

# TE OGH 1999/5/26 5Ob100/99p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.05.1999

## 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 G\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin B\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Christian Kuhn und Dr. Wolfgang Vanis, Rechtsanwälte in Wien, wegen Feststellung des zulässigen Mietzinses (§ 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 12a Abs 3 MRG) infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 19. Jänner 1999, GZ 41 R 591/98k-30, womit der Zwischensachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 22. Juli 1998, GZ 20 Msch 36/97i-26, bestätigt 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 G\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin B\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Christian Kuhn und Dr. Wolfgang Vanis, Rechtsanwälte in Wien, wegen Feststellung des zulässigen Mietzinses (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG) infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 19. Jänner 1999, GZ 41 R 591/98k-30, womit der Zwischensachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 22. Juli 1998, GZ 20 Msch 36/97i-26, bestätigt wurde, folgenden

Sachbeschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

In dritter Instanz ist nicht mehr strittig, daß die Antragstellerin, in deren Haus F\*\*\*\*\* die Antragsgegnerin seit März 1984 ein Geschäftslokal gemietet hat, gemäß § 12a Abs 3 MRG zur Anhebung des Hauptmietzinses berechtigt ist, sollte dem nicht ein vertragliches Weitergaberecht der Antragsgegnerin entgegenstehen. Die diesbezüglichen Bestimmungen im Mietvertrag (§ 9 bzw § 13) lauten:In dritter Instanz ist nicht mehr strittig, daß die Antragstellerin, in deren Haus F\*\*\*\*\* die Antragsgegnerin seit März 1984 ein Geschäftslokal gemietet hat, gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG zur Anhebung des Hauptmietzinses berechtigt ist, sollte dem nicht ein vertragliches Weitergaberecht der Antragsgegnerin entgegenstehen. Die diesbezüglichen Bestimmungen im Mietvertrag (Paragraph 9, bzw Paragraph 13,) lauten:

"Die Mieterin ist berechtigt, ihre Rechte aus diesem Mietvertrag auf ein anderes Unternehmen der Holding der Unternehmungen des Herrn Karl W\*\*\*\*\*, auch wiederholt, zu übertragen. Sie ist ferner berechtigt, das Objekt ganz oder teilweise unterzuvermieten oder Dritten die Mitbenützung zu gestatten, doch bleibt sie in einem solchen Fall für die Einhaltung der Bestimmungen dieses Mietvertrages voll verantwortlich."

"Rechte und Pflichten aus diesem Mietvertrag gehen auf die Rechtsnachfolger der vertragsschließenden Partner über und sind auf diese Nachfolger entsprechend zu überbinden."

Die angezeigte Durchstreichung der im Vertragsformular enthaltenen Wortfolge "oder wirtschaftlichen Nachfolger" erfolgte händisch und ist am Rand der Urkunde durch eine Paraphe abgezeichnet.

Das Erstgericht deutete diese Vereinbarungen so, daß der Antragsgegnerin lediglich ein auf Unternehmungen der Holdinggesellschaft des Karl W\*\*\*\*\* beschränktes Weitergaberecht eingeräumt worden sei. Das folge aus der Regel, daß die spezielle Norm (hier § 9) der generellen Norm (hier § 13) derogiert. § 13 des Mietvertrages bleibe neben § 9, der das Weitergaberecht abschließend regle, die Bedeutung, daß der Rechtsnachfolger auch an Nebenabreden ungewöhnlichen Inhaltes gebunden werden sollte. Der im Anlaßfall zu beurteilende Verkauf sämtlicher Aktien der Holdinggesellschaft des Karl W\*\*\*\*\* an die R\*\*\*\*\*, die zu einer entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft geführt habe, sei somit nicht in Ausübung des vertraglichen Weitergaberechts der Antragsgegnerin erfolgt. Mit Zwischensachbeschuß entschied daher das Erstgericht, daß die Antragstellerin gemäß § 12a Abs 3 MRG dem Grunde nach zur Mietzinsanhebung berechtigt sei. Das Erstgericht deutete diese Vereinbarungen so, daß der Antragsgegnerin lediglich ein auf Unternehmungen der Holdinggesellschaft des Karl W\*\*\*\*\* beschränktes Weitergaberecht eingeräumt worden sei. Das folge aus der Regel, daß die spezielle Norm (hier Paragraph 9,) der generellen Norm (hier Paragraph 13,) derogiert. Paragraph 13, des Mietvertrages bleibe neben Paragraph 9,, der das Weitergaberecht abschließend regle, die Bedeutung, daß der Rechtsnachfolger auch an Nebenabreden ungewöhnlichen Inhaltes gebunden werden sollte. Der im Anlaßfall zu beurteilende Verkauf sämtlicher Aktien der Holdinggesellschaft des Karl W\*\*\*\*\* an die R\*\*\*\*\*, die zu einer entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft geführt habe, sei somit nicht in Ausübung des vertraglichen Weitergaberechts der Antragsgegnerin erfolgt. Mit Zwischensachbeschuß entschied daher das Erstgericht, daß die Antragstellerin gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG dem Grunde nach zur Mietzinsanhebung berechtigt sei.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Entgegen der Ansicht des Erstgerichtes komme es im vorliegenden Fall auf die Auslegung des vereinbarten Weitergaberechts in § 9 des Mietvertrages vom 16. 3. 1984 nicht an, weil seit Mietvertragsabschluß kein Wechsel in der Person der Mieterin eingetreten ist. Der Mietvertrag vom 16. 3. 1984 sei bereits mit der Antragsgegnerin geschlossen worden. Entgegen der Ansicht des Erstgerichtes komme es im vorliegenden Fall auf die Auslegung des vereinbarten Weitergaberechts in Paragraph 9, des Mietvertrages vom 16. 3. 1984 nicht an, weil seit Mietvertragsabschluß kein Wechsel in der Person der Mieterin eingetreten ist. Der Mietvertrag vom 16. 3. 1984 sei bereits mit der Antragsgegnerin geschlossen worden.

