlossene Vertrag vom 3.12.1948. Damit wurden bloß die Konditionen des alten Mietvertrags in den neuen einbezogen und wurde gleichzeitig der Verwendungszweck des Mietobjekts geändert; die Mietrechte gingen nicht etwa im Wege der Rechtsnachfolge auf die beklagte Partei über, sondern das Anbot hatte in Wahrheit zum Gegenstand, einen neuen Mietvertrag bestimmten Inhalts zu schließen. Daran kann der Umstand, daß nach der Annahme keine förmliche neue Mietvertragsurkunde ausgefertigt wurde, nichts ändern. Bezöge man im übrigen den hier zur Beurteilung anstehenden Vertragsabschluß auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags mit dem Vormieter zurück, so fehlte es schon an der Voraussetzung einer juristischen Person bzw Personenhandelsgesellschaft als Mieter, hat doch diesen Mietvertrag auf der Mieterseite eine physische Person geschlossen, so daß es schon am Grundtatbestand gebräche. Auch Würth/Zingher (aaO) bezeichnen bei einem späteren Übergang der Mietrechte auf eine solche Gesellschaft mit Zustimmung des Vermieters diesen Zeitpunkt als maßgebend. Ausschlaggebend ist deshalb der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit der beklagten Partei, der zwischen dem 16.6. und dem 31.12.1950 liegt. Daß das Erstgericht den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses nicht präziser feststellte, schadet deshalb nicht, weil die Rechtslage - wie noch auszuführen sein wird - während dieses Zeitraums keine Änderung erfuhr.

Aufgrund der erstinstanzlichen Feststellungen läßt sich in der Tat (noch) nicht beurteilen, ob während des fraglichen Zeitraums eine freie Zinsvereinbarung möglich war. Im Zeitraum vom 16.6. bis 31.12.1950, in dem der Mietvertrag mit der beklagten Partei zustandekam, galt das Mietengesetz idF der MGNov 1946. Gemäß § 16 Abs 2 Z 1 MG in der zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Fassung (der MGNov 1933) waren Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter über die Höhe des Mietzinses zulässig und demnach der Prüfung durch die Mietkommission unter anderem dann entzogen, wenn der Jahresmietzins in Wien für Geschäftsräumlichkeiten im Jahre 1914 4000 Kronen überstiegen hatte (vgl dazu 5 Ob 2073/96f) - was zwischen den Streitteilen unstrittig ist (S. 8 des berufungsgerichtlichen Aufhebungsbeschlusses) - und der Hauseigentümer die Geschäftsräumlichkeit vor Ablauf eines Jahres nach der Räumung durch den früheren Mieter wieder in Bestand gab (Csoklich/Seist in WoBl 1995, 197, 200); auch die Einhaltung der Wiedervermietungsfrist kann angesichts des festgestellten Sachverhalts nicht zweifelhaft sein. Da demnach die Voraussetzungen des § 16 Abs 2 iVm § 16 Abs 3 MG (in der damals maßgeblichen Fassung) für eine freie Mietzinsvereinbarung gegeben und daher die Mietzinsbildungsvorschriften des Mietengesetzes nicht anwendbar

waren, muß gar nicht erst geprüft werden, ob der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 1 MG verwirklicht war.Aufgrund der erstinstanzlichen Feststellungen läßt sich in der Tat (noch) nicht beurteilen, ob während des fraglichen Zeitraums eine freie Zinsvereinbarung möglich war. Im Zeitraum vom 16.6. bis 31.12.1950, in dem der Mietvertrag mit der beklagten Partei zustandekam, galt das Mietengesetz in der Fassung der MGNov 1946. Gemäß Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, MG in der zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Fassung (der MGNov 1933) waren Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter über die Höhe des Mietzinses zulässig und demnach der Prüfung durch die Mietkommission unter anderem dann entzogen, wenn der Jahresmietzins in Wien für Geschäftsräumlichkeiten im Jahre 1914 4000 Kronen überstiegen hatte vergleiche dazu 5 Ob 2073/96f) - was zwischen den Streitteilen unstrittig ist (S. 8 des berufungsgerichtlichen Aufhebungsbeschlusses) - und der Hauseigentümer die Geschäftsräumlichkeit vor Ablauf eines Jahres nach der Räumung durch den früheren Mieter wieder in Bestand gab (Csoklich/Seist in WoBl 1995, 197, 200); auch die Einhaltung der Wiedervermietungsfrist kann angesichts des festgestellten Sachverhalts nicht zweifelhaft sein. Da demnach die Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 3, MG (in der damals maßgeblichen Fassung) für eine freie Mietzinsvereinbarung gegeben und daher die Mietzinsbildungsvorschriften des Mietengesetzes nicht anwendbar waren, muß gar nicht erst geprüft werden, ob der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MG verwirklicht war.

