jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/10/24 5Ob223/06i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.10.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Dr. Peter Schulyok, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der K*****Gesellschaft mbH, *****, 2. K***** Betriebs-GmbH, *****, vertreten durch Längle Fussenegger Rechtsanwälte Partnerschaft in Begrenz, gegen die Antragsgegnerin Stoff- und Konfektionshaus Josef S***** KG, *****, vertreten durch Dr. Burkhard Hirn, Rechtsanwalt in Feldkirch, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 16 Abs 9 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Feldkirch als Rekursgericht vom 31. Juli 2006, GZ 4 R 181/06g-21, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Dr. Peter Schulyok, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der K*****Gesellschaft mbH, *****, 2. K***** Betriebs-GmbH, *****, vertreten durch Längle Fussenegger Rechtsanwälte Partnerschaft in Begrenz, gegen die Antragsgegnerin Stoff- und Konfektionshaus Josef S***** KG, *****, vertreten durch Dr. Burkhard Hirn, Rechtsanwalt in Feldkirch, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 9, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Feldkirch als Rekursgericht vom 31. Juli 2006, GZ 4 R 181/06g-21, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller 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. Die Vorinstanzen haben erkannt, dass maßgeblich für die Beurteilung, ob zwischen den Parteien ein neuer Vertrag über das gesamte Bestandobjekt zustandegekommen ist, ein erweisbarer Novationswille ist, also die Absicht der Parteien, die alte bestandrechtliche Verbindlichkeit zu tilgen und durch eine neue zu ersetzen (RIS-Justiz RS0032417). Ein Novationswille wird nämlich nicht vermutet (RIS-Justiz RS0032502 [T9 und 10]; RS0032417 [insbesondere T6 und 7]).

Auch bei zeitlich aufeinanderfolgenden Mietverträgen hinsichtlich mehrerer Objekte im selben Haus zwischen denselben Vertragsparteien gelten diese Grundsätze uneingeschränkt, weshalb auch in solchen Fällen ausschließlich

auf den Parteiwillen, den Hauptgegenstand des Bestandverhältnisses auszutauschen, abzustellen ist (vgl 1 Ob 318/71Auch bei zeitlich aufeinanderfolgenden Mietverträgen hinsichtlich mehrerer Objekte im selben Haus zwischen denselben Vertragsparteien gelten diese Grundsätze uneingeschränkt, weshalb auch in solchen Fällen ausschließlich auf den Parteiwillen, den Hauptgegenstand des Bestandverhältnisses auszutauschen, abzustellen ist vergleiche 1 Ob 318/71

= SZ 44/179; 5 Ob 110/89 = wobl 1990/60; 5 Ob 81/99v = wobl 2000/119;

5 Ob 94/92 = MietSlg 44/35 ua) und nicht auf objektive Faktoren wie

etwa das Verhältnis der gemieteten Flächen zueinander. Die Vorinstanzen sind aufgrund der maßgeblichen Feststellungen über die Zumietung von ca 55 m² Geschäftsfläche nach Inkrafttreten des MRG zu einer bereits vorher gemieteten mehrgeschossigen Geschäftsfläche in einem ausdrücklich als „Ergänzungsvertrag" bezeichneten Vertrag mit einem konkret auf die zugemietete Fläche entfallenden Hauptmietzins von zwei gesonderten Verträgen ausgegangen, nämlich vom Weiterbestand des alten Bestandvertrages und einem zusätzlichen zweiten Vertrag über die kleinere Geschäftsfläche. Daran änderte nach Ansicht der Vorinstanzen der Umstand nichts, dass für die Zukunft eine rechtliche Gemeinsamkeit aller Geschäftsobjekte hinsichtlich der Aufkündbarkeit vereinbart wurde.

