

# TE OGH 1993/2/18 80b570/92

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 18.02.1993

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.-Prof.Dr.Gunther Griebsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Edgar Huber, Dr.Birgit Jelinek, Dr.Ronald Rohrer und Dr.Ilse Huber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Bruno Binder und Partner, Rechtsanwälte in Linz, wider die beklagte Partei G\*\*\*\* N\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Friedrich Gehmacher und Partner, Rechtsanwälte in Salzburg, wegen Feststellung (Streitwert S 55.000) und Leistung (S 11.334,19 sA, Revisionsinteresse S 9.715,02) infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgericht vom 17.Februar 1992, GZ 21 R 338/91-12, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Salzburg vom 24.Juni 1991, GZ 18 C 1590/90-6, bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 4.348,80 (einschließlich S 724,80 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

### Entscheidungsgründe:

Die Klägerin vermietete am 21.3.1975 Teile eines ihr gehörigen Hauses zum Zwecke des Betriebes eines Kaffeehausunternehmens um den monatlichen Mietzins von S 4.500 zuzüglich Umsatzsteuer und Betriebskosten. Der Mietzins war nach dem Verbraucherpreisindex 1966 wertgesichert; vereinbart war, daß Indexschwankungen bis einschließlich 10 % zunächst unberücksichtigt bleiben.

Am 28.6.1984 veräußerte der Mieter per 1.9.1984 seinen Betrieb an den Beklagten. Hierauf brachte die Klägerin am 13.9.1984 bei der Schlichtungsstelle einen Antrag nach § 12 Abs 3 iVm § 37 Abs 1 Z 8 MRG ein, mit welchem sie die Feststellung eines angemessenen Mietzinses von S 40.000 monatlich zuzüglich Umsatzsteuer und Betriebskosten begehrte. Der angemessene Mietzins wurde schließlich vom zuständigen Bezirksgericht am 19.12.1987 mit S 14.635,75 festgestellt (18 MSch 1/86-16 des BG Salzburg) und vom Rekursgericht mit der Maßgabe bestätigt, daß im genannten Betrag die Umsatzsteuer nicht enthalten ist (22 R 144/88 des LG Salzburg).

Mit der vorliegenden Klage begeht die Klägerin 1. die Feststellung, daß der gerichtlich festgestellte angemessene Mietzins "nach Maßgabe der im Mietvertrag vom 21.3.1975 vereinbarten Wertsicherung" zu leisten sei, und 2. die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von (zuletzt) S 11.334,90 sA an Wertsicherungsbeträgen.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und wendete - soweit dies für das Revisionsverfahren noch von Interesse ist - ein, im Verfahren 18 MSch 1/86 des BG Salzburg sei eine Wertsicherung weder begeht noch

zuerkannt worden; sämtliche vertragliche Regelungen über den Mietzins seien durch den Antrag nach § 12 Abs 3 MRG außer Kraft getreten und durch den Beschuß des Gerichtes ersetzt worden. Basis für eine Wertsicherungsberechnung könne überdies nur der Zeitpunkt der Erlassung des Sachbeschlusses im MSch-Verfahren sein.

Das Erstgericht gab dem Feststellungsbegehren dahingehend statt, daß die im Verfahren 18 MSch 1/86 des BG Salzburg festgestellten monatlichen Mietzinse nach dem Verbraucherpreisindex 1966, Basismonat September 1984, als wertgesichert zu gelten haben, und verurteilte den Beklagten zur Zahlung von S 9.715,02; das Feststellungs- und Leistungsmehrbegehren wies es unbekämpft ab.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung, und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 50.000 übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei. Es führte aus: § 12 Abs 3 MRG bewirke bei Vorliegen der Voraussetzungen ex lege eine Vertragsübernahme, sodaß die gesamte Vertragsposition des Mieters auf den Unternehmenserwerber übergehe; dazu gehöre auch die vereinbarte Wertsicherungsklausel, auch wenn sie im Spruch der Entscheidung im MSch-Verfahren nicht enthalten sei. Durch den Antrag der Vermieterin nach § 12 Abs 3 MRG sei nicht der gesamte Vertragspunkt III des Vertrages vom 31.3.1975, in den der Beklagte eingetreten sei, gegenstandslos geworden, sondern nur der angemessene "Betrag" festzustellen gewesen; die übrigen Vereinbarungen dieses Vertragspunktes, zB auch die Zahlungsmodalitäten und der Fälligkeitstermin, seien durch das Feststellungsverfahren unberührt geblieben und dies gelte auch für die Wertsicherungsvereinbarung. Zu Recht habe auch das Erstgericht als neuen Basismonat für die Berechnung der Wertsicherung den Monat September 1984 herangezogen, denn der Sachbeschuß sei auf den 1.9.1984 (Wirksamkeit des Rechtsüberganges auf Beklagtenseite) abzustellen gewesen. Die Revision sei zuzulassen, weil zur Frage, ob im Fall eines Antrages des Vermieters nach § 12 Abs 3 MRG auch eine bis dahin bestehende Wertsicherungsklausel außer Kraft trete (und daher gleichfalls in den Antrag ausdrücklich aufzunehmen sei), oder ob unter Aufrechterhaltung einer vorher bereits bestehenden Wertsicherungsvereinbarung lediglich der "Betrag" auf solcher festzustellen sei, keine oberstgerichtliche Judikatur vorliege.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision des Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Abänderungsantrag auf Überweisung des Klagebegehrens; hilfsweise wurde begehrt, als Basismonat für die Berechnung der Wertsicherung Jänner 1988 oder allenfalls Dezember 1987 festzustellen; in eventu wurde auch ein Aufhebungsantrag gestellt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Klägerin beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Die Revision ist zwar aus dem vom Berufungsgericht angeführten Grund zulässig, aber aus den bereits von diesem ausführlich dargelegten Gründen nicht berechtigt.