Im fraglichen Zeitraum (vom 16.6. bis 31.12.1950) galt das Preisregelungsgesetz 1949, dessen ursprünglich gemäß § 6 Abs 3 (in der Stammfassung) mit 31.12.1949 begrenzte Geltungsdauer durch das Bundesgesetz BGBl 1950/2 und die Preisregelungsgesetznovelle 1950 (BGBl 1950/91) bis 30.6.1951 verlängert wurde und das als mit Kundmachung BGBl 1950/194 wiederverlautbartes Preisregelungsgesetz 1950 idF weiterer Novellen (BGBl 1951/108 und BGBl 1952/116) über den 31.12.1950 hinaus noch längere Zeit in Geltung stand. Nach dessen während dieses Zeitraums unverändert gebliebenem § 1 unterlagen die Preise und Entgelte für die in der Anlage A zu diesem Bundesgesetz bezeichneten Sachgüter und Leistungen der Regelung nach dessen Bestimmungen, waren demnach also der Preisbestimmung durch die Preiskommission (vgl § 2 Abs 3 bzw 4 dieses Gesetzes) unterworfen. Unter den im Punkt II.1. der Anlage A aufgezählten Leistungen sind zwar unter lit a die Vermietung von Bestandobjekten, bei denen die Mietzinsbestimmung nicht dem Mietengesetz unterliegt, ausgenommen Filmateliers, und ferner Vermietungen, die nach § 16 Abs 2 und § 16a MG erfolgen, soweit etwaige Vereinbarungen über das nach § 16 Abs 1 zweiter Halbsatz MG zulässige Ausmaß getroffen werden sollten, angeführt, doch waren davon nach lit b Bestandobjekte in Gebäuden ausgenommen, die bedeutende Kriegsschäden erlitten haben. Ein Kriegsschaden war danach als bedeutend anzusehen, wenn er den zweifachen Jahreszinsertrag des Gebäudes im Zeitpunkt der Kriegseinwirkung überstieg.Im fraglichen Zeitraum (vom 16.6. bis 31.12.1950) galt das Preisregelungsgesetz 1949, dessen ursprünglich gemäß Paragraph 6, Absatz 3, (in der Stammfassung) mit 31.12.1949 begrenzte Geltungsdauer durch das Bundesgesetz BGBl 1950/2 und die Preisregelungsgesetznovelle 1950 (BGBl 1950/91) bis 30.6.1951 verlängert wurde und das als mit Kundmachung BGBl 1950/194 wiederverlautbartes Preisregelungsgesetz 1950 in der Fassung weiterer Novellen (BGBl 1951/108 und BGBl 1952/116) über den 31.12.1950 hinaus noch längere Zeit in Geltung stand. Nach dessen während dieses Zeitraums unverändert gebliebenem Paragraph eins, unterlagen die Preise und Entgelte für die in der Anlage A zu diesem Bundesgesetz bezeichneten Sachgüter und Leistungen der Regelung nach dessen Bestimmungen, waren demnach also der Preisbestimmung durch die Preiskommission vergleiche Paragraph 2, Absatz 3, bzw 4 dieses Gesetzes) unterworfen. Unter den im Punkt römisch II.1. der Anlage A aufgezählten Leistungen sind zwar unter Litera a, die Vermietung von Bestandobjekten, bei denen die Mietzinsbestimmung nicht dem Mietengesetz unterliegt, ausgenommen Filmateliers, und ferner Vermietungen, die nach Paragraph 16, Absatz 2 und Paragraph 16 a, MG erfolgen, soweit etwaige Vereinbarungen über das nach Paragraph 16, Absatz eins, zweiter Halbsatz MG zulässige Ausmaß getroffen werden sollten, angeführt, doch waren davon nach Litera b, Bestandobjekte in Gebäuden ausgenommen, die bedeutende Kriegsschäden erlitten haben. Ein Kriegsschaden war danach als bedeutend anzusehen, wenn er den zweifachen Jahreszinsertrag des Gebäudes im Zeitpunkt der Kriegseinwirkung überstieg.