Die Beurteilung, ob in einem konkreten Fall der Zumietung weiterer Geschäftsflächen ein neuer Bestandvertrag über das gesamte Objekt gewollt war und zugrundezulegen ist oder eine selbständige Zumietung weiterer Flächen erfolgte, basiert auf nicht revisiblen Feststellungen der Vorinstanzen über die Absicht der Parteien bei Vertragsabschluss. Sie fügt sich damit widerspruchslos in die Grundsätze der einschlägigen Judikatur. Eine iSd § 62 Abs 1 AußStrG erhebliche Rechtsfrage stellt sich aber auch deshalb nicht, weil bei einer solchen Beurteilung stets auf die Verhältnisse des Einzelfalls abzustellen ist (vgl RIS-Justiz RS0032502 [T8]).Die Beurteilung, ob in einem konkreten Fall der Zumietung weiterer Geschäftsflächen ein neuer Bestandvertrag über das gesamte Objekt gewollt war und zugrundezulegen ist oder eine selbständige Zumietung weiterer Flächen erfolgte, basiert auf nicht revisiblen Feststellungen der Vorinstanzen über die Absicht der Parteien bei Vertragsabschluss. Sie fügt sich damit widerspruchslos in die Grundsätze der einschlägigen Judikatur. Eine iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG erhebliche Rechtsfrage stellt sich aber auch deshalb nicht, weil bei einer solchen Beurteilung stets auf die Verhältnisse des Einzelfalls abzustellen ist vergleiche RIS-Justiz RS0032502 [T8]).

2. Dass es für die Rechtswirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen und Wertsicherungsvereinbarungen stets auf das im Abschlusszeitpunkt geltende Recht ankommt, stellt § 43 Abs 2 MRG klar. Art II Abschnitt II Z 5 des 3. WÄG stellt nur eine Ausformung dieses Prinzips dar. Eine im Abschlusszeitpunkt wirksame Mietzins- und Wertsicherungsvereinbarung bleibt daher weiter wirksam. Dieser Weitergeltung alter zinsrechtlicher Bestimmungen steht § 16 Abs 9 MRG nicht entgegen. Eine in einem Hauptmietvertrag vor dem 1. 1. 1982 und somit vor Inkrafttreten des MRG geschlossene zulässige Wertsicherungsvereinbarung bleibt wirksam und ist nicht auf ein Überschreiten der Angemessenheitsgrenze des § 16 Abs 1 MRG hin überprüfbar (5 Ob 151/95 = wobl 1996/65; RIS-Justiz RS0111849; aA Vonkilch, Die Überprüfung der Wertsicherung und die Mietrechtsentwicklung, wobl 2000, 212).2. Dass es für die Rechtswirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen und Wertsicherungsvereinbarungen stets auf das im Abschlusszeitpunkt geltende Recht ankommt, stellt Paragraph 43, Absatz 2, MRG klar. Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 5, des 3. WÄG stellt nur eine Ausformung dieses Prinzips dar. Eine im Abschlusszeitpunkt wirksame Mietzins- und Wertsicherungsvereinbarung bleibt daher weiter wirksam. Dieser Weitergeltung alter zinsrechtlicher Bestimmungen steht Paragraph 16, Absatz 9, MRG nicht entgegen. Eine in einem Hauptmietvertrag vor dem 1. 1. 1982 und somit vor Inkrafttreten des MRG geschlossene zulässige Wertsicherungsvereinbarung bleibt wirksam und ist nicht auf ein Überschreiten der Angemessenheitsgrenze des Paragraph 16, Absatz eins, MRG hin überprüfbar (5 Ob 151/95 = wobl 1996/65; RIS-Justiz RS0111849; aA Vonkilch, Die Überprüfung der Wertsicherung und die Mietrechtsentwicklung, wobl 2000, 212).

An der dargestellten Rechtsprechung haben sich die Vorinstanzen orientiert, sodass auch in diesem Punkt eine Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG nicht vorliegt.An der dargestellten Rechtsprechung haben sich die Vorinstanzen orientiert, sodass auch in diesem Punkt eine Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nicht vorliegt.

Der unzulässige außerordentliche Revisionsrekurs war daher zurückzuweisen.

Anmerkung

E82418 5Ob223.06i

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITR Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in immolex-LS 2007/1 = immolex-LS 2007/10 = wobl 2007,161/66 (Schauer) - wobl 2007/66 (Schauer) XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00223.06I.1024.000

Dokumentnummer

JJT_20061024_OGH0002_0050OB00223_06I0000_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