jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/5/16 5Ob117/06a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.05.2006

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. Lovrek und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgenossenschaft R***** reg. GenmbH, *****, vertreten durch Dr. Heimo Jilek, Rechtsanwalt in Leoben, gegen den Antragsgegner Armin K*****, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG (§ 12a Abs 2 MRG), infolge des außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 1. März 206, GZ 3 R 28/06v-6, 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. Lovrek und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgenossenschaft R***** reg. GenmbH, *****, vertreten durch Dr. Heimo Jilek, Rechtsanwalt in Leoben, gegen den Antragsgegner Armin K*****, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG (Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG), infolge des außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 1. März 206, GZ 3 R 28/06v-6, 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

Im vorliegenden Fall hat der frühere Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit, der beabsichtigte, das im Objekt betriebene Unternehmen zu veräußern, eine bindende Feststellung der Gemeinde (§ 39 MRG) über die Höhe des nach der Unternehmensveräußerung zulässigen Hauptmietzinses begehrt, diesen Antrag jedoch noch während der Dauer des Schlichtungsstellenverfahrens nach § 13 Abs 7 AVG zurückgezogen. Einer unmittelbaren Anrufung des Gerichts zur Feststellung des nunmehr nach der Unternehmensveräußerung vom neuen Hauptmieter zu bezahlenden Hauptmietzinses nach § 12a Abs 2 MRG stehen die Vorschriften der §§ 39 f MRG mit ihrer klaren Anordnung der sukzessiven Zuständigkeit des Gerichts nach Anrufung der Schlichtungsstelle entgegen. Die Anrufung der Schlichtungsstelle ist eine zwingende Prozessvoraussetzung für das gerichtliche Verfahren (RIS-Justiz RS0006307 [T8] ua).Im vorliegenden Fall hat der frühere Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit, der beabsichtigte, das im Objekt betriebene Unternehmen zu veräußern, eine bindende Feststellung der Gemeinde (Paragraph 39, MRG) über die Höhe

des nach der Unternehmensveräußerung zulässigen Hauptmietzinses begehrt, diesen Antrag jedoch noch während der Dauer des Schlichtungsstellenverfahrens nach Paragraph 13, Absatz 7, AVG zurückgezogen. Einer unmittelbaren Anrufung des Gerichts zur Feststellung des nunmehr nach der Unternehmensveräußerung vom neuen Hauptmieter zu bezahlenden Hauptmietzinses nach Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG stehen die Vorschriften der Paragraphen 39, f MRG mit ihrer klaren Anordnung der sukzessiven Zuständigkeit des Gerichts nach Anrufung der Schlichtungsstelle entgegen. Die Anrufung der Schlichtungsstelle ist eine zwingende Prozessvoraussetzung für das gerichtliche Verfahren (RIS-Justiz RS0006307 [T8] ua).

§ 40 Abs 1 und 2 MRG ist mit aller Deutlichkeit zu entnehmen, dass Voraussetzung der Anrufung des Gerichtes entweder eine Entscheidung der Schlichtungsstelle und die Einhaltung der vierwöchigen Antragsfrist (Abs 1) ist, oder aber, dass ein noch bei der Gemeinde anhängiges Verfahren nach Ablauf von drei Monaten an das Gericht abgezogen wird (Abs 2).Paragraph 40, Absatz eins und 2 MRG ist mit aller Deutlichkeit zu entnehmen, dass Voraussetzung der Anrufung des Gerichtes entweder eine Entscheidung der Schlichtungsstelle und die Einhaltung der vierwöchigen Antragsfrist (Absatz eins,) ist, oder aber, dass ein noch bei der Gemeinde anhängiges Verfahren nach Ablauf von drei Monaten an das Gericht abgezogen wird (Absatz 2,).

Es reicht demnach - unbeschadet der Frage der fehlenden Identität der Parteien - nicht aus, dass die „Sache" iSd § 39 Abs 1 MRG einmal bei der Gemeinde anhängig gemacht worden war, das Verwaltungsverfahren jedoch mit Antragsrückziehung endete. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Vermieterin zur Stellung eines Antrags nach § 12a Abs 8 MRG nicht legitimiert gewesen wäre.Es reicht demnach - unbeschadet der Frage der fehlenden Identität der Parteien - nicht aus, dass die „Sache" iSd Paragraph 39, Absatz eins, MRG einmal bei der Gemeinde anhängig gemacht worden war, das Verwaltungsverfahren jedoch mit Antragsrückziehung endete. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Vermieterin zur Stellung eines Antrags nach Paragraph 12 a, Absatz 8, MRG nicht legitimiert gewesen wäre.

Wie die Vorinstanzen in Einklang mit der klaren Rechtslage erkannten, steht der Antragstellerin keine andere Möglichkeit zu, als nach Bewirkung des die Anhebung rechtfertigenden Sachverhalts ein Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG unter Einhaltung der Vorschriften der §§ 39, 40 MRG einzuleiten (vgl 5 Ob 79/02g = wobl 2002/115 zu Fragen der Präklusion bzw des Anerkenntnisses).Wie die Vorinstanzen in Einklang mit der klaren Rechtslage erkannten, steht der Antragstellerin keine andere Möglichkeit zu, als nach Bewirkung des die Anhebung rechtfertigenden Sachverhalts ein Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG unter Einhaltung der Vorschriften der Paragraphen 39,, 40 MRG einzuleiten vergleiche 5 Ob 79/02g = wobl 2002/115 zu Fragen der Präklusion bzw des Anerkenntnisses).

Mangels Vorliegens einer Rechtsfrage von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG erweist sich das außerordentliche Rechtsmittel der Antragstellerin als unzulässig. Es war daher zurückzuweisen.Mangels Vorliegens einer Rechtsfrage von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG erweist sich das außerordentliche Rechtsmittel der Antragstellerin als unzulässig. Es war daher zurückzuweisen.

Anmerkung

E80795 5Ob117.06a

Schlagworte

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in immolex 2007,50/20 - immolex 2007/20 = wobl 2007,88/33 - wobl 2007/33 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00117.06A.0516.000

Dokumentnummer

JJT_20060516_OGH0002_0050OB00117_06A0000_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