Im § 13 des Mietvertrages sei eine Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag auf den "wirtschaftlichen Nachfolger" durch Streichung der Worte "oder wirtschaftlicher Nachfolger" ausgeschlossen worden. Schon deshalb sei ein Verzicht der Antragstellerin auf eine Mietzinsanhebung wegen "Übertragung" der Mietrechte auf einen "wirtschaftlichen Nachfolger" zu verneinen (ohne daß im einzelnen zu prüfen wäre, ob die Antragstellerin damals bereits auf eine Mietzinsanhebung gemäß § 12a Abs 3 MRG, eine Bestimmung, welche zum damaligen Zeitpunkt noch gar nicht gegolten hat, verzichtet haben konnte). Im Paragraph 13, des Mietvertrages sei eine Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag auf den "wirtschaftlichen Nachfolger" durch Streichung der Worte "oder wirtschaftlicher Nachfolger" ausgeschlossen worden. Schon deshalb sei ein Verzicht der Antragstellerin auf eine Mietzinsanhebung wegen "Übertragung" der Mietrechte auf einen "wirtschaftlichen Nachfolger" zu verneinen (ohne daß im einzelnen zu prüfen wäre, ob die Antragstellerin damals bereits auf eine Mietzinsanhebung gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG, eine Bestimmung, welche zum damaligen Zeitpunkt noch gar nicht gegolten hat, verzichtet haben konnte).

Das Erstgericht habe somit im Ergebnis zu Recht den Anspruch auf Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß § 12a Abs 3 MRG dem Grunde nach bejaht. Das Erstgericht habe somit im Ergebnis zu Recht den Anspruch auf Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG dem Grunde nach bejaht.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes zwar S 130.000,- übersteigt, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei. Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung hätten sich nämlich nicht gestellt.

