jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1990/6/27 3Ob523/90

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.06.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Petrasch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hule, Dr. Klinger, Dr. Angst und Dr. Schalich als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dipl.Kfm. Gerda K***, im Haushalt tätig, Gyrowetzgasse 1, 1140 Wien, vertreten durch DDDr. Franz Langmayr, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Dr. Christoph K***, Rechtsanwalt,

Auenbruggergasse 2/17-18, 1030 Wien, vertreten durch Dr. Michael Göbel und Dr. Markus Groh, Rechtsanwälte in Wien, und

2. Dr. Christian K***, Arzt, Josefstädterstraße 9/12, 1080 Wien, vertreten durch Dr. Alfred Boran, Rechtsanwalt in Wien, wegen Entfernung von Geschäftstafeln und Unterlassung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 8.März 1989, GZ 48 R 36/89-31, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 18.Oktober 1988, GZ 45 C 773/87-20, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und zu Recht erkannt:

Spruch

Der Antrag der erstbeklagten Partei auf Anordnung einer mündlichen Verhandlung vor dem Revisionsgericht wird zurückgewiesen. Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil, dessen bestätigender Teil rechtskräftig ist, wird insoweit abgeändert, daß das Urteil des Erstgerichtes im Punkt 2 und 3 des ersten Absatzes (Verpflichtung der Beklagten zur Unterlassung der Verwendung des Mietgegenstandes anders als zu Wohnzwecken und zur Entfernung der Rechtsanwaltsgeschäftstafeln) wieder hergestellt wird. Die Abweisung des Klagebegehrens, die Beklagten zur Unterlassung jeder weiteren Überlassung des Mietgegenstandes, die nach § 11 MRG untersagt ist, zu verhalten, wird bestätigt.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei an Kosten des Rechtsstreites S 475,- Barauslagen binnen vierzehn Tagen zu ersetzen.

Alle anderen Kosten des gesamten Rechtsstreites werden gegeneinander aufgehoben.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagten nahmen am 23.Dezember 1983 beim Hausverwalter des im Eigentum der Klägerin stehenden Hauses Auenbruggergasse 2 in 1030 Wien als Mitmieter die aus fünf Zimmern, zwei Kabinetten, Speis, Küche, zwei Badezimmern, zwei Vorzimmern und zwei Klosetten bestehende Wohnung Nr.17/18 mit 247 m2 Nutzfläche zum

wertgesicherten Hauptmietzins von S 4.200,- im Monat in Bestand. Nach dem schriftlichen Mietvertrag darf der Mietgegenstand nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte war nicht gestattet.

Im Sommer 1986 wurde ein Teil der Wohnung an den Rechtsanwalt Dr. Michael G*** zu Wohnzwecken und zum Betrieb seiner Rechtsanwaltskanzlei auf unbestimmte Zeit untervermietet. Der Zweitbeklagte wohnt nicht mehr im Mietgegenstand. Der Erstbeklagte war vom Frühjahr 1986 bis zum Herbst 1987 in den Vereinigten Staaten. Solange er sich in Wien aufhält, wohnt er in der Wohnung. Der Untermieter Dr. Michael G*** wohnte mit seiner Ehegattin und dem (1988 geborenen) Kleinkind in der Wohnung und führte mit dem Rechtsanwalt Dr. Markus G*** dort eine Rechtsanwaltskanzlei. Ende Juni 1987 schrieb Dr. Michael G*** dem Hausverwalter, daß er beabsichtige, in drei Räumen des Mietgegenstandes eine Rechtsanwaltskanzlei zu eröffnen und beim Hauseingang Hinweisschulder anbringen zu lassen. Der Rechtsanwalt der Klägerin teilte den Beklagten am 2.Juli 1987 mit, daß die Untervermietung und die Anbringung von Hinweisschildern von der Vermieterin unter Hinweis auf den Mietvertrag untersagt werde. Die Geschäftstafeln wurden dennoch am linken Mauerpfeiler beim Hauseingang und beim Stiegenaufgang zur Stiege 1 angebracht.

