jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2002/12/12 6Ob261/02d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.12.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Ehmayr als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber, Dr. Prückner, Dr. Schenk und Dr. Schramm als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei L*****, vertreten durch Dr. Stefan Gloß und andere Rechtsanwälte in St. Pölten, gegen die beklagten Parteien 1. E***** GesmbH & Co KG, 2. E***** GesmbH, beide ***** vertreten durch Dr. Nikolaus Lanner, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen EUR 10.386,67 sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 30. Juli 2002, GZ 41 R 17/02g-28, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 29. Oktober 2001, GZ 30 C 634/99f-24, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei hat den beklagten Parteien die mit 755,57 EUR (darin 125,93 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin betreibt ein Unternehmen, dessen Gegenstand der Bau und Betrieb von Lagerhallen oder sonstigen Vorrichtungen zur Einlagerung von Gütern, die Lagerung von Gütern, der Transport ein- und auszulagernder Güter, der Betrieb aller einschlägigen Handelsgeschäfte und Gewerbe, der Erwerb und Verkauf von Liegenschaften sowie die Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken, Lagerhallen oder sonstigen Betriebsvorrichtungen ist. Sie verfügt über eine Gewerbeberechtigung für das Lagergewerbe. Ihre - in Gewerbegebieten gelegenen - Lagerhallen sind nach einem einheitlichen System gestaltet. Sie sind 25 m breit, 100 m lang und eingeschoßig. Die Hallengesamtflächen werden jeweils in der von den Bestandnehmern gewünschten Form und Größe durch Aufziehen von Wänden bis zur Decke hin in einzelne Bestandobjekte unterteilt. Dazu verwendet die Klägerin ein aus einer Ständerkonstruktion bestehendes demontierbares Wandsystem, in das Wandverkleidungen bis zur Dachkonstruktion eingesetzt werden. Zwei dieser Lagerhallen befinden sich auf einer Liegenschaft in Klagenfurt.

Die Erstbeklagte betreibt den Groß- und Einzelhandel mit Metallwaren, die Zweitbeklagte ist persönlich haftende Gesellschafterin der Erstbeklagten.

Mit Bestandvertrag vom 21. 9./4. 10. 1993 mietete die Erstbeklagte das nach ihren Vorstellungen von der Klägerin in einer ihrer Hallen in Klagenfurt errichtete und ausgestaltete Mietobjekt. Das Bestandverhältnis begann am 1. 10. 1993 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Punkt I letzter Satz des Bestandvertrags lautet:Mit Bestandvertrag vom 21. 9./4. 10. 1993 mietete die Erstbeklagte das nach ihren Vorstellungen von der Klägerin in einer ihrer Hallen in Klagenfurt errichtete und ausgestaltete Mietobjekt. Das Bestandverhältnis begann am 1. 10. 1993 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Punkt römisch eins letzter Satz des Bestandvertrags lautet:

"Einvernehmlich wird festgehalten, dass der Mietgegenstand im Rahmen des Betriebes des Lagerhausunternehmens der Vermieterin vermietet wird und daher insbesondere die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes auf dieses Bestandverhältnis keine Anwendung zu finden haben." Nach Punkt III des Mietvertrages trägt die Mieterin die anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Gebühren sowie die anteiligen Kosten für Strom und Heizung. Welche Kosten der Liegenschaft als Betriebskosten anzusehen sind, wurde bei Vertragsabschluss ebensowenig besprochen wie Form und Inhalt der von der Klägerin zu legenden Betriebskostenabrechnung und die Möglichkeit der Einsichtnahme in Belege und Abrechnung."Einvernehmlich wird festgehalten, dass der Mietgegenstand im Rahmen des Betriebes des Lagerhausunternehmens der Vermieterin vermietet wird und daher insbesondere die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes auf dieses Bestandverhältnis keine Anwendung zu finden haben." Nach Punkt römisch III des Mietvertrages trägt die Mieterin die anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Gebühren sowie die anteiligen Kosten für Strom und Heizung. Welche Kosten der Liegenschaft als Betriebskosten anzusehen sind, wurde bei Vertragsabschluss ebensowenig besprochen wie Form und Inhalt der von der Klägerin zu legenden Betriebskostenabrechnung und die Möglichkeit der Einsichtnahme in Belege und Abrechnung.

Die Klägerin begehrt von den Beklagten Zahlung der für 1996 und 1997 errechneten Betriebskosten abzüglich einer Teilzahlung. Sie betreibe ein Lagerhausunternehmen im Sinn des § 1 Abs 2 Z 1 MRG, sodass die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes auf das Bestandverhältnis nicht anzuwenden seien. Mit der Erstbeklagten sei vereinbart worden, dass die Betriebskosten in Form einer Gesamtabrechnung verrechnet würden und die Zahlung unmittelbar nach Erhalt dieser Abrechnung zu erfolgen habe. Eine Belegeinsicht sei weder vereinbart noch üblich gewesen. Den Beklagten sei Gelegenheit zur Belegeinsicht gegeben worden, sie seien auf die Möglichkeit, die Belege in einer Steuerberatungskanzlei in Wien einzusehen, hingewiesen worden. Der Klagsbetrag sei somit fällig.Die Klägerin begehrt von den Beklagten Zahlung der für 1996 und 1997 errechneten Betriebskosten abzüglich einer Teilzahlung. Sie betreibe ein Lagerhausunternehmen im Sinn des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG, sodass die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes auf das Bestandverhältnis nicht anzuwenden seien. Mit der Erstbeklagten sei vereinbart worden, dass die Betriebskosten in Form einer Gesamtabrechnung verrechnet würden und die Zahlung unmittelbar nach Erhalt dieser Abrechnung zu erfolgen habe. Eine Belegeinsicht sei weder vereinbart noch üblich gewesen. Den Beklagten sei Gelegenheit zur Belegeinsicht gegeben worden, sie seien auf die Möglichkeit, die Belege in einer Steuerberatungskanzlei in Wien einzusehen, hingewiesen worden. Der Klagsbetrag sei somit fällig.

