jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/12/5 10Ob188/00w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 05.12.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Bauer als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Steinbauer, Dr. Fellinger, Dr. Hoch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Heinrich H*****, und 2. Astrid H*****, beide vertreten durch Dr. Gert Kleinschuster, Rechtsanwalt in Graz, gegen die beklagten Parteien 1. Wilhelm H*****, und 2. Veronika H*****, beide ***** vertreten durch Dr. Hans Günther Medwed und andere, Rechtsanwälte in Graz, wegen Feststellung (Streitwert S 500.000,--) und S 272.123,74 samt Anhang, über die Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 16. Februar 2000, GZ 3 R 327/99a-43, womit über Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 1. September 1999, GZ 6 C 399/96v-36, in der Hauptsache bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, den beklagten Parteien die mit S 25.450,66 (darin enthalten S 4.241,78 an USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die beiden Kläger sind Eigentümer der Liegenschaft EZ 317, KG Innere Stadt Graz, mit dem Haus Färbergasse 9. Anna H***** (die Mutter des Erstbeklagten und Schwiegermutter der Zweitbeklagten) war seit 1942 Mieterin von Geschäftsräumlichkeiten im Parterre dieses Hauses (Kaffeehaus) und einer Wohnung im ersten Stock. Nachdem sie in den Anfangsjahren in den Parterreräumen selbst ein Gastgewerbeunternehmen geführt hatte, verpachtete sie in der Folge jahrzehntelang mit Wissen und Willen der jeweiligen Hauseigentümer und mit Zustimmung des Hausverwalters dieses Unternehmen. Am 22. 2. 1979 wurde ein "Miet- und Pachtvertrag" zwischen Anna H***** und der Zweitbeklagten einerseits und Degenhard G***** andererseits abgeschlossen. Darin wurde vereinbart, dass Anna H***** die Geschäftsräumlichkeiten (Gastbzw Schanklokalitäten) untervermiete und die Zweitbeklagte das in diesen Räumen befindliche Inventar sowie die auf ihren Namen lautende "Kaffeekonzession" verpachte. Es wurde ein monatlicher Untermietzins und ein monatlicher Pachtzins vereinbart. Miete und Pacht sollten sowohl vom Erstbeklagten, der Zweitbeklagten als auch von Anna H***** entgegengenommen werden können. Laut Punkt VII war "mit der Übernahme des gegenständlichen Gast- und Schankgewerbeunternehmens" die Betriebspflicht verbunden. Miet- bzw Pachtvertrag sollten miteinander untrennbar verbunden sein und nicht gesondert als Mietvertrag oder Pachtvertrag interpretiert werden können. Ab 1983 wurden die Pachteinnahmen aus steuerlichen Gründen zwischen

