jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1988/1/26 5Ob7/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.01.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Siegfried V***, Chemielaborant, Schubertstraße 26, 4020 Linz, vertreten durch Wolfgang W***, Sekretär des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesleitung Oberösterreich, Museumstraße 5, 4020 Linz, wider die Antragsgegner 1) Brigitte B***, Hauseigentümerin, Aistental 4, 4063 Hörsching, 2) Karl A***, Hauseigentümer, Meixnerstraße 8, 4060 Leonding, und

3) K*** GesmbH & Co. KG, Nebingerstraße 5, 4020 Linz, alle vertreten durch Dr. Eduard Saxinger und Dr. Peter Baumann, Rechtsanwälte in Linz, wegen Angemessenheit des begehrten Mietzinses (§ 37 Abs 1 Z 8 MRG) infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgerichtes vom 30. Oktober 1987, GZ 18 R 683/87-7, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 12. August 1987, GZ 26 Msch 34/87-2, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Brigitte B*** und Karl A*** sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 1467 KG Linz mit dem Haus Schubertstraße 26 (Grundbuchsauszug im Schlichtungsakt). Im Jahr 1980 vermieteten sie den Gebäudekomplex, zu dem auch das Haus Schubertstraße 34 gehört, der eine Reihe von Geschäftsräumlichkeiten und Wohnungen sowie Garagen und Parkplätze umfaßt, der K*** GesmbH & Co. KG gegen einen monatlichen Pauschalzins von S 40.000,--. Mit dieser Gesellschaft schloß der Antragsteller mit Wirkung ab 1. Juni 1983 über eine im ersten Stock des Hauses Schubertstraße 26 gelegene, 35 m2 große, die Ausstattungsmerkmale der Kategorie D aufweisende Wohnung einen Bestandvertrag. Dafür wurde ihm monatlich ein Entgelt von S 1.400,-- einschließlich Umsatzsteuer vorgeschrieben. Mit dem am 20. August 1985 bei der Schlichtungsstelle des Magistrates der Landeshauptstadt Linz eingebrachten, zunächst nur gegen Brigitte B*** und Karl A*** gerichteten Antrag verlangte Siegfried V*** die Feststellung, daß das Mietobjekt der Ausstattungskategorie D zugehöre und daß hiefür der höchstzulässige Hauptmietzins S 234,85 betrage. Weiters verlangte er die Rückzahlung von S 32.904,55 an zuviel bezahlter Mietzinsen. Für den Fall der Unanwendbarkeit des § 16 Abs 2 MRG beantragte er die Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses mit S 234,85. Nach dem Einwand der Antragsgegner, daß der Antragsteller Untermieter der K*** GesmbH & Co. KG sei, richtete der Antragsteller sein Begehren auch gegen diese Gesellschaft. Die Vermietung des ganzen Objektes an die

Gesellschaft stelle ein Umgehungsgeschäft dar. Die Schlichtungsstelle des Magistrates der Landeshauptstadt Linz sprach mit ihrer Entscheidung vom 10. Juni 1987, GZ 002-1, aus, daß die gegen Brigitte B*** und Karl A*** gerichteten Anträge (Anerkennung als Hauptmieter, Feststellung der Wohnung als eine solche der Ausstattungskategorie D und Feststellung der Angemessenheit des Mietzinses) zurückgewiesen werden und dem gegen die K*** GesmbH & Co. KG gerichteten Antrag, die Schlichtungsstelle möge entscheiden, daß es sich bei der antragsgegenständlichen Wohnung um eine solche der Ausstattungskategorie D handle und seit Beginn des Mietverhältnisses (1. Juni 1983) bis einschließlich 30. September 1985 aufgrund der überhöhten Hauptmietzinsforderungen das höchstzulässige Zinsausmaß um insgesamt S 32.904,55 überschritten worden sei, stattgegeben werde.

Die K*** GesmbH & Co. KG gab sich mit dieser Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht zufrieden und machte die Mietrechtssache beim Erstgericht fristgemäß anhängig (§ 40 Abs 1 MRG). § 2 Abs 1 MRG zähle ausdrücklich auf, wer Hauptmietrechte begründen könne; in § 2 Abs 2 MRG werde folgerichtig davon gesprochen, daß Untermiete dann vorliege, wenn der Mietvertrag mit Personen geschlossen werde, die nur ein vertragsmäßig eingeräumtes Benützungsrecht hätten. Genau dies sei der Fall; der eindeutige Wortlaut der beiden Gesetzesbestimmungen verbiete daher die von der Rechtsprechung zum Mietengesetz entwickelte Analogie zwischen Fruchtgenußberechtigtem und Mieter einer ganzen Liegenschaft heranzuziehen. Die

K*** GesmbH & Co. KG begehrte daher die Abweisung des gegen sie gerichteten Antrages.

