jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/10/15 7Ob693/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.10.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz, Dr. Egermann, Dr. Kodek und Dr. Niederreiter als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dipl.Ing. Milan P***, Pensionist, Maksimirska 57, V-41000 Zagreb, vertreten durch Dr. Theo Feitzinger, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Heinz R***, Angestellter, Wien 19., Eroicagasse 7, vertreten durch Dr. Ernst Ploil, Rechtsanwalt in Wien, wegen 136.960,67 S, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 30. April 1987, GZ 41 R 689/86-16, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Döbling vom 24. September 1986, GZ 5 C 205/86-11, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, daß es unter Einbeziehung der in Rechtskraft erwachsenen Abweisung eines Begehrens auf Zahlung von 1.892,95 S s.A. zu lauten hat:

"Der Beklagte ist schuldig, dem Kläger 16.693,90 S samt 4 % Zinsen ab 2.9.1986 binnen 14 Tagen zu zahlen.

Das Mehrbegehren auf Zahlung weiterer 122.159,72 S samt 4 % Zinsen aus 113.780,82 S vom 17. 4. 1986 bis 1.9.1986 und aus 122.159,72 S seit 2.9.1986 wird abgewiesen.

Der Kläger ist schuldig, dem Beklagten 16.942,40 S an Kosten des Verfahrens erster Instanz (darin 144,40 S Barauslagen und 1.527,10 S Umsatzsteuer), 10.171,25 S an Kosten des Berufungsverfahrens (darin 6.400 S Barauslagen und 342,85 S Umsatzsteuer) sowie 12.526,29 S an Kosten des Revisionsverfahrens (darin 8.000 S Barauslagen und 411,49 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen."

Text

Entscheidungsgründe:

Die G*** B*** Gesellschaft m.b.H. (in der Folge kurz G*** B***) errichtete 1969 ein Haus in Wien 19., Eroicagasse 7, das aus Mitteln des Wiener Wohnbauvorhabens 1964 gefördert war. Mit Vertrag vom 5. Oktober 1966 erwarb Karla P*** ein Anwartschaftsrecht auf die Wohnung Nr. 1, Stiege II in dem Haus. Demnach sollte sie die Wohnung mit noch abzuschließendem Vertrag in Miete mit der Zusicherung, daß binnen drei Jahren ab Fertigstellung Wohnungseigentum zu ihren Gunsten begründet werde, nehmen. Zum Abschluß weiterer Verträge kam es jedoch nicht mehr, weil Karla P*** am 3. Dezember 1969 verstarb. Ebenso wie sie, zahlte auch die Verlassenschaft nie Miete, sondern nur Annuiäten und Betriebskosten wie ein Wohnungseigentümer an die G*** B***.

Am 5. März 1969 schloß Karla P*** einen Mietvertrag über die Wohnung mit dem Beklagten. Hiebei wurde der Mietzins wertgesichert. Im Vertrag schien Karla P*** als Wohnungseigentümerin auf, obwohl ihr Wohnungseigentum

zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages noch nicht verbüchert war. Sie war damals auch nicht bücherliche Miteigentümerin der Liegenschaft.

Im Jahre 1973 wurde zugunsten der G*** B***

das Wohnungseigentum eingetragen, zugunsten des Klägers erst im Juni 1986. Diese Verzögerung war darauf zurückzuführen, daß das Verlassenschaftsverfahren nach Karla P*** erst im Jahre 1984 abgeschlossen wurde, weil die Erben erst am 18. Dezember 1982 einen Vergleich abgeschlossen hatten, demzufolge die Wohnung dem Kläger ins Alleineigentum zugewiesen werden sollte.

Mit Schreiben vom 26. März 1986 forderte der Kläger den Beklagten auf, ab April 1986 einen aufgewerteten Mietzins sowie Wertsicherungsnachzahlungen für drei Jahre von 234.748,80 S zu leisten.

Mit der vorliegenden Klage begehrt der Kläger an rückständigem Mietzins 138.853,62 S samt Anhang, wovon unter Berücksichtigung geleisteter Zahlungen auf Grund einer Klagsausdehnung (S 32 des Aktes) 25.072,80 S samt Anhang auf die Zeit von März bis September 1986 fallen.

Unter Abweisung eines Mehrbegehrens von 1.892,95 S samt Anhang hat das Erstgericht dem Kläger 136.960,67 S samt Anhang zugesprochen.

