jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/5/8 5Ob144/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.05.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Christine H***, Floristin, Kaiser-Josef-Platz 11, 4600 Wels, vertreten durch Dr. Johann Poulakos, Rechtsanwalt in Linz, wider den Antragsgegner Ing. Rudolf Peter P***, Kaufmann, Kaiser-Josef-Platz 11, 4600 Wels, vertreten durch Dr. Götz Schattenberg, Rechtsanwalt in Linz, wegen Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß § 12 Abs. 3 MRG infolge Rekurses des Antragsgegners gegen den Beschluß des Kreisgerichtes Wels als Rekursgerichtes vom 2. Dezember 1985, GZ R 660/85-26, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Wels vom 4. April 1985, GZ Msch 33/83-17, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 225 KG Wels mit dem Haus Kaiser-Josef-Platz 11. Der Antragsgegner benützt ein in diesem Haus befindliches, ebenerdig gelegenes Geschäftslokal mit einer Gesamtnutzfläche von 90,66 m 2 . Dieses Geschäftslokal wurde vom Rechtsvorgänger der Antragstellerin Ing. Viktor K***, mit Vertrag vom 25. Juni 1951 an Rudolf S*** vermietet. Die Punkte V. und VI. dieses Mietvertrages haben folgenden Wortlaut:

"V. Der Mieter ist berechtigt, die gemieteten Räumlichkeiten zu vermieten. Der Mieter ist berechtigt, sein Geschäft mit allen mit demselben zusammenhängenden Rechten, also auch dem Mietrecht zu verpachten bzw. einen Dritten in den gegenständlichen Vertrag eintreten zu lassen.

VI. Dieser Vertrag geht beiderseits uneingeschränkt auf die Erben und Rechtsnachfolger über".

Als Mietzins wurde in diesem Vertrag ein Gesamtbetrag von

S 428,19 vereinbart, der für beide Vertragsteile und ihre Rechtsnachfolger wertgesichert wurde, wobei als Wertmaßstab der Tagesverpflegungssatz des Allgemeinen Krankenhauses in Wels für die

3. Klasse am Tage der Beziehbarkeit des Lokals sowie am Tage der Zahlung der jeweiligen monatlichen Mietzinsbeträge diente. Im Jahre 1972 verpflichtete sich der damalige Mieter Rudolf S*** im Rahmen eines Vergleiches zur Zahlung eines auf das Dreifache des bisherigen Betrages erhöhten Hauptmietzinses ab dem 1. März 1972, wobei dieser neue

festgesetzte Mietzins nach dem Verbraucherpreisindex 1966 mit der Ausgangsbasis Index Dezember 1973 wertgesichert wurde. In der Folge übertrug Rudolf S*** zu einem nicht näher feststellbaren Zeitpunkt, jedenfalls vor dem Jahre 1977, seine Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag vom 25. Juni 1951 hinsichtlich des Geschäftslokales an die Automaten-Wäscherei "B***" Gesellschaft mbH, die als Mietzins einen auf der Basis des Vergleiches aus dem Jahre 1972 errechneten Betrag entrichtete. Am 28. Dezember 1977 traten die damaligen Geschäftsführer der Automatenwäscherei "B***" Gesellschaft mbH, Ferdinand P*** und Friederike E***, sowie Dora D***, an deren Stelle in den Mietvertrag vom 25. Juni 1951 mittels "Abtretungsvertrages" (Beilage ./2) der auch am 3. Jänner 1978 dem Finanzamt Wels zur Gebührenbemessung angezeigt wurde, mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1978 ein.

Mit dem vorliegenden Antrag begehrte Christine H*** die Festsetzung des angemessenen Hauptmietzinses für die vom Antragsgegner benützten Bestandräumlichkeiten ab 1. März 1983 mit S 9.066 und die Verpflichtung des Antragsgegners zur Zahlung dieses angemessenen Hauptmietzinses ab 1. März 1983. Mit dem in der Kanzlei ihres Vertreters am 23. August 1982 eingelangten Schreiben der rechtsfreundlichen Vertreter des Antragsgegners vom 20. August 1982 sei bekanntgegeben worden, daß aufgrund des Kaufvertrages vom 29. Dezember 1981 von der B*** Wäscherei das Unternehmen Wäschereianlagen in 4600 Wels, Kaiser-Josef-Platz 11, wie weiters von den Kommanditisten E***, D*** und P*** die Mietrechte für dieses Geschäftslokal an Ing. Rudolf P*** übertragen worden seien. Der Antragsgegner sei damit Hauptmieter und leite seine Mietrechte unmittelbar aus dem Mietvertrag vom 25. Juni 1951 ab. Der Mietrechtsübergang sei im August 1982 vollzogen worden. Mit Schreiben vom 22. Februar 1983 habe sie für das Geschäftslokal den angemessenen monatlichen Mietzins unter Zugrundelegung der Nutzfläche von 90,66 m 2 in der Höhe von S 100 pro Quadratmeter und Monat, insgesamt demnach S 9.066 zuzüglich Umsatzsteuer und der Betriebskosten ab 1. März 1983 vom Antragsgegner als Erwerber des Unternehmens und der Mietrechte gefordert. Der Antragsgegner habe dieses Begehren mit der Begründung zurückgewiesen, daß der Anspruch verfristet sei.

