jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2005/3/31 3Ob326/04v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.03.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Pimmer, Dr. Zechner, Dr. Sailer und Dr. Jensik als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I*****gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Zsizik & Dr. Prattes Rechtsanwälte GmbH in Bruck an der Mur, wider die beklagte Partei Günther H*****, vertreten durch Dr. Walter Solic, Rechtsanwalt in Kaindorf-Leibnitz, wegen Räumung, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Leoben als Berufungsgericht vom 16. September 2004, GZ 1 R 120/04w-4 (ON 41 im erstgerichtlichen Akt), in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 9. Dezember 2004, GZ 1 R 120/04w-5, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des§ 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Die klagende Eigentümerin einer Liegenschaft hatte diese einer Hauptmieterin - über deren Vermögen am 4. März 2002 der Konkurs eröffnet wurde - vermietet. Der Beklagte betreibt dort in einem Geschäftslokal einen Handel mit Waren aller Art, das zwischen ihm und der Hauptmieterin bestehende Untermietverhältnis endete unbestritten am 30. Juni 2002. Die klagende Partei erwirkte gegenüber der Hauptmieterin am 8. Juni 2001 ein rechtskräftiges Urteil auf Zahlung rückständiger Mieten und auf Räumung der Liegenschaft. Das Verfahren über die Exszindierungsklage der hier beklagten Partei gegen die gegenüber der vormaligen Hauptmieterin bewilligte Räumungsexekution ist rechtskräftig unterbrochen.

Rechtliche Beurteilung

a) Die Vorinstanzen gaben im zweiten Rechtsgang dem auf Räumung gerichteten Klagebegehren wegen rechtsgrundloser Benützung des Geschäftslokals statt. Die Beurteilung der Konkludenz von Willenserklärungen im Einzelfall stellt grundsätzlich keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO dar, weil es regelmäßig keine über die besonderen Umstände des Einzelfalls hinausgehende Bedeutung hat. Das Zustandekommen eines neuen Mietvertrags durch schlüssige Handlungen iSd § 863 ABGB (in casu: Annahme des als „Mietzins" bezeichneten Entgelts durch fünf Monate hindurch (in dem für den Beklagten günstigsten Fall von September 2002 bis einschließlich Jänner 2003) reiche

