

TE OGH 1986/2/11 50b6/86

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.02.1986

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 S*** Gesellschaft mbH, Wien 19.,

Billrothstraße 86, vertreten durch Dr.Helmut Michlmayr, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin Charlotte S***, Hauseigentümerin, Markgrafenusiedl 60, vertreten durch Gerhard Vodicka, Hausverwalter, Wien 9., Garelligasse 3, dieser vertreten durch Dr.Peter Knirsch, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 12 Abs. 3, § 37 Abs. 1 Z 8 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 24.Oktober 1985, GZ 41 R 494/85-27, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Döbling vom 18.März 1985, GZ 5 Msch 29/84-19, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Mit Mietvertrag vom 10. März 1955 mietete Johann M*** in dem dem Rechtsvorgänger der Antragsgegnerin Rudolf R*** gehörenden Haus Wien 19., Billrothstraße 86/Hohenauergasse 21 a, die im Erdgeschoß beziehungsweise Souterrain gelegenen, 59,86 m 2 großen Räumlichkeiten des Cafehausbetriebes "Cafe O***" Sout. I und II und die im ersten Stock gelegene, 57,10 m 2 große Wohnung top.Nr. 8. Das Mietverhältnis begann mit dem Tag der Wirksamkeit des Kaufvertrages betreffend das Unternehmen "Cafe O***" und wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der monatliche Hauptmietzins für die Geschäftsräumlichkeiten sollte 170 S, jener für die Wohnung 130 S betragen. Die Wohnung war als Personalwohnung zur Unterbringung der Angestellten des Cafehausbetriebes bestimmt und wurde auch als solche verwendet; lediglich einige Zeit hindurch wohnte mit Zustimmung der Hausinhabung der Sohn des Mieters darin, die letzten eineinhalb Jahre vor dem Verkauf des Cafehausunternehmens an die Antragstellerin wurde sie wieder als Personalwohnung benützt. Die Wohnung wies bei Mietvertragsabschluß noch kein Bad auf (Kategorie C).

Am 3. Oktober 1983 trat die Antragstellerin gemäß § 12 Abs. 3 MRG in dieses Hauptmietverhältnis ein. Die Antragsgegnerin schrieb der Antragstellerin ab diesem Zeitpunkt einen monatlichen Hauptmietzins von 17.040 S, und zwar 12.000 S für die Geschäftsräumlichkeiten und 5.040 S für die Wohnung, vor. Das Erstgericht stellte mit Sachbeschluß fest, daß die Antragsgegnerin als Vermieterin gegenüber der Antragstellerin als Mieterin den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins für das Geschäftsobjekt Sout. I und II und die Personalwohnung top.Nr. 8 im Haus Wien 19.,

Billrothstraße 86/Hohenauergasse 21 a, in der Zeit vom 1. Oktober 1983 bis zum 31. März 1984 durch Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzins von 17.040 S statt von 8.500 S um monatlich 8.540 S überschritten habe. Es ging auf Grund des Gutachtens eines Gerichtssachverständigen davon aus, daß der ortsübliche (gerundete) monatliche Hauptmietzins für das Geschäftsobjekt 4.800 S und für die Wohnung (unter Bedachtnahme darauf, daß diese als Personalwohnung zum Cafe-Espresso-Lokal gehört) 3.700 S beträgt, und führte in rechtlicher Hinsicht aus:

Gemäß § 12 Abs. 3 MRG könne der Vermieter vom Erwerber des Unternehmens und der Mietrechte den angemessenen Hauptmietzins begehren, wenn der bisherige Hauptmietzins darunter gelegen gewesen sei. Die Wohnung sei als Teil des Geschäftsobjektes anzusehen; sie diene diesem und sei dem Vormieter mit einheitlichem Vertrag mitvermietet worden. Nur wenn man die Wohnung als Anhang zum Geschäftslokal betrachte, sei deren Weitergabe im Wege der Unternehmensveräußerung, worauf die Antragstellerin ja ihre Hauptmietrechte gründe, überhaupt zulässig. Aus diesen Erwägungen sei auch für die Personalwohnung der angemessene Zins, wie er für zu einem Geschäftsbetrieb gehörige Wohnungen dieser Art verlangt werde, zu bezahlen und nicht bloß der Hauptmietzins nach Kategorie C. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin, welche die Entscheidung des Erstgerichtes nur insoweit bekämpft hatte, als der gesetzlich zulässige monatliche Hauptmietzins für die Wohnung nicht in der Höhe des Kategorie C-Zinses von 628 S angenommen, also nicht bereits der 5.428 S (= 4.800 S + 628 S) übersteigende monatliche Hauptmietzins als unzulässig festgestellt worden war, nicht Folge und erklärte den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig. Es führte aus:

Entgegen der Meinung der Antragstellerin sei das Erstgericht zutreffend von einem einheitlichen Mietvertrag ausgegangen; die Widmung der mit gleichem Vertrag gemieteten Wohnung top.Nr. 8 sei in einer von beiden Vertragspartnern gewollten Form derart mit dem Betrieb des im Geschäftslokal geführten Unternehmens eines Cafehauses verbunden gewesen, daß der Unternehmensveräußerer für eine kurze Zeit, in welcher der Sohn und nicht das Personal in dieser Wohnung gewohnt habe, es sogar für erforderlich angesehen habe, die Zustimmung der Hauseigentümer hiefür einzuholen. Die unmittelbare räumliche Verbindung sei entgegen der Meinung der Antragstellerin kein unbedingtes Erfordernis für die Annahme eines einheitlichen Mietvertrages. Hingegen werde der Rechtsstandpunkt der Antragstellerin unverständlich, wenn sie die Anwendung des § 12 Abs. 3 MRG auf die Wohnung überhaupt verneine; konsequenterweise wäre sie nämlich - von dieser Rechtsauffassung ausgehend - niemals Mieterin der Wohnung geworden. Nur bei Veräußerung eines in Geschäftsräumen betriebenen Unternehmens gingen die Hauptmietrechte auf den Unternehmenserwerber über. Da zwar das Unternehmen ohne Personalwohnung, nicht aber die Personalwohnung ohne das Unternehmen denkbar wäre, könne kein Zweifel daran bestehen, daß die Verwendung des gesamten Bestandobjektes zu Geschäftszwecken im Vordergrund stehe. Damit sei aber auch die Wohnung als Geschäftsräumlichkeit im Sinne des § 12 Abs. 3 MRG zu verstehen. Seien aber die Hauptmietrechte auch in Ansehung der Personalwohnung auf die Antragstellerin übergegangen, so kämen auch für diese "Wohnung" die zinsrechtlichen Folgen des § 12 Abs. 3 MRG zur Anwendung. Dies habe aber weiter zur Folge, daß auch bei der Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses für das gesamte Objekt insoweit auf Hauptmietzinse von Vergleichswohnungen im Sinne des § 12 Abs. 3 MRG (Größe, Art, Beschaffenheit, Lage usw.) zurückgegriffen werden könne, also solche Wohnungen nicht der Beschränkung des § 16 Abs. 2 MRG, sondern nur der Beschränkung des § 16 Abs. 1 MRG unterlägen. Da § 16 MRG auch in Ansehung von Wohnungen zwischen dem "angemessenen Mietzins" (Abs. 1) und dem "Kategoriemietzins" (Abs. 2) unterscheide, § 12 Abs. 3 MRG jedoch nur vom angemessenen Mietzins spreche, habe das Erstgericht entgegen der Auffassung der Antragstellerin bei der Berechnung des angemessenen Betrages zutreffend nicht "vergleichbare Kategoriwohnungen" herangezogen. Daß entsprechend der Wohnungsgröße auf entsprechende Vergleichswohnungen zur Ermittlung des angemessenen Betrages zurückgegriffen worden sei, führe nicht zu einer Teilung der Mietzinsbildung; vielmehr bilde diese Vorgangsweise lediglich einen Teil der Ausmittlungsvorgänge bei der Ermittlung des angemessenen Betrages für den gesamten Hauptmietzins gemäß § 12 Abs. 3 MRG.

Der Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof sei gemäß § 37 Abs. 3 Z 18 MRG zuzulassen gewesen, weil die hier relevanten Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung vom Obersten Gerichtshof bisher noch nicht entschieden worden seien.

Gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, in Abänderung der Sachbeschlüsse der Vorinstanzen festzustellen, daß die Antragsgegnerin gegenüber der Antragstellerin den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins für das Geschäftslokal Sout. I und II und die Personalwohnung

top.Nr. 8 im Haus Wien 19.,

Billrothstraße 86/Hohenauergasse 21 a, in der Zeit vom 1.Oktober 1983 bis zum 31.März 1984 durch die Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von 17.040 S statt eines solchen von 5.428 S um monatlich 11.612 S überschritten habe. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegnerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zwar im Hinblick auf den Ausspruch des Rekursgerichtes nach § 37 Abs. 3 Z 18 MRG zulässig, aber nicht berechtigt.