den beiden Beklagten zu gleichen Teilen geteilt. Auf den Zahlungsbestätigungen wurden beide Beklagte als Empfänger des Pachtzinses genannt. Bereits am 27. 4. 1982 schloss der damalige Liegenschaftseigentümer Heinrich H***** mit den beiden Beklagten einen Mietvertrag über das von Anna H***** gemietete Bestandobjekt ab, der "ab Beendigung der Hauptmietrechte der Frau Anna H*****" gelten sollte. Vereinbarungsgemäß wurde dafür ein Betrag von S 250.000 an den Vermieter bezahlt. Den Beklagten wurde das Recht der Untervermietung und der Verpachtung eingeräumt.Die beiden Kläger sind Eigentümer der Liegenschaft EZ 317, KG Innere Stadt Graz, mit dem Haus Färbergasse 9. Anna H***** (die Mutter des Erstbeklagten und Schwiegermutter der Zweitbeklagten) war seit 1942 Mieterin von Geschäftsräumlichkeiten im Parterre dieses Hauses (Kaffeehaus) und einer Wohnung im ersten Stock. Nachdem sie in den Anfangsjahren in den Parterreräumen selbst ein Gastgewerbeunternehmen geführt hatte, verpachtete sie in der Folge jahrzehntelang mit Wissen und Willen der jeweiligen Hauseigentümer und mit Zustimmung des Hausverwalters dieses Unternehmen. Am 22. 2. 1979 wurde ein "Miet- und Pachtvertrag" zwischen Anna H***** und der Zweitbeklagten einerseits und Degenhard G***** andererseits abgeschlossen. Darin wurde vereinbart, dass Anna H***** die Geschäftsräumlichkeiten (Gastbzw Schanklokalitäten) untervermiete und die Zweitbeklagte das in diesen Räumen befindliche Inventar sowie die auf ihren Namen lautende "Kaffeekonzession" verpachte. Es wurde ein monatlicher Untermietzins und ein monatlicher Pachtzins vereinbart. Miete und Pacht sollten sowohl vom Erstbeklagten, der Zweitbeklagten als auch von Anna H***** entgegengenommen werden können. Laut Punkt römisch VII war "mit der Übernahme des gegenständlichen Gast- und Schankgewerbeunternehmens" die Betriebspflicht verbunden. Miet- bzw Pachtvertrag sollten miteinander untrennbar verbunden sein und nicht gesondert als Mietvertrag oder Pachtvertrag interpretiert werden können. Ab 1983 wurden die Pachteinnahmen aus steuerlichen Gründen zwischen den beiden Beklagten zu gleichen Teilen geteilt. Auf den Zahlungsbestätigungen wurden beide Beklagte als Empfänger des Pachtzinses genannt. Bereits am 27. 4. 1982 schloss der damalige Liegenschaftseigentümer Heinrich H***** mit den beiden Beklagten einen Mietvertrag über das von Anna H***** gemietete Bestandobjekt ab, der "ab Beendigung der Hauptmietrechte der Frau Anna H*****" gelten sollte. Vereinbarungsgemäß wurde dafür ein Betrag von S 250.000 an den Vermieter bezahlt. Den Beklagten wurde das Recht der Untervermietung und der Verpachtung eingeräumt.

Am 22. 12. 1995 verstarb Anna H*****. Im Verlassenschaftsverfahren wurde mit rechtskräftigem Beschluss des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 7. 3. 1996 die Erklärung des Erstbeklagten, wegen Überschuldung des Nachlasses keine Erbserklärung abzugeben, zur Kenntnis genommen und der Nachlass, bestehend aus Aktiven von S 32.821,34 über Antrag dem Magistrat Graz-Sozialhilfe auf teilweisen Abschlag seiner Forderung an offenen Verpflegungskosten an zahlungsstatt überlassen. Das Bestandverhältnis zwischen den Klägern und dem ruhenden Nachlass nach Anna H***** wurde bisher nicht aufgelöst. Die von den Klägern gegen die Verlassenschaft nach Anna H***** erklärte Aufkündigung wurde rechtskräftig aufgehoben und das Räumungsbegehren abgewiesen (6 Ob 141/00d).

Die Kläger begehren gegenüber den Beklagten die Feststellung, dass sie zur Anhebung des Hauptmietzinses für die Dauer der Verpachtung im Sinne des § 12a Abs 5 MRG berechtigt und die Beklagten zur Zahlung eines näher umschriebenen Mietzinses verpflichtet seien. Weiters stellten die Beklagten das Eventualbegehren, dass sie für die Dauer der Verpachtung zur schrittweisen Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses im Sinne des § 46a Z 2 und 3 MRG gegenüber den Beklagten berechtigt und diese zu dessen Bezahlung verpflichtet seien. Darüber hinaus begehren die Kläger von den Beklagten die Zahlung von S 272.123,74 samt Anhang aus dem Titel des erhöhten Mietzinses. Die Kläger gehen davon aus, dass das Bestandverhältnis mit Anna H***** durch einvernehmliche Auflösung gegenüber dem ruhenden Nachlass am 31. 5. 1996 beendet worden sei, sodass der Mietvertrag vom 27. 4. 1981 - eine Rechtsnachfolge der Beklagten nach Anna H***** habe nicht stattgefunden - mit 1. 6. 1996 Rechtswirksamkeit erlangt habe. Unabhängig davon, ob Degenhard G*****, schon vor Wirksamkeit dieses Vertrages Pächter gewesen sei, handle es sich seit 1. 6. 1996 um eine Neuverpachtung, die die Kläger als Vermieter für die Dauer der Verpachtung zur sofortigen Anhebung des Hauptmietzinses berechtige. Ein entsprechendes Anhebungsbegehren auf einen monatlichen Mietzins von S 500 pro Quadratmeter hätten die Kläger am 26. 8. 1996 für die Zeit ab 1. 7. 1996 gestellt. Eine Mietzinsanhebung könne auch stattfinden, wenn die Hauptmieter im Zeitpunkt des Pachtvertragsabschlusses (noch) nicht selbst Hauptmieter gewesen seien. Zu denken sei insbesondere an einen konkludenten Neuabschluss des Pachtvertrages bzw eine Vertragsübernahme durch die Beklagten als neue Hauptmieter per 1. 6. 1996.Die Kläger begehren gegenüber den Beklagten die Feststellung, dass sie zur Anhebung des Hauptmietzinses für die Dauer der Verpachtung im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG berechtigt und die Beklagten zur Zahlung eines näher umschriebenen Mietzinses verpflichtet seien. Weiters stellten die Beklagten das Eventualbegehren, dass sie für die