Die beklagte Partei hat in diesem Zusammenhang ausdrücklich vorgebracht, das Haus, in dem sich das Bestandobjekt befindet, sei im Zuge der Kriegshandlungen des Zweiten Weltkriegs zerstört und nach 1945 durch Wiederaufbau neu geschaffen worden (S 2 des Schriftsatzes vom 6.7.1995). Damit hat sie ohne Zweifel „bedeutende Kriegsschäden" im Sinne des Punktes II.1. lit b der Anlage A ins Treffen geführt. Daß Kriegsschäden aufgetreten waren, blieb auch von der klagenden Partei unbestritten. Fraglich ist bloß, ob dieser Kriegsschaden ein Ausmaß erreichte, das dessen Einstufung als im Sinne des Punktes II. 1.lit b „bedeutenden Kriegsschaden" rechtfertigt. Da in dem mit dem Vormieter geschlossenen Mietvertrag vom 3.12.1948 ausdrücklich festgehalten ist, daß der Mietgegenstand durch Wiederaufbau

des im Zuge der Kriegshandlungen zerstörten Hauses wiedergeschaffen worden sei und der Vertrag daher den Bestimmungen des Mietengesetzes und sonstiger, die freie Vermietung beschränkender Vorschriften nicht unterliege (S.10 des Ersturteils), liegt zweifellos der Schluß nahe, daß das Gebäude Kriegsschäden in einem Ausmaß erlitten hatte, daß diese im Sinne des Punktes II.1. lit b der Anlage A als bedeutend zu beurteilen sind. Bei dieser Beweislage kann der beklagten Partei nicht auch noch zugemutet werden, den Beweis anzutreten, daß dieser Schaden den zweifachen Jahreszinsertrag des Gebäudes im Zeitpunkt der Kriegseinwirkung überstieg; da sich die Unterlagen über den Jahreszinsertrag im fraglichen Zeitpunkt wohl in den Händen der Hauseigentümer befinden, trifft die Beweislast insoweit die klagende Partei, als sie den Beweis leichter erbringen kann, weil sie über die bessere Zugangsmöglichkeit zu diesem verfügt (vgl dazu Fasching, LB2 Rz 883). Sie wird also zu beweisen haben, daß der Kriegsschaden trotz der Festlegungen im Vertrag mit dem Vormieter der beklagten Partei das im Gesetz bestimmte Ausmaß nicht erreichte. Die klagende Partei hat auch vorgebracht, bei Abschluß des Vertrags sei eine freie Mietzinsvereinbarung nicht zulässig gewesen, und dazu Beweise angeboten (S.2 des Protokolls über die Verhandlungstagsatzung vom 30.6.1995); sie hat ferner behauptet, das Bestandobjekt sei 1945 nicht so schwer beschädigt gewesen, daß es hätte abgerissen und neu errichtet werden müssen (S.3 ff des Schriftsatzes vom 1.4.1996). Auf dieses Vorbringen wird im fortgesetzten Verfahren Bedacht zu nehmen sein; das Erstgericht wird nach Abführung der angebotenen Beweise festzustellen haben, ob der unbestrittenermaßen vorhanden gewesene Kriegsschaden jenes Ausmaß erreichte, das das Bestandobjekt vom Anwendungsbereich der Preisregelungsvorschriften ausnahm (vgl dazu JBl 1952, 379; ImmZ 1951, 326 und 344; Czech in ImmZ 1951, 373; Swoboda, Komm MG 1950, 118, 160 ff).Die beklagte Partei hat in diesem Zusammenhang ausdrücklich vorgebracht, das Haus, in dem sich das Bestandobjekt befindet, sei im Zuge der Kriegshandlungen des Zweiten Weltkriegs zerstört und nach 1945 durch Wiederaufbau neu geschaffen worden (S 2 des Schriftsatzes vom 6.7.1995). Damit hat sie ohne Zweifel „bedeutende Kriegsschäden“ im Sinne des Punktes römisch II.1. Litera b, der Anlage A ins Treffen geführt. Daß Kriegsschäden aufgetreten waren, blieb auch von der klagenden Partei unbestritten. Fraglich ist bloß, ob dieser Kriegsschaden ein Ausmaß erreichte, das dessen Einstufung als im Sinne des Punktes römisch II. 1.lit b „bedeutenden Kriegsschaden“ rechtfertigt. Da in dem mit dem Vormieter geschlossenen Mietvertrag vom 3.12.1948 ausdrücklich festgehalten ist, daß der Mietgegenstand durch