jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/4/9 8Ob542/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.04.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr.Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber, Dr. Graf, Dr. Jelinek und Dr. Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Anna P*****, vertreten durch Dr. Peter Wiesauer, Rechtsanwalt in Linz, wider die beklagte Partei Hilde H*****, vertreten durch DDr. Heinz Mück, Rechtsanwalt in Linz, wegen Aufkündigung infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Linz als Berufungsgericht vom 27. November 1991, GZ 18 R 716/91-15, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Linz vom 8. Juli 1991, GZ 30 C 1635/90-10, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Beklagte ist schuldig, der Klägerin die mit S 3.623,04 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (einschließlich S 603,84 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin stützt ihre Aufkündigung auf die Gründe des § 30 Abs 2 Z 4 erster und zweiter Fall sowie Z 7 MRG. Sie behauptet, die beklagte Mieterin habe die Räume gänzlich weitervermietet und benötige sie in naher Zeit weder dringend noch überhaupt. Sie erziele aus der Untervermietung eine im Vergleich zu dem von ihr entrichteten Mietzins von monatlich S 3.000,-- unverhältnismäßig hohe Gegenleistung; zuletzt habe sie von ihrer Unterbestandnehmerin S 10.000,-- + Umsatzsteuer begehrt. Von der Höhe dieses Zinses habe die Klägerin erst vor ihrer letzten gerichtlichen Aufkündigung Kenntnis erlangt. Angebliche Investitionen der Beklagten hätten sich längst abgenützt, der Einnahme des unverhältnismäßig hohen Untermietzinses werde nicht zugestimmt. Der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 7 MRG liege vor, weil die Beklagte selbst keine geschäftliche Tätigkeit ausübe und daran auch kein Interesse habe.

Die Beklagte beantragte in ihren Einwendungen die Aufhebung der Kündigung und behauptete, die Klägerin habe ihr die entgeltliche Überlassung des Mietobjektes gestattet und sei jeweils über den Inhalt abgeschlossener Unterbestandverträge informiert gewesen. In der Kenntnis der gänzlichen Weitergabe seit mehr als 20 Jahren liege ein Verzicht auf die Geltendmachung der angezogenen Kündigungsgründe. Im übrigen werde ohnedies eine geschäftliche Tätigkeit in den Bestandräumen entfaltet, dafür sei das Entgelt keineswegs unangemessen.

Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. Es stellte im wesentlichen fest:

Im Sommer 1959 vermieteten die Klägerin und ihr - inzwischen verstorbener - Ehemann als Eigentümer des Hauses ab 1. September 1959 auf die Bestandsdauer von 30 Jahren die nunmehr aufgekündigten Räumlichkeiten der Beklagten