Das Berufungsgericht hat die Entscheidung des Erstgerichtes bestätigt und die Revision für zulässig erklärt. Hiebei ging es von folgenden rechtlichen Erwägungen aus:

Da Karla P*** zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages weder Wohnungseigentümerin noch schlichte Miteigentümerin gewesen sei, komme die Ausnahmsbestimmung des § 1 Abs. 4 Z 3 MRG nicht zur Anwendung. Allerdings sei auch § 16 Abs. 6 MRG nicht anzuwenden, weil im Hinblick auf die Regelung des § 2 Abs. 1 und 2 MRG nur der von einem Wohnungseigentümer abgeschlossene Bestandvertrag als Hauptmietvertrag zu werten sei, nicht aber ein Vertrag, der nur von einem Anwartschaftsberechtigten abgeschlossen worden sei. Wohnungseigentum könne aber nur durch Einverleibung in das Grundbuch begründet werden. Da Karla P*** zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages noch nicht Wohnungseigentümerin gewesen sei, handle es sich bei dem mit dem Beklagten abgeschlossenen Mietvertrag in Wahrheit um einen Untermietvertrag, auf den § 16 Abs. 6 MRG nicht angewendet werden könne. Der Kläger könne daher auch für die Vergangenheit, die sich aus der Wertsicherungsklausel ergebenden aufgewerteten Beträge verlangen. Eine Verschweigung des diesbezüglichen Rechtes sei nicht eingetreten. Die vom Beklagten gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobene Revision ist zum Teil gerechtfertigt.

Rechtliche Beurteilung

Die vom Berufungsgericht bezüglich der Nichtanwendbarkeit der Ausnahmsbestimmung des§ 1 Abs. 4 Z 3 MRG auf den vorliegenden Fall vertretene Rechtsansicht, die im übrigen in der Revision auch nicht bekämpft wird, ist richtig. Diese Ausnahme gilt nicht für Mietverträge die vor Einverleibung des Wohnungseigentumes an diesem Objekt abgeschlossen worden sind (Würth in Rummel, Rdz 17 zu § 1 MRG).

Berechtigt eine Wertsicherungsvereinbarung betreffend ein Objekt, das den Bestimmungen des MRG unterliegt, den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, so hat gemäß § 16 Abs. 6 MRG der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins vom nächsten Zinstermin angefangen zu entrichten, wenn der Vermieter dem Hauptmieter spätestens 14 Tage vor dem Termin sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt. Wäre demnach die genannte Bestimmung auf das vorliegende Bestandverhältnis anwendbar, so könnte im Hinblick auf die erstmalige Aufforderung zur Zahlung eines erhöhten Mietzinses mit Schreiben vom 26. März 1986 die Erhöhung erstmals mit Mai 1986 geltend gemacht werden. Das sich auf einen früheren Zeitraum gerichtete Begehren wäre demnach nicht gerechtfertigt.

Die Bestimmung des § 16 Abs. 6 MRG gilt nur für Hauptmietverhältnisse, nicht aber für Untermietverhältnisse. Es ist daher zu prüfen, ob es sich bei dem vorliegenden Bestandverhältnis um ein Hauptmietverhältnis oder ein Untermietverhältnis im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 MRG handelt.

Nach § 2 Abs. 1 MRG liegt Hauptmiete vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder Fruchtnießer der Liegenschaft oder, sofern der Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht, mit dem Wohnungseigentümer geschlossen wird. Eine Untermiete liegt nach § 2 Abs. 2 MRG vor, wenn der Mietvertrag mit Personen geschlossen wird,

die ihrerseits nur ein verträgsmäßig eingeräumtes Benützungsrecht haben.

Im vorliegenden Fall war Karla P*** zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages mit dem Beklagten nicht Wohnungseigentümerin, weil Wohnungseigentum nur durch Einverleibung in das Grundbuch begründet werden kann. Daraus leiten die Vorinstanzen ab, daß das Recht der Karla P*** nicht den in § 2 Abs. 1 MRG genannten Rechten gleichgehalten werden könne, sodaß der von ihr abgeschlossene Mietvertrag ein Untermietvertrag sei. Diese Rechtsansicht wird auf die Anmerkung 3 in Würth-Zingher zu § 2 MRG gestützt. Allerdings handelt es sich bei dieser Anmerkung um eine vorläufige Vermutung, wie die eher zweifelnde Formulierung erkennen läßt. In seiner Kommentierung des § 2 MRG in Rummel kommt Würth auf diese Anmerkung in der Ausgabe des MRG nicht mehr zurück. Dagegen macht Fenyves in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG eingehende Ausführungen zu dieser Frage. Er stellt dort die historische Entwicklung der Judikatur zum Begriff der Untermiete dar. Derzufolge hat sich vor dem Inkrafttreten des MRG die herrschende Lehre und Rechtsprechung prinzipiell an den formalen Begriffen des § 1098 ABGB orientiert, diese aber dort verlassen, wo die schematische Anwendung der Begriffe des ABGB zum Schutzzweck des MG im Widerspruch stand (Fenyves aaO, 281). Bei Vergabe einer Wohnung durch einen Wohnungsgebrauchsberechtigten wurde kein Untermietverhältnis angenommen (Fenyves aaO, 278 unter Zitierung der Judikatur). Überhaupt hat die Judikatur den Begriff der "wirtschaftlichen Untermiete" eingeführt, die dann gegeben ist, wenn bei einer Hauptmiete das für die Untermiete typische Naheverhältnis besteht (Fenyves aaO 286 f). Im Hinblick auf den Motivenbericht zum MRG ist nach Fenyves nicht zu erwarten, daß der Gesetzgeber in § 2 neue formale Begriffe einführen wollte, deren Anwendung zu Ergebnissen führt, die mit dem Schutzzweck des Gesetzes unvereinbar sind (Fenyves aaO 284). Demnach kann die Aufzählung der Hauptmietfälle des § 2 Abs. 1 MRG durch Analogie erweitert werden, wenn es der Schutzzweck des MRG oder einzelne Normen erfordern (Fenyves aaO, 287).