Der Antragsgegner beantragte die Abweisung des Antrages. Er habe die Bestandrechte nicht infolge einer Unternehmensveräußerung, sondern aufgrund eines vertraglichen Weitergaberechtes erworben. Dieses Weitergaberecht sei mit Mietvertrag vom 25. Juni 1951 in dessen Punkt V. vom Vormieter Rudolf S*** und im Punkt VI. uneingeschränkt dessen Erben und Rechtsnachfolgern eingeräumt worden. Tatsächlich seien die Mietrechte von S*** an die Automaten-Wäscherei B*** Gesellschaft mbH abgetreten worden und von dieser am 28. Dezember 1977 an Ferdinand P***, Dora D*** und Friederike E***. Letztere hätten die Mietrechte mit Kaufvereinbarung vom 29. Dezember 1981 an den Antragsgegner weiterzediert. Die Abtretung der Mietrechte von der Automaten-Wäscherei B*** Gesellschaft mbH an Ferdinand P***, Dora D*** und Friederike E*** sei von der Realitätenvermittlung Dr. S*** Gesellschaft mbH als Vertreterin des Rechtsvorgängers der Antragstellerin widerspruchslos zur Kenntnis genommen worden. Für die Unternehmensübertragung sei der Zeitpunkt der Kaufvereinbarung 29. Dezember 1981, und nicht der spätere, nicht mehr genau eruierbare Zeitpunkt der erfolgten Übergabe bzw. Übernahme maßgeblich. Schließlich werde vorsichtsweise die fristgerechte Geltendmachung des Erhöhungsanspruches bestritten. Die Antragstellerin replizierte, daß der Abtretungsvertrag vom 28. Dezember 1977 der Antragstellerin bzw. ihrem Rechtsvorgänger nicht bekannt gegeben worden sei, und zu dieser Abtretung eine Zustimmung des Vermieters nicht erteilt worden sei. Die Übergabe des Unternehmens sei erst am 30. Juni 1982 erfolgt, und ihr erstmals am 23. August 1982 bekannt geworden.

Das Erstgericht wies mit Sachbeschluß den Antrag ab. Es traf über den bereits wiedergegebenen Sachverhalt hinaus noch folgende Feststellungen:

Von der Abtretung der Mietrechte am 28. Dezember 1977 von der Automaten-Wäscherei "B***" Ges.m.b.H. an Ferdinand P***, Friederike E*** und Dora D*** wurde auch die Realitätenvermittlung Dr. S*** Gesellschaft mbH, die Vertreterin des Rechtsvorgängers der Antragstellerin, informiert. Die bezughabenden Bestimmungen des Vertrages vom 28. Dezember 1977 lauten wie folgt:

"I. Die Firma Automaten-Wäscherei "B***" Gesellschaft mbH ist auf Grund des Mietvertrages vom 25. Juni 1951, in den sie durch Abtretung der Mietrechte eingetreten ist, Mieterin des im Hause Wels, Kaiser-Josef-Platz 11, im Parterre zwischen der Hauseinfahrt und dem Geschäft der Firma G*** gelegenen Geschäftslokal im Ausmaß von ca. 24,24 m 2 samt den dazugehörigen Bestandteilen (Nebenräume und Keller). Auf Grund des bestehenden Mietvertrages ist die Mieterin berechtigt, das Mietobjekt an einen Dritten zu übertragen und die Mietrechte an diesen abzutreten. II.....Die Übernehmer treten somit zu gleichen Teilen vollinhaltlich in das bestehende Mietverhältnis ein". Am 29. Dezember 1981 schloß die Automaten-Wäscherei "B***" Gesellschaft mbH & Co KG mit dem Antragsgegner eine

Kaufvereinbarung (Beilage ./3), wonach die Wäschereianlage an den Antragsgegner verkauft und als Übergabetermin der 30. Juni 1982 vereinbart wurde. Zugleich "übertrugen" die damaligen Kommanditisten Ferdinand P***, Friederike E*** und Dora D***, ihr Mietrecht am

Geschäftslokal ebenfalls an den Antragsgegner. Die bezüglichen Vertragspunkte in dieser Kaufvereinbarung lauten:

"Die Miete beträgt derzeit S 3.357,70 monatlich samt Betriebskosten. Der Verkäufer verpflichtet sich, daß der derzeitige Mieter, die Automaten-Wäscherei "B***" Gesellschaft mbH, den bestehenden Mietvertrag ohne Einschränkungen oder Auflagen unentgeltlich auf den Käufer überträgt.

Berichtigend zum letzten Punkt der ersten Seite dieser Vereinbarung (= der vorhergehende Absatz) wird festgestellt, daß die Kommanditisten E***, D*** und P*** Eigentümer des Mietrechtes sind, welches daher Sonderbetriebsvermögen der "B***" Gesellschaft mbH & Co KG darstellt. Das Mietrecht wird durch diese Vereinbarung dem Käufer mitübertragen."

Die Antragstellerin, die anfänglich der Meinung war, es sei lediglich eine Untervermietung an den Antragsgegner erfolgt, wies die Mietzahlung Juli 1982 in Höhe von S 3.400 des Antragsgegners vom 8. Juli 1982 mit Überweisungsauftrag vom 16. August 1982 mit der Begründung zurück: "Auftraggeber ist mit Mieter nicht identisch!" Am 12. August 1982 trat die Antragstellerin über ihre damalige Rechtsvertretung an die Automaten-Wäscherei um Informationen über die "Untervermietung" an den Antragsgegner heran. Mit Schreiben vom 20. August 1982, das am 23. August 1982 beim damaligen Rechtsbeistand der Antragstellerin einlangte, wurde ihr mitgeteilt, daß auf Grund der Kaufvereinbarung vom 29. Dezember 1981 die Wäschereianlage verkauft und seitens der Kommanditisten der Firma die Mietrechte am Geschäftslokal unmittelbar aus dem damaligen Mietvertrag vom 25. Juni 1951 an den Antragsgegner übertragen wurden. Mit Schreiben ihres Rechtsvertreters vom 22. Februar 1983 begehrte die Antragstellerin dem Antragsgegner gegenüber unter Berufung auf § 12 Abs. 3 MRG die Mietzinserhöhung auf den Gesamtbetrag von S 9.791,30.