Am 15.Oktober 1987 brachte die Vermieterin gegen die beiden Mithauptmieter die Klage mit dem Begehren ein, die Beklagten hätten

1. die Mitbenützer der Mietwohnung Dr. Michael G*** und Dr. Markus G*** aus dem Bestandobjekt zu entfernen und jede weitere Überlassung an Dritte sowie 2. jede Verwendung des Mietgegenstandes zu anderen als Wohnzwecken zu unterlassen und 3. die Geschäftstafeln der Rechtsanwälte zu entfernen. Die Beklagten hätten entgegen dem vertraglichen Verbot die von ihnen gemietete Wohnung den beiden Rechtsanwälten zum Betrieb einer Rechtsanwaltskanzlei überlassen, und diese hätten eigenmächtig die Geschäftstafeln angebracht. Die Beklagten beantragten, das Klagebegehren abzuweisen. Das Verbot der Untervermietung sei nach § 11 MRG und § 879 ABGB unwirksam. Da sich der Erstbeklagte studienbedingt im Ausland aufhielt, habe er von dem Schreiben des Rechtsvertreters der Vermieterin erst im Frühherbst 1987 erfahren, doch sei die Untervermietung an Dr. Michael G*** schon früher erfolgt. Dieser sei seit Juni 1986 Mitbewohner des Mietgegenstandes, der weiter als Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Erstbeklagten Verwendung finde.

Das Erstgericht verhielt die Beklagten,

1. jede weitere nach § 11 MRG untersagte Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte, und

2. jede Verwendung des Mietgegenstandes anders als zu Wohnzwecken zu unterlassen, sowie

3. die Geschäftstafeln der Rechtsanwälte Dr. Michael G*** und Dr. Markus G*** zu entfernen, wies aber das Begehren der Klägerin, die Beklagten zur Entfernung dieser Mitbenützer aus der Wohnung zu verpflichten, ab. Es meinte auf der Grundlage des eingangs wiedergegebenen Sachverhalts in rechtlicher Hinsicht, die Klägerin könne sich auf das vertragliche Verbot der Untervermietung nicht berufen, weil ein wichtiger Grund nach § 11 MRG nicht vorliege. Sie habe daher keinen Anspruch auf Entfernung der Mitbenützer der Wohnung. Sonst aber bestehe ihr Unterlassungsanspruch zu Recht, und auch die ohne Rechtstitel angebrachten Geschäftstafeln seien zu entfernen.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin nicht Folge und änderte das erstgerichtliche Urteil im stattgebenden Teil über die Berufung der Beklagten dahin ab, daß es auch alle weiteren Begehren abwies. Die von den Beklagten geltend gemachte Nichtigkeit liege nicht vor. Die Klägerin könne sich auf das vertraglich vereinbarte Verbot der Untervermietung nur berufen, wenn ein wichtiger Grund iSd § 11 MRG vorliege. Das sieben Räume aufweisende Bestandobjekt werde vom Erstbeklagten während seiner Aufenthalte in Wien und vom Untermieter, seiner Ehegattin und dem gemeinsamen (1988 geborenen) Kind bewohnt. Später sei dort auch in Kanzleigemeinschaft mit Dr. Markus G*** die Rechtsanwaltskanzlei des Untermieters etabliert gewesen, in der seine Ehefrau als Angestellte mittätig war. Selbst wenn zu Kanzleizwecken drei Wohnräume Verwendung fanden, übersteige die Zahl der Bewohner nicht die Anzahl der verbleibenden vier Wohnräume. Die gelegentlich die Rechtsanwaltskanzlei aufsuchenden Klienten seien Gästen eines Wohnungsmieters gleichzuhalten. Ein Überbelag sei nicht erwiesen. Daher liege ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung nicht vor. Im Anwendungsbereich des MRG könne sich die Vermieterin daher auf das vertragliche Verbot nicht berufen (§ 11 Abs 1 Satz 1 MRG). Damit fehle aber nicht nur dem Begehren auf Entfernung des Untermieters (und des Mitbenützers) sondern auch dem Unterlassungsbegehren jede Berechtigung, denn es sei weder ein bereits erfolgter Eingriff erwiesen noch eine unmittelbar drohende Rechtsverletzung. Die Benützung der

Wohnung zur Ausübung des Berufes eines Rechtsanwaltes ändere an der Widmung zu Wohnzwecken nichts, wenn die übrigen Räume weiter bewohnt blieben. Es widerspreche daher nicht dem Vertrag, wonach der Mietgegenstand nur zu Wohnzwecken verwendet werden darf, wenn der (Unter-)Mieter dort wohne und seine Rechtsanwaltskanzlei betreibe. Die Anbringung entsprechender Namens- oder Geschäftstafeln mit dem Hinweis auf die Rechtsanwaltskanzlei habe die Vermieterin zu dulden. Daß das ortsübliche Maß überschritten wurde, habe die Klägerin nicht behauptet.