Dauer der Verpachtung zur schrittweisen Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses im Sinne des Paragraph 46 a, Ziffer 2 und 3 MRG gegenüber den Beklagten berechtigt und diese zu dessen Bezahlung verpflichtet seien. Darüber hinaus begehren die Kläger von den Beklagten die Zahlung von S 272.123,74 samt Anhang aus dem Titel des erhöhten Mietzinses. Die Kläger gehen davon aus, dass das Bestandverhältnis mit Anna H***** durch einvernehmliche Auflösung gegenüber dem ruhenden Nachlass am 31. 5. 1996 beendet worden sei, sodass der Mietvertrag vom 27. 4. 1981 - eine Rechtsnachfolge der Beklagten nach Anna H***** habe nicht stattgefunden - mit 1. 6. 1996 Rechtswirksamkeit erlangt habe. Unabhängig davon, ob Degenhard G*****, schon vor Wirksamkeit dieses Vertrages Pächter gewesen sei, handle es sich seit 1. 6. 1996 um eine Neuverpachtung, die die Kläger als Vermieter für die Dauer der Verpachtung zur sofortigen Anhebung des Hauptmietzinses berechtige. Ein entsprechendes Anhebungsbegehren auf einen monatlichen Mietzins von S 500 pro Quadratmeter hätten die Kläger am 26. 8. 1996 für die Zeit ab 1. 7. 1996 gestellt. Eine Mietzinsanhebung könne auch stattfinden, wenn die Hauptmieter im Zeitpunkt des Pachtvertragsabschlusses (noch) nicht selbst Hauptmieter gewesen seien. Zu denken sei insbesondere an einen konkludenten Neuabschluss des Pachtvertrages bzw eine Vertragsübernahme durch die Beklagten als neue Hauptmieter per 1. 6. 1996.

Die Beklagten beantragen die Abweisung des Klagebegehrens und wenden im Wesentlichen ein, dass sie weder am 28. 2. 1994 noch früher Mieter gewesen seien. Es fehle an den gesetzlichen Voraussetzungen des § 46a Abs 3 MRG. § 12a Abs 5 MRG komme deshalb nicht zum Tragen, weil die Beklagten erst mit 1. 6. 1996 Hauptmieter geworden seien und das Pachtverhältnis zwischen der Zweitbeklagten und Degenhard G***** schon seit Jahrzehnten bestanden habe. Die Beklagten haben in den Räumlichkeiten niemals eine eigene geschäftliche Tätigkeit entfaltet. Durch den Tod von Anna H***** seien keine Änderungen in den Rechtsverhältnissen zu Degenhard G***** eingetreten.Die Beklagten beantragen die Abweisung des Klagebegehrens und wenden im Wesentlichen ein, dass sie weder am 28. 2. 1994 noch früher Mieter gewesen seien. Es fehle an den gesetzlichen Voraussetzungen des Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG. Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG komme deshalb nicht zum Tragen, weil die Beklagten erst mit 1. 6. 1996 Hauptmieter geworden seien und das Pachtverhältnis zwischen der Zweitbeklagten und Degenhard G***** schon seit Jahrzehnten bestanden habe. Die Beklagten haben in den Räumlichkeiten niemals eine eigene geschäftliche Tätigkeit entfaltet. Durch den Tod von Anna H***** seien keine Änderungen in den Rechtsverhältnissen zu Degenhard G***** eingetreten.