In rechtlicher Würdigung des bereits wiedergegebenen Sachverhaltes vertrat das Erstgericht die Ansicht, die Punkte V. und VI. des Mietvertrages vom 25. Juni 1951 könnten nur dahin ausgelegt werden, daß auch das Recht nach Punkt V. des Vertrages, einen Dritten in den gegenständlichen Vertrag eintreten zu lassen, auf den eintretenden Vertragsübernehmer übergehe. Derartige Vertragseintritte seien auch mehrmals erfolgt, nämlich zunächst durch die Automatenwäscherei "B***" Gesellschaft mbH, sodann durch Ferdinand P***, Friederike E*** und Dora D***, sowie schließlich durch den Antragsgegner. Im Falle der Ausübung eines vertraglichen Weitergaberechtes sei aber § 12 Abs. 3 MRG unanwendbar. Das Gericht zweiter Instanz gab dem dagegen erhobenen Rekurs der Antragstellerin Folge, hob den erstgerichtlichen Sachbeschluß auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung unter Beisetzung eines Rechtskraftvorbehaltes an das Erstgericht zurück. Dabei führte es im wesentlichen folgendes aus:

Den von der Antragstellerin im Rekurs vorgetragenen Bedenken habe das Rekursgericht durch Beweiswiederholung durch Verlesung der in erster Instanz vorgelegten Urkunden, sowie durch Beweisergänzung durch Einsichtnahme in den Akt HRB 158, die in der Rekursverhandlung vorgelegten Urkunden, Beilagen R, S und T, sowie durch Vernehmung der Zeugen Friederike E***, Ferdinand P*** und Dr. Franz G*** Rechnung getragen. Hiebei sei das Rekursgericht von der Rechtsansicht ausgegangen, daß es im Falle eines Rekurses gegen einen Sachbeschluß nicht nur dann selbst Feststellungen zu treffen habe, wenn es gegen die im Rekurs ausdrücklich bekämpften Feststellungen Bedenken habe (§ 37 Abs. 3 Z 17 lit. f MRG), sondern, ausgehend von der Intention des Gesetzgebers, das Verfahren über Rekurse gegen Sachbeschlüsse weitgehend dem Berufungsverfahren anzugleichen (vgl. Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum Mietrechtsgesetz, 537) auch dann, wenn das Verfahren erster Instanz an wesentlichen Mängeln leide, die eine erschöpfende Erörterung und gründliche Beurteilung der Streitsache verhinderten, oder nach dem Inhalt der Akten dem Rekursgericht erheblich scheinende Tatsachen in erster Instanz gar nicht erörtert worden seien. Es vermöge der Rekurswerberin auch nicht zu schaden, daß sie im Verfahren erster Instanz auf sämtliche angebotenen Beweise, insbesondere die Zeugenbeweise, verzichtet habe, und in ihrem Rekurs als Verfahrensmangel nur die Unterlassung der Parteienvernehmung geltend mache, da der im außerstreitigen Verfahren nach § 37 geltende Untersuchungsgrundsatz nur durch die Anordnung des § 37 Abs. 3 Z 12 MRG, wonach die Vorschriften über

zugestandene Tatsachen (§§ 266, 267 ZPO) anzuwenden sind, eingeschränkt sei. Der Satz in der genannten Bestimmung: "der § 183 Abs. 2 ZPO gilt nicht", stelle klar, daß das Gericht zur wahrheitsmäßigen Feststellung des Sachverhaltes die notwendigen Beweise auch aufzunehmen habe, wenn die Parteien darauf verzichteten.

Außer Streit gestellt wurde im Rekursverfahren, daß dem Vertreter des Antragsgegners das Schreiben des Vertreters der Antragstellerin vom 22. Februar 1983 (Beilage ./H), in welchem die Anhebung des Hauptmietzinses begehrt wird, am 23. Februar 1983 zugegangen ist, und daß beide Parteien über die Umstände und Gespräche zum Bestandvertrag vom 25. Juni 1951 keine Wahrnehmungen haben. Soweit die Rekurswerberin die Unterlassung der Parteienvernehmung zur Frage der Vertragsauslegung als Verfahrensmangel rüge, liege dieser Mangel daher nicht vor. Aufgrund der vom Rekursgericht vorgenommenen Beweiswiederholung und Beweisergänzung stellte das Rekursgericht folgenden ergänzenden bzw. teilweise abändernden Sachverhalt fest:

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zwischen dem Vermieter Ing. Viktor K*** und dem Mieter Rudolf S*** vom 25. Juni 1951 (Beilage ./L), war das Bestandobjekt noch nicht errichtet (Punkt I. dieses Vertrages). Rudolf S*** beabsichtigte bereits damals, seine Bestandrechte an dem gemieteten Geschäftslokal in eine zu gründende Gesellschaft mbH einzubringen. Nach Punkt V. des Mietvertrages wurde er berechtigt, die gemieteten Räumlichkeiten zu vermieten, sowie das Geschäft mit allen und mit demselben zusammenhängenden Rechten, also auch dem Mietrecht, zu verpachten bzw. einen Dritten in den Mietvertrag eintreten zu lassen. Daß es die Absicht der vertragsschließenden Teile gewesen wäre, dem auf Grund dieses vertraglichen Weitergaberechtes in den Vertrag eintretenden Dritten ebenfalls das Recht einzuräumen, einen weiteren in den gegenständlichen Vertrag eintreten zu lassen, und daß dieses Weitergaberecht unbegrenzt (ad infinitum) gelten solle, konnte nicht erwiesen werden. Am 6. Februar 1951 schlossen Dr. Max D***, Dr. Otto E***, Dr. Ernst P***, Ferdinand P*** und Rudolf S*** zum Zwecke der Errichtung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung einen Gesellschaftsvertrag. In § 3 dieses Vertrages wurde vereinbart, daß Rudolf S*** seine Stammeinlage im Werte von S 20.000 dadurch einbringe, daß er das Verfügungsrecht an dem im Hause Kaiser-Josef-Platz Nr. 11 zwischen dem Ecklokale und dem Hauseingang befindlichen Geschäftslokal in jenem Umfange, wie es ihm laut Mietvertrag vom 25. Juni 1951 mit Ing. Viktor K*** zusteht, der neugegründeten Gesellschaft überträgt. Am 27. Oktober 1952 schlossen die genannten Gesellschafter einen Gesellschaftsabänderungsvertrag, welcher ua den folgenden wesentlichen Wortlaut hat: "Herr Rudolf S*** hat seine Stammeinlage im Werte von S 20.000,--, bestehend in dem Verfügungsrecht an dem im Hause Wels, Kaiser-Josef-Platz 11, befindlichen Geschäftslokal samt Nebenräumen entgegen den Bestimmungen des § 3 des Gesellschaftsvertrages vom 6. Dezember 1951 nicht als Gesellschaftsanteil in die Firma eingebracht und ist demnach nicht tatsächlich in die Gesellschaft eingetreten. Da dieser Gesellschaftsvertrag bis zum heutigen Tage nicht im Handelsregister eingetragen ist, ist derselbe nicht existent geworden..... Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 100.000,--. An Stammeinlagen übernehmen die Gesellschafter Dr. Max D***, Dr. Otto E***, Dr. Ernst P*** und Ferdinand P*** je S 25.000,--." Am 20. Juni 1953 wurde unter HRB 158 im Handelsregister des Kreis- als Handelsgerichtes Wels die Firma Automaten-Wäscherei "B***" Gesellschaft mit beschränkter Haftung eingetragen (Akt HRB 158). Eine Firma "Automaten-Wäscherei "B***" Gesellschaft mbH & Co KG" ist nicht protokolliert. Mangels Vorliegens eines Vollhandelsgewerbes wurde ein Antrag auf Registrierung dieser Firma etwa im Jahre 1960 abgelehnt. Tatsächlich wurde das Wäschereiunternehmen unter dieser Bezeichnung betrieben. Gesellschafter waren neben der Automatenwäscherei "B***" Gesellschaft mbH Ferdinand P***, Friederike E*** und Dora D***. Zu einem nicht genau feststellbaren Zeitpunkt trat anstelle von Ferdinand P*** dessen Gattin Lydia P*** in die Gesellschaft ein. Auch die Mietrechte aus dem Vertrag vom 28. Dezember 1977, Beilage ./2, wurden von Ferdinand P*** auf Lydia P*** übertragen. Die Kaufvereinbarung über den Verkauf der Automatenwäscherei wurde sowohl von den Geschäftsführern der "B***" Gesellschaft mbH, als auch von den "Kommanditisten" und darin als "Eigentümer" des Mietrechts bezeichneten Friederike E***, Lydia P*** und Dora D*** unterfertigt. Mit Schreiben vom 9. Jänner 1978 teilte Rechtsanwalt Dr. Franz G*** in Vertretung der Automaten-Wäscherei "B***" Gesellschaft mbH der Realitätenvermittlung Dr. S*** Gesellschaft mbH, welche damals Verwalter des Hauses Kaiser-Josef-Platz 11 war, mit, daß die genannte Gesellschaft mbH die Mietrechte an dem im Parterre gelegenen Geschäftslokal samt dazugehörigen Bestandteilen mit Wirkung vom 1. Jänner 1978 an Ferdinand P***, Dora D*** und Friederike E*** abgetreten habe, und daß Frau Friederike E*** als Zustellungsbevollmächtigte der nunmehrigen Mieter anzusehen sei. Gleichzeitig ersuchte er, die Mietzins- und Betriebskostenvorschreibungen in Zukunft an Friederike E*** zu übermitteln (Beilage 5). Ob dieses Schreiben der Hausverwaltung zukam, konnte nicht festgestellt werden, jedenfalls reagierte diese darauf in keiner Weise. Die Mietzins- und Betriebskostenvorschreibungen wurden weiterhin an die "B***" Gesellschaft mbH