Gegen den rekursgerichtlichen Sachbeschluß hat die Antragsgegnerin fristgerecht ao Revisionsrekurs mit dem Antrag erhoben, ihn so abzuändern, daß das Mietzinsanhebungsrecht der Antragstellerin verneint wird. Die Zulässigkeit ihres Rechtsmittels begründet die Antragsgegnerin damit, daß ein vertragliches Weitergaberecht des Mieters entgegen der Rechtsansicht des Rekursgerichtes nicht nur eine Mietzinsabhebung nach § 12a Abs 1 MRG (§ 12 Abs 3 aF MRG) ausschließe, sondern - kraft Größenschlusses - auch nach § 12a Abs 3 MRG. Auf den Wechsel in der Person des Mieters komme es nicht an. Es hätte daher sehr wohl eine Auseinandersetzung mit der Vertragsauslegung des Erstgerichtes erfolgen müssen. In der Sache selbst könne das richtige Ergebnis der Auslegung des Mietvertrages nur so lauten, daß in § 9 ein mehrmals ausübbares Recht der Weitergabe des Mietrechts an Unternehmungen des Konzerns und in § 13 ein einmalig ausübbares Recht der Weitergabe an Dritte vereinbart wurde. Die Regelung des § 13 entspreche genau der von der Judikatur (MietSlg 41.230) anerkannten Formulierung eines solchen Weitergaberechts. Daß mit der Streichung der Wortfolge "oder wirtschaftlichen Nachfolger" in § 13 des Mietvertrages eine Übertragung der Mietrechte in der hier zu beurteilenden Art und Weise ausgeschlossen werden sollte, lasse sich aus dem reinen Vertragswortlaut nicht ableiten. Gegen den rekursgerichtlichen Sachbeschluß hat die Antragsgegnerin fristgerecht ao Revisionsrekurs mit dem Antrag erhoben, ihn so abzuändern, daß das Mietzinsanhebungsrecht der Antragstellerin verneint wird. Die Zulässigkeit ihres Rechtsmittels begründet die Antragsgegnerin damit, daß ein vertragliches Weitergaberecht des Mieters entgegen der Rechtsansicht des Rekursgerichtes nicht nur eine Mietzinsabhebung nach Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG (Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG) ausschließe, sondern - kraft Größenschlusses - auch nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG. Auf den Wechsel in der Person des Mieters komme es nicht an. Es hätte daher sehr wohl eine Auseinandersetzung mit der Vertragsauslegung des Erstgerichtes erfolgen müssen. In der Sache selbst könne das richtige Ergebnis der Auslegung des Mietvertrages nur so lauten, daß in Paragraph 9, ein mehrmals ausübbares Recht der Weitergabe des Mietrechts an Unternehmungen des Konzerns und in Paragraph 13, ein einmalig ausübbares Recht der Weitergabe an Dritte vereinbart wurde. Die Regelung des Paragraph 13, entspreche genau der von der Judikatur (MietSlg 41.230) anerkannten Formulierung eines solchen Weitergaberechts. Daß mit der Streichung der Wortfolge "oder wirtschaftlichen Nachfolger" in Paragraph 13, des Mietvertrages eine Übertragung der Mietrechte in der hier zu beurteilenden Art und Weise ausgeschlossen werden sollte, lasse sich aus dem reinen Vertragswortlaut nicht ableiten.

Der Antragstellerin wurde die Beantwortung dieses Rechtsmittels freigestellt. Sie hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und in einer fristgerecht erstatteten Revisionsrekursbeantwortung die Zurückweisung des Revisionsrekurses beantragt; hilfsweise soll ihm nicht Folge gegeben werden.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist aus den noch darzulegenden Gründen zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Zutreffend weist die Rechtsmittelwerberin darauf hin, daß dem vom Erstgericht aufgeworfenen Auslegungsproblem, ob der Antragsgegnerin im Mietvertrag nur ein auf Konzernbetriebe beschränktes Weitergaberecht zugestanden wurde, nicht mit dem Argument ausgewichen werden kann, das in § 12a Abs 3 MRG normierte Recht zur Mietzinsanhebung werde - mangels eines Mieterwechsels - durch ein Weitergaberecht des Mieters ohnehin nicht tangiert. Der Oberste Gerichtshof hat nämlich bereits ausgesprochen, daß ein dem Mieter vertraglich zustehendes Weitergaberecht nicht nur im Fall des § 12a Abs 1 MRG eine Mietzinserhöhung ausschließt (wie dies zu § 12 Abs 3 aF MRG ständig judiziert wurde), sondern auch im Fall des § 12a Abs 3 MRG (5 Ob 2006/96b = EWv I/46a/15; 5 Ob 365/97f = EWv I/12a/31 ua). Dies gebietet ein Größenschluß, weil das Zugeständnis des Vermieters, die Mietrechte zu den bisherigen Bedingungen an ein anderes Rechtssubjekt weiterzugeben (darin liegt der eigentliche Grund für den Ausschluß des Mietzinsanhebungsrechtes: vgl WoBl 1990/59 mit Anm von Hanel), auch die in § 12a Abs 3 MRG angesprochenen Änderungen in der Mieter-Gesellschaft abdeckt. Selbst die Antragstellerin vertritt diese Rechtsansicht (S 2 f der Revisionsrekursbeantwortung), sodaß sich weitere Ausführungen dazu erübrigen. Die gegenteilige - wenn