Bereits vor Inkrafttreten des MRG hat der Oberste Gerichtshof die Rechtsansicht vertreten, daß, falls ein Haus zur Gänze gemietet wurde, die Weitervermietung des ganzen Hauses oder einzelner Teile (Wohnungen) durch den Mieter des Hauses nach den für Hauptmiete geltenden Grundsätze zu beurteilen ist (MietSlg. 31.160, 18.235 ua). Daraus hat der Oberste Gerichtshof nach Inkrafttreten des MRG zu dessen § 2 Abs. 1 die Rechtsansicht abgeleitet, unter Fruchtnießer im Sinne dieser Gesetzesstelle sei nicht nur ein dinglich Berechtigter, sondern auch jener zu verstehen, dem die Wohnung obligatorisch mit Nutzungsrechten überlassen wurde, die inhaltlich dem Fruchtgenußrecht entsprechen (MietSlg. 36.247). Das Wohnungsfruchtgenußrecht ist das Recht, alle bewohnbaren Teile des Hauses ohne Einschränkung zu genießen. Dieses Recht ist im Zweifel dann anzunehmen, wenn räumlich begrenzte wohnbare Gebäudeteile zur Wohnung eingeräumt werden (MietSlg. 36.247, 29.057, 24.035 ua, Petrasch in Rummel, Rdz 1 zu § 521).

Aus den aufgezeigten Erwägungen ergibt sich also, daß der Oberste Gerichtshof bereits den in § 2 Abs. 1 MRG enthaltenen Ausdruck "Fruchtnießer" erweiternd dahin ausgelegt hat, daß darunter nicht nur ein dinglich Berechtigter, sondern auch eine Person zu verstehen ist, die ein dem dinglichen Recht inhaltlich entsprechendes obligatorisches Recht an einer Wohnung ausübt. Daraus ist aber abzuleiten, daß der Oberste Gerichtshof die analoge Anwendung der genannten gesetzlichen Bestimmung auf gleichgelagerte Fälle, bezüglich derer es der Schutzzweck des Gesetzes gebietet, nicht ablehnen wollte. Es kann daher nicht von vorneherein eine analoge Ausdehnung des Begriffes "Wohnungseigentum" in § 2 Abs. 1 MRG ausgeschlossen werden.

Im vorliegenden Fall wurde zwar das Rechtsverhältnis mit Karla P*** bezüglich der Wohnung als Mietvertrag bezeichnet, jedoch hat dieses Rechtsverhältnis keineswegs einer bloßen Miete entsprochen. Es wurde von den Vorinstanzen auch zutreffend als Anwartschaftsrecht auf ein Wohnungseigentum bezeichnet. Dieses sollte nur als Vorstufe zur späteren Begründung des Wohnungseigentums dienen. Karla P*** wurde damit inhaltlich jenes Recht eingeräumt, das dem Wohnungseigentum entspricht. Sie hatte das gänzliche Verfügungsrecht über diese Wohnung, die sie, wie eine Wohnungseigentümerin, nutzen konnte. Unbestritten ist, daß sie berechtigt war, diese Wohnung nach Belieben an andere Benützer weiterzugeben. Derartige Anwartschaftsrechte können nicht ohne weiteres Mietrechten gleichgesetzt werden. Bei Einräumung solcher Rechte wird nämlich bereits ins Auge gefaßt, daß der Berechtigte in Zukunft wie ein Eigentümer über die Wohnung verfügen kann. Solche Anwartschaftsrechte werden in der Regel deshalb eingeräumt, weil die formelle Begründung des Wohnungseigentums durch grundbücherliche Einverleibung längere Zeit in Anspruch nimmt, man aber dem künftigen Wohnungseigentümer bereits die volle Verfügung über die Wohnung verschaffen will. Diese Anwartschaftsrechte sind inhaltlich mindestens einem Wohnungsfruchtgenußrecht gleichzuhalten. Wenn daher die Judikatur den Ausdruck "Fruchtnießer" in § 2 Abs. 1 MRG auch auf Personen

ausgedehnt hat, die, ohne formell Fruchtnießer zu sein, Rechte haben, die inhaltlich dem Fruchtgenußrecht entsprechen, so ist es zwingend, den Ausdruck Wohnungseigentümer in dieser Gesetzesstelle so auszulegen, daß darunter auch Personen fallen, denen bezüglich einer Wohnung Anwartschaftsrechte auf Begründung des Wohnungseigentums eingeräumt worden sind.