gerichtet. Friederike E***, welche Geschäftsführer der Automatenwäscherei "B***" Gesellschaft mbH war, verwendete bei der Überweisung der Mieten und Betriebskosten die von der Hausverwaltung zur Verfügung stehenden Zahlscheine, auf welchen als Auftraggeber die "B***" Gesellschaft mbH aufschien, und schrieb die Namen "D***-E***-P***" dazu. Die Übernahme des in den Bestandräumlichkeiten betriebenen Wäschereiunternehmens durch den Antragsgegner erfolgte nach dem 1. Jänner 1982. Die Antragstellerin erfuhr davon erstmals durch das Schreiben dessen Vertreters an die Vertreterin der Antragstellerin vom 20. August 1982, welches am 23. August 1982 zuging (Beilage ./J). Bei der rechtlichen Beurteilung dieses nach teilweiser Beweiswiederholung und Beweisergänzung festgestellten Sachverhaltes ging das Rekursgericht davon aus, daß das Erstgericht seine Auslegung des Mietvertrages vom 25. Juni 1951 nur nach dem Wortlaut der Urkunde vorgenommen habe, aufgrund der vorgenommenen Beweisergänzungen nun aber für die Vertragsauslegung eine weitere Grundlage zur Verfügung stehe. Das Erstgericht habe richtig erkannt, daß im Falle des Eintrittes eines neuen Mieters aufgrund eines vertraglichen Weitergaberechtes § 12 Abs. 3 MRG und die dort vorgesehene Mietzinsanhebung keine Anwendung finde. Ohne Heranziehung zusätzlicher Beweismittel habe das Erstgericht die Punkte V. und VI. des Mietvertrages vom 25. Juni 1951 dahin ausgelegt, daß das vertragliche Weitergaberecht laut Punkt V. des Mietvertrages auch auf den jeweils in den Vertrag eintretenden Nachmieter übergehen sollte. Nach Ansicht des Rekursgerichtes ließe der Wortlaut der genannten Vertragspunkte keinen zwingenden Schluß auf einen derartigen Parteiwillen zu. Nach § 914 ABGB sei bei Auslegung von Verträgen nicht an dem buchstäblichen Sinn des Ausdruckes zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspreche. Ziel der Auslegung sei also die Feststellung der Absicht der Parteien. Die Pflicht, nicht am Wortlaut zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen, könne Interpretationsergebnisse rechtfertigen, die an der Grenze der Umdeutung lägen (vgl. Rummel in Rummel ABGB, Rdz 6 zu § 914). Der Oberste Gerichtshof habe schon mehrfach ausgesprochen, daß ein dem Mieter eingeräumtes Präsentationsrecht im Zweifel nicht auf den namhaft gemachten Nachmieter übergeht, weil dieses Recht nicht im Rahmen des bestehenden Mietverhältnisses, sondern erst bei der sonst eintretenden Beendigung zur Ausübung gelange, und es in der Regel nicht der Parteienabsicht entsprechen könne, ein Mietrecht unbegrenzt (ewig) zu Gunsten jeweils des nächsten Mieters aufrecht zu erhalten (vgl. MietSlg. 16.138/12, 30.194). An dieser Rechtsansicht sei schon deshalb festzuhalten, weil der Vermieter gegenüber jedem zurecht präsentierten Nachmieter an die Bedingungen des ersten Mietvertrages gebunden bleibe. Eine solche Selbstknebelung zu Gunsten immer weiterer Nachmieter widerspräche aber selbst dann grob der Verkehrssitte, wenn damit (wie im Regelfall) dem Erstmieter eine Abgeltung seiner Investitionen ermöglicht werden solle (MietSlg. 33.171). Im vorliegenden Fall seien - auf Grund der ergänzenden Feststellungen des Rekursgerichtes - keine Gründe vorgelegen, welche ein immerwährendes Weitergaberecht für den Mieter erforderlich und für den Vermieter zumutbar erscheinen ließen. Daß mit Punkt VI. des Mietvertrages "dieser Vertrag geht beiderseits uneingeschränkt auf die Erben und Rechtsnachfolger über" nicht nur die Rechte im Rahmen des bestehenden Mietverhältnisses, sondern auch das erst bei dessen Beendigung zur Ausübung gelangende Weitergaberecht gemeint sei, sei dem Wortlaut dieser Vertragsbestimmung nicht zwingend zu entnehmen. Es sei daher im Sinne der ständigen Rechtsprechung des Höchstgerichtes im Zweifel davon auszugehen, daß nach dem Willen der Vertragspartner das Weitergaberecht nur einmalig ausgeübt werden sollte. Diese einmalige Übertragung der Hauptmietrechte sei durch den ersten Mieter S*** an die Automatenwäscherei "B***" Gesellschaft mbH erfolgt. Die Tatsache, daß die Hausverwaltung auf das Schreiben, in welchem ihr die Übertragung der Mietrechte von der Automaten-Wäscherei "B***" Gesellschaft mbH an Ferdinand P***, Friederike E*** und Dora D*** mitgeteilt worden sei, sollte ihr dieses Schreiben tatsächlich zugekommen sein, nicht reagiert habe, ließe weder den Schluß zu, daß der Vermieter mit der vom Antragsgegner vertretenen Vertragsauslegung einverstanden gewesen sei, noch jenen, daß er mit der ohne seine vorherige Zustimmung erfolgten Abtretung der Bestandrechte einverstanden gewesen sei. Damit sei aber mit der Abtretung der Bestandrechte von der Automatenwäscherei "B***" Gesellschaft mbH an Ferdinand P***, Friederike E*** und Dora D*** nicht auch eine Schuldübernahme, bei der der Bestandgeber mit dem Eintritt der Übernehmer in die Verpflichtungen aus den Bestandverhältnissen einverstanden gewesen wäre, verbunden gewesen, sondern es sei bloß bewirkt worden, daß die Rechte der Automaten-Wäscherei "B***" Gesellschaft mbH auf Ferdinand P***, Friederike E*** und Dora D*** übergegangen seien, während die Gesellschaft mbH weiterhin aus dem Vertrag verpflichtet geblieben sei. Es sei also ein gespaltenes Mietverhältnis entstanden.

