

TE OGH 2014/7/25 5Ob120/14d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.07.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin D***** KG, *****, vertreten durch Dr. Roland Kassowitz, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Antragsgegner Dkfm. Dr. F***** J*****, vertreten durch Mag. Michaela Jurkowitsch, Rechtsanwältin in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 12a MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 4. März 2014, GZ 40 R 222/13p-19, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin D***** KG, *****, vertreten durch Dr. Roland Kassowitz, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Antragsgegner Dkfm. Dr. F***** J*****, vertreten durch Mag. Michaela Jurkowitsch, Rechtsanwältin in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 12 a, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 4. März 2014, GZ 40 R 222/13p-19, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. In der Hauptsache ist hier zu beurteilen, ob der Antragsgegner (Vermieter) aufgrund des Erwerbs (Asset Deals) des Teilbetriebs D***** durch die Antragstellerin (Mieterin) mit Teilbetrieb-Kaufvertrag vom 16. 2. 2011 zur Mietzinsanhebung gemäß § 12a Abs 1 MRG berechtigt ist. Die Antragstellerin verneint dies mit der Begründung, sie habe das der Mieterin im Mietvertrag eingeräumte Weitergaberecht in Anspruch genommen. Der Antragsgegner bejaht sein Recht auf Mietzinsanhebung zusammengefasst mit der Begründung, das Weitergaberecht sei infolge eines Verschmelzungsvorgangs auf Seiten der Mieterin im Jahre 2001 „konsumiert“, mit dem Ablauf des ursprünglichen (befristeten) Mietvertrags erloschen oder dessen nunmehrige Ausübung sei sittenwidrig. 1. In der Hauptsache ist hier zu beurteilen, ob der Antragsgegner (Vermieter) aufgrund des Erwerbs (Asset Deals) des Teilbetriebs D***** durch die Antragstellerin (Mieterin) mit Teilbetrieb-Kaufvertrag vom 16. 2. 2011 zur Mietzinsanhebung gemäß Paragraph 12 a,

Absatz eins, MRG berechtigt ist. Die Antragstellerin verneint dies mit der Begründung, sie habe das der Mieterin im Mietvertrag eingeräumte Weitergaberecht in Anspruch genommen. Der Antragsgegner bejaht sein Recht auf Mietzinsanhebung zusammengefasst mit der Begründung, das Weitergaberecht sei infolge eines Verschmelzungsvorgangs auf Seiten der Mieterin im Jahre 2001 „konsumiert“, mit dem Ablauf des ursprünglichen (befristeten) Mietvertrags erloschen oder dessen nunmehrige Ausübung sei sittenwidrig.

2. Hier war in dem auf 50 Jahre befristet abgeschlossenen Mietvertrag aus dem Jahre 1955 ein Weitergaberecht des Mieters vereinbart. Durch seine konkludente Verlängerung auf unbestimmte Zeit wurde nicht ein neuer Vertrag abgeschlossen, sondern es galt der ursprünglich vereinbarte Mietvertrag grundsätzlich weiter (5 Ob 25/97f MietSlg 49.137), es blieben also mangels abweichender Vereinbarung (abgesehen von der Befristung) die bisherigen Bestimmungen des verlängerten Vertrags vollinhaltlich aufrecht (vgl 5 Ob 542/84 MietSlg 36.129; 5 Ob 25/97f MietSlg 49.137; RIS-Justiz RS0020837; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I22 § 29 MRG Rz 7). Durch seine konkludente Verlängerung hat also der Inhalt des Mietvertrags keine Änderung erfahren, sodass auch allein aufgrund dieser Verlängerung das Weitergaberecht nicht erloschen ist. 2. Hier war in dem auf 50 Jahre befristet abgeschlossenen Mietvertrag aus dem Jahre 1955 ein Weitergaberecht des Mieters vereinbart. Durch seine konkludente Verlängerung auf unbestimmte Zeit wurde nicht ein neuer Vertrag abgeschlossen, sondern es galt der ursprünglich vereinbarte Mietvertrag grundsätzlich weiter (5 Ob 25/97f MietSlg 49.137), es blieben also mangels abweichender Vereinbarung (abgesehen von der Befristung) die bisherigen Bestimmungen des verlängerten Vertrags vollinhaltlich aufrecht vergleiche 5 Ob 542/84 MietSlg 36.129; 5 Ob 25/97f MietSlg 49.137; RIS-Justiz RS0020837; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I22 Paragraph 29, MRG Rz 7). Durch seine konkludente Verlängerung hat also der Inhalt des Mietvertrags keine Änderung erfahren, sodass auch allein aufgrund dieser Verlängerung das Weitergaberecht nicht erloschen ist.