für einen Pauschalmietzins von monatlich S 500,--. Der Beklagten wurde die Ausübung eines Gewerbes oder das Betreiben eines Geschäftslokales in den Räumlichkeiten gestattet. Die Vermieter gaben ihre ausdrückliche Zustimmung, daß die Beklagte auf ihre Kosten bauliche Veränderungen vornimmt und verzichteten darauf, wegen eines solchen Umbaues einen erhöhten Mietzins zu verlangen und ebenso auf ihr Wiederherstellungsrecht bei Beendigung des Mietverhältnisses. Sie erteilten schon im vorhinein ihre Zustimmung, daß die Beklagte das Bestandobjekt allenfalls entgeltlich Dritten überlasse oder bei Beendigung des Bestandverhältnisses vom nachfolgenden Bestandnehmer den angemessenen Ersatz der investierten Kapitalbeträge begehre. Dadurch sollte die Beklagte den Zeitwert der vorgenommenen Investitionen ersetzt erlangen. Den Vermietern sollte es aber freistehen, die vorgenommenen Investitionen selbst abzulösen. Die von der Beklagten in der Folge durchgeführten Investitionen beliefen sich auf ca. 120.000,-- S. In den gemieteten Räumlichkeiten führte sie eine Repassieranstalt und verkaufte Strümpfe und Kindersachen und letztlich auch Wäsche, Unterwäsche und Kleider. Im Jahre 1971 beendete sie aus gesundheitlichen Gründen ihre geschäftliche Tätigkeit und legte ihren Gewerbeschein zurück. Dann vermietete sie das Geschäftslokal an Ernst H*****, der dort als Unterbestandnehmer völlig neu ein Schuhgeschäft eröffnete. Als Beginn dieses Bestandverhältnisses mit ihm vereinbarte die Beklagte den 1. Juni 1969, das Vertragsende wurde mit 31. August 1989 festgelegt. Es wurde ein wertgesicherter Pauschalbestandzins von monatlich S 2.000,-- sowie eine Teilabwälzung der von der Beklagten zu tragenden Indexerhöhung vereinbart. Die Beklagte, die zunächst weiterhin S 504,-- monatlichen Mietzins zahlte, teilte der Klägerin damals zwar nicht mit, wer der neue Untermieter sein würde, die Klägerin wußte aber, daß mit diesem ein Unterbestandzins von monatlich S 2.000,-- vereinbart war. Ernst H***** mietete schließlich direkt von der Klägerin im selben Gebäude einen Lagerraum dazu. In den Jahren 1971/72 begehrte die Klägerin von der Beklagten auf Grund der Wertsicherungsklausel eine Nachzahlung und die Beklagte leistete darauf einen Betrag von S 15.000,--. Im Jahre 1976 trat Gabriele F***** über Vermittlung von Ernst H***** und im Einverständnis mit der Klägerin in den Unterbestandvertrag ein. Die Klägerin hatte das Angebot der Beklagten, deren Investitionen mit S 300.000,-- abzugelten, dafür das Bestandverhältnis zu beenden und das "Geschäft" ihrerseits zu übernehmen, abgelehnt, da es ihr zu teuer war. In einem Telefonat teilte die Beklagte der Klägerin mit, daß die neue Unterbestandnehmerin denselben Betrag wie zuletzt Ernst H*****, also ca. S 3.000,-- monatlich, zu entrichten habe. Die Klägerin äußerte sich hiezu nicht. Weder wegen dieser noch wegen der früheren Weitergabe des Bestandgegenstandes wurde die Beklagte gekündigt. Gabriele F***** mietete ebenfalls selbst direkt von der Klägerin einen Raum an. Diese wies mit Schreiben vom 7. Februar 1990 Gabriele F***** auf die Beendigung des Mietvertrages mit der Beklagten mit dem Jahre 1989 hin und bot den direkten Abschluß eines Mietvertrages zwischen ihnen beiden an. In der Folge erhielt Gabriele F***** vom Beklagtenvertreter den Entwurf eines Mietvertrages, der einen Mietzins von monatlich S 10.000,-- zuzüglich Umsatzsteuer vorsah. Die Höhe des von Gabriele F***** zuletzt an die Beklagte bezahlten Unterbestandzinses von S 6.500,-- erfuhr die Klägerin im März 1990. Die Beklagte hatte an die Klägerin per 9. Februar 1972 einen monatlichen Mietzins von S 1.166,65 zu entrichten und entrichtete zuletzt einen solchen von monatlich S 3.000,--.

In seiner rechtlichen Beurteilung verneinte das Erstgericht das Vorliegen der behaupteten Kündigungsgründe. Der Fall des § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG liege nicht vor, weil die Klägerin mit der Untervermietung durch die Beklagte bei Vertragsabschluß einverstanden gewesen sei. Von einer Verpachtung durch die Beklagte könne nicht gesprochen werden. Da eine regelmäßige geschäftliche Tätigkeit durch wen auch immer genüge, liege wegen des Geschäftsbetriebes durch die Unterbestandnehmerin auch der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 7 MRG nicht vor. Hinsichtlich des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG habe sich die Klägerin "verschwiegen". Bei den jeweiligen Abschlüssen der Unterbestandverträge sei der Klägerin der erzielte Unterbestandzins bekannt gewesen, sie habe dies nicht zum Anlaß für eine gerichtliche Aufkündigung genommen. Eine solche müsse vom Vermieter ehestens gerichtlich geltend gemacht werden.

