jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/2/18 4Ob517/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.02.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Prof. Dr.Friedl als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr.Gamerith, Dr.Kodek, Dr.Niederreiter und Dr.Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei W***** Stadtwerke*****, vertreten durch Dr.Konrad Kuderna, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei I***** Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr.Rudolf Krilyszyn, Rechtsanwalt in Wien, wegen Teilaufkündigung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgericht vom 10.April 1991, GZ 48 R 157/91-20, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 3.Jänner 1991, GZ 6 C 591/89a-15, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 3.264 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 544 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit Mietvertrag vom 7.3.1978 hat die Klägerin die Stadtbahnbogen Nr *****, der von ihr betriebenen Stadtbahn (nunmehr U 6) ab 1.1.1978 an die Beklagte als Lager- und Büroraum für den Großhandel mit Kosmetikartikeln vermietet. Vom Mietvertrag umfaßt - wenn auch darin nicht ausdrücklich angeführt - war auch die unterhalb der G***** Brücke befindliche Außenwand (mit Blindportal und Ausstellungsvitrine) des Stadtbahnbogens Nr ***** nächst der Verbindungsstraße zwischen der G*****- und der S*****straße.

Um ihrer gesetzlichen Pflicht zur periodischen Überprüfung des Zustandes der Stadtbahnbrücken nachzukommen, führt die Klägerin in Abständen von sechs Jahren Hauptuntersuchungen durch, bei denen die Brücken, die Lager und die Widerlagermauer besichtigt werden müssen; zwischen den Hauptuntersuchungen findet jährlich eine Untersuchung der Tragwerke statt. Dabei wird das Widerlager von allen Seiten in Augenschein genommen und begutachtet. Wenn danach eine Setzung eingetreten sein könnte, werden allenfalls Setzungsmessungen durchgeführt. Eine derartige visuelle Begutachtung nimmt höchstens einen Tag in Anspruch; sie hätte aber im Bereich des Stadtbahnbogens unter der G***** Brücke zur Voraussetzung, daß das Blindportal für die Dauer der Untersuchung abgenommen wird.

Ab 1984, als im Zuge von Umbauarbeiten für die U-Bahn der Stadtbahnbetrieb im Streckenbereich S***** eingestellt worden war, hat die Klägerin den Zustand der G***** Brücke nicht mehr überprüft. Eine Überprüfung der Lager und der Brückenkonstruktion fand erst wieder im Jahre 1989 vor Inbetriebnahme der Linie U 6 statt, doch konnte dabei eine visuelle Begutachtung (der Widerlagermauer) nicht durchgeführt werden. Seit Anfang Oktober 1989 werden am

Brückenwerk der G***** Brücke geodätische Messungen durchgeführt; die Nullmessung erfolgte am 5.10.1989.

Mit einer Teilkündigung gemäß § 31 Abs 5 MRG kündigte die Klägerin der Beklagten die mitvermietete Wandfläche des Stadtbahnbogens Nr ***** unter der G***** Brücke zum 30.6.1989 auf, weil sie andernfalls wegen des Blindportals ihrer gesetzlichen Pflicht zur periodischen Brückenkontrolle nicht nachkommen könne.

Die Beklagte wendete ein, daß der geltend gemachte Eigenbedarf der Klägerin nicht vorliege. Die Klägerin habe bisher ihrer Überprüfungspflicht auch ohne Entfernung des Blindportals und der Ausstellungsvitrine nachkommen können; es gebe daher geeignete Ersatzkontrollmöglichkeiten. Sollte aber die Entfernung notwendig sein, dann könnten Blindportal und Ausstellungsvitrine jeweils nach der Kontrolle wieder angebracht werden.

