

# TE OGH 2006/6/27 5Ob140/06h

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.06.2006

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Veith, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Brigitte M\*\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner

1.) Laurenz W\*\*\*\*\*, 2.) Dr. Christine W\*\*\*\*\*, 3.) Mag. Laurenz W\*\*\*\*\*, 4.) Margarethe W\*\*\*\*\*, 1.-4. Antragsgegner vertreten durch Dr. Josef Lachmann, Rechtsanwalt in Wien, 5.) Anastasija R\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Johannes Fontanesi, Rechtsanwalt in Wien, und 6.) Martin G\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, wegen § 37 Abs 1 Z 1 und Z 8 MRG iVm §§ 2 Abs 3, 16, 26 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Teilsachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. Februar 2006, GZ 381.) Laurenz W\*\*\*\*\*, 2.) Dr. Christine W\*\*\*\*\*, 3.) Mag. Laurenz W\*\*\*\*\*, 4.) Margarethe W\*\*\*\*\*, 1.-4. Antragsgegner vertreten durch Dr. Josef Lachmann, Rechtsanwalt in Wien, 5.) Anastasija R\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Johannes Fontanesi, Rechtsanwalt in Wien, und 6.) Martin G\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer eins und Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraphen 2, Absatz 3,, 16, 26 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Teilsachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. Februar 2006, GZ 38

R 305/05t-31,den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin 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 Antragstellerin 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. Das Rekursgericht ist der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs gefolgt, wonach die Umgehungsabsicht im Sinn des § 2 Abs 3 MRG nicht schon bei Abschluss des Hauptmietvertrags vorzuliegen braucht, sondern auch erst später gefasst werden kann, spätestens aber im Zeitpunkt des Abschlusses des Untermietvertrags vorliegen muss (5 Ob 81/95 = MietSlg 47.189; 5 Ob 148/95) und die folgende Entwicklung die Rechtsstellung des Untermieters weder verbessern noch verschlechtern kann (vgl 5 Ob 2255/96w = MietSlg 49.219 = WoBl 1997/61, 189). Der Ansicht des Rekursgerichts, wonach hier eine solche Umgehungsabsicht zur Zeit des Abschlusses des Untermietvertrags im Jahre

1989 nicht vorlag, tritt die Antragstellerin auch nicht (mehr) entgegen.<sup>1</sup> Das Rekursgericht ist der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs gefolgt, wonach die Umgehungsabsicht im Sinn des Paragraph 2, Absatz 3, MRG nicht schon bei Abschluss des Hauptmietvertrags vorzuliegen braucht, sondern auch erst später gefasst werden kann, spätestens aber im Zeitpunkt des Abschlusses des Untermietvertrags vorliegen muss (5 Ob 81/95 = MietSlg 47.189; 5 Ob 148/95) und die folgende Entwicklung die Rechtsstellung des Untermieters weder verbessern noch verschlechtern kann vergleiche 5 Ob 2255/96w = MietSlg 49.219 = WoBl 1997/61, 189). Der Ansicht des Rekursgerichts, wonach hier eine solche Umgehungsabsicht zur Zeit des Abschlusses des Untermietvertrags im Jahre 1989 nicht vorlag, tritt die Antragstellerin auch nicht (mehr) entgegen.

2. Die Antragstellerin meint, der von der bisherigen Hauptmieterin und der Sechstantragstellerin abgeschlossene „Unternehmenskaufvertrag“ vom 18. 2. 2003 sei mangels eines vorhanden gewesenen Unternehmens ein „Scheingeschäft“, mit der ihr ein neuer Hauptmieter gegenüber stehe und ein neues Vertragsverhältnis beginne, sodass dieser Zeitpunkt für die Beurteilung der Umgehungsabsicht nach § 2 Abs 3 MRG maßgeblich sei. Mit dieser Ansicht übersieht die Antragstellerin, dass sie ursprünglich rechtswirksam (nur) die Rechtsstellung als Untermieterin erlangt hatte, diese Rechtsposition durch den späteren „Unternehmenskaufvertrag“ vom 18. 2. 2003, sollte er als Hauptmieterwechsel anzusehen sein, sich inhaltlich (qualitativ) auch nicht verbessert hätte und die für die Antragstellerin schon ursprünglich nicht vorgesehenen und nicht begründeten Rechte als Hauptmieterin dann auch nicht mehr später im Sinn des § 2 Abs 3 MRG umgangen werden konnten. Die Antragstellerin zeigt damit keine Gründe auf, die ein Abgehen von der zu 1. dargestellten Judikatur nahe legen könnten.<sup>2</sup> Die Antragstellerin meint, der von der bisherigen Hauptmieterin und der Sechstantragstellerin abgeschlossene „Unternehmenskaufvertrag“ vom 18. 2. 2003 sei mangels eines vorhanden gewesenen Unternehmens ein „Scheingeschäft“, mit der ihr ein neuer Hauptmieter gegenüber stehe und ein neues Vertragsverhältnis beginne, sodass dieser Zeitpunkt für die Beurteilung der Umgehungsabsicht nach Paragraph 2, Absatz 3, MRG maßgeblich sei. Mit dieser Ansicht übersieht die Antragstellerin, dass sie ursprünglich rechtswirksam (nur) die Rechtsstellung als Untermieterin erlangt hatte, diese Rechtsposition durch den späteren „Unternehmenskaufvertrag“ vom 18. 2. 2003, sollte er als Hauptmieterwechsel anzusehen sein, sich inhaltlich (qualitativ) auch nicht verbessert hätte und die für die Antragstellerin schon ursprünglich nicht vorgesehenen und nicht begründeten Rechte als Hauptmieterin dann auch nicht mehr später im Sinn des Paragraph 2, Absatz 3, MRG umgangen werden konnten. Die Antragstellerin zeigt damit keine Gründe auf, die ein Abgehen von der zu 1. dargestellten Judikatur nahe legen könnten.

3. Inwieweit die Antragstellerin allenfalls gestützt auf die §§ 879, 1295 Abs 2 ABGB für sie gegebenenfalls nachteilige Folgen aus dem „Unternehmenskaufvertrag“ vom 18. 2. 2003 abwehren könnte, ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.<sup>3</sup> Inwieweit die Antragstellerin allenfalls gestützt auf die Paragraphen 879., 1295 Absatz 2, ABGB für sie gegebenenfalls nachteilige Folgen aus dem „Unternehmenskaufvertrag“ vom 18. 2. 2003 abwehren könnte, ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Da die Antragstellerin keine Rechtsfragen im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG nF geltend macht, ist ihr außerordentlicher Revisionsrekurs unzulässig und zurückzuweisen. Da die Antragstellerin keine Rechtsfragen im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nF geltend macht, ist ihr außerordentlicher Revisionsrekurs unzulässig und zurückzuweisen.

## Anmerkung

E81460 5Ob140.06h

## Schlagworte

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in immolex-LS 2006/68 XPUBLEND

## European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00140.06H.0627.000

## Dokumentnummer

JJT\_20060627\_OGH0002\_0050OB00140\_06H0000\_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](http://www.jusline.at)