Das Berufungsgericht änderte das erstgerichtliche Urteil dahin ab, daß es die Aufkündigung für rechtswirksam erkannte und der Beklagten auftrug, den Bestandgegenstand binnen 14 Tagen zu räumen. Es sprach aus, daß gegen sein Urteil das Rechtsmittel der Revision zulässig sei, weil zur Frage, auf welche Zeit das stillschweigend erneuerte Bestandverhältnis nach dem Gesetz als verlängert gelte, keine einheitliche Rechtsprechung vorliege.

In seiner Entscheidungsbegründung hielt das Berufungsgericht die Beweis- und Tatsachenrüge der Klägerin nicht, dagegen die Rechtsrüge für gerechtfertigt. Hiezu führte es aus:

Der Vermieter könne das Erlöschen befristeter Verträge nur unter den Voraussetzungen des § 29 Abs 1 Z 3 bzw. Abs 2

MRG durchsetzen. Unabhängig von der Durchsetzbarkeit komme es bei Verträgen wie dem vorliegenden zur stillschweigenden Erneuerung, wenn der Bestandnehmer die Bestandsache weiter benütze und der Bestandgeber es dabei bewenden lasse. Dazu stelle § 569 ZPO eine widerlegbare Rechtsvermutung dahin auf, daß eine solche Verlängerung dann anzunehmen sei, wenn nicht binnen 14 Tagen eine Klage auf Zurückstellung oder Zurücknahme seitens des Bestandgebers oder Bestandnehmers oder im Sinne der Rechtsprechung eine ähnlich deutliche Erklärung abgegeben worden sei. Da die Klägerin keinerlei vertragsbeendende Maßnahmen im Sinne des § 569 ZPO behauptet oder bewiesen habe, sei zunächst von einem stillschweigend erneuerten Bestandvertrag zwischen den Streitparteien auszugehen. Während bei einer stillschweigenden Erneuerung mangels besonderer Vereinbarungen die sonstigen Bestimmungen des verlängerten Vertrages vollinhaltlich aufrecht blieben, sei die Dauer, auf die Mietverträge verlängert würden, im Gesetz durch § 1115 ABGB nicht zweifelsfrei geregelt. Hiezu führe Derbolav in Korinek-Krejci Handbuch zum Mietrechtsgesetz 438 aus, solche Zeitmietverträge würden gemäß § 1115 ABGB jeweils auf die bisher vereinbarte Vertragsdauer, maximal aber auf ein halbes Jahr, verlängert werden. Hingegen gehe der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung MietSlg. 38.195/39 von einer jeweiligen Verlängerung um eine Zinszahlungsperiode, im Zweifel jeweils um einen Monat, aus. In der Entscheidung SZ 60/263 kritisiere der Oberste Gerichtshof die vorgenannte Entscheidung, biete eine inhaltliche Lösung aber nur insoferne an, als er das Entstehen eines unbefristeten Bestandverhältnisses durch stillschweigende Erneuerung ausschließe. Allein nach dem Gesetzeswortlaut des § 1115 ABGB sei im vorliegenden Falle aber auch eine Erneuerung im Ausmaß der ursprünglich vereinbarten Bestanddauer, also auf weitere 30 Jahre, denkbar. Dies hätte zur Folge, daß - abgesehen vom Problem der Durchsetzbarkeit - bei der derzeitigen Rechtslage eine Kündigung erst wieder in 30 Jahren möglich wäre. Das Berufungsgericht schließe sich der in MietSlg. 