Das Berufungsgericht sprach zunächst nur aus, daß der Wert des von der Abänderung betroffenen Streitgegenstandes S 15.000,- aber nicht S 300.000,- übersteigt und daß die Revision zulässig sei. Auf Grund der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 12.Juli 1989 zu 3 Ob 563/89 trug das Berufungsgericht den Ausspruch nach, daß der von der Bestätigung betroffene Wert des Streitgegenstandes S 60.000 nicht übersteigt und der Wert des Streitgegenstandes, über den das Berufungsgericht insgesamt entschieden hat, S 300.000,- nicht übersteigt.

Rechtliche Beurteilung

Das Erstgericht wies hierauf mit Beschluß vom 15.Jänner 1990 die Revision der Klägerin, soweit sie sich gegen den bestätigenden Teil des Berufungsurteils richtet, als nach § 502 Abs 3 ZPO idF vor WGN 1989 unzulässig zurück.

Im Revisionsverfahren ist daher davon auszugehen, daß das Begehren der Vermieterin gegen ihre Hautpmieter, sie hätten die Mitbenützer Dr. Michael G*** und Dr. Markus G*** - die inzwischen ihre Kanzleigemeinschaft in die Florianigasse 19/7 in 1080 Wien verlegt haben - aus dem Mietgegenstand zu entfernen, rechtskräftig abgewiesen ist und nur mehr die Revision der Klägerin gegen den abändernden Teil des Berufungsurteiles vorliegt.

Diese Revision ist zulässig und teilweise berechtigt. Die Anordnung einer mündlichen Revisionsverhandlung steht im Ermessen des Höchstgerichtes (RZ 1977/15 ua). Da eine mündliche Verhandlung nicht erforderlich erscheint und kein Anspruch der Partei auf ihre Anordnung besteht, ist der darauf gerichtete Antrag des Erstbeklagten zurückzuweisen.

Ob ein Unterlassungsanspruch der Vermieterin gegen die Beklagten in dem vom Erstgericht bejahten und vom Berufungsgericht verneinten Umfang besteht, die Beklagten also (künftig) jede nach § 11 MRG untersagte Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte und jede Verwendung des Mietgegenstandes anders als zu Wohnzwecken zu unterlassen haben, hängt von der Lösung der Rechtsfrage ab, ob das festgestellte Verhalten einen Eingriff in Untersagungsrechte der Klägerin darstellt und eine Wiederholung droht. Daß eine unmittelbar bevorstehende Rechtsbeeinträchtigung anderer Art zu erwarten ist, also die Beklagten Anstalten trafen, die Wohnung über das nach § 11 MRG gestattete Ausmaß hinaus unterzuvermieten oder weiterzugeben oder sonst zu anderen als Wohnzwecken zu widmen, hat die Klägerin nicht behauptet. Sie stützt sich darauf, daß die Beklagten die Wohnung an die beiden Rechtsanwälte weitergegeben und diese in der Wohnung eine Rechtsanwaltskanzlei geführt hätten.

Der Mietvertrag wurde im Geltungsbereich des MRG abgeschlossen und dessen § 11 findet Anwendung. Danach kann sich der Vermieter aber auf das vertragliche Verbot der Untervermietung nur berufen, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet werden soll, der in Aussicht genommene Untermietzins eine im Vergleich zu dem vom Untervermieter zu entrichtenden Mietzins und sonstigen Leistungen des Untervermieters unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellt, die Anzahl der Bewohner einer gemieteten Wohnung die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder nach der Aufnahme des Untermieters übersteigen würde, oder wenn mit Grund zu besorgen ist, daß der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird. Nach der früheren Rechtslage vor dem Inkrafttreten des MRG mit dem 1.Jänner 1982 mußte der Außerstreitrichter befaßt werden (vgl MietSlg 31.342 ua zu § 18 a MG). Im vollen Geltungsbereich des MRG darf sich der Vermieter auf ein vereinbartes Untermietverbot nur berufen, wenn er einen wichtigen Grund iSd § 11 Abs 1 MRG behauptet und nachweist (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 2 zu § 11 MRG; vgl auch Fenyves in Korinek-Krejci, HBzMRG 298; MietSlg 37.274 ua). Die Klägerin konnte weder einen der im § 11 Abs 1 MRG demonstrativ aufgezählten noch sonst einen wichtigen Grund gegen die Untervermietung dartun. Sie kann daher aus dem im Mietvertragsformblatt enthaltenen Verbot der Untervermietung oder sonstigen Überlassung des Bestandobjektes an Dritte keinen Untersagungsanspruch gegen die Untervermietung von Teilen des Mietgegenstandes zu Wohnzwecken an Dr. Michael G*** ableiten, wenn einer der Mitmieter und der Untermieter mit der Ehegattin (und erst später dem gemeinsamen Kind) die sieben Wohnräume zur Verfügung hatten.

