jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/11/25 6Ob242/04p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.11.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Ehmayr als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Huber, Dr. Prückner, Dr. Schenk und Dr. Schramm als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen der klagenden Partei Marietta D*****, vertreten durch Dr. Franz Terp, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei R***** OEG, *****, vertreten durch Dr. Daniel Charim ua, Rechtsanwälte in Wien, wegen 8.851,12 EUR, 28.766,20 EUR und Räumung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Teilurteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 20. Juni 2004, GZ 40 R 196/04a-16, womit über die Berufung der beklagten Partei das Teil- und Endurteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 5. April 2004, GZ 54 C 1469/03k (54 C 1516/02w)-11, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

Die Klägerin ist Eigentümerin einer Liegenschaft in Wien und Vermieterin einer dort befindlichen Geschäftsräumlichkeit. Sie begehrt in den verbundenen Rechtssachen von der beklagten Mieterin die Bezahlung eines rückständigen Mietzinses und die Räumung des Mietobjekts. Zur Höhe des begehrten monatlichen Mietzinses stützte sich die Klägerin auf das Mietzinsanhebungsrecht nach § 12a MRG infolge einer Unternehmensübertragung vom 1. 6. 2002 sowie auf die auf ihren Antrag ergangene Entscheidung der Gemeinde (Schlichtungsstelle) vom 9. 4. 2003. Mit dieser wurde gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 12a Abs 2 und 3 und § 16 Abs 1 MRG festgestellt, dass der angemessene Hauptmietzins per 1. 6. 2002 2.620 EUR exklusive Umsatzsteuer betrage.Die Klägerin ist Eigentümerin einer Liegenschaft in Wien und Vermieterin einer dort befindlichen Geschäftsräumlichkeit. Sie begehrt in den verbundenen Rechtssachen von der beklagten Mieterin die Bezahlung eines rückständigen Mietzinses und die Räumung des Mietobjekts. Zur Höhe des begehrten monatlichen Mietzinses stützte sich die Klägerin auf das Mietzinsanhebungsrecht nach Paragraph 12 a, MRG infolge einer Unternehmensübertragung vom 1. 6. 2002 sowie auf die auf ihren Antrag ergangene Entscheidung der Gemeinde (Schlichtungsstelle) vom 9. 4. 2003. Mit dieser wurde gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 2 und 3 und Paragraph 16, Absatz eins, MRG festgestellt, dass der angemessene Hauptmietzins per 1. 6. 2002 2.620 EUR exklusive Umsatzsteuer betrage.

Die Beklagte beantragte die Abweisung beider Klagebegehren und wandte im Wesentlichen ein, dass im Mietvertrag vom 20. 10. 1962 den beiden Mietern ein Weitergaberecht eingeräumt worden sei. In Ausübung dieses Rechts seien die Mietrechte auf die beklagte Gesellschaft übergegangen, an welcher einer der Vormieter als Gesellschafter beteiligt sei, sodass die entsprechende Bedingung des Mietvertrages für die Weitergabe der Mietrechte erfüllt sei. Bei einer Unternehmensübertragung aufgrund eines Weitergaberechts sei § 12a MRG unanwendbar.Die Beklagte beantragte die Abweisung beider Klagebegehren und wandte im Wesentlichen ein, dass im Mietvertrag vom 20. 10. 1962 den beiden Mietern ein Weitergaberecht eingeräumt worden sei. In Ausübung dieses Rechts seien die Mietrechte auf die beklagte Gesellschaft übergegangen, an welcher einer der Vormieter als Gesellschafter beteiligt sei, sodass die entsprechende Bedingung des Mietvertrages für die Weitergabe der Mietrechte erfüllt sei. Bei einer Unternehmensübertragung aufgrund eines Weitergaberechts sei Paragraph 12 a, MRG unanwendbar.

Die Klägerin bestritt das Beklagtenvorbringen nur generell und stützte sich weiterhin nur auf die Rechtskraft und Bindungswirkung der Entscheidung der Schlichtungsstelle.