Wiederaufbau des im Zuge der Kriegshandlungen zerstörten Hauses wiedergeschaffen worden sei und der Vertrag daher den Bestimmungen des Mietengesetzes und sonstiger, die freie Vermietung beschränkender Vorschriften nicht unterliege (S.10 des Ersturteils), liegt zweifellos der Schluß nahe, daß das Gebäude Kriegsschäden in einem Ausmaß erlitten hatte, daß diese im Sinne des Punktes römisch II.1. Litera b, der Anlage A als bedeutend zu beurteilen sind. Bei dieser Beweislage kann der beklagten Partei nicht auch noch zugemutet werden, den Beweis anzutreten, daß dieser Schaden den zweifachen Jahreszinsertrag des Gebäudes im Zeitpunkt der Kriegseinwirkung überstieg; da sich die Unterlagen über den Jahreszinsertrag im fraglichen Zeitpunkt wohl in den Händen der Hauseigentümer befinden, trifft die Beweislast insoweit die klagende Partei, als sie den Beweis leichter erbringen kann, weil sie über die bessere Zugangsmöglichkeit zu diesem verfügt vergleiche dazu Fasching, LB2 Rz 883). Sie wird also zu beweisen haben, daß der Kriegsschaden trotz der Festlegungen im Vertrag mit dem Vormieter der beklagten Partei das im Gesetz bestimmte Ausmaß nicht erreichte. Die klagende Partei hat auch vorgebracht, bei Abschluß des Vertrags sei eine freie Mietzinsvereinbarung nicht zulässig gewesen, und dazu Beweise angeboten (S.2 des Protokolls über die Verhandlungstagsatzung vom 30.6.1995); sie hat ferner behauptet, das Bestandobjekt sei 1945 nicht so schwer beschädigt gewesen, daß es hätte abgerissen und neu errichtet werden müssen (S.3 ff des Schriftsatzes vom 1.4.1996). Auf dieses Vorbringen wird im fortgesetzten Verfahren Bedacht zu nehmen sein; das Erstgericht wird nach Abführung der angebotenen Beweise festzustellen haben, ob der unbestrittenermaßen vorhanden gewesene Kriegsschaden jenes Ausmaß erreichte, das das Bestandobjekt vom Anwendungsbereich der Preisregelungsvorschriften ausnahm vergleiche dazu JBl 1952, 379; ImmZ 1951, 326 und 344; Czech in ImmZ 1951, 373; Swoboda, Komm MG 1950, 118, 160 ff).

Die vergleichsweise Anhebung des jährlichen Mietzinses auf S 100.000 wäre - wie das Gericht zweiter Instanz zutreffend erkannte - nur dann zulässig gewesen, wenn der Bestandgegenstand im Zeitpunkt des Vergleichsschlusses von der Anwendung der Preisregelungsvorschriften ausgenommen gewesen wäre. Eine im Sinne des § 46a Abs 4 Z 2 MRG (arg. „im Sinne ... mietrechtlicher Regelungen“) zulässige und dann die Fünfzehntelanhebung ausschließende Mietzinsvereinbarung könnte darin somit nur dann erblickt werden, wenn das Bestandobjekt in einem Gebäude gelegen ist, das bedeutende Kriegsschäden im Sinne der Preisregelungsvorschriften erlitten hat. Dann wäre aber bei Vertragsschluß - wie schon ausgeführt - ohnedies eine freie Mietzinsvereinbarung möglich gewesen.Die vergleichsweise Anhebung des jährlichen Mietzinses auf S 100.000 wäre - wie das Gericht zweiter Instanz zutreffend

erkannte - nur dann zulässig gewesen, wenn der Bestandgegenstand im Zeitpunkt des Vergleichsschlusses von der Anwendung der Preisregelungsvorschriften ausgenommen gewesen wäre. Eine im Sinne des Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2, MRG (arg. „im Sinne ... mietrechtlicher Regelungen") zulässige und dann die Fünfzehntelanhebung ausschließende Mietzinsvereinbarung könnte darin somit nur dann erblickt werden, wenn das Bestandobjekt in einem Gebäude gelegen ist, das bedeutende Kriegsschäden im Sinne der Preisregelungsvorschriften erlitten hat. Dann wäre aber bei Vertragsschluß - wie schon ausgeführt - ohnedies eine freie Mietzinsvereinbarung möglich gewesen.