Im ersten Rechtsgang sprach der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung vom 9. 6. 1998,10 Ob 134/98y, aus, dass auf Grund des beidseitigen Vorbringens der Parteien davon auszugehen sei, dass - zumindest schlüssig - eine Willenseinigung über das Bestehen eines Mietverhältnisses zwischen den Streitteilen mit 1. 6. 1996 erfolgt sei. Die Beendigung des früheren Mietverhältnisses zu Anna H***** sei keine Voraussetzung für den Abschluss eines neuen Mietvertrages. Die Kläger könnten als Hauseigentümer jederzeit und ohne Rücksicht auf ältere Rechte anderer Bestandnehmer mit den Beklagten einen neuen Mietvertrag über dasselbe Objekt schließen (Doppelvermietung). Da sich das Berufungsgericht ausgehend von einer unrichtigen Rechtsansicht mit den Mängel-, Beweis- und Tatsachenrügen der Parteien im Berufungsverfahren nicht auseinandergesetzt hatte, das berufungsgerichtliche Urteil aufgehoben werden musste und das Berufungsgericht die Ergänzung der Verhandlung für notwendig erachtete, wurde ein zweiter Rechtsgang notwendig.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren erneut vollinhaltlich ab. Es gelangte zu der Auffassung, dass die Anwendung des § 46a Abs 3 MRG jedenfalls deshalb ausscheide, weil die Beklagten vor dem 1. 3. 1994 nicht Hauptmieter gewesen seien. § 12a Abs 5 MRG setze die Hauptmietereigenschaft des Verpächters im Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrages voraus. Da nach dem 31. 5. 1996 kein neuer Pachtvertrag abgeschlossen worden sei, komme auch § 12a Abs 5 MRG nicht zur Anwendung.Das Erstgericht wies das Klagebegehren erneut vollinhaltlich ab. Es gelangte zu der Auffassung, dass die Anwendung des Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG jedenfalls deshalb ausscheide, weil die Beklagten vor dem 1. 3. 1994 nicht Hauptmieter gewesen seien. Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG setze die Hauptmietereigenschaft des Verpächters im Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrages voraus. Da nach dem 31. 5. 1996 kein neuer Pachtvertrag abgeschlossen worden sei, komme auch Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG nicht zur Anwendung.

Das Berufungsgericht bestätigte das angefochtene Urteil in der Hauptsache und änderte es in der Kostenentscheidung teilweise ab. In rechtlicher Hinsicht gelangte es zu dem Ergebnis, dass die Kläger zur Anhebung des Hauptmietzinses nach § 12a Abs 5 MRG mangels (neuerlicher) Verpachtung des im Bestandgegenstand betriebenen Unternehmens

durch die Beklagten an Degenhard G***** nach dem 31. 5. 1996 nicht berechtigt seien. Die Anwendung des § 46a Abs 3 MRG scheide schon deshalb aus, weil die Beklagten vor dem 1. 3. 1994 nicht Hauptmieter gewesen seien.Das Berufungsgericht bestätigte das angefochtene Urteil in der Hauptsache und änderte es in der Kostenentscheidung teilweise ab. In rechtlicher Hinsicht gelangte es zu dem Ergebnis, dass die Kläger zur Anhebung des Hauptmietzinses nach Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG mangels (neuerlicher) Verpachtung des im Bestandgegenstand betriebenen Unternehmens durch die Beklagten an Degenhard G***** nach dem 31. 5. 1996 nicht berechtigt seien. Die Anwendung des Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG scheide schon deshalb aus, weil die Beklagten vor dem 1. 3. 1994 nicht Hauptmieter gewesen seien.