Die Beklagten beantragten Klageabweisung und wendeten zunächst entschiedene Rechtssache ein. Die Klägerin habe ihre Betriebskostenforderung bereits in einem Vorprozess kompensando gegen die damals von der nun Erstbeklagten geltend gemachten Schadenersatzforderung eingewendet. Die Betriebskostenforderung sei damals als nicht zu Recht bestehend beurteilt worden. Im Übrigen unterliege das Bestandverhältnis dem Mietrechtsgesetz, der von der Klägerin geltend gemachte Ausnahmetatbestand sei nicht verwirklicht, weil die Vermietung nach dem Bestandzweck nicht in den Geschäftsbereich der Klägerin als Lagerhausunternehmen falle und auch nicht zu diesem Zweck vorgenommen worden sei. Die Erstbeklagte habe vielmehr völlig unabhängig vom Betrieb der Klägerin räumlich abgetrennte Bestandflächen angemietet und dort ein von der Klägerin unabhängiges selbständiges Unternehmen betrieben. Die Inbestandnahme diene nicht Lagerzwecken, sondern dem Geschäftszweck der Erstbeklagten, nämlich dem Handel mit Waren aller Art, insbesondere mit Metall- und Nirostawaren. Auf die Abrechnung der Betriebskosten und der laufenden öffentlichen Abgaben seien somit die §§ 21 bis 24 MRG anzuwenden. Die Klägerin habe keine ordnungsgemäße Abrechnung im Sinn dieser Bestimmungen vorgenommen, sie habe weder die Betriebskostenabrechnung auf der Bestandliegenschaft zur Einsicht aufgelegt noch Einsicht in die Belege gewährt. Eine § 21 Abs 3 MRG nicht entsprechende Betriebskostenabrechnung sei wirkungslos und könne die Fälligkeit nachzuzahlender Betriebskosten nicht auslösen. Die Beklagte habe auf Belegeinsicht weder ausdrücklich noch schlüssig verzichtet. Im Übrigen bestritten die Beklagten auch einzelne in der Abrechnung enthaltene Positionen, insbesondere die Auslagen für Hausbesorger bzw Hausverwalter.Die Beklagten beantragten Klageabweisung und wendeten zunächst entschiedene Rechtssache ein. Die Klägerin habe ihre Betriebskostenforderung bereits in einem Vorprozess kompensando gegen die damals von der nun Erstbeklagten geltend gemachten Schadenersatzforderung eingewendet. Die Betriebskostenforderung sei damals als nicht zu Recht bestehend beurteilt worden. Im Übrigen unterliege das Bestandverhältnis dem Mietrechtsgesetz, der von der Klägerin geltend gemachte Ausnahmetatbestand sei nicht verwirklicht, weil die Vermietung nach dem Bestandzweck nicht in den Geschäftsbereich der Klägerin als Lagerhausunternehmen falle und auch nicht zu diesem Zweck vorgenommen worden sei. Die Erstbeklagte habe vielmehr völlig unabhängig vom Betrieb der Klägerin räumlich abgetrennte Bestandflächen angemietet und dort ein