Auch die Mietzinsvereinbarung anläßlich der Untervermietung eines Teils des Bestandobjekts durch die beklagte Partei, die augenscheinlich mit dem Zugang des Schreibens des Vermietervertreters vom 5.11.1980 zustandekam (S.25 des Ersturteils), ist bei richtigem Verständnis der einschlägigen Bestimmungen keine Mietzinsvereinbarung im Sinne des § 46a Abs 4 Z 2 und 3 MRG, die die Mietzinsanhebung nach Beendigung der Untervermietung jedenfalls ausschlösse. Die Untervermietung war mit zehn Jahren befristet und die Mietzinserhöhung wurde bloß für die Dauer der Untervermietung vereinbart (S.24 f des Ersturteils). Zwar hat der Oberste Gerichtshof bereits ausgesprochen (immolex 1997/25), die bei aufrechtem Mietverhältnis für die Gestattung der Untervermietung vereinbarte Zahlung eines Entgelts „außer dem gesetzlichen Mietzins" verhindere als nachträgliche Mietzinsvereinbarung gemäß § 46a Abs 4 Z 2 MRG eine Mietzinsanhebung nach § 46a Abs 4 MRG, doch ist dem Gericht zweiter Instanz in dessen Auffassung beizutreten, daß die in § 46a Abs 4 Z 2 MRG angeordnete Einschränkung in Fällen, in welchen die Vereinbarung über die befristete Anhebung des Mietzinses beim Zugang des Mietzinsanhebungsverlangens des Vermieters bereits abgelaufen war, nicht eingreife.Auch die Mietzinsvereinbarung anläßlich der Untervermietung eines Teils des Bestandobjekts durch die beklagte Partei, die augenscheinlich mit dem Zugang des Schreibens des Vermietervertreters vom 5.11.1980 zustandekam (S.25 des Ersturteils), ist bei richtigem Verständnis der einschlägigen Bestimmungen keine Mietzinsvereinbarung im Sinne des Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2, und 3 MRG, die die Mietzinsanhebung nach Beendigung der Untervermietung jedenfalls ausschlösse. Die Untervermietung war mit zehn Jahren befristet und die Mietzinserhöhung wurde bloß für die Dauer der Untervermietung vereinbart (S.24 f des Ersturteils). Zwar hat der Oberste Gerichtshof bereits ausgesprochen (immolex 1997/25), die bei aufrechtem Mietverhältnis für die Gestattung der Untervermietung vereinbarte Zahlung eines Entgelts „außer dem gesetzlichen Mietzins" verhindere als nachträgliche Mietzinsvereinbarung gemäß Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2, MRG eine Mietzinsanhebung nach Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG, doch ist dem Gericht zweiter Instanz in dessen Auffassung beizutreten, daß die in Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2, MRG angeordnete Einschränkung in Fällen, in welchen die Vereinbarung über die befristete Anhebung des Mietzinses beim Zugang des Mietzinsanhebungsverlangens des Vermieters bereits abgelaufen war, nicht eingreife.