Das Erstgericht hob die Teilaufkündigung vom 20.2.1989 als rechtsunwirksam auf und wies das Räumungsbegehren ab. Die Klägerin habe den für die Teilkündigung erforderlichen dringenden Eigenbedarf an der aufgekündigten Wandfläche nicht dartun können:

Zur Vornahme der jährlichen visuellen Kontrollen reiche die nur vorübergehende Entfernung des Blindportals jeweils am Tag der Untersuchung aus; überdies habe für die Klägerin auch schon bisher die Möglichkeit bestanden, die Kontrollen ohne Entfernung des Blindportals durchzuführen.

Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil und sprach aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Die Klägerin habe einen dringenden Eigenbedarf an der aufgekündigten Nebenfläche im Sinne des § 31 Abs 1 MRG nicht nachgewiesen. Das Bestandverhältnis unterliege seit 1.1.1982 den Kündigungsbeschränkungen des MRG, weil dessen § 1 Abs 2 Z 1 jetzt auch die von einem Verkehrsunternehmen vermieteten Mietgegenstände nur dann vom Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes ausnehme, wenn die Vermietung im Rahmen des Betriebes des Verkehrsunternehmens erfolgt ist; letzteres treffe aber auf den hier vorliegenden Fall der Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten an einem Kosmetikartikel-Großhändler nicht zu. Gegen diese Vorgangsweise des Gesetzgebers bestünden keine verfassungsrechtlichen Bedenken, zumal auch der Oberste Gerichtshof im vergleichbaren Fall der Entscheidung MietSlg 36.239/49 keine solchen Bedenken gehabt habe.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die außerordentliche Revision der Klägerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung der angefochtenen Entscheidung im Sinne der Urteilsanträge; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagte beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung, das Rechtsmittel der Klägerin als unzulässig zurückzuweisen, hilfsweise ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist entgegen der Meinung der Beklagten gemäß § 502 Abs 1 ZPO schon deshalb zulässig, weil zu den von der Klägerin ausschließlich geltend gemachten verfassungsrechtlichen Bedenken gegen § 1 Abs 2 Z 1 und § 43 Abs 1 MRG iVm § 49 Abs 2 und 3 MRG eine ausdrückliche Rechtsprechung sowohl des Verfassungsgerichtshofes als auch des Obersten Gerichtshofes fehlt; die Revision ist aber nicht berechtigt.

Zur Zeit des Abschlusses des vorliegenden Mietvertrages am 7.3.1978 fanden nach § 1 Abs 4 MG die Kündigungsbeschränkungen dieses Gesetzes (ua) auf "Räume, die sich auf Eisenbahngrundstücken befinden und die nach ihrer Zweckbestimmung mit dem Betrieb im Zusammenhang stehen", nur insofern Anwendung, als der Mieter den Mietgegenstand mindestens seit 1.8.1914 innehatte. Ob ein Zusammenhang mit dem Betrieb der Eisenbahn bestand, entschied im Zweifel das BMV. Da damals die Trasse der Gürtellinie der Wiener Stadtbahn über den durch die Stadtbahnbogen gebildeten Viadukt führte, war der Zusammenhang zwischen Grundstück und Eisenbahnbetrieb im Sinne des § 1 Abs 4 MG gegeben. Nunmehr bestimmt aber § 1 Abs 2 Z 1 des am 1.1.1982 (§ 58 Abs 1) in Kraft getretenen MRG, daß "Mietgegenstände, die

im Rahmen des Betriebes eines ..... Verkehrsunternehmens

..... vermietet werden", nicht in den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallen. Damit hat der Gesetzgeber die Verkehrsunternehmen den sonst in § 1 Abs 2 Z 1 MRG genannten Unternehmen gleichgestellt, welche früher in § 1 Abs 2 Z 3, 4 und 6 MG angeführt und der Sonderregelung zugunsten des Eisenbahnbetriebes nicht unterstellt waren. Jetzt reicht daher der bloße Zusammenhang zwischen Grundstück und Eisenbahnbetrieb im Sinne des § 1 Abs 4 MG nicht mehr aus; vielmehr kommt die Ausnahme vom Kündigungsschutz nur dann zum Tragen, wenn die Vermietung vom