Das Berufungsgericht sprach die Zulässigkeit der ordentlichen Revision nach§ 502 Abs. 1 ZPO aus, weil zu der Frage, ob der Verpächter eines im Bestandgegenstand betriebenen Unternehmens bereits im Zeitpunkt der Verpachtung Hauptmieter der Bestandräumlichkeiten gewesen sein müsse, um die Rechtsfolge der Hauptmietzinsanhebung gemäß §§ 12a Abs 5, 46a Abs 3 MRG auszulösen, Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehle.Das Berufungsgericht sprach die Zulässigkeit der ordentlichen Revision nach Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aus, weil zu der Frage, ob der Verpächter eines im Bestandgegenstand betriebenen Unternehmens bereits im Zeitpunkt der Verpachtung Hauptmieter der Bestandräumlichkeiten gewesen sein müsse, um die Rechtsfolge der Hauptmietzinsanhebung gemäß Paragraphen 12 a, Absatz 5,, 46a Absatz 3, MRG auszulösen, Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehle.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der Kläger wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung. Es wird die Abänderung im Sinne einer Stattgebung der Klagebegehren beantragt, hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen, hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist unzulässig.

Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 508a Abs 1 ZPO) - Ausspruch des Berufungsgerichtes hängt die Entscheidung nicht von der Lösung der als erheblich bezeichneten Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO ab. Zu Unrecht wird aus dem festgestellten Sachverhalt ein Pachtverhältnis zwischen Degenhard G***** und den Beklagten abgeleitet.Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) - Ausspruch des Berufungsgerichtes hängt die Entscheidung nicht von der Lösung der als erheblich bezeichneten Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO ab. Zu Unrecht wird aus dem festgestellten Sachverhalt ein Pachtverhältnis zwischen Degenhard G***** und den Beklagten abgeleitet.

Voraussetzung für die Anhebung des Hauptmietzinses nach §§ 12a Abs 5 und 46a Abs 3 MRG ist, dass der Hauptmieter das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen verpachtet. Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes lassen sich für die Unterscheidung zwischen Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht feste, allgemein anwendbare Regeln nicht aufstellen . Es kommt vielmehr auf die Gesamtheit der Umstände des Einzelfalls an. Eine Unternehmenspacht liegt im allgemeinen vor, wenn ein lebendes Unternehmen Gegenstand des Bestandvertrages ist, also eine organisierte Erwerbsgelegenheit mit allem, was zum Begriff des "good will" gehört, übergeben wird. Neben den Räumen muss dem Bestandnehmer in der Regel auch das beigestellt werden, was wesentlich zum Betrieb des Unternehmens und dessen wirtschaftlichen Fortbestand gehört, also Betriebsmittel, Kundenstock und Gewerbeberechtigung (MietSlg 37.123, MietSlg 41.080, 8 Ob 556/90, 10 Ob 11/00s). Das Fehlen einzelner dieser Betriebsgrundlagen lässt noch nicht darauf schließen, dass eine Geschäftsraummiete und nicht eine Unternehmenspacht vorliegt, wenn nur die übrigen Betriebsgrundlagen vom Bestandgeber beigestellt werden und das lebende Unternehmen als wirtschaftliche Einheit fortbesteht (MietSlg 37.123). Die Identität des Unternehmens wird nicht dadurch berührt, dass der Bestandnehmer etwa eine eigene Gewerbeberechtigung besitzt oder erwirbt oder das Inventar ersetzt (3 Ob 513/88, MietSlg 41.080). Fehlt es bei der Überlassung des Unternehmens an einzelnen Kriterien, so ist entscheidend, welchen im Anlassfall die größere wirtschaftliche Bedeutung zukommt (SZ 58/8, 10 Ob 11/00s). Das wesentlichste Unterscheidungsmerkmal zwischen Miete und Pacht ist die Betriebspflicht, sofern diese auf einem wirtschaftlichen Interesse des Bestandgebers am Bestehen und der Art des Betriebes beruht und es sich nicht um eine bloße Leerformel handelt (MietSlg 41.080 und 39.100, SZ 58/8). Zu § 12a Abs 5 MRG ist die eigene Betriebsführung des Hauptmieters vor der Verpachtung kein zwingendes Tatbestandserfordernis. Es genügt, dass es sich um ein Unternehmen des Hauptmieters handelt, das betrieben wird (immolex 1998/79). Ein wesentliches Begriffsmerkmal der Unternehmensverpachtung ist demnach, dass das vom Erwerber betriebene Unternehmen mit dem des Verpächters