Das Erstgericht gab den Zahlungsbegehren mit seinem Teilurteil (zu 54 C 1516/02w zur Gänze) und seinem Endurteil (zu 54 C 1469/03k nur teilweise) mit der wesentlichen Begründung statt, dass im vorgeschalteten Schlichtungsverfahren mangels Anrufung des Außerstreitgerichts gemäß § 40 MRG bindend das Mietzinsanhebungsrecht der Klägerin festgestellt worden sei.Das Erstgericht gab den Zahlungsbegehren mit seinem Teilurteil (zu 54 C 1516/02w zur Gänze) und seinem Endurteil (zu 54 C 1469/03k nur teilweise) mit der wesentlichen Begründung statt, dass im vorgeschalteten Schlichtungsverfahren mangels Anrufung des Außerstreitgerichts gemäß Paragraph 40, MRG bindend das Mietzinsanhebungsrecht der Klägerin festgestellt worden sei.

Das Berufungsgericht änderte das erstinstanzliche Urteil über Berufung der Beklagten dahin ab, dass mit Teilurteil die Zahlungsbegehren zur Gänze abgewiesen wurden. Es verneinte eine Bindungswirkung der Entscheidung der Schlichtungsstelle, weil diese von der Klägerin unabhängig von einer vertraglichen Regelung angerufen worden sei und weil in der Entscheidungsbegründung der Verwaltungsbehörde ausdrücklich darauf hingewiesen worden sei, dass die strittige Vereinbarung "im streitigen Verfahren auszutragen" sei. Bei einem Mieterwechsel aufgrund eines Weitergaberechts werde das Mietzinsanhebungsrecht gemäß § 12a MRG nicht ausgelöst.Das Berufungsgericht änderte das erstinstanzliche Urteil über Berufung der Beklagten dahin ab, dass mit Teilurteil die Zahlungsbegehren zur Gänze abgewiesen wurden. Es verneinte eine Bindungswirkung der Entscheidung der Schlichtungsstelle, weil diese von der Klägerin unabhängig von einer vertraglichen Regelung angerufen worden sei und weil in der Entscheidungsbegründung der Verwaltungsbehörde ausdrücklich darauf hingewiesen worden sei, dass die strittige Vereinbarung "im streitigen Verfahren auszutragen" sei. Bei einem Mieterwechsel aufgrund eines Weitergaberechts werde das Mietzinsanhebungsrecht gemäß Paragraph 12 a, MRG nicht ausgelöst.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision in keiner der beiden verbundenen Rechtssachen zulässig sei.

Rechtliche Beurteilung

Die außerordentliche Revision der Klägerin ist mangels erheblicher Rechtsfragen unzulässig. Die Revisionswerberin releviert primär eine Verletzung der Rechtskraft und Bindungswirkung der Entscheidung der Schlichtungsstelle und rügt weiters, dass das Berufungsgericht ohne entsprechende erstinstanzliche Feststellungen von einem Weitergaberecht der Vormieter ausgegangen worden sei. Dazu ist folgendes auszuführen:

1. Das Berufungsgericht ging im Einklang mit der oberstgerichtlichen Rechtsprechung davon aus, dass § 12a MRG keine Anwendung findet, wenn das Mietverhältnis aufgrund eines Weitergaberechts auf den neuen Mieter übergeht, weil dann von einem Aufdrängen eines neuen Vertragspartners keine Rede sein kann, also kein Grund für das Zinsanhebungsrecht besteht (MietSlg 49.250 mwN; RIS-Justiz RS0104322).1. Das Berufungsgericht ging im Einklang mit der oberstgerichtlichen Rechtsprechung davon aus, dass Paragraph 12 a, MRG keine Anwendung findet, wenn das Mietverhältnis aufgrund eines Weitergaberechts auf den neuen Mieter übergeht, weil dann von einem Aufdrängen eines neuen Vertragspartners keine Rede sein kann, also kein Grund für das Zinsanhebungsrecht besteht (MietSlg 49.250 mwN; RIS-Justiz RS0104322).