Die Antragstellerin wendet sich unter Hinweis auf die Entscheidungen MietSlg. 36.301/29 und 34.367 gegen die Auffassung des Rekursgerichtes, daß die gleichzeitig mit dem Cafehauslokal gemietete Personalwohnung top.Nr. 8 als Geschäftsräumlichkeit im Sinne des § 12 Abs. 3 MRG zu qualifizieren sei, mögen auch beide Objekte zum Unternehmen "Cafe O***" gehören. Da die beiden Objekte räumlich getrennt seien (das Geschäftslokal sei im Souterrain, die Personalwohnung im ersten Stock gelegen) und der Verwendungszweck des zweitgenannten Objektes als Wohnung eindeutig feststehe, sei die Antragsgegnerin gemäß § 12 Abs. 3 MRG nur berechtigt, in Ansehung der Personalwohnung top.Nr. 8 eine Mietzinsanhebung bis zur Kategorie C-Obergrenze vorzunehmen. Zu demselben Ergebnis müsse man selbst bei Festsetzung eines angemessenen Hauptmietzinses für die Personalwohnung gelangen, weil Grundlage hiefür der ortsübliche Mietzins sei, der für vergleichbare, in ausreichendem Maße auf dem Markt vorhandene Objekte bezahlt werde, und es nicht zweifelhaft sein könne, daß die Mehrzahl der vergleichbaren, auf dem Markt vorhandenen Kategorie C-Wohnungen in dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Häusern gelegen seien. Diesen Ausführungen ist nachstehendes entgegenzuhalten:

Ein Übergang des Hauptmietverhältnisses nach § 12 Abs. 3 MRG setzt voraus, daß der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen veräußert und der Erwerber das erworbene Unternehmen im Mietgegenstand weiterführt. Was unter einer Geschäftsräumlichkeit zu verstehen ist, ist den §§ 1 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Z 1 MRG zu entnehmen, wobei in Ansehung der Begriffsbestimmung - wenn man sich vor Augen hält, daß § 1 Abs. 1 MRG den Anwendungsbereich dieses Gesetzes auf die Raummiete beschränkt hat (Würth-Zingher, MRG 2, 3, Anmerkungen 2 und 5 zu § 1) - auf die Rechtsprechung zum Mietengesetz zurückgegriffen werden kann (Zingher in ÖJZ 1982, 114; Fenyves in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 320 FN 237). Ob ein Hauptmietvertrag über Geschäftsräumlichkeiten oder ein solcher über eine Wohnung vorliegt, hängt davon ab, ob der Mietgegenstand nach der Parteienabsicht bei Abschluß des Mietvertrages zu Geschäfts- oder zu Wohnzwecken in Bestand gegeben beziehungsweise genommen oder welcher Zweck von den Parteien später einvernehmlich zum Vertragszweck gemacht worden ist (zum MRG vgl. MietSlg. 36.301/29 mwN u.a.; zum MG siehe Zingher, MG 18, 10 f., 102; derselbe in ÖJZ 1982, 114; MietSlg. 34.371 u. a.). Ob der Hauptmieter den Mietgegenstand zur Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses (des Wohnbedürfnisses eintrittsberechtigter Personen) oder zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses anderer Personen, etwa der Angestellten seines Unternehmens, mietet, spielt für die Qualifikation des Mietgegenstandes als Wohnung keine entscheidende Rolle (MietSlg. 36.301/29).

Ein Übergang des Hauptmietverhältnisses nach § 12 Abs. 3 MRG hat zur Folge, daß der Vermieter vom Erwerber des Unternehmens und der Hauptmietrechte, wenn der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins war, die Erhöhung des Hauptmietzinses auf den für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag begehren kann. Die Befugnis, die Erhöhung des Hauptmietzinses bis auf den die Obergrenze nach § 16 Abs. 1 Z 1 MRG bildenden angemessenen Betrag zu begehren, soll den Vermieter im Fall der Unternehmensveräußerung durch seinen bisherigen Mieter zumindest in Ansehung der Mietzinshöhe nicht schlechter stellen, als wenn er zu einer Neuvermietung in der Lage wäre; der angemessene Betrag nach § 12 Abs. 3 MRG und der angemessene Betrag nach § 16 Abs. 1 MRG sind daher gleich hoch (vgl. MietSlg. 36.276/45; 5 Ob 70/85).