38.195/39 vertretenen Auffassung an, wonach der Mietvertrag jeweils nur um eine Zinszahlungsperiode stillschweigend erneuert werde. Die vorliegende Kündigung sei daher ungeachtet der früheren Bestanddauer von 30 Jahren jedenfalls zulässig. Die von der Klägerin behaupteten Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall und Abs 2 Z 7 MRG seien nicht gegeben, dagegen sei das Vorliegen des von ihr geltend gemachten Kündigungsgrundes des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG zu bejahen. Die Gestattung der Untervermietung allein gebe dem Mieter nicht das Recht, aus dieser Untervermietung einen unverhältnismäßigen Vorteil zu ziehen. Der Gesetzgeber stelle dabei auf den Vergleich zwischen dem vom Vermieter bezogenen und dem von ihm dem Hauseigentümer gezahlten Mietzins ab, beziehe aber auch die zusätzlichen Leistungen, die der Mieter an den Untermieter im Rahmen der Überlassung des Mietobjektes erbringe, ausdrücklich in die Verhältnismäßigkeitsprüfung ein. Dabei seien bei der Prüfung der Frage, ob der Mieter den Mietgegenstand gegen eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet habe, die Aufwendungen, die der Mieter auf den Mietgegenstand gemacht habe, zu berücksichtigen, soweit ihr Nutzungswert dem Untermieter noch zugutekomme. Einhellige Lehre und Rechtsprechung zählten daher vom Hauptmieter getätigte, dem Untermieter zu überlassende Investitionen zu den finanziellen Belastungen des Hauptmieters im Zusammenhang mit der Benützung des Objektes. Bei Beantwortung der Frage, innerhalb welchen Zeitraumes die Investitionen auf den Untermieter überwälzt werden könnten, sei hier wohl auf die vereinbarte Bestandsdauer, aber auch auf den Vertragsinhalt, abzustellen. Auf Grund der für ein befristetes Bestandverhältnis überaus langen Dauer könnten hier die Investitionen der Beklagten nur bis zum Ende der ursprünglich vereinbarten Bestanddauer berücksichtigt werden. Der von der Beklagten getätigte Aufwand gestatte noch nicht die Annahme einer im Sinne des § 863 Abs 1 ABGB schlüssigen Zustimmung der Vermieter zur Untervermietung des Bestandgegenstandes gegen unverhältnismäßig hohe Gegenleistung. Angesichts der von der Rechtsprechung herausgebildeten Prozentsätze (60-70 %), ab deren Überschreitung eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung anzunehmen sei, erfülle das vorliegende Verhältnis des Mietzinses von S 3.000,-- zum Untermietzins von S 6.500,--, somit den Tatbestand des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG. Ein stillschweigender Kündigungsverzicht liege nicht vor. Angesichts des hohen Alters der Klägerin, der bereits im März 1990 erstmalig wenngleich erfolglos versuchten Aufkündigung und des weiteren Zuwartens mit der Kündigung für acht Monate könne hier nämlich noch nicht davon gesprochen werden, daß die Klägerin auf die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes verzichten habe wollen.

Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision der Beklagten mit dem Abänderungsantrag, die erstgerichtliche Entscheidung wiederherzustellen. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Revisionswerberin vertritt den Standpunkt, ein befristeter Mietvertrag gelte jedenfalls schon ab dem Ende der vom Gesetz normierten zulässigen Höchstdauer als auf unbestimmte Zeit verlängert. Die Klägerin hätte daher schon nach Ablauf der gesetzlichen Höchstdauer die Möglichkeit zur Aufkündigung gehabt und habe daher auf die