2. Zutreffend hat das Berufungsgericht eine von der Schlichtungsstelle der Gemeinde (§ 39 MRG) für den Folgeprozess bindend entschiedene Vorfrage verneint. Die Rechtskraft und Bindungswirkung hängt vom Entscheidungsgegenstand ab. Dieser wird vom Sachantrag und den rechtserzeugenden Tatsachenbehauptungen des Antragstellers bestimmt.

Die Klägerin hatte - gestützt auf § 12a Abs 1 und 2 iVm § 37 Abs 1 Z 8 MRG - die Feststellung beantragt, dass der von ihr vorgeschriebene Hauptmietzins angemessen sei und sich dazu auf die Erfüllung des Tatbestands des § 12a Abs 1 MRG berufen. Die herrschende Meinung geht von einem zweigliedrigen Streitgegenstandsbegriff aus (dazu Rechberger/Frauenberger in Rechberger ZPO2 Rz 15 vor § 226). Klagebegehren (Antragsbegehren) und Klagegrund (rechtserzeugender Sachverhalt) bestimmen den Umfang der Rechtskraft der Entscheidung, wobei die Entscheidungsgründe zur Individualisierung des Spruchs heranzuziehen sind (dazu Rechberger aaO Rz 10 zu § 411 mwN). Schon danach kann hier kein Zweifel daran bestehen, dass die Schlichtungsstelle nur über den Sachantrag der Antragstellerin (Klägerin), die auf die Feststellung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses für den Fall der Unternehmensveräußerung iSd § 12a MRG gerichtet war, abgesprochen hat, nicht aber über die Einwendung der Antragsgegnerin, dass aufgrund des vertraglichen Weitergaberechts gar kein Fall des § 12a MRG vorliege. Dass darüber keine Entscheidung erging, hat die Schlichtungsstelle durch einen Verweis auf den streitigen Rechtsweg ausdrücklich klargestellt.2. Zutreffend hat das Berufungsgericht eine von der Schlichtungsstelle der Gemeinde (Paragraph 39, MRG) für den Folgeprozess bindend entschiedene Vorfrage verneint. Die Rechtskraft und Bindungswirkung hängt vom Entscheidungsgegenstand ab. Dieser wird vom Sachantrag und den rechtserzeugenden Tatsachenbehauptungen des Antragstellers bestimmt. Die Klägerin hatte - gestützt auf Paragraph 12 a, Absatz eins und 2 in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG - die Feststellung beantragt, dass der von ihr vorgeschriebene Hauptmietzins angemessen sei und sich dazu auf die Erfüllung des Tatbestands des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG berufen. Die herrschende Meinung geht von einem zweigliedrigen Streitgegenstandsbegriff aus (dazu Rechberger/Frauenberger in Rechberger ZPO2 Rz 15 vor Paragraph 226,). Klagebegehren (Antragsbegehren) und Klagegrund (rechtserzeugender Sachverhalt) bestimmen den Umfang der Rechtskraft der Entscheidung, wobei die Entscheidungsgründe zur Individualisierung des Spruchs heranzuziehen sind (dazu Rechberger aaO Rz 10 zu Paragraph 411, mwN). Schon danach kann hier kein Zweifel daran bestehen, dass die Schlichtungsstelle nur über den Sachantrag der Antragstellerin (Klägerin), die auf die Feststellung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses für den Fall der Unternehmensveräußerung iSd Paragraph 12 a, MRG gerichtet war, abgesprochen hat, nicht aber über die Einwendung der Antragsgegnerin, dass aufgrund des vertraglichen Weitergaberechts gar kein Fall des Paragraph 12 a, MRG vorliege. Dass darüber keine Entscheidung erging, hat die Schlichtungsstelle durch einen Verweis auf den streitigen Rechtsweg ausdrücklich klargestellt.

