

# TE OGH 1999/5/27 8Ob76/99f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.05.1999

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Petrag als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Langer, Dr. Rohrer, Dr. Adamovic und Dr. Spenling als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei H\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Helmut Klement und Dr. Annemarie Stipanitz-Schreiner, Rechtsanwälte in Graz, wider die beklagte Partei Anita A\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Ralph Forcher, Rechtsanwalt in Graz, wegen Räumung, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 8. Jänner 1999, GZ 3 R 294/98x-13, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Abgesehen davon, daß die Revisionswerberin keine einzige Entscheidung anführt, aus der sich ergeben soll, daß die Entscheidung der Schlichtungsstelle der ständigen Rechtsprechung widersprochen habe und daher "100 %ig" falsch bzw unvollständig sei, kann es - auch wenn keine konkrete oberstgerichtliche Entscheidung zur Bindungswirkung (§ 41 MRG) einer Entscheidung der Schlichtungsstelle über das Vorliegen eines Hauptmietverhältnisses (§ 2 Abs 3 MRG) zwischen Bestandnehmer und Superädifikatseigentümer vorliegt - keinem Zweifel unterliegen, daß eine solche Entscheidung der Schlichtungsstelle auch bindend im Verhältnis zwischen Bestandnehmer und Rechtsnachfolger des Superädifikatseigentümers ist, zumal wenn dieser - wie hier - beim Erwerb des Superädifikats den Bestand eines unbefristeten Hauptmietverhältnisses ausdrücklich zur Kenntnis genommen hat. Abgesehen davon, daß die Revisionswerberin keine einzige Entscheidung anführt, aus der sich ergeben soll, daß die Entscheidung der Schlichtungsstelle der ständigen Rechtsprechung widersprochen habe und daher "100 %ig" falsch bzw unvollständig sei, kann es - auch wenn keine konkrete oberstgerichtliche Entscheidung zur Bindungswirkung (Paragraph 41, MRG) einer Entscheidung der Schlichtungsstelle über das Vorliegen eines Hauptmietverhältnisses (Paragraph 2, Absatz 3, MRG) zwischen Bestandnehmer und Superädifikatseigentümer vorliegt - keinem Zweifel unterliegen, daß eine solche Entscheidung der Schlichtungsstelle auch bindend im Verhältnis zwischen Bestandnehmer und Rechtsnachfolger des

Superädifikatseigentümers ist, zumal wenn dieser - wie hier - beim Erwerb des Superädifikats den Bestand eines unbefristeten Hauptmietverhältnisses ausdrücklich zur Kenntnis genommen hat.

Ob der Liegenschaftseigentümer am Verfahren vor der Schlichtungsstelle beteiligt war und bei dessen Beteiligung die Schlichtungsstelle unter Berücksichtigung des Verhältnisses des Liegenschaftseigentümers zum Superädifikatseigentümer zu einer anderen rechtlichen Beurteilung der "Gesamtkonstruktion" gekommen wäre, ist unerheblich, weil es ja nicht um die Bindung des Liegenschaftseigentümers an die Entscheidung der Schlichtungsstelle, an der er nicht beteiligt war, sondern um die Bindung des nunmehrigen neuen Superädifikatseigentümers an die Entscheidung der Schlichtungsstelle zwischen dem früheren Superädifikatseigentümer und dessen Bestandnehmer geht. Selbst wenn die Beurteilung der Schlichtungsstelle, daß die nunmehr Beklagte Hauptmieterin im Superädifikat sei, objektiv unrichtig wäre sind die Partei dieses Verfahrens gemäß § 41 MRG an die Entscheidung gebunden (vgl 5 Ob 1074/91 und 5 Ob 318/98w). Wenn der Rechtsnachfolger des Vermieters aufgrund der in § 2 Abs 1 MRG normierten Bindung an den Mietvertrag sogar an Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, die er kannte oder kennen mußte, gebunden ist und im Rahmen des § 2 Abs 3 MRG auch für eine durch den übernommenen Mietvertrag indizierte Umgehungsabsicht seines Rechtsvorgängers eintreten muß (5 Ob 420/97v = immolex 1998, 260), muß dies erst recht für das Rechtsverhältnis an sich gelten. Ob der Liegenschaftseigentümer am Verfahren vor der Schlichtungsstelle beteiligt war und bei dessen Beteiligung die Schlichtungsstelle unter Berücksichtigung des Verhältnisses des Liegenschaftseigentümers zum Superädifikatseigentümer zu einer anderen rechtlichen Beurteilung der "Gesamtkonstruktion" gekommen wäre, ist unerheblich, weil es ja nicht um die Bindung des Liegenschaftseigentümers an die Entscheidung der Schlichtungsstelle, an der er nicht beteiligt war, sondern um die Bindung des nunmehrigen neuen Superädifikatseigentümers an die Entscheidung der Schlichtungsstelle zwischen dem früheren Superädifikatseigentümer und dessen Bestandnehmer geht. Selbst wenn die Beurteilung der Schlichtungsstelle, daß die nunmehr Beklagte Hauptmieterin im Superädifikat sei, objektiv unrichtig wäre sind die Partei dieses Verfahrens gemäß Paragraph 41, MRG an die Entscheidung gebunden vergleiche 5 Ob 1074/91 und 5 Ob 318/98w). Wenn der Rechtsnachfolger des Vermieters aufgrund der in Paragraph 2, Absatz eins, MRG normierten Bindung an den Mietvertrag sogar an Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, die er kannte oder kennen mußte, gebunden ist und im Rahmen des Paragraph 2, Absatz 3, MRG auch für eine durch den übernommenen Mietvertrag indizierte Umgehungsabsicht seines Rechtsvorgängers eintreten muß (5 Ob 420/97v = immolex 1998, 260), muß dies erst recht für das Rechtsverhältnis an sich gelten.

Hieraus folgt, daß die klagende Partei als Rechtsnachfolger des Vermieters an die bindende Entscheidung der Schlichtungsstelle, daß zwischen dem früheren Eigentümer des Superädifikats und der Beklagten ein Hauptmietverhältnis besteht, gebunden ist und die Frage der Räumung wegen Zeitablaufs unter Bindung an die Entscheidung der Schlichtungsstelle zu lösen ist. Daß bei Vorliegen eines Hauptmietverhältnisses eine Befristung des Bestandvertrages über das Geschäftslokal zulässig gewesen wäre, behauptet selbst die klagende Partei nicht.

#### **Anmerkung**

E54158 08A00769

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1999:0080OB00076.99F.0527.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19990527\_OGH0002\_0080OB00076\_99F0000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)