Geltendmachung vorliegender Kündigungsgründe verzichtet. Hinsichtlich der Bestimmung des § 29 Abs 3 MRG vertrete die Lehre und Rechtsprechung teilweise die Ansicht, daß das Mietverhältnis um die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer verlängert werde, was eher vertretbar sei als die willkürlich angenommene Verlängerung um eine Zinszahlungsperiode. Die stillschweigende Vertragserneuerung bedeute eben eine Erneuerung des gesamten Vertrages, also auch der vereinbarten Bestandsdauer. Unabhängig von der Vertragsdauer bleibe aber jedenfalls der gesamte übrige Vertrag aufrecht. Hier gestatte der zum 31. August 1989 bestehende Vertragsinhalt die Untervermietung auch zu einer unverhältnismäßig hohen Gegenleistung. Die Klägerin habe um die Höhe des Untermietzinses zumindest seit 18. Mai 1990 gewußt, sodaß die (am 7. November 1990 eingebrachte) Kündigung jedenfalls auch bei der offenbar aktenwidrigen berufungsgerichtlichen Annahme einer erstmaligen Aufkündigung bereits im März 1990 verfristet sei. Schließlich seien die mit dem Wiederbeschaffungswert anzusetzenden Investitionen der Beklagten nicht nur für die Dauer der Betriebsführung zu berücksichtigen, weil sie im weiteren auch ihrer Existenzsicherung hätten dienen sollen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist im Sinne des berufungsgerichtlichen Ausspruches gemäß§ 502 Abs 1 ZPO zulässig, aber nicht gerechtfertigt.

Gemäß § 29 Abs 3 MRG "gelten" Mietverträge auf bestimmte Zeit, die durch den Verlauf der Zeit nicht auflösbar sind oder nicht aufgelöst werden, "als erneuert"; für die Erneuerung gelten die §§ 1114 und 1115 ABGB mit der Abweichung, daß - von den Fällen des Abs 1 Z 3 und Abs 2 abgesehen - jede Partei vor Ablauf des Termines für die Kündigung oder Erklärung der Gegenpartei bekanntgeben kann, daß sie die Erneuerung auf unbestimmte Zeit ablehnt; der Mietvertrag gilt dann als auf unbestimmte Zeit erneuert.

Im vorliegenden Falle steht fest, daß keine der Parteien der anderen Partei eine Ablehnung der Erneuerung auf bestimmte Zeit bekanntgegeben hat. Eine Erneuerung auf unbestimmte Zeit ist daher nicht eingetreten, vielmehr fand gemäß § 29 Abs 3 MRG eine Erneuerung iSd §§ 1114 und 1115 ABGB statt. Gemäß§ 1115 ABGB geschieht die stillschweigende Erneuerung des Bestandvertrages (§ 1114) "unter den nämlichen Bedingungen, unter welchen er vorher geschlossen war. Doch erstreckt sie sich bei Pachtungen nur auf ein Jahr .... Mietungen, wofür man den Zins erst nach einem ganzen oder halben Jahr zu bezahlen pflegt, werden auf ein halbes Jahr, alle kürzeren Mietungen aber auf diejenige Zeit stillschweigend erneuert, welche vorher durch den Bestandvertrag bestimmt waren. Von wiederholten Erneuerungen gilt das nämliche, was hier in Rücksicht der ersten Erneuerung vorgeschrieben ist."