Betriebsgegenstand des Verkehrsunternehmens umfaßt war (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19 Rz 36 zu § 1 MRG). In diesem Sinne hat auch der Oberste Gerichtshof bereits ausgesprochen, daß die Vermietung eines Stadtbahnbogens an einen Autospengler nicht vom Betriebsgegenstand des Verkehrsunternehmens umfaßt ist und der "Altvertrag" daher - mangels Anwendbarkeit der Sonderregelung des § 49 Abs 2 MRG - dem Kündigungsschutz des MRG unterliegt (MietSlg 36.239/49). Daß dies auch auf den vorliegenden Fall der Vermietung von Stadtbahnbogen an eine Kosmetikartikel-Großhändlerin zutrifft, zieht die Klägerin nicht mehr in Zweifel; sie meint aber, die Gesetzesänderung habe ganz allgemein ihr verfassungsgesetzlich gewährleistetes Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums verletzt und gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßen. Vor allem aber sei die in § 43 Abs 1 MRG angeordnete Rückwirkung auf "Altverträge" im Zusammenhang mit den kündigungsrechtlichen Übergangsregelungen des § 49 Abs 2 und 3 MRG verfassungswidrig, weil sie in gleichheitswidriger Weise den Vertrauensschutz der Klägerin in Ansehung der von ihr vor dem 1.1.1982 geschlossenen Mietverträge mißachte. Dem ist jedoch folgendes entgegenzuhalten:

Das System der Beschränkung des Privateigentums im MRG ist weder vom normativen Konzept noch von der Wirkung her als materielle Enteignung anzusehen. In diesem Zusammenhang ermöglicht der Grundsatz der Systemkonformität des alten und des neuen Mietrechtes eine Heranziehung der Rechtsprechung zum alten Mietrecht, soweit sich diese auf Rechtseinrichtungen und Rechtsgrundsätze bezieht, die auch vom neuen Mietrecht fortgeführt werden (Funk in Korinek-Krejci, HdB zum MRG 21). Der Verfassungsgerichtshof hat aber bereits aus Anlaß der Anfechtung des MG von Landesseite ausgesprochen, daß (ua) durch die gesetzlichen Kündigungsbeschränkungen weder der Gleichheitsgrundsatz noch der Grundsatz der Unverletzlichkeit des Eigentums verletzt werden, weil nur eine Eigentumsbeschränkung vorliegt, welche aber durch ein Gesetz angeordnet werden dürfe (VfSlg 1123/1928; siehe dazu auch OGH in EvBl 1977/255 mwH). Das muß auch für das MRG gelten, hat doch der Verfassungsgerichtshof die genannte Rechtsprechung offenbar nie aufgegeben (Funk aaO 22; vgl insbes VfSlg 6390/1971; siehe auch OGH in MietSlg 40.424). Ebenso hat der Oberste Gerichtshof in den vergleichbaren Fällen des Eingriffes durch § 12 Abs 3 MRG iVm § 43 Abs 1 MRG (SZ 57/191; JBl 1986, 314) und durch § 44 Abs 2 und 3 MRG (MietSlg 36.543/25) in bestehende Verträge die Verfassungskonformität bejaht; auch der EuGMR hat den durch §§ 16, 44 MRG bewirkten Eingriff in Altverträge nicht als Verstoß gegen Art 1 des 1.ZP zur MRK iVm Art 14 MRK gewertet (ÖJZ 1990, 150).

