jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/2/15 5Ob338/99p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.02.2000

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 Rechtssache der Antragstellerin G***** AG, *****, vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin prot. Fa. Karl B*****, vertreten durch Dr. Karl Bollmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8, § 46a Abs 5 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. September 1999, GZ 39 R 265/99f-14, womit der Zwischensachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 30. März 1999, GZ 39 Msch 24/98s-10, abgeändert wurde, denDer 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 Rechtssache der Antragstellerin G***** AG, *****, vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin prot. Fa. Karl B*****, vertreten durch Dr. Karl Bollmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8,, Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. September 1999, GZ 39 R 265/99f-14, womit der Zwischensachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 30. März 1999, GZ 39 Msch 24/98s-10, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Zurückweisung eines ordentlichen Rechtsmittels wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage (§ 528 Abs 1 ZPO) kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG, §§ 528a, 510 Abs 3 letzter Satz ZPO).Die Zurückweisung eines ordentlichen Rechtsmittels wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage (Paragraph 528, Absatz eins, ZPO) kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG, Paragraphen 528 a,, 510 Absatz 3, letzter Satz ZPO).

Rechtliche Beurteilung

Die dem Vermieter eines Geschäftslokals durch § 46a Abs 5 MRG seit dem Inkrafttreten des dritten WÄG eingeräumte Möglichkeit der schrittweisen Mietzinsanhebung setzt voraus, dass durch eine vor dem 1. 1. 1982 vorgenommene

Veräußerung des in einer gemieteten Geschäftsräumlichkeit betriebenen Unternehmens ein "gespaltenes" Mietverhältnis entstand und dieses bei Geltendmachung des Erhöhungsanspruches nach wie vor besteht. Es darf also weder bei der Unternehmensveräußerung noch später zu einem Eintritt des Unternehmenserwerbers in den Hauptmietvertrag gekommen sein. Dass bei einer solchen Vertragsüberbindung ein konkludent erklärtes Einverständnis des Vermieters genügt, ergibt sich aus allgemeinen Vertragsgrundsätzen. Ob durch die Veräußerung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens ein "gespaltenes" Mietverhältnis entstand, ist nach der im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung geltenden Rechtslage zu beurteilen (5 Ob 2411/96m = immolex 1997/133 = WoBl 1998/141; RIS-Justiz RS0107267, RS0107268).Die dem Vermieter eines Geschäftslokals durch Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG seit dem Inkrafttreten des dritten WÄG eingeräumte Möglichkeit der schrittweisen Mietzinsanhebung setzt voraus, dass durch eine vor dem 1. 1. 1982 vorgenommene Veräußerung des in einer gemieteten Geschäftsräumlichkeit betriebenen Unternehmens ein "gespaltenes" Mietverhältnis entstand und dieses bei Geltendmachung des Erhöhungsanspruches nach wie vor besteht. Es darf also weder bei der Unternehmensveräußerung noch später zu einem Eintritt des Unternehmenserwerbers in den Hauptmietvertrag gekommen sein. Dass bei einer solchen Vertragsüberbindung ein konkludent erklärtes Einverständnis des Vermieters genügt, ergibt sich aus allgemeinen Vertragsgrundsätzen. Ob durch die Veräußerung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens ein "gespaltenes" Mietverhältnis entstand, ist nach der im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung geltenden Rechtslage zu beurteilen (5 Ob 2411/96m = immolex 1997/133 = WoBl 1998/141; RIS-Justiz RS0107267, RS0107268).