Aufgrund der Aktenlage stellte das Erstgericht die Parteibezeichnung der Antragsgegnerin mit

K*** GesmbH & Co. KG richtig und stellte mit Sachbeschluß fest, daß die vom Antragsteller gemietete Wohnung eine solche der Ausstattungskategorie D sei, wofür sich der monatlich höchstzulässige Hauptmietzins nach § 16 Abs 2 Z 4 MRG errechne, und daß für den Zeitraum seit Beginn des Mietvertrages (1. Juni 1983) bis 30. September 1985 aufgrund der überhöhten Hauptmietzinsforderung das höchst zulässige Zinsausmaß um S 32.904,55 überschritten worden sei. Die rechtliche Beurteilung des bereits wiedergegebenen Sachverhaltes reduziere sich auf die Lösung der Frage, ob der Generalmieter einer Liegenschaft Haupt- oder Untermietrechte begründe. Bei der Interpretation der Vertragsverhältnisse sei zwischen Eigentümer und Zwischenvermieter einerseits und Zwischenvermieter und Letztmieter anderseits zu unterscheiden. Da der Antragsgegnerin die Verfügungsberechtigung zur Weitervermietung und dadurch bedingter Kapitalgewinnung an dem gesamten Komplex der Liegenschaft zukomme, nehme sie gegenüber dem Antragsteller die Position wie ein Liegenschaftseigentümer ein. Der Antragsteller sei daher als Hauptmieter im Verhältnis zur Antragsgegnerin als Zwischenvermieterin und diese als mediatisierter Hauptmieter zu qualifizieren. Die Höhe des vom Antragsteller zulässig geforderten Mietzinses habe sich daher nach den Kategoriensätzen für Hauptmiete zu richten.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem von der Antragsgegnerin gegen den erstgerichtlichen Sachbeschluß erhobenen Rekurs Folge, hob den Sachbeschluß auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung unter Beisetzung eines Rechtskraftvorbehaltes auf. Die vom Erstgericht vertretene Rechtsansicht stimme mit zahlreichen höchstgerichtlichen Entscheidungen überein, die jedoch alle vor Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes ergangen seien (SZ 8/24; 19/131 und 175; EvBl 1980/36; in diesem Sinne auch die vom Antragsteller in seiner Rekursbeantwortung zitierten Entscheidungen MietSlg. 18.235 und 31.160). Entgegen den Ausführungen in den Erläuterungen der Regierungsvorlage zum Mietrechtsgesetz sei durch § 2 MRG nicht nur geltendes Recht übernommen worden (Anm. 1 zu § 2 MRG in Würth-Zingher, MRG2). Vor allem sei der Gesetzgeber davon abgegangen, daß ein Untermietverhältnis notwendig ein Hauptmietverhältnis voraussetze. Eine dem § 2 Abs 3 MRG entsprechende Bestimmung habe es, abgesehen von der allgemeinen Regelung des § 916 ABGB, vor Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes nicht gegeben. Der Grundsatz, demzufolge die vom Fruchtnießer abgeschlossenen Mietverträge als Hauptmietverträge zu qualifizieren seien, sei nunmehr in § 2 Abs 1 MRG ausdrücklich enthalten, sei aber bereits lange vorher von der Judikatur entwickelt worden (Oberster Gerichtshof in MietSlg. 36.247/35). Daraus ergäbe sich für die hier interessierende Rechtsfrage, daß die zitierte Judikatur durch das Mietrechtsgesetz überholt sei (so auch Würth-Zingher, aaO Anm. 2 zu § 2 MRG). Dies finde seine Begründung darin, daß schon nach dem Wortlaut des Gesetzes Untermiete vorliege, wenn der Mietvertrag mit Personen geschlossen werde, die ihrerseits nur ein vertragsmäßig eingeräumtes Benützungsrecht hätten (§ 2 Abs 2 MRG). Der in § 2 Abs 1 MRG genannte Fruchtnießer (gleichgültig, ob dieser ein dingliches oder mangels Grundbuchseintragung nur ein obligatorisches Recht habe) stelle eine Ausnahme vom Grundsatz des § 2 Abs 2 MRG dar, da nicht bezweifelt werden könne, daß auch der Fruchtnießer nur ein vertragsmäßig eingeräumtes Benützungsrecht habe. Es sei ein allgemein anerkannter Auslegungsgrundsatz, daß