Veräußere der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit (nach dem 1. Jänner 1982) das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen und führe der Erwerber das erworbene Unternehmen im Mietgegenstand weiter, so gingen die Hauptmietrechte am Mietgegenstand und die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses auf den Erwerber des

Unternehmens über. Der bisherige Hauptmieter sowie der Erwerber des Unternehmens und der Hauptmietrechte seien verpflichtet, dem Vermieter den Übergang der Hauptmietrechte unverzüglich anzuzeigen. Sei der bisherige Hauptmietzins niederer als der angemessene Hauptmietzins, so könne der Vermieter vom Erwerber des Unternehmens und der Mietrechte die Erhöhung des Hauptmietzinses auf den für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Unterhaltungszustand angemessenen Betrag innerhalb von sechs Monaten nach dem Mietrechtsübergang begehren; stelle der Vermieter ein solches Begehren, so habe der Übernehmer des Unternehmens und des Mietrechtes den für den Mietgegenstand angemessenen Hauptmietzins ab dem auf den Zugang des Erhöhungsbegehrens folgenden Zinstermin zu entrichten (§ 12 Abs. 3 MRG). Daß der Antragsgegner das von ihm erworbene Unternehmen im Mietgegenstand weiterführe, sei unstrittig. Daß das Bestandrecht nicht aufgrund eines vertraglichen Weitergaberechtes auf ihn übergehen konnte, sei dargelegt worden. Es bleibe daher zu prüfen, ob eine Veräußerung eines vom Hauptmieter der Geschäftsräumlichkeit im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens vorliege. Infolge des Entstehens eines gespaltenen Mietverhältnisses seien aus dem Bestandvertrag berechtigt gewesen Ferdinand bzw. in der Folge Lydia P***, Dora D*** und Friederike E***, verpflichtet

hingegen sei die Automaten-Wäscherei "B***" Gesellschaft mbH geblieben. Das Unternehmen sei von der mangels Betriebes eines Vollhandelsgewerbes nicht protokollierten "Automaten-Wäscherei B*** Gesellschaft mbH & Co KG", deren "Kommanditisten" D***, E*** und P*** gewesen seien, veräußert worden. Bei dieser als Kommanditgesellschaft auftretenden Gesellschaft handle es sich rechtlich um eine Erwerbsgesellschaft bürgerlichen Rechts (vgl. Kastner, Grundriß des österreichischen Gesellschaftsrechtes 2 S 37, 58). Diese Gesellschaft habe nun das von ihr im Mietgegenstand betriebene Unternehmen veräußert, die Gesellschafter E***, D*** und P*** hingegen die der Gesellschaft gewidmeten Bestandrechte; der Erwerber (Antragsgegner) habe (zumindest konkludent) die Pflichten aus dem Bestandvertrag übernommen, wodurch die Zusammenführung des vormals gespaltenen Mietverhältnisses an den Antragsgegner bewirkt worden sei. Dieser Vorgang sei als Veräußerung eines vom Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens anzusehen, oder einer solchen zumindest im Sinne der Absicht des Gesetzgebers, gespaltene Mietverhältnisse zu vermeiden, gleichzuhalten. Da im übrigen nach den Feststellungen die Übernahme des Unternehmens nach dem 1. Jänner 1982 erfolgt sei, und das Mietzinsanhebungsbegehren der Antragstellerin innerhalb der 6-Monatsfrist gestellt worden sei, lägen die Voraussetzungen für eine Mietzinsanhebung im Sinne des § 12 Abs. 3 MRG vor. Das Erstgericht werde daher im fortgesetzten Verfahren Feststellungen zu treffen haben, ob der bisherige Hauptmietzins niederer sei, als der angemessene Hauptmietzins, und bejahendenfalls den angemessenen Betrag festzusetzen haben. Hiefür würden die i m § 12 Abs. 3 MRG angeführten wertbestimmenden Faktoren zu ermitteln sein. Hiezu würden nach kritischer Ermittlung des für gleichwertige (nicht öffentlich geförderte) Objekte nach Art, Größe und Lage üblichen Mietzinses entsprechende Zu-, insbesondere aber Abschläge entsprechend den übrigen Wertfaktoren, wie Beschaffenheit, Ausstattungszustand und Erhaltungszustand vorzunehmen (vgl. Würth in Rummal ABGB, Rdz 8 zu § 16 MRG) und die Parteien, insbesondere die Antragstellerin, die zur Begründung der Höhe ihres Anspruches ohne nähere Behauptungen bloß eine runde Miete von S 100 pro m 2 genannt habe, an ihre Mitwirkungspflicht zu erinnern sein (vgl. Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG S 522 f). Eine Aufnahme der erforderlichen Beweise durch das Rekursgericht hätte nicht zu erfolgen gehabt, da eine vorherige Prüfung der Rechtsansicht des Rekursgerichtes durch den Obersten Gerichtshof sinnvoll erscheine, weshalb der Aufhebungsbeschluß auch unter Rechtskraftvorbehalt zu fassen gewesen sei.

Gegen diesen Aufhebungsbeschluß richtet sich der Rekurs des Antragsgegners mit dem Antrag, die Entscheidung des Rekursgerichtes im Sinne der Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag mit dem Auftrag an die Vorinstanzen auf Abstandnahme der vom Rekursgericht geäußerten Rechtsansicht gestellt.

