jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/5/30 5Ob133/00w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.05.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Stadtgemeinde S*****, vertreten durch Dr. Rudolf Zitta und Dr. Harald Schwendinger, Rechtsanwälte in Salzburg, gegen die Antragsgegnerin Gebrüder D***** Gesellschaft m.b.H., *****, vertreten durch Dr. Bernd Sedlazeck und Dr. Katharina Sedlazeck, Rechtsanwälte in Salzburg, wegen § 12a Abs 1 und Abs 2 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 24. Jänner 2000, GZ 54 R 357/99k-14, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 18. August 1999, GZ 16 Msch 7/99-9, abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Stadtgemeinde S*****, vertreten durch Dr. Rudolf Zitta und Dr. Harald Schwendinger, Rechtsanwälte in Salzburg, gegen die Antragsgegnerin Gebrüder D***** Gesellschaft m.b.H., *****, vertreten durch Dr. Bernd Sedlazeck und Dr. Katharina Sedlazeck, Rechtsanwälte in Salzburg, wegen Paragraph 12 a, Absatz eins und Absatz 2, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 24. Jänner 2000, GZ 54 R 357/99k-14, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 18. August 1999, GZ 16 Msch 7/99-9, abgeändert wurde, folgenden

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Im gegenständlichen Mietzinsüberprüfungsverfahren ist die Frage zu klären, ob die Einbringung des von der Einzelfirma Gebrüder D*****, Inhaberin Birgit W*****, in einem seit 1921 von der Antragstellerin angemieteten Geschäftslokal betriebenen Unternehmens in die am 4. 12. 1997 gegründete Antragsgegnerin den Mietzinsanhebungstatbestand des § 12a Abs 1 und Abs 2 MRG verwirklicht, obwohl Birgit W***** in der nunmehrigen Mietergesellschaft (in die auch zwei andere Unternehmen eingebracht wurden) entscheidende rechtliche und wirtschaftliche Einflussmöglichkeiten ausübt.Im gegenständlichen Mietzinsüberprüfungsverfahren ist die Frage zu klären, ob die Einbringung des von der Einzelfirma Gebrüder D*****, Inhaberin Birgit W*****, in einem seit 1921 von der Antragstellerin angemieteten Geschäftslokal betriebenen Unternehmens in die am 4. 12. 1997 gegründete

Antragsgegnerin den Mietzinsanhebungstatbestand des Paragraph 12 a, Absatz eins und Absatz 2, MRG verwirklicht, obwohl Birgit W***** in der nunmehrigen Mietergesellschaft (in die auch zwei andere Unternehmen eingebracht wurden) entscheidende rechtliche und wirtschaftliche Einflussmöglichkeiten ausübt.

Das Erstgericht verneinte mit dem Hinweis auf den vom Obersten Gerichtshof in der Entscheidung1 Ob 591/93 eingenommenen Rechtsstandpunkt die von der Antragstellerin geltend gemachte Möglichkeit der Mietzinsanhebung; das Rekursgericht folgte jedoch dem Rechtsstandpunkt des 5. Senates (5 Ob 12/96 ua) und entschied in Erledigung eines Zwischenfeststellungsantrages der Antragstellerin, dass der Einbringungsvorgang eine Unternehmensveräußerung iSd § 12a Abs 1 MRG darstelle, die die Antragstellerin zur Anhebung des Mietzinses berechtige. Im Hinblick auf die erwähnte Judikaturdivergenz wurde der ordentliche Revisionsrekurs für zulässig erklärt.Das Erstgericht verneinte mit dem Hinweis auf den vom Obersten Gerichtshof in der Entscheidung1 Ob 591/93 eingenommenen Rechtsstandpunkt die von der Antragstellerin geltend gemachte Möglichkeit der Mietzinsanhebung; das Rekursgericht folgte jedoch dem Rechtsstandpunkt des 5. Senates (5 Ob 12/96 ua) und entschied in Erledigung eines Zwischenfeststellungsantrages der Antragstellerin, dass der Einbringungsvorgang eine Unternehmensveräußerung iSd Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG darstelle, die die Antragstellerin zur Anhebung des Mietzinses berechtige. Im Hinblick auf die erwähnte Judikaturdivergenz wurde der ordentliche Revisionsrekurs für zulässig erklärt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs, mit dem die Antragsgegnerin die Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung anstrebt, ist nicht berechtigt.

Ein verstärkter Senat des Obersten Gerichtshofs hat jüngst zu5 Ob 267/98w ausgesprochen, dass der Vermieter im Fall der Veräußerung des vom Hauptmieter in der vermieteten Geschäftsräumlichkeit betriebenen Unternehmens an eine juristische Person (wozu die Einbringung des Unternehmens als Sacheinlage in eine GmbH gehört: 5 Ob 2428/96m = EWr III/863 A/11 mwN; vgl WoBl 1998, 225/142; ecolex 1999, 99 ua) auch dann zur Anhebung des Hauptmietzinses berechtigt ist, wenn der bisherige Mieter entscheidende rechtliche und wirtschaftliche Einflussmöglichkeiten in der neuen Mietergesellschaft bzw der in den Mietvertrag eingetretenen juristischen Person hat. Er stützte sich dabei im Wesentlichen auf Argumente, wie sie die Antragstellerin in ihrer Revisionsrekursbeantwortung verwendet. Im Hinblick auf diesen der Antragsgegnerin bereits zugestellten Schriftsatz und die dieser Entscheidung beigelegte Ausfertigung des verstärkten Senates vom 7. 4. 2000 erübrigen sich weitere Ausführungen.Ein verstärkter Senat des Obersten Gerichtshofs hat jüngst zu 5 Ob 267/98w ausgesprochen, dass der Vermieter im Fall der Veräußerung des vom Hauptmieter in der vermieteten Geschäftsräumlichkeit betriebenen Unternehmens an eine juristische Person (wozu die Einbringung des Unternehmens als Sacheinlage in eine GmbH gehört: 5 Ob 2428/96m = EWr III/863 A/11 mwN; vergleiche WoBl 1998, 225/142; ecolex 1999, 99 ua) auch dann zur Anhebung des Hauptmietzinses berechtigt ist, wenn der bisherige Mieter entscheidende rechtliche und wirtschaftliche Einflussmöglichkeiten in der neuen Mietergesellschaft bzw der in den Mietvertrag eingetretenen juristischen Person hat. Er stützte sich dabei im Wesentlichen auf Argumente, wie sie die Antragstellerin in ihrer Revisionsrekursbeantwortung verwendet. Im Hinblick auf diesen der Antragsgegnerin bereits zugestellten Schriftsatz und die dieser Entscheidung beigelegte Ausfertigung des verstärkten Senates vom 7. 4. 2000 erübrigen sich weitere Ausführungen.

Anmerkung

E58311 05A01330

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00133.00W.0530.000

Dokumentnummer

JJT_20000530_OGH0002_0050OB00133_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