Ausnahmebestimmungen nicht extensiv zu interpretieren seien. Das Argument des Erstgerichtes, daß der grundsätzliche Schutzzweck des MRG von dem des alten MG nicht abweiche, sei nicht hinreichend, da der Gesetzgeber eine von der alten Rechtslage abweichende Regelung getroffen habe. Im übrigen habe der Gesetzgeber dem Schutzbedürfnis des Mieters, der vom Hauptmieter miete, durch die neue Bestimmung des § 2 Abs 3 MRG Rechnung getragen. Nach dieser Bestimmung könne der Mieter die Anerkennung als Hauptmieter begehren, wenn der Hauptmietvertrag unzweifelhaft nur zum Zwecke der Untervermietung durch den Hauptmieter und zur Umgehung des Rechtsschutzes des Mieters geschlossen worden sei. Über das Vorliegen eines Umgehungsgeschäftes im Sinne des § 2 Abs 3 MRG mangle es jedoch an Feststellungen. Im übrigen wäre selbst bei Aufrechterhaltung der alten Judikatur zu prüfen gewesen, ob der Zweck des Hauptmietvertrages darauf gerichtet gewesen sei, dem Mieter die gewinnbringende Verwertung des Bestandobjektes durch Weitergabe zu ermöglichen (EvBl 1980/36). Die Rechtssache sei daher noch nicht entscheidungsreif. Je nach den Verfahrensergebnissen wäre allenfalls auch eine Überprüfung der Verhältnismäßigkeit im Sinne des § 26 Abs 2 MRG vorzunehmen. Den Rechtskraftvorbehalt gründete das Rekursgericht auf § 37 Abs 3 Z 18 MRG und § 527 Abs 2 ZPO. Die erhebliche Bedeutung der hier zu lösenden Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 4 Z 1 ZPO liege darin, daß hiezu eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, soweit ersichtlich, fehle. In der Entscheidung MietSlg. 36.247/35 habe der Oberste Gerichtshof ausdrücklich von einer Erörterung der Rechtsfrage abgesehen, ob die bisherige Judikatur in bezug auf Mieter und Pächter weiterhin aufrecht zu erhalten sei.

Gegen diese Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der Rekurs des Antragstellers mit dem Antrag, den erstgerichtlichen Sachbeschluß wieder herzustellen. Die Antragsgegnerin K*** GesmbH & Co. KG beantragte in ihrer Rechtsmittelgegenschrift, dem Rekurs keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist im Hinblick auf den berechtigt beigesetzten Rechtskraftvorbehalt zulässig, aber nicht berechtigt.

In seinem Rekurs wendet sich der Antragsteller gegen die Rechtsmeinung des Rekursgerichtes, die jahrelange Judikatur zum MG hinsichtlich der rechtlichen Qualifikation der vom Bestandnehmer einer ganzen Liegenschaft mit Dritten abgeschlossenen Mietverträgen sei im Hinblick auf die von der alten Rechtslage abweichende Regelung des MRG überholt und wiederholt er seine Ansicht, daß der zwischen ihm und der nunmehrigen Antragsgegnerin abgeschlossene Mietvertrag als Hauptmietvertrag anzusehen sei. Dem ist folgendes zu entgegnen:

Das MG kannte keine Definition der Begriffe der Haupt- und Untermiete. Aus§ 1098 ABGB wurde vorerst abgeleitet, daß ein Untermietverhältnis immer dann gegeben ist, wenn der Bestandgegenstand vom Hauptmieter vermietet wird (vgl. etwa MietSlg. 24.148/5) und Hauptmiete anzunehmen ist, wenn die Sache vom Eigentümer vermietet wird (vgl. MietSlg. 18.109/14). Dessenungeachtet entwickelte sich in Lehre und Rechtsprechung der Grundsatz, daß bei Vermietung einer Sache durch den - wenngleich bloß obligatorisch berechtigten - Fruchtnießer der Bestandnehmer Hauptmieter wird (SZ 19/131; EvBl 1959/173;

EvBl 1980/36 = MietSlg. 31.160; SZ 57/155 = MietSlg. 36.247/35). Dieser Grundsatz wurde in der Folge auch auf jene Mietverträge angewandt, die der Pächter oder Mieter eines ganzen Hauses oder selbständiger Teile davon begründete, wobei allerdings auch im Falle des Mieters der Vertragszweck darauf gerichtet gewesen sein mußte, diesem die gewinnbringende Verwertung der Bestandobjekte durch Weitergabe zu ermöglichen (MietSlg. 18.235;

