

TE OGH 2008/11/5 7Ob239/08k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 05.11.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofs Dr. Huber als Vorsitzende und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schaumüller, Dr. Hoch, Dr. Kalivoda und Dr. Roch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei B***** OEG, *****, vertreten durch Dr. Walter Utz, Rechtsanwalt in Kremsmünster, gegen die beklagte Partei Gerhard B*****, vertreten durch Dr. Walter Müller und andere Rechtsanwälte in Linz, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision des Beklagten gegen das Urteil des Landesgerichts Steyr als Berufungsgericht vom 6. August 2008, GZ 1 R 159/08p-23, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionswerber erachtet sein außerordentliches Rechtsmittel entgegen dem Ausspruch des Berufungsgerichts für zulässig, weil dem Berufungsgericht eine - vom Obersten Gerichtshof zu korrigierende - Fehlbeurteilung hinsichtlich der Frage der Aktivlegitimation unterlaufen sei. Er habe nämlich einem Wechsel auf Vermieterseite zugestimmt, der aufgrund der Übernahme des zwischen den Streitteilen bestandenen Mietvertrags durch die GmbH, in die der gesamte Betrieb der Klägerin eingebracht worden sei, vollzogen worden sei.

Diese Ausführungen setzen sich darüber hinweg, dass von der erwähnten Betriebsübernahme die klagsgegenständliche Liegenschaft ausdrücklich ausgenommen wurde. Dass die (restliche) Liegenschaft von der Klägerin sodann an die GmbH vermietet wurde, kann daran, dass nach wie vor die Klägerin als Eigentümerin Vermieterin der vom Beklagten gemieteten Räumlichkeiten ist, nichts ändern.

Aber selbst wenn der von der Klägerin mit der GmbH geschlossene Mietvertrag dahin auszulegen wäre, dass auch die an den Beklagten vermieteten Räume davon umfasst seien, läge - wie das Berufungsgericht im Einklang mit oberstgerichtlicher Judikatur erkannt hat - eine Doppelvermietung vor, wobei jener Bestandnehmer, dem das Objekt zuerst übergeben wurde, § 430 ABGB entsprechend vorgehe (RIS-JustizRS0110222), hier also der Beklagte. Die Annahme einer Vertragsübernahme hinsichtlich des Mietvertrags mit dem Beklagten durch die GmbH muss schon daran scheitern, dass dafür nicht nur die Zustimmung des Mieters (hier des Beklagten), sondern selbstverständlich auch eine Vereinbarung zwischen Übernehmer (hier zwischen der GmbH und der Klägerin) und Überträger erforderlich

wäre (RIS-Justiz RS0032607 [T2 und T6]), die nicht vorliegt. Aber selbst wenn der von der Klägerin mit der GmbH geschlossene Mietvertrag dahin auszulegen wäre, dass auch die an den Beklagten vermieteten Räume davon umfasst seien, läge - wie das Berufungsgericht im Einklang mit oberstgerichtlicher Judikatur erkannt hat - eine Doppelvermietung vor, wobei jener Bestandnehmer, dem das Objekt zuerst übergeben wurde, Paragraph 430, ABGB entsprechend vorginge (RIS-Justiz RS0110222), hier also der Beklagte. Die Annahme einer Vertragsübernahme hinsichtlich des Mietvertrags mit dem Beklagten durch die GmbH muss schon daran scheitern, dass dafür nicht nur die Zustimmung des Mieters (hier des Beklagten), sondern selbstverständlich auch eine Vereinbarung zwischen Übernehmer (hier zwischen der GmbH und der Klägerin) und Überträger erforderlich wäre (RIS-Justiz RS0032607 [T2 und T6]), die nicht vorliegt.

Davon, dass das Berufungsgericht hinsichtlich der Frage der Aktivlegitimation die Rechtslage verkannt hätte und die angefochtene Entscheidung von oberstgerichtlicher Judikatur, namentlich der Entscheidung 1 Ob 567/93, abwicke, kann daher keine Rede sein.

Da sich die Frage einer Zustimmung des Mieters zu einer Vertragsübernahme demnach gar nicht stellt, kann auch ein vom Revisionswerber weiters behauptetes Fehlen oberstgerichtlicher Judikatur zu dieser Frage keinen tauglichen Zulassungsgrund bilden.

Inwiefern es sich bei der angefochtenen Entscheidung um ein „Überraschungsurteil“ handeln soll, vermag der Revisionswerber nicht plausibel zu machen. Eine in diesem Zusammenhang von ihm behauptete Umwandlung des (Haupt-)Mietvertrags in einen Untermietvertrag kommt, da die GmbH, wie eben ausgeführt, keinesfalls Mieterin ist, nicht in Betracht.

Damit erweisen sich alle vom Revisionswerber in der Zulassungsbeschwerde vorgebrachten Gründe für eine Zulassung seines außerordentlichen Rechtsmittels als nicht stichhältig.

Schließlich wird auch im Rahmen der Rechtsrüge vom Revisionswerber keine erhebliche Rechtsfrage aufgezeigt: Der Frage, ob es sich bei einem konkreten Verhalten um ein unleidliches Verhalten nach § 30 Abs 2 Z 3 MRG handelt, kommt keine erhebliche Bedeutung im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO zu, weil regelmäßig eine Abwägung im Einzelfall vorzunehmen ist (RIS-Justiz RS0042894 [T11]). Schließlich wird auch im Rahmen der Rechtsrüge vom Revisionswerber keine erhebliche Rechtsfrage aufgezeigt: Der Frage, ob es sich bei einem konkreten Verhalten um ein unleidliches Verhalten nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG handelt, kommt keine erhebliche Bedeutung im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zu, weil regelmäßig eine Abwägung im Einzelfall vorzunehmen ist (RIS-Justiz RS0042894 [T11]).

Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 510 Abs 3 ZPO). Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Textnummer

E89193

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0070OB00239.08K.1105.000

Im RIS seit

05.12.2008

Zuletzt aktualisiert am

12.08.2016

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