nach der Rechtsansicht des Berufungsgerichts nicht aus. Diese Rechtsansicht entspricht der stRsp (zuletzt 3 Ob 124/03m mwN; RIS-Justiz RS0082191), denn die unbeanstandete Annahme eines regelmäßig bezahlten Entgelts für die dem anderen eingeräumte Benützung von Räumen kann nur bei einem derartigen Verhalten durch längere Zeit hindurch zur Annahme des konkludenten Abschlusses eines Bestandverhältnisses führen. Ob ein Zeitraum von fünf Monaten als „längere Zeit" anzusehen, ist aber ganz einzelfallbezogen. Die Auffassung der zweiten Instanz stellt jedenfalls keine einer Korrektur durch den Obersten Gerichtshof bedürftige Fehlbeurteilung dar, auch wenn man berücksichtigt, dass die klagende Partei interessiert war, dass die vormaligen Untermieter der vormaligen Hauptmieterin nun selbst Hauptmieter werden. Das Berufungsgericht erachtete dann das Schreiben des Klagevertreters vom 20. Dezember 2002 Beilage 7 - worin mitgeteilt wird, dass das „titellose Eigentumsverhältnis von Seiten der beklagten Partei per 31. Dezember 2002 beendet" und der Beklagte zur Räumung aufgefordert wird - und die Mitteilung des Masseverwalters im Konkurs über das Vermögen der vormaligen Hauptmieterin vom 29. August 2002 Beilage 2 als nicht mehr relevant, letzteres Schreiben vor allem auch deshalb nicht, weil dieses nicht der klagenden Partei zugerechnet werden könne.a) Die Vorinstanzen gaben im zweiten Rechtsgang dem auf Räumung gerichteten Klagebegehren wegen rechtsgrundloser Benützung des Geschäftslokals statt. Die Beurteilung der Konkludenz von Willenserklärungen im Einzelfall stellt grundsätzlich keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO dar, weil es regelmäßig keine über die besonderen Umstände des Einzelfalls hinausgehende Bedeutung hat. Das Zustandekommen eines neuen Mietvertrags durch schlüssige Handlungen iSd Paragraph 863, ABGB (in casu: Annahme des als „Mietzins" bezeichneten Entgelts durch fünf Monate hindurch (in dem für den Beklagten günstigsten Fall von September 2002 bis einschließlich Jänner 2003) reiche nach der Rechtsansicht des Berufungsgerichts nicht aus. Diese Rechtsansicht entspricht der stRsp (zuletzt 3 Ob 124/03m mwN; RIS-Justiz RS0082191), denn die unbeanstandete Annahme eines regelmäßig bezahlten Entgelts für die dem anderen eingeräumte Benützung von Räumen kann nur bei einem derartigen Verhalten durch längere Zeit hindurch zur Annahme des konkludenten Abschlusses eines Bestandverhältnisses führen. Ob ein Zeitraum von fünf Monaten als „längere Zeit" anzusehen, ist aber ganz einzelfallbezogen. Die Auffassung der zweiten Instanz stellt jedenfalls keine einer Korrektur durch den Obersten Gerichtshof bedürftige Fehlbeurteilung dar, auch wenn man berücksichtigt, dass die klagende Partei interessiert war, dass die vormaligen Untermieter der vormaligen Hauptmieterin nun selbst Hauptmieter werden. Das Berufungsgericht erachtete dann das Schreiben des Klagevertreters vom 20. Dezember 2002 Beilage 7 - worin mitgeteilt wird, dass das „titellose Eigentumsverhältnis von Seiten der beklagten Partei per 31. Dezember 2002 beendet" und der Beklagte zur Räumung aufgefordert wird - und die Mitteilung des Masseverwalters im Konkurs über das Vermögen der vormaligen Hauptmieterin vom 29. August 2002 Beilage 2 als nicht mehr relevant, letzteres Schreiben vor allem auch deshalb nicht, weil dieses nicht der klagenden Partei zugerechnet werden könne.

Abgesehen davon liegt insoweit die von der zweiten Instanz gebilligte (S 16 f der Berufungsentscheidung) erstrichterliche Feststellung vor, es könne nicht festgestellt werden, ob der Masseverwalter mit der klagenden Partei vereinbarte, dass diese den Beklagten als Hauptmieter zu den bisherigen Konditionen übernehme.

In der Frage des ausdrücklichen Abschlusses eines Mietvertrags traf das Berufungsgericht zusätzlich zu den Feststellungen des Erstrichters nach Beweiswiederholung noch eine weitere Feststellung, wonach ein näher genannter und zu Vertragsverhandlungen mit Vertragspartnern der klagenden Partei befugter Angestellter des Mutterkonzerns der klagenden Partei in dem entscheidenden Telefonat vom 12. November 2002 den Beklagten ausdrücklich darauf hingewiesen habe, dass er nicht Mieter sei und das Geschäftslokal jederzeit räumen müsse.

b) Zur behaupteten Unschlüssigkeit der Räumungsklage und zum Einwand des Beklagten, der klagenden Partei fehle das Rechtsschutzinteresse, kann auf die zutreffenden Ausführungen der zweiten Instanz verwiesen werden. Wiederholend ist festzuhalten, dass sich der Beklagte auf den Rechtstitel für die Benützung des Geschäftslokals „Unterbestandvertrag" im nunmehrigen Verfahren nicht mehr berufen konnte und auch gar nicht berufen, sondern auf den (konkludenten) Abschluss eines Hauptmietvertrags.

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

Textnummer

E76719

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0030OB00326.04V.0331.000

Im RIS seit

30.04.2005

Zuletzt aktualisiert am

21.02.2012

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