ident ist (MietSlg 48.449, WoBl 1999/25).Voraussetzung für die Anhebung des Hauptmietzinses nach Paragraphen 12 a, Absatz 5 und 46a Absatz 3, MRG ist, dass der Hauptmieter das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen verpachtet. Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes lassen sich für die Unterscheidung zwischen Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht feste, allgemein anwendbare Regeln nicht aufstellen . Es kommt vielmehr auf die Gesamtheit der Umstände des Einzelfalls an. Eine Unternehmenspacht liegt im allgemeinen vor, wenn ein lebendes Unternehmen Gegenstand des Bestandvertrages ist, also eine organisierte Erwerbsgelegenheit mit allem, was zum Begriff des "good will" gehört, übergeben wird. Neben den Räumen muss dem Bestandnehmer in der Regel auch das beigestellt werden, was wesentlich zum Betrieb des Unternehmens und dessen wirtschaftlichen Fortbestand gehört, also Betriebsmittel, Kundenstock und Gewerbeberechtigung (MietSlg 37.123, MietSlg 41.080, 8 Ob 556/90, 10 Ob 11/00s). Das Fehlen einzelner dieser Betriebsgrundlagen lässt noch nicht darauf schließen, dass eine Geschäftsraummiete und nicht eine Unternehmenspacht vorliegt, wenn nur die übrigen Betriebsgrundlagen vom Bestandgeber beigestellt werden und das lebende Unternehmen als wirtschaftliche Einheit fortbesteht (MietSlg 37.123). Die Identität des Unternehmens wird nicht dadurch berührt, dass der Bestandnehmer etwa eine eigene Gewerbeberechtigung besitzt oder erwirbt oder das Inventar ersetzt (3 Ob 513/88, MietSlg 41.080). Fehlt es bei der Überlassung des Unternehmens an einzelnen Kriterien, so ist entscheidend, welchen im Anlassfall die größere wirtschaftliche Bedeutung zukommt (SZ 58/8, 10 Ob 11/00s). Das wesentlichste Unterscheidungsmerkmal zwischen Miete und Pacht ist die Betriebspflicht, sofern diese auf einem wirtschaftlichen Interesse des Bestandgebers am Bestehen und der Art des Betriebes beruht und es sich nicht um eine bloße Leerformel handelt (MietSlg 41.080 und 39.100, SZ 58/8). Zu Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG ist die eigene Betriebsführung des Hauptmieters vor der Verpachtung kein zwingendes Tatbestandserfordernis. Es genügt, dass es sich um ein Unternehmen des Hauptmieters handelt, das betrieben wird (immolex 1998/79). Ein wesentliches Begriffsmerkmal der Unternehmensverpachtung ist demnach, dass das vom Erwerber betriebene Unternehmen mit dem des Verpächters ident ist (MietSlg 48.449, WoBl 1999/25).