Dem Berufungsgericht ist aber nicht darin zu folgen, daß die Nutzung von drei Räumen der Großwohnung als Rechtsanwaltskanzlei des Untermieters (der auch selbst in der vom Mithauptmieter weiter bewohnten Wohnung wohnt) noch nicht der vereinbarten Widmung "nur zu Wohnzwecken" widersprach. Es mag zulässig sein, in einer

Wohnung den Rechtsanwaltsberuf auszuüben, ohne daß deshalb eine Widmungsänderung vorliegen muß (Würth in Rummel2, Rz 4 zu § 1098; MietSlg 31.192/11 ua). Dafür spricht die für die Zulässigkeit der Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses geschaffene Regelung nach dem § 16 Abs 1 Z 1 MRG, wonach bei gemischter Verwendung eines Bestandobjektes nur der für Wohnungen zulässige Hautpmietzins angerechnet werden darf, wenn die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken nicht bedeutend überwiegt. Davon kann aber nicht gesprochen werden, wenn die Wohnung den Hauptmietern mit der Vereinbarung vermietet wurde, den Mietgegenstand nur zu Wohnzwecken zu verwenden. Am vertraglichen Ausschluß jeder anderen Verwendung der vermieteten Wohnung als zu Wohnzwecken kann ein besonderes anzuerkennendes Interesse des Vermieters bestehen. Diese Einschränkung ist in Ermangelung einer § 11 MRG vergleichbaren Vorschrift zulässig und bindend. Die Beklagten dürfen die Wohnung dann nur zu Wohnzwecken verwenden.

Daraus folgt, daß die Untervermietung von Teilen der Wohnung an den Rechtsanwalt Dr. Michael G*** zu dessen Berufsausübung in der Wohnung einen Eingriff in durchsetzbar vertraglich begründete Rechte der Vermieterin darstellte, und daher ihr Untersagungsanspruch insoweit zu Recht besteht.

War die Verwendung von Wohnungsteilen als Rechtsanwaltskanzlei ein Verstoß gegen die von den Beklagten übernommene Verpflichtung, den Mietgegenstand nur zu Wohnzwecken zu verwenden, dann mußte die Klägerin auch nicht dulden, daß Kanzleischilder beim Hauseingang und beim Stiegenaufgang angebracht wurden. Ihr Begehren auf Entfernung dieser Geschäftstafeln war daher im maßgeblichen Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung in erster Instanz berechtigt. Die Klägerin ist daher endgültig mit dem Begehren, den beklagten Mithauptmietern die Verwendung der Wohnung anders als zu Wohnzwecken zu untersagen, und dem damit zusammenhängenden Verlangen auf Entfernung der Geschäftstafeln durchgedrungen, aber insoweit unterlegen, als sie sich unter Berufung auf das nur in dem im § 11 MRG umschriebenen Umfang wirksame vertragliche Untervermietungsverbot gegen eine Weitergabe an Dritte wandte, weil die Untervermietung zu Wohnzwecken nicht untersagt werden durfte. Damit sind beide Prozeßparteien teilweise als obsiegend und teilweise als unterlegen anzusehen. Sie haben daher nach § 43 Abs 1 Satz 3 ZPO Anspruch auf Ersatz der Hälfte der Pauschalgebühren (Klägerin S 225,- und S 750,-, Beklagte je S 250,-). Alle anderen Kosten sind nach § 43 Abs 1 Satz 1 ZPO gegeneinander aufzuheben.

Anmerkung

E20925

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0030OB00523.9.0627.000

Dokumentnummer

JJT_19900627_OGH0002_0030OB00523_9000000_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