jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2008/4/1 5Ob60/08x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.04.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Die Glücksstelle am Stephansplatz, Geschäftsstelle der Ö***** GmbH & Co KG, *****, vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalts GmbH in Wien, gegen die Antragsgegner

1. V*****-GesmbH, *****, 2. Dr. Robert B*****, die Erstantragsgegnerin vertreten durch Dr. Robert Brande, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 12a Abs 8 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 5. Dezember 2007, GZ 38 R 255/07t-24, den Beschluss1. V*****-GesmbH, *****, 2. Dr. Robert B*****, die Erstantragsgegnerin vertreten durch Dr. Robert Brande, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 12 a, Absatz 8, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 5. Dezember 2007, GZ 38 R 255/07t-24, den Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist aufgrund des Mietvertrags vom 1. 12. 1994 seit 1. 1. 1995 Hauptmieterin von Geschäftsräumlichkeiten, bestehend aus top 101 (1. Obergeschoss), top P16 (Erdgeschoss) sowie Kellerlagerfläche top S07. Die Antragsgegner haben zuletzt für das Bestandobjekt ab Dezember 2005 einen Hauptmietzins von insgesamt 3.124,94 EUR netto vorgeschrieben.

In ihrem an die Schlichtungsstelle gerichteten Antrag begehrte die Antragstellerin gemäß § 12a Abs 8 MRG, den im Fall einer Unternehmensveräußerung/verpachtung im Sinn des § 12a Abs 1 oder 3, § 12a Abs 5 MRG angemessenen Hauptmietzins für top 101 und top P16 festzustellen.In ihrem an die Schlichtungsstelle gerichteten Antrag begehrte die Antragstellerin gemäß Paragraph 12 a, Absatz 8, MRG, den im Fall einer Unternehmensveräußerung/verpachtung im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz eins, oder 3, Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG angemessenen Hauptmietzins für top 101 und top P16 festzustellen.

Die Vorinstanzen haben den im Veräußerungs-/Verpachtungsfall angemessenen Hauptmietzins für top 101, top P16 und Keller top S07 mit insgesamt 3.808,53 EUR netto monatlich festgestellt.

Rechtliche Beurteilung

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner ist mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage nicht zulässig. Die Auslegung eines außerstreitigen Antrags ist ebenso einzelfallbezogen (5 Ob 2147/96p) wie die Beurteilung, ob durch eine Neuformulierung des Spruchs das Begehren überschritten wird (RIS-Justiz RS0041192). Eine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung durch die Vorinstanzen, die in die Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses auch die Kellerlagerfläche top S07 einbezogen haben, lässt sich hier nicht erkennen: Aufgrund des bereits dem Antrag an die Schlichtungsstelle beigelegten Mietvertrags stand eindeutig fest, dass die Antragstellerin Mieterin eines Bestandobjekts ist, zu dem auch die Kellerfläche gehört; Gegenteiliges haben die Antragsgegner im erstinstanzlichen Verfahren auch nie behauptet.

Umfasste der verfahrenseinleitende Sachantrag die Feststellung des Hauptmietzinses für sämtliche Räumlichkeiten des Bestandobjekts, liegt weder eine Nichtigkeit als Folge der Überschreitung des Antrags bei der Schlichtungsstelle (RIS-Justiz RS0070401; RS0109931) noch ein Verstoß gegen § 36 Abs 4 AußStrG vorUmfasste der verfahrenseinleitende Sachantrag die Feststellung des Hauptmietzinses für sämtliche Räumlichkeiten des Bestandobjekts, liegt weder eine Nichtigkeit als Folge der Überschreitung des Antrags bei der Schlichtungsstelle (RIS-Justiz RS0070401; RS0109931) noch ein Verstoß gegen Paragraph 36, Absatz 4, AußStrG vor.

Mit dem Argument, bei einem den angemessenen Mietzins übersteigenden vorgeschriebenen Mietzins sei§ 12a Abs 8 MRG iVm § 12a Abs 2 und 5 MRG nicht anzuwenden, übersehen die Revisionsrekurswerber, dass der bisher vorgeschriebene Hauptmietzins unter dem festgestellten zulässigen Hauptmietzins lag.Mit dem Argument, bei einem den angemessenen Mietzins übersteigenden vorgeschriebenen Mietzins sei Paragraph 12 a, Absatz 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 2 und 5 MRG nicht anzuwenden, übersehen die Revisionsrekurswerber, dass der bisher vorgeschriebene Hauptmietzins unter dem festgestellten zulässigen Hauptmietzins lag.

Anmerkung

E87131 5Ob60.08x

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00060.08X.0401.000

Dokumentnummer

JJT_20080401_OGH0002_0050OB00060_08X0000_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