Aus dem "Miet- und Pachtvertrag" zwischen Anna H*****, der Zweitbeklagten und Degenhard G***** ergibt sich, dass Anna H***** die Bestandräumlichkeiten untervermietet und die Zweitbeklagte lediglich das derzeit in den Räumen befindliche Inventar und ihre Konzession gegen Entgelt Degenhard G***** zur Nutzung überlässt. Nach den oben dargelegten Grundsätzen ist das Rechtsverhältnis zwischen Degenhard G***** und der Zweitbeklagten nicht als Pachtvertrag zu beurteilen. Das Inventar und die Konzession sind zwar zum Betrieb eines Unternehmens notwendig, aber für die Beurteilung als Fortbestand einer selbständigen Erwerbsgelegenheit nicht hinreichend, fehlt es doch an allem, was ein Unternehmen ausmacht, wie u.a. Geschäftsraum, good will, Kundenstock. Die vereinbarte Betriebspflicht eines nicht übergebenen Unternehmens ändert daran - jedenfalls im Rechtsverhältnis zwischen Degenhard G***** und der Zweitbeklagten - nichts. Diese Beurteilung deckt sich auch mit den Ausführungen der Kläger im Revisionsverfahren, die betonen, dass die Beklagten im Bestandobjekt gar kein Unternehmen betrieben haben und daher nicht Verpächter des Unternehmens auf Grund des "Miet- und Pachtvertrages" waren (Revision S 4 erster Absatz, S 5 vierter Absatz, S 6 fünfter Absatz, S 13 vierter Absatz). Die Kläger lassen aber in ihrem gesamten Vorbringen nicht erkennen, durch welche Rechtsvorgänge die Beklagten nunmehr, da sie Hauptmieter geworden sind, eine Verpächterstellung erlangt haben sollen, sodass von Degenhard G***** das den Hauptmietern zugeordnete idente Unternehmen betrieben werden könnte, wie dies Voraussetzung für die Anwendung der §§ 12a und 46a MRG wäre. Die Kläger übersehen nämlich, dass die Beklagten nicht die Rechtsnachfolger der verstorbenen Anna H***** sind. Der Oberste Gerichtshof hat bereits mit seiner Entscheidung vom 30. 8. 2000, 6 Ob 141/00d, in dem von den Klägern eingeleiteten Aufkündigungsverfahren gegen die Verlassenschaft nach Anna H***** ausgeführt, dass es durch die Überlassung des Nachlassvermögens an zahlungsstatt gemäß § 73 AußStrG nur in Ansehung der im Überlassungsbeschluss bezeichneten Vermögensobjekte zur Singularsukzession kommt. Im Übrigen dauert der Zustand des ruhenden Nachlasses fort. Der Nachlass bleibt Subjekt der nicht untergegangenen Rechte und Pflichten des Verstorbenen (9 Ob 186/99i ua). Dies bedeutet, dass der Miet- und Pachtvertrag mit Degenhard G***** - soweit Anna H***** Vertragspartnerin war, nun mit dem ruhenden Nachlass - unverändert weiter fortbesteht. Ein Eintritt der Beklagten in das von den Klägern so bezeichnete Pachtverhältnis von Degenhard G***** mit Anna H***** könnte nur durch eine Vereinbarung mit einem Nachlasskurator bewirkt werden, die von den Klägern aber gar nicht behauptet wird. Es kann daher zu dem von den Klägern behaupteten "Übergang der Verpächterstellung" in Form einer Vertragsübernahme nach §§ 1405 ff ABGB bzw eines konkludenten Neuabschlusses eines Pachtvertrages mangels Rechtsnachfolge nicht gekommen sein. Da die Beklagten - wie die Kläger im Revisionsverfahren selbst vorbringen - an