§ 16 Abs. 1 Z 1 MRG beantwortet ferner die Frage, ob ein Mietgegenstand - auch im Sinne des § 12 Abs. 3 MRG (Zingher in ÖJZ 1982, 114) - als Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit anzusehen ist, wenn er teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet wird, das heißt nach den vorstehenden Darlegungen in Bestand gegeben beziehungsweise genommen worden ist, dahin, daß ersteres der Fall ist, es sei denn, daß die Verwendung

(= vertragliche Widmung) zu Geschäftszwecken die Verwendung

(= vertragliche Widmung) zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt

(MietSlg. 36.301/29). Die genannte Bestimmung ist analog auf den Fall anwendbar, daß mit einem einheitlichen Mietvertrag zwei (räumlich getrennte) Mietgegenstände zu gesondert vereinbarten Mietzinsen gemietet wurden, wobei der eine Mietgegenstand zu Geschäftszwecken und der andere zu Wohnzwecken in Bestand gegeben beziehungsweise genommen wurde (vgl. zur Rechtslage nach dem Mietengesetz Sobalik in ÖJZ 1969, 31 unter Punkt 2 lit. b). Im gegenständlichen Fall liegt ein einheitliches Hauptmietverhältnis über zwei voneinander räumlich getrennte Mietgegenstände zu gesondert vereinbarten Mietzinsen vor, und zwar über im Souterrain des Hauses Wien 19.,

Billrothstraße 86/Hohenauergasse 21 a, gelegene Geschäftsräumlichkeiten und eine im ersten Stock dieses Hauses gelegene Wohnung, die von den Parteien des Mietvertrages zur Unterbringung der Angestellten des vom Mieter in den Geschäftsräumlichkeiten betriebenen Cafehauses bestimmt wurde. Aus der Zweckbestimmung der Wohnung ist - wie das Rekursgericht im Ergebnis richtig erkannt hat - abzuleiten, daß die Verwendung (= vertragliche Widmung) der mit einheitlichem Mietvertrag in Bestand gegebenen beziehungsweise genommenen Mietgegenstände zu Geschäftszwecken deren Verwendung (= vertragliche Widmung) zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt. (Ein bedeutendes Überwiegen des Geschäftszweckes bei Bestandobjekten, die zum Teil als Wohnung, zum anderen Teil als Geschäftsräume in Bestand gegeben beziehungsweise genommen und so verwendet wurden, hat die Rechtsprechung zu § 2 Abs. 1 lit. a MG [nur] dann nicht angenommen, wenn diese Bestandobjekte zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses des Mieters oder seiner Angehörigen dienten und der Wohnzweck nicht so weit in den Hintergrund trat, daß er nicht mehr ins Gewicht fiel:

Sobalik in ÖJZ 1969, 30; MietSlg. 20.242/31 ua.) Es ist dem Rekursgericht daher darin beizupflichten, daß auch die Personalwohnung top.Nr. 8 als Geschäftsräumlichkeit im Sinne des § 12 Abs. 3 (§ 16 Abs. 1 Z 1) MRG zu qualifizieren ist und infolgedessen auf sie gleichfalls die Voraussetzungen des Überganges des Hauptmietverhältnisses nach § 12 Abs. 3 MRG zutreffen, aber auch die Rechtsfolge anzuwenden ist, daß der Vermieter einen angemessenen Hauptmietzins begehren kann. Dieser angemessene Hauptmietzins richtet sich danach, welcher Hauptmietzins für vergleichbare Wohnungen ortsüblich ist, wobei als Vergleichsobjekte nur Mietgegenstände in Betracht kommen, die ihrerseits den mietzinsrechtlichen Schranken des § 16 Abs. 1 MRG unterworfen sind, bei deren Vermietung demnach auf die Angemessenheit der Höhe des vereinbarten Mietzinses und nicht auf ihre Kategoriezugehörigkeit Bedacht genommen worden ist (5 Ob 70/85).

Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E07643

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00006.86.0211.000

Dokumentnummer

JJT_19860211_OGH0002_0050OB00006_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