jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2002/6/25 5Ob94/02p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.06.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Ingrid K*****, vertreten durch Dr. Willibald Rath, Dr. Manfred Rath, Mag. Gerhard Stingl und Mag. Georg Dieter, Rechtsanwälte in Graz, wider die Antragsgegner 1. Dr. Heinrich K*****, 2. Dr. Heinrich K***** GmbH, ***** 3. Verlassenschaft nach Dr. Heinrich K*****, ***** alle vertreten durch Dr. Gunter Griss & Partner, Rechtsanwälte in Graz, wegen § 37 Abs 1 Z 14 iVm § 27 Abs 1 und 3 MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 15. Februar 2002, GZ 3 R 299/01i-29, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Ingrid K*****, vertreten durch Dr. Willibald Rath, Dr. Manfred Rath, Mag. Gerhard Stingl und Mag. Georg Dieter, Rechtsanwälte in Graz, wider die Antragsgegner 1. Dr. Heinrich K*****, 2. Dr. Heinrich K***** GmbH, ***** 3. Verlassenschaft nach Dr. Heinrich K*****, ***** alle vertreten durch Dr. Gunter Griss & Partner, Rechtsanwälte in Graz, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 14, in Verbindung mit Paragraph 27, Absatz eins und 3 MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 15. Februar 2002, GZ 3 R 299/01i-29, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis 18 MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Ein wirtschaftliches Unternehmen besteht im Allgemeinen aus Sachgütern, Rechten (wie Mietrechten an den Betriebsräumen) und wirtschaftlichen Chancen (Absetzgelegenheit, Kundenstock, Lage, Ruf etc), die durch eine

zweckvolle Leitung zu einer gegliederten wirtschaftlichen Einheit (Organisation) zusammengefasst sind (SZ 46/123; RIS-Justiz RS0010032). Der Unternehmenswert ist unter Berücksichtigung der örtlichen Lage der Betriebsräumlichkeiten und des darin gelegenen Einflusses auf den erwarteten zukünftigen Erfolg zu ermitteln (RIS-Justiz RS0010052). Dementsprechend hat es die neuere Rechtsprechung auch gebilligt, dass mit dem einheitlichen Kaufpreis für ein Unternehmen als Gesamtsache auch der Wert der Mietrechte abgegolten wird, dies im Fall der Veräußerung eines in einem Mietgegenstand betriebenen Unternehmens vom bisherigen Mieter an den neuen Mieter. Das gilt, sofern nicht die Unternehmensveräußerung bloß vorgetäuscht wurde und in Wahrheit nur eine Übertragung der Mietrechte allein beabsichtigt war (WoBl 1988/81). Eine "Zerstückelung" des Kaufpreises und Herauslösung eines auf die Überlassung der Mietrechte entfallenden Teils hat also unter dem Aspekt des § 27 Abs 1 Z 1 MRG nicht stattzufinden, wenn nicht der Abschluss eines Scheingeschäftes hervorgekommen ist (WoBl 1988/81; WoBl 1988/25 [jeweils Würth]; Böhm in Schwimann² Rz 62 zu § 27 MRG). Nach den bindenden Feststellungen der Vorinstanzen war der Unternehmenskauf zwischen Alt- und Neumieter tatsächlich gewollt und wurde auch ein lebendes Textileinzelhandelsunternehmen veräußert. Schon wiederholt wurde ausgesprochen, dass die Verlagerung des Schwerpunktes von einer Warengattung auf eine andere oder die Änderung der Ausgestaltung des Geschäftslokals nichts am Vorliegen einer Unternehmensveräußerung ändert (MietSlg 52.290; RIS-Justiz RS0070075; 0068514 ua).Ein wirtschaftliches Unternehmen besteht im Allgemeinen aus Sachgütern, Rechten (wie Mietrechten an den Betriebsräumen) und wirtschaftlichen Chancen (Absetzgelegenheit, Kundenstock, Lage, Ruf etc), die durch eine zweckvolle Leitung zu einer gegliederten wirtschaftlichen Einheit (Organisation) zusammengefasst sind (SZ 46/123; RIS-Justiz RS0010032). Der Unternehmenswert ist unter Berücksichtigung der örtlichen Lage der Betriebsräumlichkeiten und des darin gelegenen Einflusses auf den erwarteten zukünftigen Erfolg zu ermitteln (RIS-Justiz RS0010052). Dementsprechend hat es die neuere Rechtsprechung auch gebilligt, dass mit dem einheitlichen Kaufpreis für ein Unternehmen als Gesamtsache auch der Wert der Mietrechte abgegolten wird, dies im Fall der Veräußerung eines in einem Mietgegenstand betriebenen Unternehmens vom bisherigen Mieter an den neuen Mieter. Das gilt, sofern nicht die Unternehmensveräußerung bloß vorgetäuscht wurde und in Wahrheit nur eine Übertragung der Mietrechte allein beabsichtigt war (WoBl 1988/81). Eine "Zerstückelung" des Kaufpreises und Herauslösung eines auf die Überlassung der Mietrechte entfallenden Teils hat also unter dem Aspekt des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG nicht stattzufinden, wenn nicht der Abschluss eines Scheingeschäftes hervorgekommen ist (WoBl 1988/81; WoBl 1988/25 [jeweils Würth]; Böhm in Schwimann² Rz 62 zu Paragraph 27, MRG). Nach den bindenden Feststellungen der Vorinstanzen war der Unternehmenskauf zwischen Alt- und Neumieter tatsächlich gewollt und wurde auch ein lebendes Textileinzelhandelsunternehmen veräußert. Schon wiederholt wurde ausgesprochen, dass die Verlagerung des Schwerpunktes von einer Warengattung auf eine andere oder die Änderung der Ausgestaltung des Geschäftslokals nichts am Vorliegen einer Unternehmensveräußerung ändert (MietSlg 52.290; RIS-Justiz RS0070075; 0068514 ua).

Weil sämtliche entscheidenden Rechtsfragen von höchstgerichtlicher Judikatur geklärt sind, erweist sich das Rechtsmittel der Antragstellerin als unzulässig. Es war daher zurückzuweisen.

Anmerkung

E66238 5Ob94.02p

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00094.02P.0625.000

Dokumentnummer

JJT_20020625_OGH0002_0050OB00094_02P0000_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