Degenhard G***** kein lebendes Unternehmen verpachtet haben, fehlt es an der Grundvoraussetzung der Anwendbarkeit der §§ 12a Abs 5, 46a Abs 3 MRG, sodass sich die angesprochene Rechtsfrage gar nicht stellt.Aus dem "Miet- und Pachtvertrag" zwischen Anna H*****, der Zweitbeklagten und Degenhard G***** ergibt sich, dass Anna H***** die Bestandräumlichkeiten untervermietet und die Zweitbeklagte lediglich das derzeit in den Räumen befindliche Inventar und ihre Konzession gegen Entgelt Degenhard G***** zur Nutzung überlässt. Nach den oben dargelegten Grundsätzen ist das Rechtsverhältnis zwischen Degenhard G***** und der Zweitbeklagten nicht als Pachtvertrag zu beurteilen. Das Inventar und die Konzession sind zwar zum Betrieb eines Unternehmens notwendig, aber für die Beurteilung als Fortbestand einer selbständigen Erwerbsgelegenheit nicht hinreichend, fehlt es doch an allem, was ein Unternehmen ausmacht, wie u.a. Geschäftsraum, good will, Kundenstock. Die vereinbarte Betriebspflicht eines nicht übergebenen Unternehmens ändert daran - jedenfalls im Rechtsverhältnis zwischen Degenhard G***** und der Zweitbeklagten - nichts. Diese Beurteilung deckt sich auch mit den Ausführungen der Kläger im Revisionsverfahren, die betonen, dass die Beklagten im Bestandobjekt gar kein Unternehmen betrieben haben und daher nicht Verpächter des Unternehmens auf Grund des "Miet- und Pachtvertrages" waren (Revision S 4 erster Absatz, S 5 vierter Absatz, S 6 fünfter Absatz, S 13 vierter Absatz). Die Kläger lassen aber in ihrem gesamten Vorbringen nicht erkennen, durch welche Rechtsvorgänge die Beklagten nunmehr, da sie Hauptmieter geworden sind, eine Verpächterstellung erlangt haben sollen, sodass von Degenhard G***** das den Hauptmietern zugeordnete idente Unternehmen betrieben werden könnte, wie dies Voraussetzung für die Anwendung der Paragraphen 12 a und 46a MRG wäre. Die Kläger übersehen nämlich, dass die Beklagten nicht die Rechtsnachfolger der verstorbenen Anna H***** sind. Der Oberste Gerichtshof hat bereits mit seiner Entscheidung vom 30. 8. 2000, 6 Ob 141/00d, in dem von den Klägern eingeleiteten Aufkündigungsverfahren gegen die Verlassenschaft nach Anna H***** ausgeführt, dass es durch die Überlassung des Nachlassvermögens an zahlungsstatt gemäß Paragraph 73, AußStrG nur in Ansehung der im Überlassungsbeschluss bezeichneten Vermögensobjekte zur Singularsukzession kommt. Im Übrigen dauert der Zustand des ruhenden Nachlasses fort. Der Nachlass bleibt Subjekt der nicht untergegangenen Rechte und Pflichten des Verstorbenen (9 Ob 186/99i ua). Dies bedeutet, dass der Miet- und Pachtvertrag mit Degenhard G***** - soweit Anna H***** Vertragspartnerin war, nun mit dem ruhenden Nachlass - unverändert weiter fortbesteht. Ein Eintritt der Beklagten in das von den Klägern so bezeichnete Pachtverhältnis von Degenhard G***** mit Anna H***** könnte nur durch eine Vereinbarung mit einem Nachlasskurator bewirkt werden, die von den Klägern aber gar nicht behauptet wird. Es kann daher zu dem von den Klägern behaupteten "Übergang der Verpächterstellung" in Form einer Vertragsübernahme nach Paragraphen 1405, ff ABGB bzw eines konkludenten Neuabschlusses eines Pachtvertrages mangels Rechtsnachfolge nicht gekommen sein. Da die Beklagten - wie die Kläger im Revisionsverfahren selbst vorbringen - an Degenhard G***** kein lebendes Unternehmen verpachtet haben, fehlt es an der Grundvoraussetzung der Anwendbarkeit der Paragraphen 12 a, Absatz 5,, 46a Absatz 3, MRG, sodass sich die angesprochene Rechtsfrage gar nicht stellt.

Die Revision ist, da die aufgeworfene Rechtsfrage nicht entscheidungsrelevant ist, zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 50, 41 ZPO. Die Beklagten wiesen in ihrer Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hin und nahmen auch zur aufgezeigte Rechtsfrage Stellung. Ihr Schriftsatz diente der zweckentsprechenden Rechtsverteidigung.Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 50,, 41 ZPO. Die Beklagten wiesen in ihrer Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hin und nahmen auch zur aufgezeigte Rechtsfrage Stellung. Ihr Schriftsatz diente der zweckentsprechenden Rechtsverteidigung.

Anmerkung

E60319 10A01880

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0100OB00188.00W.1205.000

Dokumentnummer

JJT_20001205_OGH0002_0100OB00188_00W0000_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