jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/9/14 5Ob237/99k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.09.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin F***** GmbH, *****, vertreten durch Frieders Tassul & Partner, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegnerin Helena M*****, vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichts vom 27. April 1999, GZ 39 R 99/99v-54, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 30. April 1998, GZ 39 Msch 21/95w-50, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin F***** GmbH, *****, vertreten durch Frieders Tassul & Partner, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegnerin Helena M*****, vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichts vom 27. April 1999, GZ 39 R 99/99v-54, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 30. April 1998, GZ 39 Msch 21/95w-50, bestätigt wurde, den

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Das Erstgericht stellte fest, daß die Antragsgegnerin gemäß § 46a Abs 3 MRG gegenüber der Antragstellerin berechtigt sei, den monatlichen Hauptmietzins für das Geschäftslokal in Wien *****, von zuvor 4.872,38 S per 1. 1. 1995 auf S 5.568,57 anzuheben. Es führte in der rechtlichen Beurteilung aus, zwischen den Parteien sei unstrittig, daß die Antragsgegnerin jedenfalls dem Grunde nach berechtigt sei, den Mietzins per 1. 1. 1995 gemäß § 46a Abs 3 MRG anzuheben. Hinsichtlich der Frage des konkreten Stichtages zur Ermittlung des nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Hauptmietzinses komme es nach der mittlerweile gesicherten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes bei einer bereits vor dem 1. 3. 1994 erfolgten Verpachtung des Unternehmens auf die Verhältnisse bei Pachtbeginn an. Dabei sei jedoch der damals angemessene Hauptmietzins bis zum Zeitpunkt des Anhebungsbegehrens durch Indexierung zu valorisieren. Damit werde auch (wirtschaftlich) eine Ausgangslage hergestellt, die in etwa einer potentiellen Neuvermietung durch den Hauseigentümer (zB an den Pächter) zur Zeit der tatsächlichen Verpachtung des

Unternehmens durch den Hauptmieter entspreche. Sei ein Anhebungstatbestand mehrfach verwirklicht worden (oder lägen überhaupt mehrere verschiedene Tatbestände vor), so komme es nicht schlechthin auf den zeitlich ersten Fall an. Vielmehr stehe es dem Vermieter frei, bei mehrfachen Tatbeständen jenen Zeitpunkt geltend zu machen, der zu einer für ihn günstigeren Berechnung führe. Da § 46a Abs 3 MRG schon vom Wortlaut darauf abstelle, daß der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit sein darin betriebenes Unternehmen verpachte, stelle im gegenständlichen Fall lediglich die ursprüngliche Verpachtung durch die Antragstellerin per 13. 7. 1978 den relevanten Erhöhungstatbestand dar. Für das Mietzinsanhebungsrecht der Antragsgegnerin sei hingegen die festgestellte Subverpachtung durch den Pächter per 1. 1. 1990 rechtlich nicht relevant.Das Erstgericht stellte fest, daß die Antragsgegnerin gemäß Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG gegenüber der Antragstellerin berechtigt sei, den monatlichen Hauptmietzins für das Geschäftslokal in Wien *****, von zuvor 4.872,38 S per 1. 1. 1995 auf S 5.568,57 anzuheben. Es führte in der rechtlichen Beurteilung aus, zwischen den Parteien sei unstrittig, daß die Antragsgegnerin jedenfalls dem Grunde nach berechtigt sei, den Mietzins per 1. 1. 1995 gemäß Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG anzuheben. Hinsichtlich der Frage des konkreten Stichtages zur Ermittlung des nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässigen Hauptmietzinses komme es nach der mittlerweile gesicherten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes bei einer bereits vor dem 1. 3. 1994 erfolgten Verpachtung des Unternehmens auf die Verhältnisse bei Pachtbeginn an. Dabei sei jedoch der damals angemessene Hauptmietzins bis zum Zeitpunkt des Anhebungsbegehrens durch Indexierung zu valorisieren. Damit werde auch (wirtschaftlich) eine Ausgangslage hergestellt, die in etwa einer potentiellen Neuvermietung durch den Hauseigentümer (zB an den Pächter) zur Zeit der tatsächlichen Verpachtung des Unternehmens durch den Hauptmieter entspreche. Sei ein Anhebungstatbestand mehrfach verwirklicht worden (oder lägen überhaupt mehrere verschiedene Tatbestände vor), so komme es nicht schlechthin auf den zeitlich ersten Fall an. Vielmehr stehe es dem Vermieter frei, bei mehrfachen Tatbeständen jenen Zeitpunkt geltend zu machen, der zu einer für ihn günstigeren Berechnung führe. Da Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG schon vom Wortlaut darauf abstelle, daß der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit sein darin betriebenes Unternehmen verpachte, stelle im gegenständlichen Fall lediglich die ursprüngliche Verpachtung durch die Antragstellerin per 13. 7. 1978 den relevanten Erhöhungstatbestand dar. Für das Mietzinsanhebungsrecht der Antragsgegnerin sei hingegen die festgestellte Subverpachtung durch den Pächter per 1. 1. 1990 rechtlich nicht relevant.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin nicht Folge und sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- übersteigt und daß der Revisionsrekurs zulässig sei. Es führte folgendes aus:

Beizupflichten sei der Rekurswerberin dahingehend, daß § 46a Abs 3 MRG gegenüber der Grundnorm des § 12a Abs 5 MRG eine "Einschleifregel" darstelle, um die Unbilligkeit der früheren Rechtslage hinsichtlich der mangelnden Mietzinsanhebungsmöglichkeit des Vermieters bei einer bereits vor dem 3. WÄG erfolgten Verpachtung des in Mieträumlichkeiten betriebenen Unternehmens zu beseitigen. Hingegen vermöge sich auch das Rekursgericht nicht der Meinung der Antragsgegnerin anzuschließen, daß auch der Tatbestand der Subverpachtung das Mietzinsanhebungsrecht des Vermieters auslösen würde. Zutreffend habe schon das Erstgericht auf den klaren Wortlaut des § 46a Abs 3 2 Satz MRG verwiesen, welcher auf die Verpachtung eines Unternehmens durch den Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit abstelle. Daß auch eine spätere Subverpachtung neuerlich ein Erhöhungsbegehren des Vermieters auslösen sollte, könne weder dem Wortlaut des Gesetzes noch dem erkennbaren Willen des Gesetzgebers entnommen werden. Die Rekurswerberin verkenne aber auch den Sinn der gesetzlichen Regelungen der §§ 12a Abs 5 und 46a Abs 3 MRG, wenn sie argumentiere, die Rechtsfolgen dieser Bestimmungen müßten auch dann gelten, wenn der Mieter als Verpächter es zulasse, daß der Pächter das Unternehmen abermals durch Unterverpachtung verwerte, statt durch ein vertragliches Unterverpachtungsverbot eine abermalige Verwertung nicht zuzulassen. Der Hauptmieter solle nicht dafür durch eine Mietzinserhöhung "bestraft" werden, weil er die Verpachtung seines Unternehmens vornimmt oder dessen Subverpachtung zuläßt, sondern es solle der Vermieter an der wirtschaftlichen Verwertung des Hauptmieters teilhaben und annähernd so gestellt werden, als wenn er fiktiv im Zeitpunkt der Verpachtung einen neuen Hauptmietvertrag über die gegenständlichen Bestandräumlichkeiten abgeschlossen hätte. Dieses Argument sei aber auf eine Subverpachtung nicht übertragbar, weil für den Hauptmieter in der Regel zwar nicht die Verletzung wichtiger Interessen für das Verbot der Unterverpachtung sprechen werde, er aber keinerlei finanzielle Vorteile aus der Subverpachtung des Unternehmens lukrieren könne und daher auch kein plausibler Grund dafür bestehe, weshalb der Hauptmieter trotzdem einen höheren Hauptmietzins an den Vermieter bezahlen sollte. Zur Recht sei daher das Erstgericht bei der Berechnung des erhöhten Hauptmietzinses vom Stichtag der Verpachtung am 13. 7. 1978 ausgegangen.Beizupflichten sei der Rekurswerberin dahingehend, daß Paragraph 46