Indes könnte erwogen werden, dem Vermieter das Zinsanhebungsbegehren aus dem Grunde des § 46a Abs 4 Z 3 MRG zu verwehren, weil er es unterließ, sich für die ihm im Mietvertrag vorbehaltene Gestattung, der wenn auch nur teilweisen und befristeten Untervermietung eine auf Dauer wirksame Mietzinsanhebung auszubedingen. Nach der erwähnten mietrechtsgesetzlichen Bestimmung darf der Vermieter die (Fünfzehntel-)Anhebung verlangen, außer es wurde, obwohl eine Vereinbarung im Sinne der Z 2 wegen einer Änderung des Vertrags über den Mietgegenstand möglich gewesen wäre, eine solche dennoch nicht getroffen (vgl Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete [1994], 117 zur problematischen Formulierung dieser Bestimmung). Zu dieser Einschränkung bemerken Würth/Zingher (aaO Rz 9 c) zu Recht, nehme man nicht die Andeutung eines Entgelts auf andere Weise (vor allem eine unerlaubte Ablöse [vgl dazu Reich-Rohrwig aaO FN 35]), an, wofür im vorliegenden Fall jedweder Anhaltspunkt fehlt, so widerspreche sie in eklatanter Weise dem verfassungsgesetzlichen Gleichheitsgebot, Ungleiches nicht gleich zu behandeln. Die vom Obersten Gerichtshof in immolex 1997/25 vertretene Auffassung, daß es „zum Wesen der Vertragsfreiheit" gehöre, daß sie „in unterschiedlicher Weise ausgeführt werde", lasse außer acht, daß die Vertragsfreiheit nichts mit der Rechtsfolgenregelung des einfachen Gesetzgebers zu tun habe. Es bedarf hier jedoch keiner Anfechtung dieser Bestimmung beim Verfassungsgerichtshof, weil sie bei verfassungskonformer teleologischer Reduktion auf den hier zur Beurteilung anstehenden Sachverhalt nicht anwendbar ist. Reich-Rohrwig (aaO 117 f) versteht diese Bestimmung - nicht zuletzt infolge ähnlicher Bedenken wie Würth/Zingher - dahin, daß dem Vermieter die Fünfzehntelanhebung nur dann zu verwehren ist, wenn ihm ein Versäumnis vorzuwerfen ist: Nur wenn die Vertragsänderung derart „substantiell" war, daß er - unter redlichen Vertragspartnern - vom Mieter eine ins Gewicht fallende Mietzinserhöhung hätte verlangen können, träfen ihn die Folgen deren Unterlassung. Zutreffend bemerkt der Autor in diesem Zusammenhang, die Tatsache, daß es dem Vermieter bisweilen dennoch gelinge, eine Anhebung des Mietzinses trotz fehlender gesetzlicher Voraussetzungen durchzusetzen, ändere nicht daran, daß es dem Vermieter im

Einzelfall nicht als Versäumnis im Sinne dieser Gesetzesstelle zur Last gelegt werden könne, wenn sich der vom mietrechtsgesetzlichen Kündigungsschutz begünstigte Mieter zu einer solchen Erhöhung des Mietzinses nicht bereit finde. Diese Auffassung teilt der erkennende Senat. Diese Erwägungen treffen wohl auch auf die ausdrücklich mit zehn Jahren befristete Untervermietung von Teilen des Bestandgegenstands durch die beklagte Mieterin zu. Daß die klagende Partei (bzw deren Rechtsvorgänger) dennoch eine ins Gewicht fallende unbefristete Erhöhung des Mietzinses innerhalb der mietrechtsgesetzlich gezogenen Grenzen hätte durchsetzen können, hat die insoweit von der Behauptungslast betroffene beklagte Partei in erster Instanz nicht vorgebracht. Steht somit ein Versäumnis der klagenden Partei dahin, daß sie es bei Erteilung der Zustimmung zu der temporären Untervermietung oder anläßlich deren Beendigung unterlassen habe, die zulässige unbefristete Mietzinsanhebung für die Zeit nach Ablauf der Unterbestandzeit durchzusetzen, nicht fest, so ist auch der Ausschluß der Fünfzehntelanhebung aus dem Grunde des § 46a Abs 4 Z 3 MRG zu verneinen.Indes könnte erwogen werden, dem Vermieter das Zinsanhebungsbegehren aus dem Grunde des Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 3, MRG zu verwehren, weil