von der Klägerin unabhängiges selbständiges Unternehmen betrieben. Die Inbestandnahme diene nicht Lagerzwecken, sondern dem Geschäftszweck der Erstbeklagten, nämlich dem Handel mit Waren aller Art, insbesondere mit Metall- und Nirostawaren. Auf die Abrechnung der Betriebskosten und der laufenden öffentlichen Abgaben seien somit die Paragraphen 21 bis 24 MRG anzuwenden. Die Klägerin habe keine ordnungsgemäße Abrechnung im Sinn dieser Bestimmungen vorgenommen, sie habe weder die Betriebskostenabrechnung auf der Bestandliegenschaft zur Einsicht aufgelegt noch Einsicht in die Belege gewährt. Eine Paragraph 21, Absatz 3, MRG nicht entsprechende Betriebskostenabrechnung sei wirkungslos und könne die Fälligkeit nachzuzahlender Betriebskosten nicht auslösen. Die Beklagte habe auf Belegeinsicht weder ausdrücklich noch schlüssig verzichtet. Im Übrigen bestritten die Beklagten auch einzelne in der Abrechnung enthaltene Positionen, insbesondere die Auslagen für Hausbesorger bzw Hausverwalter.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte noch fest, die Klägerin habe das Bestandobjekt nach den Plänen der Beklagten errichtet und ausgestaltet. Seine Gesamtfläche betrage 600 m², wovon 50 % auf Lagerräume, die weiteren 50 % auf einen Schauraum, ein Büro, einen Besprechungsraum, Sanitärräume und Flur entfielen. Die Trennwände des Mietobjekts seien von der Klägerin nach den Plänen der Beklagten bis zur Decke der Lagerhalle hinaufgezogen und massiv in Ziegelbauweise ausgeführt worden. Diese Arbeiten seien zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses im Wesentlichen fertiggestellt gewesen. Die Objekte der Klägerin verfügten über eine Ölheizung. Zur Erfassung des Verbrauchs sei in jedem Mietobjekt ein Zähler installiert. Ein Wasserzähler erfasse überdies den Warmwasserverbrauch des Mietobjekts. Zur Betreuung der Lagerhalle sei ein Mitarbeiter der Klägerin als Hallenmeister tätig, der für Reinhaltung, Instandhaltung und Wartung der Freiflächen einschließlich Grasschnitt und Schneeräumung sowie für die Reinhaltung, Instandhaltung und Wartung der Lagerhallengebäude und sonstiger infrastruktureller Einrichtungen zu sorgen habe. Die Ein- und Auslagerung von Waren einzelner Mieter oder Verwahrungstätigkeit habe er zu keinem Zeitpunkt durchgeführt. Die Durchführung derartiger Tätigkeiten in Bezug auf Waren der Erstbeklagten sei von der Klägerin auch weder angeboten noch von den Beklagten gefordert worden. Das Mietobjekt habe dem Betrieb des Groß- und Einzelhandelsunternehmens der Erstbeklagten gedient. Sie habe es bis 31. 12. 1997 auch für diese Zwecke genutzt, indem sie die Metallwaren im Schauraum ausgestellt, Bürotätigkeit in den Büroräumen entfaltet und den Lagerraum für Lagerzwecke ihres Unternehmens verwendet habe. Die an das Mietobjekt angrenzenden Bereiche der Ladestraße und sonstige Freiflächen habe die Erstbeklagte als Kundenparkplatz verwendet. Die Klägerin habe Umfang und Zweck der Nutzung des Objekts schon im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gekannt und sei damit einverstanden gewesen. Anfang 1997 habe die Klägerin die Betriebskostenabrechnung für 1996 erstellt und der Erstbeklagten übermittelt. Belege seien nicht angeschlossen worden. Auch der nach Aufforderung der Beklagten, einzelne näher angeführte Positionen zu detaillieren, übermittelten Betriebskostenabrechnung vom 14. 4. 1997 habe die Klägerin keine Belege angeschlossen. Die Abrechnung enthalte lediglich den Hinweis, die Buchungsbelege der Abrechnung lägen in der namentlich bezeichneten Steuerberatungskanzlei in Wien auf, eine Einsichtnahme sei zwei Tage vorher schriftlich anzumelden, Belegkopien würden gegen Kostenersatz zur Verfügung gestellt. In einem beim Bezirksgericht Klagenfurt anhängigen Vorprozess habe die nun Erstbeklagte die Klägerin als ihre Vermieterin wegen Schadenersatz in Anspruch genommen. Die dort beklagte Vermieterin habe das Klagebegehren außer Streit gestellt, die für 1996 und 1997 aushaftenden Betriebskosten jedoch als Gegenforderung eingewendet. Diese Gegenforderung sei deshalb als nicht zu Recht bestehend erkannt worden, weil die Betriebskostenabrechnung der Vermieterin nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes entsprochen habe. Die Abrechnung samt den dazugehörigen Rechnungen und Belege sei nämlich zu keinem Zeitpunkt auf der Liegenschaft zur Einsichtnahme für die Mieter aufgelegen und habe sich immer (nur) in der Kanzlei des Steuerberaters der Klägerin in Wien befunden.

Rechtlich verneinte das Erstgericht eine Bindungswirkung an das Urteil im Vorprozess, weil die Anwendbarkeit des Ausnahmetatbestandes des § 1 Abs 2 Z 1 MRG nicht Verfahrensgegenstand gewesen sei. Im Übrigen komme dieser Ausnahmetatbestand im vorliegenden Fall nicht zum Tragen, weil die Vermietung nach dem Bestandzweck nicht in den Geschäftsbereich eines Lagerhausunternehmens falle. Bestandzweck sei hier der Betrieb des Unternehmensgegenstandes der Beklagten, nämlich der Groß- und Einzelhandel mit Metallwaren samt angeschlossenem Lager. Dieser Unternehmensgegenstand sei auch keine Nebentätigkeit eines Lagerhausunternehmens. Das Mietverhältnis unterliege somit dem Mietrechtsgesetz und damit den Vorschriften über die Betriebskostenabrechnung (§§ 21 bis 24 MRG). Danach habe der Vermieter die bis zum 30. Juni des Folgejahres vorzunehmende Betriebskostenabrechnung beim Hausbesorger oder an sonst geeigneter Stelle zur Einsicht