3. Wenngleich das Erstgericht ausgehend von seiner nicht zu teilenden Ansicht über die Bindungswirkung der Entscheidung der Schlichtungsstelle keine Feststellungen zum Weitergaberecht der Vormieter getroffen hat, durfte das Berufungsgericht aber dennoch von dem von der Beklagten detailliert behaupteten (ON 3) und durch die Vorlage des Mietvertrags auch unter Beweis gestellten Sachverhalt als Entscheidungsgrundlage ausgehen, weil sich die Klägerin zu diesem Thema im Verfahren erster Instanz überhaupt nicht geäußert, sondern das Beklagtenvorbringen nur generell (also nicht substantiiert) bestritten hat und sich selbst nur auf die Vorentscheidung der Schlichtungsstelle stützte. Bloßes unsubstantiiertes Bestreiten ist als Geständnis anzusehen, wenn die vom Gegner aufgestellte Behauptung offenbar leicht widerlegbar sein musste, dazu aber nie konkret Stellung genommen wurde (RIS-Justiz RS0039927). Das Weitergaberecht der Mieter ist im Anhang des vorgelegten Mietvertrags ausdrücklich dahin normiert, dass die Mieter berechtigt sind, die Mietrechte auf jede Firma zu übertragen, an der wenigstens einer der beiden Mieter beteiligt ist. Zur Richtigkeit des vorgelegten Mietvertrags hat die Klägerin nur auf das eigene Vorbringen verwiesen, das jedoch zu diesem Thema nichts ausführte. Die vertragliche Bedingung, dass zumindest einer der beiden Vormieter am Unternehmen des Nachmieters beteiligt sein muss, hat die Beklagte ausdrücklich behauptet. Das Gegenteil hätte die Klägerin anhand eines Firmenbuchauszugs leicht widerlegen können. Die unterlassene konkrete Stellungnahme ist daher nach der zitierten Judikatur als Zugestehen der gegnerischen Tatsachenbehauptung zu werten (§ 267 Abs 1 ZPO).3. Wenngleich das Erstgericht ausgehend von seiner nicht zu teilenden Ansicht über die Bindungswirkung der Entscheidung der Schlichtungsstelle keine Feststellungen zum Weitergaberecht der Vormieter getroffen hat, durfte das Berufungsgericht aber dennoch von dem von der Beklagten detailliert behaupteten (ON 3) und durch die Vorlage des Mietvertrags auch unter Beweis gestellten Sachverhalt als Entscheidungsgrundlage ausgehen, weil sich die Klägerin zu diesem Thema im Verfahren erster Instanz überhaupt nicht geäußert, sondern das Beklagtenvorbringen nur generell (also nicht substantiiert) bestritten hat und sich selbst nur auf die Vorentscheidung der Schlichtungsstelle stützte. Bloßes unsubstantiiertes Bestreiten ist als Geständnis anzusehen, wenn die vom Gegner aufgestellte Behauptung offenbar leicht widerlegbar sein musste, dazu aber nie konkret Stellung genommen wurde (RIS-Justiz RS0039927). Das Weitergaberecht der Mieter ist im Anhang des vorgelegten Mietvertrags ausdrücklich dahin normiert, dass die Mieter

berechtigt sind, die Mietrechte auf jede Firma zu übertragen, an der wenigstens einer der beiden Mieter beteiligt ist. Zur Richtigkeit des vorgelegten Mietvertrags hat die Klägerin nur auf das eigene Vorbringen verwiesen, das jedoch zu diesem Thema nichts ausführte. Die vertragliche Bedingung, dass zumindest einer der beiden Vormieter am Unternehmen des Nachmieters beteiligt sein muss, hat die Beklagte ausdrücklich behauptet. Das Gegenteil hätte die Klägerin anhand eines Firmenbuchauszugs leicht widerlegen können. Die unterlassene konkrete Stellungnahme ist daher nach der zitierten Judikatur als Zugestehen der gegnerischen Tatsachenbehauptung zu werten (Paragraph 267, Absatz eins, ZPO).

Textnummer

E75455

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0060OB00242.04P.1125.000

Im RIS seit

25.12.2004

Zuletzt aktualisiert am

23.04.2012

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