jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2005/3/15 5Ob241/04h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.03.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin H***** L***** S***** GmbH, *****, vertreten durch Berger Saurer Zöchbauer, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin V*****gmbH, *****, vertreten durch Dr. Robert Brande, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 12a Abs 3 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Juli 2004, GZ 40 R 181/04w-23, womit der Teilsachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 23. April 2004, GZ 54 Msch 4/03w-17, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin H***** L***** S***** GmbH, *****, vertreten durch Berger Saurer Zöchbauer, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin V*****gmbH, *****, vertreten durch Dr. Robert Brande, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Juli 2004, GZ 40 R 181/04w-23, womit der Teilsachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 23. April 2004, GZ 54 Msch 4/03w-17, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht hat zwar ausgesprochen, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000 übersteige und der Revisionsrekurs zulässig sei, weil ein Überdenken der Rechtsprechung zur bloßen „Untervermietungsgesellschaft" in Zusammenhang mit § 12a Abs 3 MRG aufgrund der Entscheidung 6 Ob 79/01p angebracht sei, doch liegen die Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 16 - 18 MRG für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor.Das Rekursgericht hat zwar ausgesprochen, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000 übersteige und der Revisionsrekurs zulässig sei, weil ein Überdenken der Rechtsprechung zur bloßen „Untervermietungsgesellschaft" in Zusammenhang mit Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG aufgrund der Entscheidung 6 Ob 79/01p angebracht sei, doch liegen die Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit

Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, - 18 MRG für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor.

Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Rekursgerichtes ist der Revisionsrekurs nicht zulässig. Die Zurückweisung eines ordentlichen Revisionsrekurses wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 37 Abs 3 Z 16 - 18 MRG iVm § 510 Abs 3 letzter Satz, § 528a ZPO).Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Rekursgerichtes ist der Revisionsrekurs nicht zulässig. Die Zurückweisung eines ordentlichen Revisionsrekurses wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, - 18 MRG in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz, Paragraph 528 a, ZPO).

Es entspricht ständiger, von der Lehre gebilligter höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass die in § 12a Abs 1 MRG genannte Voraussetzung für ein Mietzinsanhebungsrecht des Vermieters, nämlich dass er in der gemieteten Geschäftsräumlichkeit ein Unternehmen betreibt, auch auf den Anhebungsfall des § 12a Abs 3 MRG zu beziehen ist. Voraussetzung ist also stets, dass im Objekt vom Mieter ein veräußerbares Unternehmen betrieben wird (RIS-Justiz RS0114644; RS0107263; A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht Rz 16 und 44 zu§ 12a MRG).Es entspricht ständiger, von der Lehre gebilligter höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass die in Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG genannte Voraussetzung für ein Mietzinsanhebungsrecht des Vermieters, nämlich dass er in der gemieteten Geschäftsräumlichkeit ein Unternehmen betreibt, auch auf den Anhebungsfall des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG zu beziehen ist. Voraussetzung ist also stets, dass im Objekt vom Mieter ein veräußerbares Unternehmen betrieben wird (RIS-Justiz RS0114644; RS0107263; A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht Rz 16 und 44 zu Paragraph 12 a, MRG).

Dass dies nicht der Fall ist, sondern die Mieter-GmbH ihr Unternehmen an einem anderen Standort betreibt und das gegenständliche Objekt - im Übrigen mit Zustimmung des Liegenschaftseigentümers - untervermietet hat, geht aus den maßgeblichen Feststellungen eindeutig hervor.

Dass die Untervermietung, also die bloße Verwertung einzelner Vermögensbestandteile der Gesellschaft, etwa der Mietrechte, den Anhebungstatbestand nicht herstellt, entspricht ebenfalls ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung (vgl RIS-Justiz RS0106083; 2 Ob 2367/96v = immolex 1997/51; 6 Ob 79/01p = wobl 2001/199).Dass die Untervermietung, also die bloße Verwertung einzelner Vermögensbestandteile der Gesellschaft, etwa der Mietrechte, den Anhebungstatbestand nicht herstellt, entspricht ebenfalls ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung vergleiche RIS-Justiz RS0106083; 2 Ob 2367/96v = immolex 1997/51; 6 Ob 79/01p = wobl 2001/199).

Die in der Entscheidung 6 Ob 79/01p enthaltenen Erwägungen, auf die sich die Revisionsrekurswerberin stützt und die offenbar auch das Rekursgericht für bedenkenswert hält, haben einen anderen rechtlichen Hintergrund: In jenem Verfahren war zu prüfen, ob der Bestandnehmerin, die sich in einer ähnlichen Sachlage zur Erhöhung des Hauptmietzinses gegenüber dem Liegenschaftseigentümer bereit fand und 1997 deshalb eine Anhebung des Untermietzinses verlangte, der Vorwurf einer fahrlässigen Unkenntnis der damaligen Rechtslage gemacht werden konnte. Das wurde mit dem Argument verneint, dass zum damaligen Zeitpunkt zur maßgeblichen Frage erst eine höchstgerichtliche Entscheidung vorlag, nämlich 2 Ob 2367/96v, weshalb der Anwendungsbereich des§ 12a MRG in der höchstgerichtlichen Judikatur noch nicht abschließend geklärt war. In der Hauptsache wurde auch in der Entscheidung 6 Ob 79/01p erkannt, dass ein Mietzinsanhebungsrecht der Vermieterin nicht bestanden hatte; die zitierte Entscheidung schloss sich unter Zitierung der oben wiedergegebenen Judikatur dieser Linie an.Die in der Entscheidung 6 Ob 79/01p enthaltenen Erwägungen, auf die sich die Revisionsrekurswerberin stützt und die offenbar auch das Rekursgericht für bedenkenswert hält, haben einen anderen rechtlichen Hintergrund: In jenem Verfahren war zu prüfen, ob der Bestandnehmerin, die sich in einer ähnlichen Sachlage zur Erhöhung des Hauptmietzinses gegenüber dem Liegenschaftseigentümer bereit fand und 1997 deshalb eine Anhebung des Untermietzinses verlangte, der Vorwurf einer fahrlässigen Unkenntnis der damaligen Rechtslage gemacht werden konnte. Das wurde mit dem Argument verneint, dass zum damaligen Zeitpunkt zur maßgeblichen Frage erst eine höchstgerichtliche Entscheidung vorlag, nämlich 2 Ob 2367/96v, weshalb der Anwendungsbereich des Paragraph 12 a, MRG in der höchstgerichtlichen Judikatur noch nicht abschließend geklärt war. In der Hauptsache wurde auch in der Entscheidung 6 Ob 79/01p erkannt, dass ein Mietzinsanhebungsrecht der Vermieterin nicht bestanden hatte; die zitierte Entscheidung schloss sich unter Zitierung der oben wiedergegebenen Judikatur dieser Linie an.

Mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 528 Abs 1 ZPO erweist sich damit das Rechtsmittels der Antragsgegnerin als unzulässig.Mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 528, Absatz eins, ZPO erweist sich damit das Rechtsmittels der Antragsgegnerin als unzulässig.

Es war daher zurückzuweisen.

Textnummer

E76518

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00241.04H.0315.000

Im RIS seit

14.04.2005

Zuletzt aktualisiert am

23.03.2012

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