aufzulegen und die Einsicht in die Belege auf geeignete Weise zu gewähren. Die im vorliegenden Fall vorgesehene Belegeinsicht bei einem Steuerberater in Wien sei unzumutbar, sodass eine ordnungsgemäße und wirksame Abrechnung nicht erfolgt sei. Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Die Vermietung von Räumlichkeiten an Dritte zähle nur dann zum Betrieb eines Lagerhausunternehmens im Sinn des § 1 Abs 2 Z 1 MRG, wenn der Schwerpunkt der Tätigkeit des Bestandnehmers ebenfalls in der Ausübung des Lagergewerbes bestehe oder seine Tätigkeit den Betriebszweck des Vermieter aus anderen Gründen unterstütze. Dies sei hier nicht der Fall. Dass mit dem Handelsbetrieb der Erstbeklagten naturgemäß auch eine Lagertätigkeit verbunden sei, zu deren Zweck die Hälfte der angemieteten Fläche verwendet werde, ändere nichts daran, dass der Betrieb der Beklagten nicht der eines Lagerhalters sei, sondern ein Handelsgewerbe und dass der Handel mit Metallwaren keinerlei unterstützende Funktion für ein Lagerhausunternehmen erkennen lasse. Ob die Klägerin grundsätzlich bereit sei, für ihre Mieter Lagertätigkeiten durchzuführen, sei - abgesehen davon, dass nach den Feststellungen eine Lagertätigkeit weder von der Klägerin angeboten noch von der Erstbeklagten gefordert wurde - nicht ausschlaggebend. Entgegen der Ansicht des Erstgerichts habe die Klägerin allerdings keine Jahrespauschalverrechnung, sondern eine Einzelvorschreibung gemäß § 21 Abs 4 MRG vorgenommen. Voraussetzung der Fälligkeit sei aber auch in diesem Fall, dass dem Mieter im Zusammenhang mit der übermittelten Vorschreibung eine Einsichtnahme in die Belege in zumutbarer Weise ermöglicht werde, wozu der Verweis auf eine in Wien ansässige Steuerberatungskanzlei nicht ausreiche. Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, weil gesicherte Rechtsprechung zu den Voraussetzungen einer Vermietung im Rahmen des Betriebs eines Lagerhausunternehmens fehle.Rechtlich verneinte das Erstgericht eine Bindungswirkung an das Urteil im Vorprozess, weil die Anwendbarkeit des Ausnahmetatbestandes des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG nicht Verfahrensgegenstand gewesen sei. Im Übrigen komme dieser Ausnahmetatbestand im vorliegenden Fall nicht zum Tragen, weil die Vermietung nach dem Bestandzweck nicht in den Geschäftsbereich eines Lagerhausunternehmens falle. Bestandzweck sei hier der Betrieb des Unternehmensgegenstandes der Beklagten, nämlich der Groß- und Einzelhandel mit Metallwaren samt angeschlossenem Lager. Dieser Unternehmensgegenstand sei auch keine Nebentätigkeit eines Lagerhausunternehmens. Das Mietverhältnis unterliege somit dem Mietrechtsgesetz und damit den Vorschriften über die Betriebskostenabrechnung (Paragraphen 21 bis 24 MRG). Danach habe der Vermieter die bis zum 30. Juni des Folgejahres vorzunehmende Betriebskostenabrechnung beim Hausbesorger oder an sonst geeigneter Stelle zur Einsicht aufzulegen und die Einsicht in die Belege auf geeignete Weise zu gewähren. Die im vorliegenden Fall vorgesehene Belegeinsicht bei einem Steuerberater in Wien sei unzumutbar, sodass eine ordnungsgemäße und wirksame Abrechnung nicht erfolgt sei. Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Die Vermietung von Räumlichkeiten an Dritte zähle nur dann zum Betrieb eines Lagerhausunternehmens im Sinn des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG, wenn der Schwerpunkt der Tätigkeit des Bestandnehmers ebenfalls in der Ausübung des Lagergewerbes bestehe oder seine Tätigkeit den Betriebszweck des Vermieter aus anderen Gründen unterstütze. Dies sei hier nicht der Fall. Dass mit dem Handelsbetrieb der Erstbeklagten naturgemäß auch eine Lagertätigkeit verbunden sei, zu deren Zweck die Hälfte der angemieteten Fläche verwendet werde, ändere nichts daran, dass der Betrieb der Beklagten nicht der eines Lagerhalters sei, sondern ein Handelsgewerbe und dass der Handel mit Metallwaren keinerlei unterstützende Funktion für ein Lagerhausunternehmen erkennen lasse. Ob die Klägerin grundsätzlich bereit sei, für ihre Mieter Lagertätigkeiten durchzuführen, sei - abgesehen davon, dass nach den Feststellungen eine Lagertätigkeit weder von der Klägerin angeboten noch von der Erstbeklagten gefordert wurde - nicht ausschlaggebend. Entgegen der Ansicht des Erstgerichts habe die Klägerin allerdings keine Jahrespauschalverrechnung, sondern eine Einzelvorschreibung gemäß Paragraph 21, Absatz 4, MRG vorgenommen. Voraussetzung der Fälligkeit sei aber auch in diesem Fall, dass dem Mieter im Zusammenhang mit der übermittelten Vorschreibung eine Einsichtnahme in die Belege in zumutbarer Weise ermöglicht werde, wozu der Verweis auf eine in Wien ansässige Steuerberatungskanzlei nicht ausreiche. Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, weil gesicherte Rechtsprechung zu den Voraussetzungen einer Vermietung im Rahmen des Betriebs eines Lagerhausunternehmens fehle.