Wenn die Klägerin demgegenüber vor allem in der Bestimmung des § 43 Abs 1 MRG einen "rückwirkenden Eingriff in wohlerworbene Rechte" erblickt, so ist ihr entgegenzuhalten, daß diese Bestimmung keineswegs eine rückwirkende Gesetzesänderung anordnet, sondern nur - in Übereinstimmung mit § 5

ABGB - bestimmt, daß auf Mietverträge als Dauerschuldverhältnisse ab dem Inkrafttreten des MRG dessen Bestimmungen auch dann anzuwenden sind, wenn solche Verträge vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossen wurden (Würth-Zingher aaO Rz 1 zu § 43 MRG; MietSlg 40.495/3 mwH). Davon abgesehen, hat der Verfassungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen, daß der österreichischen Verfassungsordnung ein "Grundrecht ..... wohlerworbener Rechte" fremd ist (VfSlg 7423/1974, 10.588/1985). Dazu betont er freilich neuerdings, daß der Gesetzgeber bei einer Änderung von Rechtspositionen den Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes entsprechend zu berücksichtigen hat und "wohlerworbene Rechte" (nur) unter Beachtung des Gleichheitsgebotes verändern darf (Holoubek in ÖZW 1991, 72 ff (76); VfSlg 11.288/1987; siehe auch OGH in RdW 1991, 210 mwH). Eine solche Mißachtung des Gleichheitsgebotes erblickt die Klägerin darin, daß der Gesetzgeber zwar für bestimmte Altverträge in § 49 Abs 2 und 3 MRG kündigungsrechtliche Übergangsregelungen getroffen hat, nicht aber für den hier vorliegenden Mietvertrag. Auch dieser Vorwurf ist aber nicht berechtigt:

Der Verfassungsgerichtshof hat zwar die frühere Regelung des § 1 Abs 4 MG in ständiger Rechtsprechung (VfSlg 4144/1962, 5499/1967, 8810/1980, 9315/1982) verfassungsrechtlich für unbedenklich gehalten, weil es offenkundig sei, daß diese Bestimmung auf der Erwägung beruht, das öffentliche Interesse an einem geregelten Bahnbetrieb erfordere, eine möglichst ungeschmälerte Verfügungsfreiheit der Bahnverwaltung über Mietgegenstände auf Eisenbahngründen, weshalb die Herausnahme der Miete von Räumen auf Eisenbahngrundstücken aus dem Kündigungsschutz nicht gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoße; das läßt aber noch nicht den Gegenschluß zu, daß die durch § 1 Abs 2 Z 1 MRG verfügte Einschränkung gleichheitswidrig sein müsse. Die Neuregelung läßt nämlich die Ausnahmen vom Kündigungsschutz in ihrem Kernbereich unberührt, bleibt sie doch für Mietverträge, die vom Betriebsgegenstand des Verkehrsunternehmens umfaßt sind, weiterhin aufrecht.

Richtig ist, daß § 49 Abs 2 und 3 MRG für bestimmte, neu unter Kündigungsschutz fallende Hauptmietverhältnisse - mit

einer Präklusivfrist - und für vom Kündigungsschutz des MG ausgenommene Untermietverhältnisse - zeitlich unbeschränkt - die Weitergeltung der Kündigungsschutzvorschriften ermöglicht. Folgt man der Auffassung von Derbolav (in Korinek-Krejci aaO 458), wonach die hier genannten Haupt- und Untermietverträge unter bestimmten Voraussetzungen nur von der Geltung der Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG (weiterhin) ausgenommen bleiben, nicht aber von den übrigen Kündigungsbeschränkungen, insbesondere nicht von jenen über die Teilkündigung gemäß § 31 MRG, dann kann die Regelung schon aus diesem Grunde die Rechtsposition der Klägerin in bezug auf die vorliegende Teilkündigung des mit der Beklagten geschlossenen Mietvertrages nicht gleichheitswidrig beeinträchtigen. Ein Verstoß gegen das Gleichheitsgebot liegt aber auch dann nicht vor, wenn die dort angeordnete Ausnahme von der Geltung der "Kündigungsbeschränkungen des § 30" als Verweisung auf den gesamten Kündigungsschutz des MRG verstanden, der Hinweis auf § 30 also als pars pro toto für §§ 30 ff MRG angesehen wird (Würth-Zingher aaO Rz 1 b und 5 zu § 49 MRG). Die Ausnahme des § 49 Abs 3 MRG kann die Rechtsposition der Klägerin in bezug auf den mit der Beklagten geschlossenen Hauptmietvertrag schon deshalb nicht gleichheitswidrig treffen, weil sie nur vor dem 1.1.1982 geschlossene Untermietverträge - also entgegen der Meinung der Beklagten auch Untermietverträge über bestimmte Geschäftsräumlichkeiten: Derbolav aaO; MietSlg 37.593 - betrifft, für welche die Kündigungsbeschränkungen des § 19 MG nicht gegolten hatten.