a, Absatz 3, MRG gegenüber der Grundnorm des Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG eine "Einschleifregel" darstelle, um die Unbilligkeit der früheren Rechtslage hinsichtlich der mangelnden Mietzinsanhebungsmöglichkeit des Vermieters bei einer bereits vor dem 3. WÄG erfolgten Verpachtung des in Mieträumlichkeiten betriebenen Unternehmens zu beseitigen. Hingegen vermöge sich auch das Rekursgericht nicht der Meinung der Antragsgegnerin anzuschließen, daß auch der Tatbestand der Subverpachtung das Mietzinsanhebungsrecht des Vermieters auslösen würde. Zutreffend habe schon das Erstgericht auf den klaren Wortlaut des Paragraph 46 a, Absatz 3, 2 Satz MRG verwiesen, welcher auf die Verpachtung eines Unternehmens durch den Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit abstelle. Daß auch eine spätere Subverpachtung neuerlich ein Erhöhungsbegehren des Vermieters auslösen sollte, könne weder dem Wortlaut des Gesetzes noch dem erkennbaren Willen des Gesetzgebers entnommen werden. Die Rekurswerberin verkenne aber auch den Sinn der gesetzlichen Regelungen der Paragraphen 12 a, Absatz 5 und 46a Absatz 3, MRG, wenn sie argumentiere, die Rechtsfolgen dieser Bestimmungen müßten auch dann gelten, wenn der Mieter als Verpächter es zulasse, daß der Pächter das Unternehmen abermals durch Unterverpachtung verwerte, statt durch ein vertragliches Unterverpachtungsverbot eine abermalige Verwertung nicht zuzulassen. Der Hauptmieter solle nicht dafür durch eine Mietzinserhöhung "bestraft" werden, weil er die Verpachtung seines Unternehmens vornimmt oder dessen Subverpachtung zuläßt, sondern es solle der Vermieter an der wirtschaftlichen Verwertung des Hauptmieters teilhaben und annähernd so gestellt werden, als wenn er fiktiv im Zeitpunkt der Verpachtung einen neuen Hauptmietvertrag über die gegenständlichen Bestandräumlichkeiten abgeschlossen hätte. Dieses Argument sei aber auf eine Subverpachtung nicht übertragbar, weil für den Hauptmieter in der Regel zwar nicht die Verletzung wichtiger Interessen für das Verbot der Unterverpachtung sprechen werde, er aber keinerlei finanzielle Vorteile aus der Subverpachtung des Unternehmens lukrieren könne und daher auch kein plausibler Grund dafür bestehe, weshalb der Hauptmieter trotzdem einen höheren Hauptmietzins an den Vermieter bezahlen sollte. Zur Recht sei daher das Erstgericht bei der Berechnung des erhöhten Hauptmietzinses vom Stichtag der Verpachtung am 13. 7. 1978 ausgegangen.

Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil noch keine Judikatur des Höchstgerichts dazu vorliege, ob die Zinsanhebungsvoraussetzungen der §§ 12a Abs 5 und 46a Abs 3 MRG auch auf die Unterverpachtung eines in Bestandräumlichkeiten betriebenen Unternehmens Anwendung finden.Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil noch keine Judikatur des Höchstgerichts dazu vorliege, ob die Zinsanhebungsvoraussetzungen der Paragraphen 12 a, Absatz 5 und 46a Absatz 3, MRG auch auf die Unterverpachtung eines in Bestandräumlichkeiten betriebenen Unternehmens Anwendung finden.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Sachbeschluß des Rekursgerichts im Sinne des Rekurses der Antragsgegnerin gegen den erstgerichtlichen Sachbeschluß abzuändern.

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

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig, er ist aber nicht berechtigt.