Text

Nach den zu § 1 Abs 2 Z 1 MRG entwickelten Grundsätzen fällt nicht jeder Mietvertrag eines Lagerhausunternehmens unter diesen Ausnahmetatbestand. Schon § 1 Abs 2 Z 6 MG versagte Mietgegenständen, die im Rahmen des Betriebes eines Lagerhausunternehmens vermietet wurden, den mietrechtlichen Schutz aus der Erwägung, die Unterstellung derartiger Mieten unter den Mieterschutz würde den Lagerhausbetrieb in nachteiliger Weise einengen und

erschweren, ohne dass hiefür ein hinlänglicher Grund gegeben wäre (Bernat in Korinek/Krejci, Handbuch zum Mietrechtsgesetz 109 mwN). Der Gesetzgeber des MRG übernahm diese Regelung und wies ergänzend darauf hin, dass sich die den Ausnahmetatbeständen des § 1 Abs 2 Z 1 MRG unterliegenden Rechtsverhältnisse zumeist nicht in der Überlassung eines Raumes zum Gebrauch erschöpfen, sondern als gemischte Verträge in der Regel auch noch andere Rechte und Leistungen zum Gegenstand oder als Voraussetzung haben (425 Beil NR 15. GP, 36). Die Ausnahmebestimmung bezweckt somit, einerseits dem Schutzbedürfnis des Mieters und andererseits der unternehmensbezogenen Interessenlage des Vermieters Rechnung zu tragen (Böhm in Schwimann ABGB² Bd 4 § 1 MRG Rz 61). Diese Zielsetzung erfordert eine strenge Auslegung der Tatbestandsmerkmale, um die Interessen des Lagerhausunternehmers an einer raschen und leichten Auflösbarkeit der geschlossenen Verträge zu wahren und zugleich eine Aushöhlung des Mieterschutzes zu verhindern (vgl Call/Tschütscher, Mietrechtsgesetz 11). Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 1 Abs 2 Z 1 MRG muss die Vermietung daher vom Betriebsgegenstand (des Lagerhausunternehmens) erfasst sein und tatsächlich in Ausübung dieser Zwecke erfolgen. Dies ist nach den Feststellungen der Vorinstanzen nicht der Fall. Betriebsgegenstand (Geschäftsbereich) eines Lagerhausunternehmens ist der Betrieb von Lagerhallen oder sonstigen Objekten zur Einlagerung von Gütern, die Lagerung dieser Güter und deren Transport. Vom Betriebsgegenstand des Lagerhausunternehmens erfasst werden somit Verträge über die Zurverfügungstellung von Flächen zur Einlagerung der Güter. Der hier zu beurteilende Mietvertrag fällt nicht in diesen Geschäftsbereich. Nach den Feststellungen hat die Klägerin das von den übrigen Bestandobjekten gänzlich getrennte Bestandobjekt nicht für Zwecke der Lagerhaltung, sondern zum Betrieb des Groß- und Einzelhandels der Erstbeklagten mit Metallwaren errichtet. Die Durchführung der Ein- und Auslagerung der Ware oder eine Verwahrungstätigkeit hatte die Klägerin der Erstbeklagten weder angeboten noch wurde dies von der Erstbeklagten gefordert. Der Bestandzweck, nämlich die Führung eines Handelsunternehmens, fällt somit nicht in den Betriebsgegenstand eines Lagerhausunternehmens. Das Vorhandensein eines dem Betrieb des Handelsunternehmens dienenden Lagerraumes ändert nichts an dieser Zweckwidmung. Vermietet wurden Geschäftsräumlichkeiten zum Betrieb eines Handelsgewerbes, sodass auch nach dem Gesetzeszweck keine Ausnahme von den Bestimmungen des MRG zu fordern ist (vgl Call/Tschütscher aaO 13). Es liegen auch keine ausreichenden Anhaltspunkte dafür vor, dass die Tätigkeit des Mieters den Betriebszweck des Lagerhausunternehmers aus anderen Gründen unterstützte (wie dies etwa nach der Entscheidung SZ 70/270 der Fall war).Nach den zu Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG entwickelten Grundsätzen fällt nicht jeder Mietvertrag eines Lagerhausunternehmens unter diesen Ausnahmetatbestand. Schon Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 6, MG versagte Mietgegenständen, die im Rahmen des Betriebes eines Lagerhausunternehmens vermietet wurden, den mietrechtlichen Schutz aus der Erwägung, die Unterstellung derartiger Mieten unter den Mieterschutz würde den Lagerhausbetrieb in nachteiliger Weise einengen und erschweren, ohne dass hiefür ein hinlänglicher Grund gegeben wäre (Bernat in Korinek/Krejci, Handbuch zum Mietrechtsgesetz 109 mwN). Der Gesetzgeber des MRG übernahm diese Regelung und wies ergänzend darauf hin, dass sich die den Ausnahmetatbeständen des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG unterliegenden Rechtsverhältnisse zumeist nicht in der Überlassung eines Raumes zum Gebrauch erschöpfen, sondern als gemischte Verträge in der Regel auch noch andere Rechte und Leistungen zum Gegenstand oder als Voraussetzung haben (425 Beil NR 15. GP, 36). Die Ausnahmebestimmung bezweckt somit, einerseits dem Schutzbedürfnis des Mieters und andererseits der unternehmensbezogenen Interessenlage des Vermieters Rechnung zu tragen (Böhm in Schwimann ABGB² Bd 4 Paragraph eins, MRG Rz 61). Diese Zielsetzung erfordert eine strenge Auslegung der Tatbestandsmerkmale, um die Interessen des Lagerhausunternehmers an einer raschen und leichten Auflösbarkeit der geschlossenen Verträge zu wahren und zugleich eine Aushöhlung des Mieterschutzes zu verhindern vergleiche Call/Tschütscher, Mietrechtsgesetz 11). Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG muss die Vermietung daher vom Betriebsgegenstand (des Lagerhausunternehmens) erfasst sein und tatsächlich in Ausübung dieser Zwecke erfolgen. Dies ist nach den Feststellungen der Vorinstanzen nicht der Fall. Betriebsgegenstand (Geschäftsbereich) eines Lagerhausunternehmens ist der Betrieb von Lagerhallen oder sonstigen Objekten zur Einlagerung von Gütern, die Lagerung dieser Güter und deren Transport. Vom Betriebsgegenstand des Lagerhausunternehmens erfasst werden somit Verträge über die Zurverfügungstellung von Flächen zur Einlagerung der Güter. Der hier zu beurteilende Mietvertrag fällt nicht in diesen Geschäftsbereich. Nach den Feststellungen hat die Klägerin das von den übrigen Bestandobjekten gänzlich getrennte Bestandobjekt nicht für Zwecke der Lagerhaltung, sondern zum Betrieb des Groß- und Einzelhandels der Erstbeklagten mit Metallwaren errichtet. Die Durchführung der Ein- und Auslagerung der Ware oder eine Verwahrungstätigkeit hatte die Klägerin der Erstbeklagten weder angeboten