Die Rechtsmittelwerberin nimmt - gestützt auf 5 Ob 510/88 = SZ 61/42

= MietSlg 40.150 - den Standpunkt ein, die im Wege der Einantwortung

auf die beiden Erbinnen des 1970 verstorbenen Einzelunternehmers übergegangenen Mietrechte am Geschäftslokal seien in weiterer Folge als Unternehmensbestandteil in die neu gegründete offene Handelsgesellschaft eingebracht worden; mangels Zustimmung des Vermieters seien die Mietrechte nicht auf die OHG übergegangen, sondern weiterhin bei den Erbinnen verblieben, wodurch ein "gespaltetes" Mietverhältnis im Sinn des § 46a Abs 5 MRG entstanden sei.auf die beiden Erbinnen des 1970 verstorbenen Einzelunternehmers übergegangenen Mietrechte am Geschäftslokal seien in weiterer Folge als Unternehmensbestandteil in die neu gegründete offene Handelsgesellschaft eingebracht worden; mangels Zustimmung des Vermieters seien die Mietrechte nicht auf die OHG übergegangen, sondern weiterhin bei den Erbinnen verblieben, wodurch ein "gespaltetes" Mietverhältnis im Sinn des Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG entstanden sei.

Diesem Rechtsstandpunkt hätte es entsprochen, wenn der Vermieter die Erbinnen, die den Sachverhalt bereits 1970 offengelegt hatten, als Mieter behandelt hätte. In Kenntnis des Todes des protokollierten Einzelunternehmers, des Eintrittes seiner beiden Erbinnen und der Fortführung des Unternehmens durch diese wurden Mietzinsvorschreibungen und Korrespondenz aber jahrzehntelang nicht an die beiden Erbinnen, sondern immer an die Firma der OHG gerichtet. Unter diesen Umständen ist - entgegen der Ansicht des Erstgerichtes - eine konkludente Zustimmung des Vermieters zum Mietrechtsübergang auf die OHG anzunehmen, was eine nunmehrige Mietzinsanhebung gemäß § 46a Abs 5 MRG ausschließt.Diesem Rechtsstandpunkt hätte es entsprochen, wenn der Vermieter die Erbinnen, die den Sachverhalt bereits 1970 offengelegt hatten, als Mieter behandelt hätte. In Kenntnis des Todes des protokollierten Einzelunternehmers, des Eintrittes seiner beiden Erbinnen und der Fortführung des Unternehmens durch diese wurden Mietzinsvorschreibungen und Korrespondenz aber jahrzehntelang nicht an die beiden Erbinnen, sondern immer an die Firma der OHG gerichtet. Unter diesen Umständen ist - entgegen der Ansicht des Erstgerichtes - eine konkludente Zustimmung des Vermieters zum Mietrechtsübergang auf die OHG anzunehmen, was eine nunmehrige Mietzinsanhebung gemäß Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG ausschließt.

Die Fragen, ob überhaupt ein gespaltenes Mietverhältnis entstanden ist (was vom Rekursgericht unter Berufung auf 7 Ob 583/86 = MietSlg 38.177/30 verneint wurde; vgl auch RIS-Justiz RS0032850) und in welchem Verhältnis die Entscheidungen 5 Ob 510/88 und 7 Ob 583/86 zueinander stehen, können somit auf sich beruhenDie Fragen, ob überhaupt ein gespaltenes Mietverhältnis entstanden ist (was vom Rekursgericht unter Berufung auf 7 Ob 583/86 = MietSlg 38.177/30 verneint wurde; vergleiche auch RIS-Justiz RS0032850) und in welchem Verhältnis die Entscheidungen 5 Ob 510/88 und 7 Ob 583/86 zueinander stehen, können somit auf sich beruhen.

Da es der Lösung einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinne des § 528 Abs 1 ZPO nicht bedurfte, war der

Revisionsrekurs - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Zulässigkeitsausspruch des Rekursgerichtes als unzulässig zurückzuweisen.Da es der Lösung einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinne des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO nicht bedurfte, war der Revisionsrekurs - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Zulässigkeitsausspruch des Rekursgerichtes als unzulässig zurückzuweisen.

Anmerkung

E56956 05A03389

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00338.99P.0215.000

Dokumentnummer

JJT_20000215_OGH0002_0050OB00338_99P0000_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