auch nur obiter - geäußerte Rechtsansicht des Rekursgerichtes konnte nicht unwidersprochen bleiben. Zutreffend weist die Rechtsmittelwerberin darauf hin, daß dem vom Erstgericht aufgeworfenen Auslegungsproblem, ob der Antragsgegnerin im Mietvertrag nur ein auf Konzernbetriebe beschränktes Weitergaberecht zugestanden wurde, nicht mit dem Argument ausgewichen werden kann, das in Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG normierte Recht zur Mietzinsanhebung werde - mangels eines Mieterwechsels - durch ein Weitergaberecht des Mieters ohnehin nicht tangiert. Der Oberste Gerichtshof hat nämlich bereits ausgesprochen, daß ein dem Mieter vertraglich zustehendes Weitergaberecht nicht nur im Fall des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG eine Mietzinserhöhung ausschließt (wie dies zu Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG ständig judiziert wurde), sondern auch im Fall des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG (5 Ob 2006/96b = EWr I/46a/15; 5 Ob 365/97f = EWr I/12a/31 ua). Dies gebietet ein Größenschluß, weil das Zugeständnis des Vermieters, die Mietrechte zu den bisherigen Bedingungen an ein anderes Rechtssubjekt weiterzugeben (darin liegt der eigentliche Grund für den Ausschluß des Mietzinsanhebungsrechtes: vergleiche WoBI 1990/59 mit Anmerkung von Hanel), auch die in Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG angesprochenen Änderungen in der Mieter-Gesellschaft abdeckt. Selbst die Antragstellerin vertritt diese Rechtsansicht (S 2 f der Revisionsrekursantwortung), sodaß sich weitere Ausführungen dazu erübrigen. Die gegenteilige - wenn auch nur obiter - geäußerte Rechtsansicht des Rekursgerichtes konnte nicht unwidersprochen bleiben.

Nicht zu folgen ist dem Rekursgericht auch darin, daß allein schon die Streichung der Wortfolge "oder wirtschaftlichen Nachfolger" in § 13 des Mietvertrages die Auslegung erlaube, die Vertragsparteien hätten damit eine für das Mietzinsanhebungsrecht nach § 12a Abs 3 MRG relevante Einschränkung des Weitergaberechtes verfügt. Es liegt völlig im Dunklen, was mit dieser Streichung beabsichtigt war. Nicht zu folgen ist dem Rekursgericht auch darin, daß allein schon die Streichung der Wortfolge "oder wirtschaftlichen Nachfolger" in Paragraph 13, des Mietvertrages die Auslegung erlaube, die Vertragsparteien hätten damit eine für das Mietzinsanhebungsrecht nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG relevante Einschränkung des Weitergaberechtes verfügt. Es liegt völlig im Dunklen, was mit dieser Streichung beabsichtigt war.

Damit hat die Prüfung des von der Antragstellerin geltend gemachten Rechts auf Mietzinserhöhung bei der schon vom Erstgericht aufgeworfenen Frage anzusetzen, ob das der Antragsgegnerin im Mietvertrag zugestandene Weitergaberecht nur zugunsten anderer Konzernunternehmungen ausgeübt werden durfte (wie es § 9 des Vertrages nahelegt), oder ob der Antragsgegnerin (durch § 13 des Vertrages) auch die Weitergabe der Mietrechte an konzernfremde Personen bzw Gesellschaften gestattet war. Zur Lösung dieses Auslegungsproblems steht im konkreten Fall nur die Vertragsurkunde selbst zur Verfügung, weil die Antragsgegnerin weder in zweiter noch in dritter Instanz die Übergehung von Beweismitteln zur Erforschung der Parteienabsicht rügte und ihre gegen die Vertragsauslegung der Vorinstanzen vorgebrachten Argumente ebenfalls nur aus dem Vertragstext gewinnt. Das ermöglicht eine rechtliche Neuurteilung, die zum Ergebnis der erstgerichtlichen Vertragsauslegung zurückführt, letztlich also doch die mangelnde Berechtigung des Revisionsrekurses ergibt. Damit hat die Prüfung des von der Antragstellerin geltend gemachten Rechts auf Mietzinserhöhung bei der schon vom Erstgericht aufgeworfenen Frage anzusetzen, ob das der Antragsgegnerin im Mietvertrag zugestandene Weitergaberecht nur zugunsten anderer Konzernunternehmungen ausgeübt werden durfte (wie es Paragraph 9, des Vertrages nahelegt), oder ob der Antragsgegnerin (durch Paragraph 13, des Vertrages) auch die Weitergabe der Mietrechte an konzernfremde Personen bzw Gesellschaften gestattet war. Zur Lösung dieses Auslegungsproblems steht im konkreten Fall nur die Vertragsurkunde selbst zur Verfügung, weil die Antragsgegnerin weder in zweiter noch in dritter Instanz die Übergehung von Beweismitteln zur Erforschung der Parteienabsicht rügte und ihre gegen die Vertragsauslegung der Vorinstanzen vorgebrachten Argumente ebenfalls nur aus dem Vertragstext gewinnt. Das ermöglicht eine rechtliche Neuurteilung, die zum Ergebnis der erstgerichtlichen Vertragsauslegung zurückführt, letztlich also doch die mangelnde Berechtigung des Revisionsrekurses ergibt.