Die Antragstellerin beantragte in ihrer Rechtsmittelgegenschrift, dem Rekurs nicht Folge zu geben. Der Rekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Der Antragsgegner wendet sich in seinem Rekurs gegen das Ergebnis der vom Rekursgericht vorgenommenen Auslegung des zwischen seinem Rechtsvorgänger und jenem der Antragstellerin am 25. Juni 1951 abgeschlossenen Mietvertrages. Bei richtiger Vertragsauslegung hätte das Rekursgericht die Beurteilung des Vertragsinhaltes durch das

Erstgericht billigen und dessen antragsabweisenden Sachbeschluß bestätigen müssen. Dem kann nicht gefolgt werden.

Rechtliche Beurteilung

Eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens erblickt der Rekurswerber darin, daß das Rekursgericht trotz der von den Parteien im Verfahren erster Instanz abgegebenen Erklärung, auf die gesamten von ihnen angebotenen Beweise, insbesondere die Zeugenbeweise, zu verzichten, "aus eigenem gemäß § 183 ZPO" insbesondere die Einvernahme der Zeugin Friederike E*** ua und die Einsichtnahme in den beigeschafften Akt HRB 158 beschlossen habe, obwohl der im gegenständlichen Verfahren zur Anwendung gelangende Untersuchungsgrundsatz durch Zugeständnisse der Parteien beschränkt sei. Das Gericht habe dabei nicht nur ausdrückliche Zugeständnisse zu berücksichtigen, sondern auch das sonstige Verhalten der Parteien zu beachten. Die Streitteile hätten nunmehr eine Vertragsauslegung auf der Basis der vorgelegten Urkunden gewollt, zumal sie sich von den Zeugeneinvernahmen nicht viel versprochen hätten. Allenfalls hätten von den Streitteilen alle in Frage kommenden Kontaktpersonen als Zeugen geführt werden müssen, wodurch sich der Verfahrensaufwand erheblich vergrößert hätte. Wegen der "bindenden Parteienerklärungen" wäre das Rekursgericht verhalten gewesen, den Beweismittelverzicht zu beachten. Dem Rekurswerber kann auch hier nicht beigepflichtet werden. Er übersieht nämlich, daß im besonderen Verfahren außer Streitsachen nach dem MRG einerseits die Bestimmung des § 183 Abs. 2 ZPO nicht gilt (§ 37 Abs. 3 Z 12 MRG), der Richter somit auch Zeugen- und Urkundenbeweise gegen den Willen der Partei aufnehmen kann, der im Außerstreitverfahren an sich herrschende Untersuchungsgrundsatz anderseits nach der Anordnung des § 37 Abs. 3 Z 12 MRG nur durch von den Parteien "zugestandene Tatsachen (§§ 266, 267 ZPO)" eingeschränkt wird (vgl. Würth in Korinek-Krejci, HBzMRG, 525). In der Tagsatzung vom 17. Dezember 1984 gaben die Parteien - vom Erstgericht "informativ befragt" - an, daß die am Mietvertrag vom 30. Juni 1951 beteiligten Personen, nämlich Ing. Viktor K*** und Rudolf S*** bereits verstorben sind. Im Anschluß daran erklärten die Parteien, nunmehr einverständlich auf die gesamten von ihnen angebotenen Beweise, insbesondere die Zeugenbeweise, zu verzichten. § 266 ZPO normiert, daß die von einer Partei behaupteten Tatsachen insoweit keines Beweises bedürfen, als sie vom Gegner ausdrücklich zugestanden werden. Unter Geständnis in diesem Sinn ist die Erklärung einer Partei, daß eine tatsächliche Behauptung des Gegners zutrifft, zu verstehen. Gegenstand des gerichtlichen Geständnisses können nur Tatsachen (tatsächliche Behauptungen) der Gegenpartei sein (Fasching III 239; Fasching, Lehrbuch, Rz 839, 840). In den von den Parteien in der Tagsatzung vom 17. Dezember 1984 abgegebenen Erklärungen kann aber kein Zugestehen von Tatsachen erblickt werden. Ein gerichtliches Geständnis im Sinne der §§ 266 f ZPO, das die den Richter im Verfahren nach dem MRG treffende Pflicht, ohne Antrag der Parteien, ja sogar gegen ihren Willen Beweise zu erheben (vgl. Würth, aaO, 521), einschränken würde, liegt somit nicht vor. Daß bei der Auslegung von Verträgen gemäß § 914 ABGB nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdruckes zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen ist, wird vom Rekurswerber nicht in Zweifel gezogen. In dem Bestreben des Rekursgerichtes, durch Erhebung von Beweisen die Parteienabsicht zu erforschen und dadurch die Entscheidungsgrundlage zu verbreitern, kann somit kein Mangel des Rekursverfahrens erblickt werden.

Insoweit der Rekurswerber aber meint, das Rekursgericht hätte sich mit den tatsächlich abgeführten Beweisen nicht begnügen dürfen, sondern noch weitere Zeugen vernehmen müssen, wirft er eine Frage auf, die in das Gebiet der Beweiswürdigung gehört und im Hinblick darauf, daß der Oberste Gerichtshof auch im Rechtsmittelverfahren nach § 37 Abs. 3 Z 16 bis 18 MRG nur Rechts- und nicht Tatsacheninstanz ist (JBl. 1985, 546 ua), der Überprüfung im Rahmen des Revisionsrekursverfahrens entzogen ist. Dasselbe gilt auch für die unter dem Anfechtungsgrund der Mangelhaftigkeit des Verfahrens geltend gemachte Bekämpfung der als Sachverhaltsfeststellung anzusehenden Annahme des Rekursgerichtes, es habe nicht festgestellt werden können, ob das Schreiben Beilage 5 der Realitäten-Vermittlung Dr. S*** GesmbH überhaupt zugekommen ist.