noch wurde dies von der Erstbeklagten gefordert. Der Bestandzweck, nämlich die Führung eines Handelsunternehmens, fällt somit nicht in den Betriebsgegenstand eines Lagerhausunternehmens. Das Vorhandensein eines dem Betrieb des Handelsunternehmens dienenden Lagerraumes ändert nichts an dieser Zweckwidmung. Vermietet wurden Geschäftsräumlichkeiten zum Betrieb eines Handelsgewerbes, sodass auch nach dem Gesetzeszweck keine Ausnahme von den Bestimmungen des MRG zu fordern ist vergleiche Call/Tschütscher aaO 13). Es liegen auch keine ausreichenden Anhaltspunkte dafür vor, dass die Tätigkeit des Mieters den Betriebszweck des Lagerhausunternehmers aus anderen Gründen unterstützte (wie dies etwa nach der Entscheidung SZ 70/270 der Fall war).

Die Vorinstanzen haben einen Ausnahmetatbestand nach § 1 Abs 2 Z 1 MRG zutreffend verneint. Der Mietvertrag unterliegt somit den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes. Daran kann auch die in Punkt I letzter Satz des Mietvertrags gewählte Formulierung, wonach der Mietgegenstand im Rahmen des Betriebes des Lagerhausunternehmens der Vermieterin vermietet wird und daher insbesondere die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes auf dieses Bestandverhältnis keine Anwendung zu finden haben, nichts ändern. Der Vertrag kann zwingende Bestimmungen des MRG nicht abdingen. Die von der Klägerin gewählte Konstruktion erweckt den Eindruck eines Versuchs, Mietverträge über von der Klägerin errichtete Geschäftsräumlichkeiten dem Betrieb ihres Lagerhausunternehmens unterzuordnen und so dem Anwendungsbereich des MRG zu entziehen.Die Vorinstanzen haben einen Ausnahmetatbestand nach Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG zutreffend verneint. Der Mietvertrag unterliegt somit den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes. Daran kann auch die in Punkt römisch eins letzter Satz des Mietvertrags gewählte Formulierung, wonach der Mietgegenstand im Rahmen des Betriebes des Lagerhausunternehmens der Vermieterin vermietet wird und daher insbesondere die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes auf dieses Bestandverhältnis keine Anwendung zu finden haben, nichts ändern. Der Vertrag kann zwingende Bestimmungen des MRG nicht abdingen. Die von der Klägerin gewählte Konstruktion erweckt den Eindruck eines Versuchs, Mietverträge über von der Klägerin errichtete Geschäftsräumlichkeiten dem Betrieb ihres Lagerhausunternehmens unterzuordnen und so dem Anwendungsbereich des MRG zu entziehen.