§ 49 Abs 2 MRG gilt nur für Mietobjekte, die nach dem 31.12.1967 durch Neu-, Um-, Auf-, Ein- oder Zubauten ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen wurden und gemäß § 1 Abs 2 Z 1 iVm Abs 3 Z 1 MG den Kündigungsbeschränkungen der §§ 19 bis 23 MG nicht unterworfen waren, wohl aber von den Kündigungsschutzbestimmungen des MRG erfaßt wären (vgl Würth-Zingher aaO Rz 4 zu § 49 MRG; MietSlg 36.575/41). § 1 Abs 3 Z 1 MG idF des MRÄG BGBl 1967/281 war der Vorschrift des § 1 Abs 2 Z 1 MG nachgebildet worden; er verfolgte denselben Zweck, den diese Norm ursprünglich hatte, nämlich im Interesse der Linderung der Raumnot die Bautätigkeit zur Schaffung neuer Wohn- und Geschäftsräume durch Befreiung dieser Räume von den Beschränkungen des Mietengesetzes anzuregen (MietSlg 36.575/41 mwH). Für solche nach dem 31.12.1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtete Mietgegenstände ermöglichte aber

§ 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG aus denselben Gründen ab 1.1.1982 den Abschluß zeitlich befristeter Hauptmietverträge. Die kündigungsrechtliche Übergangsregelung des § 49 Abs 2 MRG räumte daher dem Vermieter für "Althauptmietverträge" auf unbestimmte Zeit über einen solchen Mietgegenstand die Möglichkeit ein, vom Mieter bis 30.6.1982 den Abschluß eines Zeitmietvertrages mit Geltung bis mindestens 31.12.1984 zu verlangen. Aus dem Zweck der Beschränkung der kündigungsrechtlichen Übergangsregelung des § 49 Abs 2 MRG auf Althauptmietverträge über nach dem 31.12.1967 ohne öffentliche Wohnbauförderungsmittel neu geschaffene Mietobjekte folgt aber, daß sie gegenüber sonstigen Altmietverträgen, die wohl vom Kündigungsschutz des MG ausgenommen waren, jetzt aber dem Kündigungsschutz des MRG unterliegen, keine unsachliche Differenzierung bedeutet. Das hier maßgebliche öffentliche Interesse der Linderung der Raumnot durch Schaffung neuer Wohn- und Geschäftsräume aus Eigenmitteln kann die Klägerin nicht für den von ihr mit der Beklagten abgeschlossenen Mietvertrag in Anspruch nehmen; ihre Rechtsposition aus dem Hauptmietvertrag kann daher auch durch die Übergangsregelung des § 49 Abs 2 MRG nicht gleichheitswidrig betroffen sein.

Der Oberste Gerichtshof vermag demnach die Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit der anzuwendenden Bestimmungen (§ 1 Abs 2 Z 1, § 31, § 43 Abs 1 iVm § 49 Abs 2 und 3 MRG) nicht zu teilen; er sieht sich daher nicht veranlaßt, beim Verfassungsgerichtshof die Aufhebung dieser Bestimmungen zu beantragen.

Der Revision mußte deshalb ein Erfolg versagt bleiben.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E28319

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0040OB00517.92.0218.000

Dokumentnummer

JJT_19920218_OGH0002_0040OB00517_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