3. Es entspricht allerdings herrschender Ansicht, dass ein vertragliches Weitergaberecht im Zweifel durch einmalige Ausnützung konsumiert wird und nicht auf den Nachmann übergeht (RIS-Justiz RS0111168; vgl auch RS0032796). Deshalb ist zu prüfen, ob entsprechend dem Einwand des Antragsgegners das Weitergaberecht durch den Verschmelzungsvorgang im Jahre 2001 „konsumiert“ worden ist. Besagter Verschmelzungsvorgang war jedenfalls kein Fall des § 12a Abs 1 MRG, allenfalls aber ein solcher des § 12a Abs 3 MRG. Das im Mietvertrag vereinbarte Weitergaberecht kann im Zweifel nicht dahin ausgelegt werden, dass es eine Mietzinsanhebung aus den seinerzeit noch gar nicht bekannten Anhebungsfällen des § 12a Abs 3 MRG ausschließen sollte (vgl 5 Ob 288/98h immolex 1999/71 [Pfiel] = wobl 1999/146 = NZ 2000, 310) und die vormalige Mieterin hat diese Rechtsfolge auch nicht in Anspruch genommen. Zufolge des seinerzeitigen Verschmelzungsvorgangs wurde somit das Weitergaberecht ebenfalls nicht - nach der Diktion des Antragsgegners - „konsumiert“. 3. Es entspricht allerdings herrschender Ansicht, dass ein vertragliches Weitergaberecht im Zweifel durch einmalige Ausnützung konsumiert wird und nicht auf den Nachmann übergeht (RIS-Justiz RS0111168; vergleiche auch RS0032796). Deshalb ist zu prüfen, ob entsprechend dem Einwand des Antragsgegners das Weitergaberecht durch den Verschmelzungsvorgang im Jahre 2001 „konsumiert“ worden ist. Besagter Verschmelzungsvorgang war jedenfalls kein Fall des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG, allenfalls aber ein solcher des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG. Das im Mietvertrag vereinbarte Weitergaberecht kann im Zweifel nicht dahin ausgelegt werden, dass es eine Mietzinsanhebung aus den seinerzeit noch gar nicht bekannten Anhebungsfällen des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG ausschließen sollte vergleiche 5 Ob 288/98h immolex 1999/71 [Pfiel] = wobl 1999/146 = NZ 2000, 310) und die vormalige Mieterin hat diese Rechtsfolge auch nicht in Anspruch genommen. Zufolge des seinerzeitigen Verschmelzungsvorgangs wurde somit das Weitergaberecht ebenfalls nicht - nach der Diktion des Antragsgegners - „konsumiert“.

4. Ob das vereinbarte Weitergaberecht den nunmehrigen Erwerbsvorgang nach § 12a Abs 1 MRG deckt, ist Vertragsauslegung im Einzelfall, die - vom Rekursgericht nicht unvertretbar gelöst - keine erhebliche Rechtsfrage begründet. 4. Ob das vereinbarte Weitergaberecht den nunmehrigen Erwerbsvorgang nach Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG deckt, ist Vertragsauslegung im Einzelfall, die - vom Rekursgericht nicht unvertretbar gelöst - keine erhebliche Rechtsfrage begründet.

5. Dass die nunmehrige Inanspruchnahme des Weitergaberechts durch die Antragstellerin sittenwidrig sei, wird vom Antragsgegner zwar behauptet. Er vermag dies aber nicht substantiell zu begründen.

6. Mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG ist daher der außerordentliche Revisionsrekurs unzulässig und folglich zurückzuweisen. 6. Mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins,

AußStrG ist daher der außerordentliche Revisionsrekurs unzulässig und folglich zurückzuweisen.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E108322

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00120.14D.0725.000

Im RIS seit

03.09.2014

Zuletzt aktualisiert am

19.02.2016

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