Danach ist die Bestimmung des § 21 MRG auf die Betriebskostenabrechnung der Klägerin anzuwenden. Nach den Feststellungen hat die Klägerin keine Jahrespauschalverrechnung im Sinn des § 21 Abs 3 MRG vorgenommen. Nach § 21 Abs 4 MRG hat der Mieter in einem solchen Fall den auf seinen Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den laufenden öffentlichen Abgaben am Ersten eines Kalendermonats zu entrichten, wenn ihm deren Höhe unter Vorlage der Rechnungsbelege nachgewiesen wird. Betriebskosten und Abgaben, deren Fälligkeit vor mehr als einem Jahr eingetreten ist, können nicht mehr geltend gemacht werden. Die klagende Partei hat ihrer Mieterin zwar die Abrechnung der jährlichen Betriebskosten zugestellt, den Nachweis ihrer Höhe durch Vorlage der Rechnungsbelege jedoch nicht angetreten. Hinsichtlich der Belegeinsicht hat sie lediglich darauf hingewiesen, dass die Belege bei ihrem Steuerberater in Wien eingesehen werden könnten. Angesichts der Missachtung der gesetzlichen Vorschriften über die Betriebskostenabrechnung (§ 21 Abs 4 MRG) kann von einer ordnungsgemäßen Fälligstellung keine Rede sein. Auch insoweit ist der zutreffenden Begründung des Berufungsgerichtes beizutreten. Der unberechtigten Revision wird ein Erfolg versagt. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41 und 50 Abs 1 ZPO.Danach ist die Bestimmung des Paragraph 21, MRG auf die Betriebskostenabrechnung der Klägerin anzuwenden. Nach den Feststellungen hat die Klägerin keine Jahrespauschalverrechnung im Sinn des Paragraph 21, Absatz 3, MRG vorgenommen. Nach Paragraph 21, Absatz 4, MRG hat der Mieter in einem solchen Fall den auf seinen Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den laufenden öffentlichen Abgaben am Ersten eines Kalendermonats zu entrichten, wenn ihm deren Höhe unter Vorlage der Rechnungsbelege nachgewiesen wird. Betriebskosten und Abgaben, deren Fälligkeit vor mehr als einem Jahr eingetreten ist, können nicht mehr geltend gemacht werden. Die klagende Partei hat ihrer Mieterin zwar die Abrechnung der jährlichen Betriebskosten zugestellt, den Nachweis ihrer Höhe durch Vorlage der Rechnungsbelege jedoch nicht angetreten. Hinsichtlich der Belegeinsicht hat sie lediglich darauf hingewiesen, dass die Belege bei ihrem Steuerberater in Wien eingesehen werden könnten. Angesichts der Missachtung der gesetzlichen Vorschriften über die Betriebskostenabrechnung (Paragraph 21, Absatz 4, MRG) kann von einer ordnungsgemäßen Fälligstellung keine Rede sein. Auch insoweit ist der zutreffenden Begründung des Berufungsgerichtes beizutreten. Der unberechtigten Revision wird ein Erfolg versagt. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41 und 50 Absatz eins, ZPO.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Klägerin ist aus dem vom Berufungsgericht angeführten Grund zulässig, aber nicht berechtigt.

Die Revision macht geltend, für die Anwendbarkeit der Ausnahmebestimmung des§ 1 Abs 2 Z 1 MRG sei ausschließlich auf den Vermieter abzustellen. Es reiche aus, dass er ein Lagerhausunternehmen betreibe und die Vermietung zu regelmäßigen Geschäften seines Unternehmens zähle. Dass die Vermietung zum Betrieb eines Lagerhausunternehmens erfolge, sei hingegen nicht erforderlich. Der Mieter müsse das Lagergewerbe nicht (auch nicht schwerpunktmäßig) ausüben. Die im Bestandobjekt entfaltete Tätigkeit des Mieters müsse auch den Betriebszweck des Vermieters nicht unterstützen. Dem ist entgegenzuhalten:Die Revision macht geltend, für die Anwendbarkeit der Ausnahmebestimmung des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG sei ausschließlich auf den Vermieter abzustellen. Es reiche aus, dass er ein Lagerhausunternehmen betreibe und die Vermietung zu regelmäßigen Geschäften seines Unternehmens zähle. Dass die Vermietung zum Betrieb eines Lagerhausunternehmens erfolge, sei hingegen nicht erforderlich. Der Mieter müsse das Lagergewerbe nicht (auch nicht schwerpunktmäßig) ausüben. Die im Bestandobjekt entfaltete Tätigkeit des Mieters müsse auch den Betriebszweck des Vermieters nicht unterstützen. Dem ist entgegenzuhalten:

§ 1 Abs 2 Z 1 MRG schließt Mietgegenstände, die "im Rahmen des Betriebes" eines der dort angeführten Unternehmen (so etwa eines Lagerhausunternehmens) vermietet werden, von der Anwendung des MRG aus. In welchen Fällen diese Voraussetzung erfüllt ist, hat die Rechtsprechung bisher im Zusammenhang mit Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Beherbergungs- und Garagierungsunternehmen untersucht. Danach bringt die Formulierung "im Rahmen des Betriebes" zum Ausdruck, dass die Vermietung in Ausübung des Betriebsgegenstands erfolgen muss und eine "außerbetriebliche" Vermietung durch ein in Z 1 angeführtes Unternehmen in den Anwendungsbereich des MRG fällt. Die Vermietung muss daher vom Betriebsgegenstand erfasst sein (RIS-Justiz RS0069644). Dies wurde bei Vermietung von Lagerflächen eines Eisenbahnunternehmens, die der Intensivierung des eigenen Güterverkehrs diente (SZ 70/270) ebenso bejaht wie bei der Vermietung eines größeren Teils einer Garage zur Führung eines Garagierungsunternehmens durch den Mieter (JBl 1987, 584). Hingegen hat der Oberste Gerichtshof die Vermietung von Viaduktbögen unterhalb der Eisenbahntrasse zur Ausübung eines Spenglereigewerbes nicht als vom Betrieb eines Verkehrsunternehmens erfasst beurteilt, weil sie vorhandene, für den Betrieb des Verkehrsunternehmens nicht erforderliche Räumlichkeiten einer außerbetrieblichen Nutzung zuführe (NZ 1986, 83).Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG schließt Mietgegenstände, die "im Rahmen des Betriebes" eines der dort angeführten Unternehmen (so etwa eines Lagerhausunternehmens) vermietet werden, von der Anwendung des MRG aus. In welchen Fällen diese Voraussetzung erfüllt ist, hat die Rechtsprechung bisher im Zusammenhang mit Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Beherbergungs- und Garagierungsunternehmen untersucht. Danach bringt die Formulierung "im Rahmen des Betriebes" zum Ausdruck, dass die Vermietung in Ausübung des Betriebsgegenstands erfolgen muss und eine "außerbetriebliche" Vermietung durch ein in Ziffer eins, angeführtes Unternehmen in den Anwendungsbereich des MRG fällt. Die Vermietung muss daher vom Betriebsgegenstand erfasst sein (RIS-Justiz RS0069644). Dies wurde bei Vermietung von Lagerflächen eines Eisenbahnunternehmens, die der Intensivierung des eigenen Güterverkehrs diente (SZ 70/270) ebenso bejaht wie bei der Vermietung eines größeren Teils einer Garage zur Führung eines Garagierungsunternehmens durch den Mieter (JBl 1987, 584). Hingegen hat der Oberste Gerichtshof die Vermietung von Viaduktbögen unterhalb der Eisenbahntrasse zur Ausübung eines Spenglereigewerbes nicht als vom Betrieb eines Verkehrsunternehmens erfasst beurteilt, weil sie vorhandene, für den Betrieb des Verkehrsunternehmens nicht erforderliche Räumlichkeiten einer außerbetrieblichen Nutzung zuführe (NZ 1986, 83).