Entgegen der Rechtsansicht der Vorinstanzen ist sohin das zwischen Karla P*** und dem Beklagten abgeschlossene Bestandverhältnis als Hauptmietvertrag zu werten.

§ 16 Abs. 6 Satz 2 MRG gilt auch für die nach dem 31. Dezember 1981 fällig gewordenen Wertsicherungen in Altverträgen (Würth in Rummel, Rdz 25 zu § 16 MRG, MietSlg. 35.335 ua). Da der vorliegende Vertrag als Hauptmietvertrag im Sinne des § 2 Abs. 1 MRG zu werten ist, konnte demnach ein aufgewerteter Mietzins nur für die Zukunft verlangt werden, womit sich eine Erörterung der Frage, ob bezüglich früherer Aufwertungsbeträge Verschweigung eingetreten ist, erübrigt. Dies führt aber zu dem Ergebnis, daß für die Zeit vor dem 1. Mai 1986 kein Aufwertungsbetrag verlangt werden kann, sodaß das Klagebegehren in der ursprünglichen Höhe auf jeden Fall nicht gerechtfertigt war. Dies gilt auch für das ausgedehnte Klagebegehren (S 32), soweit es die Monate März und April 1986 betrifft. Gerechtfertigt ist das Aufwertungsbegehren erst für die Zeit ab Mai 1986. Hier ist von dem vom Erstgericht unbekämpft festgestellten aufgewerteten Monatsmietzins von 5.620,38 S auszugehen. Hievon sind die nach dem Vorbringen des Klägers in der Tagsatzung vom 2. September 1986 geleisteten monatlichen Zahlungen von 2.281,60 S abzuziehen. Das ergibt einen monatlichen Differenzbetrag von 3.338,78 S, sodaß dem Kläger für die verbleibenden fünf Monate (Mai bis September 1986) ein Betrag von 16.693,90 S zusteht. Auf die Frage, ob sich der Kläger durch die Nichtvorschreibung eines erhöhten Zinses für die Vergangenheit des Rechtes auf Geltendmachung der Wertsicherung verschwiegen hat, muß ruf Grund der oben dargelegten Rechtslage nicht eingegangen werden. Was den Einwand einer Verschweigung für die Zukunft anlangt, ist darauf zu verweisen, daß es bei Beurteilung eines Verhaltens nach § 863 ABGB grundsätzlich nicht darauf ankommt, was der sich in einer bestimmten Weise Verhaltende allenfalls wollte, sondern vielmehr darauf, welche Schlüsse der Partner daraus nach Treu und Glauben abzuleiten berechtigt war (MietSlg. 21.107, 24.080 ua). Im Zusammenhang mit Wertsicherungsklauseln bei Mietverträgen hat der Oberste Gerichtshof wiederholt ausgesprochen, daß der widerspruchslosen Entgegennahme eines nicht valorisierten Mietzinses durch längere Zeit für die Vergangenheit nur die Bedeutung eines Verzichts auf die Nachforderung für die früheren Zinsperioden zukommen kann (MietSlg. 35.112, 31.130 ua).

Da vom Beklagten für seinen behaupteten Verzicht auf die Wertsicherungsklausel kein anderer Umstand als die Nichtgeltendmachung des diesbezüglichen Anspruches durch Jahre behauptet worden ist, kann demnach ein schlüssiger Verzicht des Klägers auf Geltendmachung der Wertsicherungsklausel für die Zukunft nicht angenommen werden. Aus diesem Grunde erweist sich das Klagebegehren im Betrag von 16.693,90 S samt Anhang als berechtigt. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 43 Abs. 1 und 50 ZPO. Bis zur Tagsatzung vom 2. September 1986 ist der Kläger zur Gänze unterlegen, weshalb er bis zu diesem Zeitpunkt dem Beklagten sämtliche Verfahrenskosten zu ersetzen hat. In der Folge hat der Beklagte nur zu etwa 9/10 obsiegt, weshalb ihm 4/5 der Folgekosten zu ersetzen sind.

Anmerkung

E12606

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0070OB00693.87.1015.000

Dokumentnummer

JJT_19871015_OGH0002_0070OB00693_8700000_000

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at