EvBl 1980/36 = MietSlg. 31.160; SZ 57/155 = MietSlg. 36.247/35 ua). Das MRG brachte insofern eine Neuerung, als es im § 2 Legaldefinitionen der Hauptmiete und der Untermiete brachte. Nach § 2 Abs 1 erster Satz MRG liegt Hauptmiete vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder Fruchtnießer der Liegenschaft oder sofern der Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht, mit dem Wohnungseigentümer geschlossen wird. Der Oberste Gerichtshof hat bereits in seiner in SZ 57/155 und MietSlg. 36.035, 36.247/35 veröffentlichten Entscheidung 7 Ob 644/84 ausgesprochen, daß die Verwendung des Ausdruckes "Fruchtnießer", unter dem im allgemeinen ein dinglich Berechtigter verstanden wird, die Annahme einer Änderung der Rechtslage nicht rechtfertigt, wie sie vor dem Mietrechtsgesetz unter Berücksichtigung der (den im Grundbuch eingetragenen Fruchtnießer mit dem bloß obligatorischen Fruchtgenußberechtigten gleichbehandelnden) Judikatur bestanden hat. In dieser Entscheidung hat der Oberste Gerichtshof auch auf den Motivenbericht zum MRG (425 BlgNR 15. GP 36 zu § 2) hingewiesen, wonach mit der vorerwähnten Definition der Haupt- und Untermiete die bisherige Rechtslage und die zu ihr ergangene Judikatur übernommen werden sollten. Daraus zog der Oberste Gerichtshof den Schluß, daß die Bestimmung des § 2 Abs 1 MRG nur dahin ausgelegt werden könne, daß unter "Fruchtnießer" nicht nur eine Person zu verstehen ist, die ein dingliches Fruchtgenußrecht an einer

Liegenschaft hat, sondern auch eine Person, deren diesbezügliches Recht mangels Eintragung im Grundbuch bloß obligatorisch besteht. Zu der Frage, ob die von der bisherigen Rechtsprechung entwickelte Erweiterung des Grundsatzes der Gleichstellung des servitutsberechtigten Fruchtnießers mit jenem Fruchtgenußberechtigten, dem bloß ein obligatorischer Anspruch zusteht, auch auf Pächter und Mieter weiterhin aufrecht zu halten sein wird, nahm der Oberste Gerichtshof in dieser Entscheidung ausdrücklich nicht Stellung. In der Lehre wird diese Frage unterschiedlich beantwortet. Würth-Zingher, MRG2, halten die genannte Rechtsprechung für überholt (Anm. 2 zu § 2 MRG). Dieselbe Rechtsansicht vertreten Palten (Das neue MRG, 190) und Call-Tschütscher (Mietrechtsgesetz, 100 Fälle mit Lösungsvorschlägen, Fall 67, 247). Fenyves (in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG, 287) kommt zu dem Ergebnis, daß auch der Mieter vom Pächter oder Mieter eines ganzen Hauses nach wie vor als Hauptmieter zu behandeln sei. Als Änderung des MRG zur Unterscheidung zwischen Haupt- und Untermiete lehrt er, daß die Untermiete nun nicht mehr eine Hauptmiete voraussetze, sondern auch durch andere Nutzungsverhältnisse vemittelt werden könne; ob das dazwischengeschaltete Nutzungsverhältnis Hauptmiete oder Untermiete vermittle, hängt seiner Ansicht nach primär davon ab, ob einer der drei Fälle des § 2 Abs 1 MRG vorliegt oder nicht; Untermiete nach § 2 Abs 2 MRG sei also nur dann anzunehmen, wenn keine Hauptmiete gegeben sei. Die Aufzählung der Hauptmietfälle im § 2 Abs 1 MRG sei jedoch nicht völlig bindend. Sie könne durch teleologische Reduktion eingeschränkt, aber auch durch Analogie erweitert werden, wenn es der Schutzzweck des MRG oder einzelner seiner Normen erfordere. In solchen Fällen sei jeweils wertend zu entscheiden, ob die "Umqualifikation" eines Mietverhältnisses in eine Untermiete oder in eine Hauptmiete nur zur Anwendung (oder Nichtanwendung) einzelner Normen oder der Gesamtheit der Normen des MRG führe. Dem vermag sich der Oberste Gerichtshof jedoch nicht anzuschließen. Fenyves ist insoweit zu folgen, als er meint, daß die Entwicklung der bisherigen Lehre und Rechtsprechung die aus § 1098 ABGB abgeleiteten formellen Begriffe dort verlassen hat, wo deren schematische Anwendung mit dem Schutzzweck des MG im Widerspruch stand (aaO 281). Gerade diese Beobachtung führt aber zu dem Ergebnis, daß die zu der hier zu klärenden Frage bisher entwickelte Rechtsprechung im Bereich des MRG nicht mehr anwendbar ist. Ein Anliegen des MRG-Gesetzgebers war es, die verschiedenen bekanntgewordenen Umgehungsgeschäfte zum Schutz des "nominellen" Untermieters zu unterbinden. Dieses Schutzbedürfnis sollte mit der Bestimmung des § 2 Abs 3 MRG gesichert werden (vgl. RV 425 BlgNR 15. GP 36, Erläuterungen zu § 2). Im Hinblick auf das im Abs 3 leg cit geschaffene Instrument des "nominellen" Untermieters, im besonderen Verfahren außer Streitsachen nach dem MRG (§ 37 Abs 1 Z 1 MRG) - somit vereinfacht und