Richtig ist, daß eine Vereinbarung, wonach die Rechte und Pflichten aus einem Mietvertrag auf die (Erben und) Rechtsnachfolger beider Vertragsteile übergehen sollen, von der Judikatur so gedeutet wurde, daß sie im Fall der Veräußerung des vom Mieter im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens das sonst dem Vermieter zustehende Mietzinsanhebungsrecht nach § 12 Abs 3 aF MRG vereitelt (MietSlg 36/12; vgl auch MietSlg 41.230). Ob dies auch für die Verwirklichung von Anhebungstatbeständen gilt, die der Gesetzgeber erst Jahre nach dem Zustandekommen der betreffenden Vereinbarung geschaffen hat (siehe dazu Dirnbacher zu 5 Ob 2169/96y = EWr I/12a/1), sei hier dahingestellt. Formal betrachtet könnte die in § 13 des gegenständlichen Mietvertrages enthaltene Vereinbarung

daher als solches "Weitergaberecht" gedeutet werden. Die fragliche Vertragsklausel ist jedoch, wie das Erstgericht zutreffend ausführte, im Zusammenhang damit zu sehen, daß in § 9 des Mietvertrages explizit auf das Problem des Weitergaberechtes eingegangen und der Antragsgegnerin ein solches Recht nur insoweit zugestanden wurde, als sie die Rechte auf andere Unternehmen der Holdinggesellschaft des Karl W\*\*\*\*\* übertragen darf. Damit liegt es nahe, die Rechtsnachfolgeregelung des § 13 auf das zu reduzieren, was sie losgelöst von andernorts behandelten Weitergabeproblematik ausdrückt: Richtig ist, daß eine Vereinbarung, wonach die Rechte und Pflichten aus einem Mietvertrag auf die (Erben und) Rechtsnachfolger beider Vertragsteile übergehen sollen, von der Judikatur so gedeutet wurde, daß sie im Fall der Veräußerung des vom Mieter im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens das sonst dem Vermieter zustehende Mietzinsanhebungsrecht nach Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG vereitelt (MietSlg 36/12; vergleiche auch MietSlg 41.230). Ob dies auch für die Verwirklichung von Anhebungstatbeständen gilt, die der Gesetzgeber erst Jahre nach dem Zustandekommen der betreffenden Vereinbarung geschaffen hat (siehe dazu Dirnbacher zu 5 Ob 2169/96y = EWr I/12a/1), sei hier dahingestellt. Formal betrachtet könnte die in Paragraph 13, des gegenständlichen Mietvertrages enthaltene Vereinbarung daher als solches "Weitergaberecht" gedeutet werden. Die fragliche Vertragsklausel ist jedoch, wie das Erstgericht zutreffend ausführte, im Zusammenhang damit zu sehen, daß in Paragraph 9, des Mietvertrages explizit auf das Problem des Weitergaberechtes eingegangen und der Antragsgegnerin ein solches Recht nur insoweit zugestanden wurde, als sie die Rechte auf andere Unternehmen der Holdinggesellschaft des Karl W\*\*\*\*\* übertragen darf. Damit liegt es nahe, die Rechtsnachfolgeregelung des Paragraph 13, auf das zu reduzieren, was sie losgelöst von andernorts behandelten Weitergabeproblematik ausdrückt:

es sollte, wie ebenfalls schon das Erstgericht überzeugend ausführte, die Überbindung sämtlicher Vertragspflichten, auch aus allenfalls ungewöhnlichen Nebenabreden, auf den jeweiligen Rechtsnachfolger sichergestellt werden. Daß anderes, konkret die Vereinbarung eines umfänglicheren Weitergaberechtes der Antragsgegnerin beabsichtigt war, ist angesichts des Umstandes, daß den Vertragsparteien sowohl die Weitergabeproblematik an sich als auch der Rechtsbegriff der Übertragung von Mietrechten an andere Unternehmen bekannt war, so unwahrscheinlich, daß jedenfalls die reine Urkundenauslegung nicht zu diesem Ergebnis führen kann.

Damit hat es dabei zu bleiben, daß das Weitergaberecht der Antragsgegnerin beschränkt war und die den Tatbestand des § 12a Abs 3 MRG verwirklichenden Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft außerhalb dieser Schranken liegen. Damit hat es dabei zu bleiben, daß das Weitergaberecht der Antragsgegnerin beschränkt war und die den Tatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG verwirklichenden Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft außerhalb dieser Schranken liegen.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

#### **Anmerkung**

E54078 05A01009

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

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00100.99P.0526.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19990526\_OGH0002\_0050OB00100\_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](http://www.jusline.at)