Das Berufungsgericht hat zutreffend darauf verwiesen, daß der Inhalt dieser Bestimmung umstritten ist. Derbolav (in Korinek-Krejci Handbuch zum Mietrechtsgesetz 438) und Böhm-Schuster (ebendort 483) kommen zum Auslegungsergebnis, daß Mietverträge, die auf ein halbes Jahr oder länger befristet waren, auf ein halbes Jahr erneuert werden, alle kürzeren Verträge auf die Zeit, auf die der Vertrag ursprünglich befristet war; das gleiche gelte für wiederholte Erneuerungen. Lenhoff (NZ 1919, 109 f) kommt bei über einem Jahr dauernden Mietverträgen ebenfalls zu einer halbjährigen Verlängerung, bei kürzer dauernden Verträgen zu einer Verlängerung um eine Zinszahlungsperiode. Klang in Klang2 V 105 ist der Ansicht, daß gemäß § 1115 ABGB die Erneuerung bei der Miete mit ganz- oder halbjährlicher Zinszahlung auf ein halbes Jahr und bei Miete mit kürzerem Zinstermin auf die ursprünglich vereinbarte Zinszahlungsfrist erfolge. Der Oberste Gerichtshof hat in der Entscheidung 6 Ob 541/85 = MietSlg. 38.195, 38.429/39 = JBl. 1987, 659, unter Hinweis auf Würth in Rummel ABGB Rz 2 zu § 1115 und dessen Berufung auf Ehrenzweig2 II/1 470 sowie Klang (aaO) und Lenhoff (aaO) bei einem auf sechs Monate befristeten Mietvertrag eine Verlängerung um jeweils eine Zinszahlungsperiode (= einen Monat) zugrundegelegt. Diese Entscheidung wurde im Anschluß an die Veröffentlichung in JBl. 1987, 659 von Böhm im Sinne der von Böhm-Schuster aaO vertretenen Ansicht kritisiert. Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht 242, halten diesen Autoren entgegen, daß sie mit Hilfe eines von ihnen geänderten Inhaltes des § 1100 ABGB versuchten, die in § 1115 ABGB genannten "Mietungen, wofür man den Zins erst nach einem ganzen oder halben Jahr zu bezahlen pflegt", in Mietverträge, die auf ein halbes Jahr oder länger geschlossen wurden, umzudeuten, sodaß in diesen Fällen die Verlängerung auf ein halbes Jahr, ansonsten auf den ursprünglichen Zeitraum erfolge. Richtigerweise sei aber nicht der erste Halbsatz des § 1115 ABGB sondern im Sinne der herrschenden Lehre (Lenhoff aaO, Ehrenzweig aaO, Klang aaO) dessen zweiter Halbsatz berichtigend auszulegen, da der Gesetzestext offenbar auf die seinerzeitige, heute nicht mehr bekannte Praxis bei Vermietungen zurückgehe, daß es auf die Mietzinsperiode ankomme, sodaß bei monatlichen Mietzinszahlungen die Verlängerung immer nur auf einen Monat eintrete.

Diese Auslegung durch die herrschende Lehre scheint überzeugend. Es erübrigen sich jedoch weitere Ausführungen hiezu, weil jedenfalls insoweit Einhelligkeit besteht als die Erneuerung iSd § 1115 ABGB maximal jeweils auf ein halbes Jahr geschieht.

Die auf den unklaren Text des § 1115 ABGB hinweisende berufungsgerichtliche Ansicht, daß im vorliegenden Fall nicht eine - die Klägerin bindende - Erneuerung des Bestandverhältnisses auf die ursprüngliche Bestanddauer von 30 Jahren, also wiederum auf 30 Jahre, eingetreten sei, ist daher unbedenklich. Somit ist zugrundezulegen, daß hier mangels einer von der Klägerin iSd § 569 ZPO vorgenommenen Klageführung oder abgegebenen, rechtlich gleichwertigen Erklärung das mit 31. August 1989 endende Bestandverhältnis jeweils, also immer wieder, um eine Zinsperiode (= einen Monat) und selbst bei der - vorstehend dargestellten - gegenteiligen Ansicht (entgegen dem in der Revision vertretenen Standpunkt) jeweils höchstens um ein halbes Jahr verlängert wurde, diesfalls also zuletzt mit Ablauf des 31. August 1990 auf ein weiteres halbes Jahr. Innerhalb dieses Zeitraumes hat die Klägerin aber mit der vorliegenden, am 7. November 1990 eingebrachten und am 9. November 1990 zugestellten Aufkündigung unter Einhaltung der Kündigungsfrist des § 560 Abs 1 lit e ZPO das Bestandverhältnis zum 31. März 1991 aufgekündigt.

Auch die von der Revisionswerberin gegen die berufungsgerichtliche Ansicht, die vorliegende Aufkündigung sei zufolge Vorliegens des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG gerechtfertigt, vorgebrachten Argumente sind nicht stichhältig.

