

# TE OGH 1984/10/9 50b66/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.10.1984

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Stadtgemeinde S\*\*\*\*\*, vertreten durch den Bürgermeister Direktor H\*\*\*\*\*, wider die Antragsgegnerin Edith O\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Dietmar Ritzberger, Rechtsanwalt in Schwaz, wegen Mietzinsanhebung gemäß § 12 Abs 3 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 30. März 1984, GZ 3 a R 146/84-9, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Schwaz vom 23. Jänner 1984, GZ Msch 23/83-5, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluss des Rekursgerichts wird mit der Maßgabe bestätigt, dass der Hauptmietzins in der Höhe von 2.570 S monatlich wertgesichert in sinngemäßer Anwendung der Bestimmung des § 16 Abs 4 MRG zu entrichten ist.

Die Antragsgegnerin hat die Kosten ihres Rekurses selbst zu tragen.

## Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Hauses \*\*\*\*\*, in dem sich Geschäftsräumlichkeiten (zwei Räume im Ausmaß von 42,83 m<sup>2</sup>) befinden, die vorerst an Martha H\*\*\*\*\*, zum Betrieb einer Tabaktrafik vermietet waren. Mit 1. 1. 1984 sind die Hauptmietrechte gemäß § 12 Abs 3 MRG auf die Antragsgegnerin übergegangen.

Mit dem am 27. 12. 1983 beim Erstgericht eingelangten Antrag begehrte die Antragstellerin die Entscheidung, dass gemäß § 12 Abs 3 MRG für das Mietobjekt der Antragsgegnerin der Hauptmietzins von 2.570 S pro Monat wertgesichert zu entrichten sei. Der angefochtene Mietzins für das von der Antragsgegnerin übernommene Geschäftslokal betrage monatlich 2.570 S zuzüglich Umsatzsteuer sowie Betriebskosten. Da sich eine Angemessenheit des Mietzinses gemäß § 12 Abs 3 MRG nicht nur auf die Gegenwart beziehen könne, sondern auch für die Zukunft Geltung haben müsse, müsse der angemessene Hauptmietzins wertgesichert sein. Es könne nicht der Wille des Gesetzgebers gewesen sein, für schutzbedürftige Objekte gemäß § 16 Abs 4 MRG eine Wertsicherung für zulässig zu erachten, hingegen für Geschäftslokale mit einer relativ freien Mietzinsgestaltung eine Wertsicherung auszuschließen.

Unter einem angemessenen Hauptmietzins im Sinne des § 12 Abs 3 MRG könne daher nur ein indexregulierter Mietzins verstanden werden. Da es üblich sei, Miet- oder Pachtverträge mit Indexregelung abzuschließen, hätte der Gesetzgeber, wenn er eine Indexregulierung hätte ausschließen wollen, dies expressis verbis tun müssen.

Die Antragsgegnerin stellte letztlich den für ihren Mietgegenstand angemessenen monatlichen Hauptmietzins mit 2.570 S zuzüglich Umsatzsteuer und Betriebskosten außer Streit, bestritt jedoch die Berechtigung der Antragstellerin, eine Wertsicherung zu verlangen. § 16 Abs 4 MRG könne nicht analog herangezogen werden, weil die Frage der Mietzinsbildung bei Abtretung des Mietrechts an einer Geschäftsräumlichkeit ausschließlich im § 12 Abs 3 MRG geregelt sei, diese Bestimmung aber keine Wertsicherung vorsehe. Da der Mietvertrag mit Martha H\*\*\*\*\*, in den sie eingetreten sei, keine Indexvereinbarung enthalten habe, könne eine Anpassung der Mietzinshöhe von ihr nicht verlangt werden.

Das Erstgericht wies den Antrag der Antragstellerin ab. Nach § 12 Abs 3 MRG könne zwar dann, wenn der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins sei, ein angemessener „Betrag“ begehrt werden, hiebei sei jedoch von einem bestimmten Betrag und nicht von einem veränderlichen Betrag die Rede. Es fehle jede Grundlage, § 16 Abs 4 MRG auf den Betrag eines angemessenen Mietzinses gemäß § 12 Abs 3 MRG analog anzuwenden. Die Wertsicherungsanpassung beziehe sich ausschließlich auf Wohnungen im Sinne des § 16 Abs 2 MRG. Im Falle eines Betriebsüberganges sei daher nur eine einmalige Anhebung auf einen angemessenen Betrag des Mietzinses zulässig, wenn in dem Mietvertrag, in welchen der Übernehmer des Betriebs eintritt, eine Wertsicherungsvereinbarung nicht getroffen gewesen sei.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs der Antragstellerin Folge und änderte den erstgerichtlichen Beschluss dahin ab, dass der Hauptmietzins der Antragsgegnerin für ihr Mietobjekt im Erdgeschoss des Rathauses in \*\*\*\*\*, in Höhe von 2.570 S pro Monat gemäß § 12 Abs 3 MRG wertgesichert zu entrichten sei. Das Rekursgericht führte im Wesentlichen folgendes aus:

Die Frage einer allfälligen Wertsicherung des angemessenen Mietzinses nach § 12 Abs 3 MRG werde im Gesetzestext - anders als in der Bestimmung des § 16 Abs 4 MRG, die ausdrücklich von einer Wertsicherung der Kategorie Höchstsätze bei vermieteten Wohnungen spreche - offen gelassen. Dies bedeute aber noch nicht, dass einer Wertsicherung vom Gesetzgeber bewusst unterlassen worden sei. Im § 12 Abs 3 MRG sei von einer Erhöhung des Hauptmietzinses auf den angemessenen Betrag die Rede. Die Schwierigkeit bestehe nur darin, dass der angemessene Mietzins nur für den bestimmten Zeitpunkt des Mietrechtsüberganges feststellbar sei, eine selbsttätige Erhöhung im Sinne des § 16 Abs 4 aber nicht statfinde, da diese Erhöhung nur für die Kategorie-Höchstsätze vorgesehen sei. Das Problem konzentriere sich daher auf die Frage, ob unter dem Begriff der Angemessenheit des Mietzinses auch die Berücksichtigung künftiger Geldwertentwicklungen zu verstehen sei und daher vom Vermieter die Aufnahme einer Wertsicherungsklausel verlangt werden könne. Dies scheine in Zeiten schwankenden Geldwertes so lange gerechtfertigt, als solche Wertsicherungsklauseln von der Rechtsordnung allgemein zugelassen würden (ÖJZ 1982, 113 ff). Es erscheine auch nicht gerechtfertigt, den angemessenen Mietzins für Geschäftsräumlichkeiten nicht wertzusichern, wenn nach dem Gesetz sogar der Kategoriemietzins für Wohnungen wertgesichert sei.

Gegen diesen Beschluss des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluss im Sinne der Wiederherstellung der erstgerichtlichen Entscheidung abzuändern.

Die Antragstellerin hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zwar zulässig, aber nicht gerechtfertigt.

Die Zulässigkeit des Rechtsmittels ergibt sich aus der für (Revisions-)Rekurse gegen Sachbeschlüsse oder nach § 527 Abs 2 ZPO anfechtbare Beschlüsse des Gerichts zweiter Instanz, mit denen ein (erstgerichtlicher) Sachbeschluss aufgehoben worden ist, abschließenden Regelung des § 37 Abs 3 Z 18 MRG, wonach die Anfechtbarkeit derartiger zweitinstanzlicher Entscheidungen nur dann von der Zulässigerklärung des (Revisions-)Rekurses abhängt, wenn ein erstgerichtlicher Sachbeschluss bestätigt worden ist. An dieser Rechtslage hat die Zivilverfahrensnovelle 1983 BGBl 135 nichts geändert. Die (durch die genannte Zivilverfahrensnovelle geänderten) Vorschriften der ZPO über Rekurse gelten nämlich für das Rechtsmittelverfahren in Außerstreitsachen nach § 37 Abs 1 MRG gemäß § 37 Abs 3 Z 16 MRG nur außerhalb der Spezialregelung des § 37 Abs 3 Z 17 und 18 MRG (5 Ob 50/83; ImmZ 1984, 132 ua).

Im Revisionsrekurs wendet sich die Antragsgegnerin gegen die Ansicht des Rekursgerichts, das Problem konzentrierte sich auf die Frage, ob unter dem Begriff der Angemessenheit des Mietzinses auch künftige Geldwertentwicklungen zu verstehen seien. Dieser Ansicht stehe die im Gesetz verwendete Formulierung, wonach lediglich ein angemessener „Betrag“ begehrt werden könne, eindeutig entgegen; von einer Angemessenheit des „Mietzinses“ sei nicht die Rede. Dem ist Folgendes zu entgegnen:

§ 12 Abs 3 MRG normiert als Voraussetzung für eine Mietzinsanhebung, dass der bisherige Hauptmietzins niedriger ist, als der angemessene Hauptmietzins. Ist dies der Fall, kann der Vermieter eine Erhöhung des Hauptmietzinses auf den für den Mietgegenstand - nach bestimmt angeführten Kriterien - angemessenen Betrag begehren. Diese Bestimmung stellt somit sowohl für die Frage der Berechtigung, eine Anhebung des Hauptmietzinses zu begehren, als auch für das Ausmaß der zulässigen Anhebung auf den angemessenen Hauptmietzins ab, wobei die Angemessenheitskriterien auch genannt sind. Die Verwendung des Ausdruckes „Betrag“ bei Normierung der zulässigen Obergrenze für die Vereinbarung lässt sich damit erklären, dass der für den Mietrechtsübergang mitentscheidenden Komponente der Unternehmensveräußerung als „zeitlich punktuell Ereignis“ (vgl EvBl 1983/143) ein statischer Begriff entspricht. Ohne Zweifel sollte dem Vermieter das Recht eingeräumt werden, für das Bestandsobjekt einen angemessenen Zins zu begehren. Der im § 12 Abs 3 MRG geregelten Mietrechtsübergang enthält aber auch ein dynamisches Element, nämlich das Erfordernis der Weiterführung des übernommenen Unternehmens durch den Erwerber. Es erscheint daher auch zulässig, bei der Beurteilung des Begriffs der „Angemessenheit“ des Hauptmietzinses auch den von der Antragstellerin bereits im Antrag erwähnten Umstand zu berücksichtigen, dass bei Bestandverträgen über Geschäftslokale Wertsicherungsvereinbarungen (nicht nur zulässig, sondern auch) üblich sind. Der vom Rekursgericht übernommenen Argumentation Zingher's (Mietrechtsübergang bei Unternehmensveräußerung, ÖJZ 1982, 117), wonach in Zeiten schwankenden Geldwertes die Berücksichtigung künftiger Geldwertentwicklungen so lange gerechtfertigt sei, als Wertsicherungsklauseln von der Rechtsordnung zugelassen würden, kann somit beigeplichtet werden. Nach der Regierungsvorlage (425 BlgNR 15. GP, § 9 Abs 2) sollte eine Abtretung der Hauptmietrechte aus Anlass einer Unternehmensveräußerung nur dann zulässig sein, falls der Erwerber die Verpflichtung übernahm, einen angemessenen Mietzins zu entrichten. Von diesem Recht Gebrauch zu machen, war somit ins Belieben der Vertragspartner des Veräußerungsgeschäfts gestellt. Nach dem JAB (880 BlgNR 15. GP) sollte durch die Neufassung die in der Regierungsvorlage vorgesehene Regelung vertieft und verfeinert werden; tatsächlich wurde aber der Ipso-facto-Übergang der Mietrechte durch die Unternehmensveräußerung statuiert (vgl Zingher, aaO 113). Damit lässt sich auch der Entstehungsgeschichte des § 12 Abs 3 MRG nicht entnehmen, dass der Gesetzgeber unter dem „angemessenen Mietzins dessen Entrichtung die Parteien vorerst hätten vereinbaren sollen, und den der Vermieter nun begehren darf“, und damit auch unter dem im § 12 Abs 3 MRG genannten „Betrag“, auf den die Mietzinsanhebung begehrt werden darf, bloß einen statischen Begriff verstehen und eine Berücksichtigung künftiger Geldwertveränderungen ausschließen wollte. Im Übrigen ergibt sich die Zulässigkeit der Vereinbarung einer Wertsicherung eines im Sinne des § 16 Abs 1 MRG angemessenen Hauptmietzinses aus § 16 Abs 6 MRG (vgl Derbolav, MRG, Anm 25 zu § 16; Würth-Zingher, MRG2, Anm 46 zu § 16). Dies muss wohl auch für das Begehren der Vermieter nach § 12 Abs 3 MRG gelten. Dass § 12 Abs 3 MRG bei Vorliegen der darin genannten Voraussetzungen - einen ex lege eintretenden Vertragsübergang normiert, der grundsätzlich die gesamte Vertragsstellung mit allen Nebenrechten und -pflichten umfasst, steht - entgegen der im Revisionsrekurs vertretenen Ansicht - dieser Auslegung nicht entgegen, weil das Gesetz dem Vermieter hinsichtlich des Mietzinses eine Gestaltungsmöglichkeit einräumt. Aus dem Fehlen einer Wertsicherungsklausel in dem Bestandvertrag zwischen dem Vermieter und dem Unternehmensveräußerer ist daher für den Rechtsstandpunkt der Revisionsrekurswerberin nichts zu gewinnen. Der Oberste Gerichtshof schließt sich somit der Ansicht an, dass der Vermieter im Rahmen der Angemessenheit des Hauptmietzinses auch eine Wertsicherung begehren darf. Aus diesen Erwägungen musste somit dem Revisionsrekurs ein Erfolg versagt bleiben.

Da die Antragstellerin eine Wertsicherung unter sinngemäßer Anwendung des § 16 Abs 4 MRG begehrt hat, war dies - dem Antragsprinzip entsprechend - in den Spruch aufzunehmen und der angefochtene Beschluss des Bezirksgerichts mit dieser Maßgabe zu bestätigen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG in Verbindung mit §§ 40, 50 ZPO.

#### **Textnummer**

E114681

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00066.840.1009.000

**Im RIS seit**

02.06.2016

**Zuletzt aktualisiert am**

02.06.2016

**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](http://www.jusline.at)