Der erkennende Senat erachtet die Begründung der Rekursentscheidung für zutreffend, weshalb es ausreicht, auf deren Richtigkeit hinzuweisen (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 510 Abs 3 Satz 2,§ 528a ZPO). Den Rechtsmittelausführungen ist noch kurz folgendes entgegenzuhalten:Der erkennende Senat erachtet die Begründung der Rekursentscheidung für zutreffend, weshalb es ausreicht, auf deren Richtigkeit hinzuweisen (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, Satz 2, Paragraph 528 a, ZPO). Den Rechtsmittelausführungen ist noch kurz folgendes entgegenzuhalten:

Die Rechtsmittelwerberin räumt ein, daß § 46a Abs 3 Satz 2 MRG als Anhebungstatbestand nur die Verpachtung durch den Hauptmieter - und nicht die Unterverpachtung durch den Pächter - nennt, verweist aber darauf, daß die "Grundnorm" des § 12a Abs 5 MRG im dritten Satz von Verpachtung schlechthin, nicht jedoch von der Verpachtung durch den Hauptmieter spreche. Hieraus ist für ein Verständnis des § 46a Abs 3 MRG im Sinne der Rechtsmittelwerberin aber schon deshalb nichts zu gewinnen, weil auch § 12a Abs 5 MRG in seinem Gesamtzusammenhang auf die Verpachtung durch den Hauptmieter abstellt. Soweit die Rechtsmittelwerberin Wertungsgedanken zugunsten einer allenfalls berichtigenden Interpretation des § 46a Abs 3 MRG ins Treffen führt, ist zu bemerken, daß der äußerst mögliche Wortsinn die Grenze jeglicher Auslegung bildet und daß abgesehen davon die

Bestandsgarantie für Verträge in der Rechtsordnung nach der Rechtsprechung des erkennenden Senates zu § 46a MRG einen so hohen Stellenwert hat, daß Gesetzesbestimmungen, die Vertragspositionen verändern eher einschränkend - und nicht ausdehnend - auszulegen wären (vgl etwa 5 Ob l0/97z = SZ 70/12 mwN). Schließlich besteht auch zur Annahme einer Gesetzeslücke, die im Wege der Analogie geschlossen werden müßte, kein Anlaß. Zutreffend sind die Vorinstanzen daher bei der Berechnung des erhöhten Hauptmietzinses vom Stichtag der Verpachtung und nicht von jenem der späteren Unterverpachtung ausgegangen.Die Rechtsmittelwerberin räumt ein, daß Paragraph 46 a, Absatz 3, Satz 2 MRG als Anhebungstatbestand nur die Verpachtung durch den Hauptmieter - und nicht die Unterverpachtung durch den Pächter - nennt, verweist aber darauf, daß die "Grundnorm" des Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG im dritten Satz von Verpachtung schlechthin, nicht jedoch von der Verpachtung durch den Hauptmieter spreche. Hieraus ist für ein Verständnis des Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG im Sinne der Rechtsmittelwerberin aber schon deshalb nichts zu gewinnen, weil auch Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG in seinem Gesamtzusammenhang auf die Verpachtung durch den Hauptmieter abstellt. Soweit die Rechtsmittelwerberin Wertungsgedanken zugunsten einer allenfalls berichtigenden Interpretation des Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG ins Treffen führt, ist zu bemerken, daß der äußerst mögliche Wortsinn die Grenze jeglicher Auslegung bildet und daß abgesehen davon die Bestandsgarantie für Verträge in der Rechtsordnung nach der Rechtsprechung des erkennenden Senates zu Paragraph 46 a, MRG einen so hohen Stellenwert hat, daß Gesetzesbestimmungen, die Vertragspositionen verändern eher einschränkend - und nicht ausdehnend - auszulegen wären vergleiche etwa 5 Ob l0/97z = SZ 70/12 mwN). Schließlich besteht auch zur Annahme einer Gesetzeslücke, die im Wege der Analogie geschlossen werden müßte, kein Anlaß. Zutreffend sind die Vorinstanzen daher bei der Berechnung des erhöhten Hauptmietzinses vom Stichtag der Verpachtung und nicht von jenem der späteren Unterverpachtung ausgegangen.

Dem Revisionsrekurs war somit ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E55420 05A02379

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00237.99K.0914.000

Dokumentnummer

JJT_19990914_OGH0002_0050OB00237_99K0000_000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at