Auch die im Rekurs weiters geltend gemachte Aktenwidrigkeit liegt nicht vor, weil dieser Anfechtungsgrund nur bei einem Widerspruch zwischen dem Inhalt eines bestimmten Aktenstückes einerseits und der Zugrundelegung und Wiedergabe desselben durch das Berufungsgericht anderseits gegeben ist, nicht aber bei einem Widerspruch zwischen einer Tatsachenfeststellung und irgendeinem vorhandenen Beweismittel. Die unter diesem Anfechtungsgrund erstatteten Ausführungen stellen sich vielmehr ebenfalls bloß als im Rekursverfahren nach dem MRG unzulässiger Versuch der Bekämpfung der Beweiswürdigung durch das Berufungsgericht dar.

Unter dem Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung versucht der Rekurswerber darzulegen, daß die vom Erstgericht vorgenommene Vertragsauslegung wonach auch das Recht nach Punkt V. des Vertrages, einen Dritten

in den gegenständlichen Vertrag eintreten zu lassen, auf den eintretenden Vertragsübernehmer übergehe, zutreffe, die Rechtsansicht des Rekursgerichtes hingegen verfehlt sei. Insoweit der Rekurswerber bei Ausführung dieses Rekursgrundes von feststellungsfremden Annahmen, insbesondere über die Absicht Rudolf S*** bei Abschluß des Mietvertrages vom 25. Juni 1951 und über die Frage, ob der damaligen Hausverwaltung die Mitteilung über die mit Abtretungsvertrag vom 28. Dezember 1977 vorgenommene Abtretung der Mietrechte zugekommen ist, ausgeht, bringt er die Rechtsrüge nicht dem Gesetz entsprechend zur Darstellung.

Nach Ansicht des Rekurswerbers wäre "noch festzustellen gewesen", daß sich Rudolf S*** im Jahr 1972 im Rahmen eines mit "den Rechtsvorgängern" der Antragstellerin vereinbarten Vergleiches insofern zu einer Abänderung des Mietvertrages bereit erklärt habe, als er sich zur Bezahlung eines nach dem Verbraucherpreisindex 1966 mit Ausgangsbasis Index Dezember 1973 wertgesicherten Mietzinses in dreifacher Höhe des bisher bezahlten Zinses verpflichtet habe. Diese freiwillig zugestandene Mietzinserhöhung erscheine deshalb entscheidungswesentlich, weil die Antragstellerin ansonsten gehalten gewesen wäre, sich mit dem ursprünglichen, eingefrorenen Mietzins auf der Basis des Zinsstopgesetzes zufriedenzugeben. Sei im Mietvertrag vom 25. Juni 1951 ein vertragliches Weitergaberecht eingeräumt worden, so finde § 12 Abs. 3 MRG keine Anwendung. Ausgehend von der der Sachverhaltsgrundlage zuzuordnenden Annahme des Rekursgerichtes, es habe nicht erwiesen werden können, daß es Absicht der vertragschließenden Teile gewesen wäre, dem aufgrund des vertraglichen Weitergaberechtes in den Vertrag eintretenden Dritten ebenfalls das Recht einzuräumen, eine weitere Person in den gegenständlichen Vertrag eintreten zu lassen, und daß dieses Weitergaberecht unbegrenzt gelten sollte, ist aus dem Umstand, daß der Vermieter im Jahr 1972 lediglich eine Anhebung des Hauptmietzinses, nicht jedoch eine Änderung der übrigen Vertragspunkte etwa hinsichtlich der Frage des Weitergaberechtes angestrebt hat, für die vom Rekurswerber gewünschte Vertragsauslegung nichts zu gewinnen. Verhaltensweisen der Parteien des Mietvertrages im Zuge der von ihnen im Jahr 1972 geführten Vergleichsgespräche, die zu einer einvernehmlichen Anhebung des Mietzinses führten, lassen daher keinen sicheren Schluß auf ihre Absichten bei Abschluß des Mietvertrages im Jahr 1951 zu. Kann aber nicht als erwiesen angenommen werden, daß die dem ersten Mieter in Punkt V. des Mietvertrages eingeräumten Weitergaberechte unbegrenzt auch der unter Ausnützung dieser Rechte in den Mietvertrag eingetretenen Person zustehen sollten, so erscheint die Ansicht des Rekursgerichtes unbedenklich, daß der Vermieter im Zweifel keine so weitgehende, praktisch für die gesamte Zeit des Bestehens des Mietgegenstandes geltende Bindung eingehen wollte. Die Auslegung des in Punkt VI. des Mietvertrages vorgesehenen Überganges des Vertrages auf die Erben und Rechtsnachfolger der beiden Vertragsteile - wie sie der Vorstellung des Rekursgerichtes entspricht - dahin, daß damit nur solche Personen gemeint sind, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen in den Vertrag eintreten, also nicht Mieter, die aufgrund der Ausübung des vertraglichen Weitergaberechtes in die Mietrechte eintreten, wird daher unter den gegebenen Umständen der Sach- und Rechtslage durchaus gerecht. In Ermangelung des Nachweises des Eintrittes des Antragsgegners aufgrund eines vertraglichen Weitergaberechtes des Vermieters des gegenständlichen Geschäftslokales ist die Anwendung der Bestimmungen des § 12 Abs. 3 MRG durch das Rekursgericht frei von Rechtsirrtum und die Mietrechtssache tatsächlich noch nicht spruchreif.

Dem Rekurs mußte daher der Erfolg versagt werden.

Anmerkung

E10969

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00144.86.0508.000

Dokumentnummer

JJT_19870508_OGH0002_0050OB00144_8600000_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