Kernpunkt der Entscheidung ist die Frage, ob durch einen Antrag des Vermieters nach § 12 Abs 3 MRG die mit dem bisherigen Mieter vereinbarte Wertsicherungsklausel dadurch gegenstandslos wird, daß in dem Antrag nicht ausdrücklich neuerlich die Wertsicherung des festzustellenden angemessenen Betrages begehrt wird.

§ 12 Abs 3 MRG normiert bei Vorliegen der darin genannten Voraussetzungen, die hier unstrittig sind, einen gesetzlichen Vertragsübergang, der grundsätzlich die gesamte Vertragsstellung mit allen Nebenrechten und -pflichten umfaßt (MietSlg 36/12; SZ 57/191; JBl 1986, 314 ua); es gehen alle Vereinbarungen, zB auch ein Kündigungsverzicht odgl. über (MietSlg 37.278). Zum Ausgleich für den Eintritt des neuen Mieters, den der Vermieter hinnehmen muß, hat der Vermieter das Recht, die Erhöhung des Hauptmietzinses auf den angemessenen Mietzins zu begehen (Würth in Rummel ABGB II2 Rz 7 zu § 12 MRG; Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19 Rz 15 zu § 12 MRG).

Es ist allgemein anerkannt, daß trotz Fehlens einer Wertsicherungsklausel im Bestandvertrag zwischen Vermieter und Unternehmensveräußerer anläßlich der Feststellung des neuen angemessenen Mietzinses auch dessen Wertsicherung begehrt werden kann (SZ 57/153; 58/137; WoBl 1989, 119); der Vermieter, dem ein neuer Mieter aufgedrängt wurde, soll als Ausgleich nicht nur einen zur Zeit des Unternehmensüberganges angemessenen Mietzins erhalten, sondern sich dessen Angemessenheit, wie im Fall einer Neuvermietung, durch eine Wertsicherungsklausel auf längere Zeit sichern können.

Ein schlüssiger Verzicht auf eine vereinbarte Aufwertung ist nur anzunehmen, wenn er bei Überlegung aller Umstände (§ 863 ABGB) unzweifelhaft erscheint; an die Annahme eines solchen Verzichtes sind strenge Anforderungen zu stellen (Schubert in Rummel ABGB I2 Rz 11 zu § 989 mwN). Allein aus dem Umstand, daß der Vermieter in seinem Antrag nach

§ 12 Abs 3 MRG nicht nochmals ausdrücklich die Wertsicherung des Mietzinses begehrte, die er ohnedies bereits mit dem bisherigen Mieter vereinbart hatte und die im Zweifel wie alle anderen Nebenrechte und -pflichten auf den Erwerber übergegangen ist, ist der Schluß auf einen Verzicht nicht gerechtfertigt; andere Anhaltspunkte, die einen solchen Verzicht gerechtfertigt erscheinen ließen, fehlen hier aber völlig. Hieraus folgt, daß der Vermieter aufgrund der seinerzeit mit dem Unternehmensveräußerer vereinbarten Wertsicherung auch vom Unternehmenserwerber den wertgesicherten Mietzins verlangen kann, selbst wenn er in seinem Antrag nach § 12 Abs 3 MRG auf Feststellung des angemessenen Mietzinses hierauf nicht ausdrücklich Bezug genommen hat.

Auch die übrigen Einwände des Beklagten sind nicht berechtigt. Die Vorinstanzen haben dadurch, daß sie als neuen Basismonat für die Berechnung der Wertsicherung einen späteren als den beantragten Zeitpunkt angenommen haben, kein aliud - wie der Beklagte meint -, sondern ein minus zugesprochen, und sie haben diesen Zeitpunkt auch zu Recht mit dem Unternehmensübergang fixiert: Der angemessene Mietzins im Zeitpunkt des Unternehmensüberganges ist festzustellen (SZ 58/137; SZ 60/10) und wurde festgestellt; konsequenterweise ist dieser Zeitpunkt auch maßgeblicher Basismonat für die Berechnung der Wertsicherung.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E43001 08A05702

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1993:0080OB00570.92.0218.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19930218\_OGH0002\_0080OB00570\_9200000\_000

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)