In Bezug auf Beherbergungsunternehmen vertrat der Oberste Gerichtshof unter Hinweis auf Vorjudikatur (MietSlg 32.262/23) die Auffassung, der Ausnahmetatbestand sei nur dann verwirklicht, wenn der vermietete Raum selbst zum Betrieb eines Beherbergungsunternehmens gehöre, worunter eine Vermietung zur Ausübung eines anderen selbständigen Gewerbes nicht falle. Dies gelte auch dann, wenn in einem Hotelbereich Gewerbebetriebe angesiedelt würden, deren Dienstleistungen für den Hotelbetrieb erforderlich seien (wobl 1993/5). Die Zurverfügungstellung der für ein Beherbergungsunternehmen typischen (Neben-)Leistungen, wie die Bereitstellung der Bettwäsche und die Reinigung der Räume wertet die Rechtsprechung als wesentliches - wenngleich nicht allein ausschlaggebendes - Indiz für das Vorliegen einer Vermietung im Betrieb eines Beherbergungsunternehmens (wobl 2001/195; RIS-Justiz RS0110431).

Auch im Schrifttum wird die Auffassung vertreten, eine Vermietung falle nur dann unter den Ausnahmetatbestand, wenn sie nach dem Bestandzweck an sich in den Geschäftsbereich eines der in Z 1 angeführten Unternehmen falle

und auch tatsächlich von einem solchen Unternehmen zu diesem Zweck vorgenommen werde. Demnach falle wohl die Vermietung an Subunternehmer, nicht aber an Unternehmen, die bloß eine Ergänzungsfunktion zum eigenen Unternehmen hätten, unter den Ausnahmetatbestand (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 1 MRG Rz 41). Die "zufällige" Vermietung - etwa selbst nicht benötigter Räumlichkeiten - falle ebensowenig unter den Ausnahmetatbestand wie die Vermietung an andere Unternehmen, die dem eigenen "zuarbeiten" (Böhm in Schwimann ABGB² Bd 4 § 1 MRG Rz 54).Auch im Schrifttum wird die Auffassung vertreten, eine Vermietung falle nur dann unter den Ausnahmetatbestand, wenn sie nach dem Bestandzweck an sich in den Geschäftsbereich eines der in Ziffer eins, angeführten Unternehmen falle und auch tatsächlich von einem solchen Unternehmen zu diesem Zweck vorgenommen werde. Demnach falle wohl die Vermietung an Subunternehmer, nicht aber an Unternehmen, die bloß eine Ergänzungsfunktion zum eigenen Unternehmen hätten, unter den Ausnahmetatbestand (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph eins, MRG Rz 41). Die "zufällige" Vermietung - etwa selbst nicht benötigter Räumlichkeiten - falle ebensowenig unter den Ausnahmetatbestand wie die Vermietung an andere Unternehmen, die dem eigenen "zuarbeiten" (Böhm in Schwimann ABGB² Bd 4 Paragraph eins, MRG Rz 54).

Nach Auffassung der Revision sei der Ausnahmetatbestand schon deshalb verwirklicht, weil die Klägerin ein Lagerhausunternehmen betreibe und die Vermietung zum regelmäßigen Geschäft ihres Unternehmens zähle. Sie nimmt damit erkennbar auf ihren Betriebsgegenstand Bezug, der unter anderem auch die Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken, Lagerhallen und sonstigen Betriebsvorrichtungen zum Gegenstand hat. Gerade der Umstand, dass die Klägerin ihren Betriebsgegenstand (neben dem Bau und Betrieb von Lagerhallen zur Einlagerung von Gütern, die Lagerung von Gütern, der Transport ein- und auszulagernder Güter) um die Vermietung und Verpachtung erweitert hat, spricht aber dagegen, dass die Vermietung in dem von der Klägerin verstandenen generellen Sinn in ihren Geschäftsbereich als Lagerhausunternehmen fällt.

Anmerkung

E67935 6Ob261.02d

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0060OB00261.02D.1212.000

Dokumentnummer

JJT_20021212_OGH0002_0060OB00261_02D0000_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