Nach dem Inhalt des zwischen den Streitteilen geschlossenen Vertrages war es der Beklagten während der 30-jährigen Vertragsdauer gestattet (siehe Punkt V des Mietvertrages Beil./1), das Bestandobjekt Dritten entgeltlich zu überlassen oder bei Beendigung des Bestandverhältnisses vom nachfolgenden Bestandnehmer den angemessenen Ersatz der für den Ausbau oder Umbau des Bestandobjektes investierten Kapitalbeträge zu begehren; dabei hatten sich die Vermieter verpflichtet, auf diese Ansprüche der Mieterin im Falle der Neuvergebung Bedacht zu nehmen, und die Vertragsteile ausdrücklich erklärt, daß "der Sinn dieser Vereinbarung jener ist, der Mieterin den Zeitwert der im Bestandobjekt vorgenommenen Investitionen zu ersetzen". Es war somit eines der Vertragsziele, daß die Beklagte während der 30-jährigen Bestanddauer durch entgeltliche Unterbestandgabe den Zeitwert ihrer Investitionen ersetzt bekonmt oder ein solcher Ersatz jedenfalls nach Beendigung des Bestandverhältnisses geleistet wird. Tatsächlich hat die Beklagte seit dem Jahre 1969 und somit bis zum Vertragsende rund 20 Jahre lang den Bestandgegenstand entgeltlich in Unterbestand gegeben und dabei die im einzelnen dargestellten, weit über den von ihr an die Vermieterin zu leistenden Bestandzins liegenden Entgelte erzielt. Eine Behauptung, daß bei Ablauf der 30-jährigen Bestanddauer der Zeitwert der Investitionen der Beklagten in der seinerzeitigen Höhe von S 120.000,-- durch diese vereinnahmten Entgelte noch nicht abgedeckt gewesen sei, wurde nicht aufgestellt, vielmehr wird in der Revision vertrags- und feststellungswidrig behauptet, die Investitionen der Beklagten seien "nicht nur für die Dauer der Betriebsführung zu berücksichtigen, weil sie im weiteren auch deren Existenzsicherung hätten dienen sollen."

Unter diesen Umständen ist im Sinne des dargestellten Vertragsinhaltes zugrundezulegen, daß die Zustimmung der Vermieter zur Unterbestandgabe gegen - auch unverhältnismäßig hohes - Entgelt zwecks Hereinbringung der Investitionen der Mieterin jedenfalls nicht über die vereinbarte ursprüngliche Vertragsdauer (31. August 1989) hinaus erteilt wurde, vielmehr war gegebenenfalls ein restlicher Ersatzanspruch gegenüber den Vermietern vereinbart. Während der Vertragsdauer waren die Vermieter - entgegen der Ansicht der Revisionswerberin - also zufolge ihrer Zustimmungserklärung an der Geltendmachung des Kündigungsgrundes der Weitergabe des Bestandgegenstandes gegen unverhältnismäßig hohes Entgelt vertraglich gehindert. Danach konnte die Klägerin binnen angemessener, die Annahme einer stillschweigenden Zustimmung (§ 863 ABGB) widerlegenden Frist aber den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG geltend machen.

Nach den Feststellungen hat die Klägerin im März 1990 von der Unterbestandgabe gegen ein monatliches Entgelt von S 6.500,-- erfahren, einem Betrag, der den Bestandzins von S 3.000,-- um S 3.500,-- überschritt und daher nach der Rechtsprechung jedenfalls als unzulässig gilt. Allein der Umstand, daß die Klägerin um die - damals noch zulässige - Überschreitung des monatlichen Bestandzinses durch den Unterbestandzins während des ursprünglichen Vertragsverhältnisses wußte, rechtfertigt nicht die Beurteilung, sie habe sich bis zur Einbringung ihrer Aufkündigung am 7. November 1990 dieses auf einen erst seit März 1990 voll bekannten Sachverhalt gestützten Kündigungsgrundes verschwiegen.

Demgemäß war der Revision der Beklagten nicht Folge zu geben.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E28889

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0080OB00542.92.0409.000

Dokumentnummer

JJT_19920409_OGH0002_0080OB00542_9200000_000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at