kostensparend - die Anerkennung als Hauptmieter zu erreichen, erscheint es nicht mehr erforderlich, zum Schutz solcher Untermieter die von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes entwickelte Konstruktion aufrecht zu erhalten und durch eine Gleichbehandlung von Eigentümer und "Generalmieter" dem "nominellen" Untermieter im Ergebnis den Schutz eines Hauptmieters zu verschaffen. Wenn der Gesetzgeber in Verfolgung eines erklärten Anliegens in Kenntnis der von Lehre und Rechtsprechung entwickelten Grundsätze neben dem Eigentümer nur den Fruchtnießer (und den Wohnungseigentümer) anführt, so kann ihm nicht unterstellt werden, er habe unter dem Begriff "Fruchtnießer" nicht bloß den dinglichen und obligatorischen Fruchtgenußberechtigten verstehen wollen, sondern auch den "Generalmieter" oder "Generalpächter" iS der bisherigen Rechtsprechung erfassen wollen, wenn das neu geschaffene Schutzinstrument des § 2 Abs 3 MRG ausreicht, dem "nominellen" Untermieter eines "Generalmieters" oder "Generalpächters" die Stellung und den Schutz eines Hauptmieters zu bieten. Der Oberste Gerichtshof billigt daher die vom Rekursgericht iS der überwiegenden Lehre vertretene Meinung, daß die erwähnte bisherige Rechtsprechung zum MG im Bereich des MRG nicht mehr aufrecht erhalten werden kann. Da das Erstgericht - von einer nicht zu billigenden Rechtsansicht ausgehend - es unterlassen hat, die für die hier eine Vorfrage darstellende Beurteilung des Vorliegens eines Umgehungsgeschäftes iS des § 2 Abs 3 MRG erforderlichen Feststellungen zu treffen, ist das Rekursgericht ohne Rechtsirrtum zur Aufhebung der erstgerichtlichen Entscheidung gelangt. Abschließend ist jedoch noch darauf hinzuweisen, daß über den vom Antragsteller gegen die beiden Miteigentümer des Hauses gerichteten Antrag materiell noch nicht entschieden wurde. Das Erstgericht hat nämlich nur seiner Meinung dahin Ausdruck verliehen, der Antrag wäre richtigerweise nur gegen die

K*** GesmbH & Co. KG zu richten. In dem von ihm gefaßten "Berichtigungsbeschluß" kann jedoch ein der Rechtskraft fähiger Sachbeschluß nicht erblickt werden. Das Erstgericht wird daher im fortgesetzten Verfahren jedenfalls auch die vom Antragsteller (bereits im Schlichtungsverfahren) in Anspruch genommenen Hauseigentümer am Verfahren zu beteiligen haben, zumal sich der Antrag im Falle der Annahme eines Umgehungsgeschäftes tatsächlich gegen die

Hauseigentümer richten würde. Nur dann, wenn sich im Verfahren herausstellen sollte, daß kein Umgehungsgeschäft vorliegt und - wie das Rekursgericht auch ausgeführt hat - auch eine Überprüfung der Verhältnismäßigkeit iS des § 26 Abs 2 MRG vorzunehmen wäre, käme als Antragsgegner nur die genannte Kommanditgesellschaft in Betracht.

Aus all diesen Gründen konnte dem Revisionsrekurs kein Erfolg beschieden sein.

Anmerkung

E13803

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00007.88.0126.000

Dokumentnummer

JJT_19880126_OGH0002_0050OB00007_8800000_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