er es unterließ, sich für die ihm im Mietvertrag vorbehaltene Gestattung, der wenn auch nur teilweisen und befristeten Untervermietung eine auf Dauer wirksame Mietzinsanhebung auszubedingen. Nach der erwähnten mietrechtsgesetzlichen Bestimmung darf der Vermieter die (Fünfzehntel-)Anhebung verlangen, außer es wurde, obwohl eine Vereinbarung im Sinne der Ziffer 2, wegen einer Änderung des Vertrags über den Mietgegenstand möglich gewesen wäre, eine solche dennoch nicht getroffen vergleiche ReichRohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete [1994], 117 zur problematischen Formulierung dieser Bestimmung). Zu dieser Einschränkung bemerken Würth/Zingher (aaO Rz 9 c) zu Recht, nehme man nicht die Andeutung eines Entgelts auf andere Weise (vor allem eine unerlaubte Ablöse [vgl dazu ReichRohrwig aaO FN 35]), an, wofür im vorliegenden Fall jedweder Anhaltspunkt fehlt, so widerspreche sie in eklatanter Weise dem verfassungsgesetzlichen Gleichheitsgebot, Ungleiches nicht gleich zu behandeln. Die vom Obersten Gerichtshof in immolex 1997/25 vertretene Auffassung, daß es „zum Wesen der Vertragsfreiheit“ gehöre, daß sie „in unterschiedlicher Weise ausgeführt werde“, lasse außer acht, daß die Vertragsfreiheit nichts mit der Rechtsfolgenregelung des einfachen Gesetzgebers zu tun habe. Es bedarf hier jedoch keiner Anfechtung dieser Bestimmung beim Verfassungsgerichtshof, weil sie bei verfassungskonformer teleologischer Reduktion auf den hier zur Beurteilung anstehenden Sachverhalt nicht anwendbar ist. ReichRohrwig (aaO 117 f) versteht diese Bestimmung - nicht zuletzt infolge ähnlicher Bedenken wie Würth/Zingher - dahin, daß dem Vermieter die Fünfzehntelanhebung nur dann zu verwehren ist, wenn ihm ein Versäumnis vorzuwerfen ist: Nur wenn die Vertragsänderung derart „substantiell“ war, daß er - unter redlichen Vertragspartnern - vom Mieter eine ins Gewicht fallende Mietzinserhöhung hätte verlangen können, träfen ihn die Folgen deren Unterlassung. Zutreffend bemerkt der Autor in diesem Zusammenhang, die Tatsache, daß es dem Vermieter bisweilen dennoch gelinge, eine Anhebung des Mietzinses trotz fehlender gesetzlicher Voraussetzungen durchzusetzen, ändere nicht daran, daß es dem Vermieter im Einzelfall nicht als Versäumnis im Sinne dieser Gesetzesstelle zur Last gelegt werden könne, wenn sich der vom mietrechtsgesetzlichen Kündigungsschutz begünstigte Mieter zu einer solchen Erhöhung des Mietzinses nicht bereit finde. Diese Auffassung teilt der erkennende Senat. Diese Erwägungen treffen wohl auch auf die ausdrücklich mit zehn Jahren befristete Untervermietung von Teilen des Bestandgegenstands durch die beklagte Mieterin zu. Daß die klagende Partei (bzw deren Rechtsvorgänger) dennoch eine ins Gewicht fallende unbefristete Erhöhung des Mietzinses innerhalb der mietrechtsgesetzlich gezogenen Grenzen hätte durchsetzen können, hat die insoweit von der Behauptungslast betroffene beklagte Partei in erster Instanz nicht vorgebracht. Steht somit ein Versäumnis der klagenden Partei dahin, daß sie es bei Erteilung der Zustimmung zu der temporären Untervermietung oder anläßlich deren Beendigung unterlassen habe, die zulässige unbefristete Mietzinsanhebung für die Zeit nach Ablauf der Unterbestandzeit durchzusetzen, nicht fest, so ist auch der Ausschluß der Fünfzehntelanhebung aus dem Grunde des Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 3, MRG zu verneinen.

Letztlich wird das Erstgericht - und auch darin ist dem Berufungsgericht beizupflichten - selbst für den Fall, daß den Preisregelungsvorschriften zufolge eine freie Zinsvereinba

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