jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/11/25 5Ob467/97f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.11.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller

1.) Dipl.Ing.Dieter S*****, Angestellter, *****, 2.) Christa K*****, Angestellte, *****, 3.) Helga W*****, Angestellte, *****, 4.) Elisabeth S*****, Hausfrau, *****, 5) Dipl.Ing.Dr.Gerhard S*****, Angestellter, ***** und 6.) Marietta V*****, Private, *****, U*****, alle vertreten durch Dr.Christian Tschurtschenthaler, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wider der Antragsgegnerin Vinzenz Z***** GesellschaftmbH, *****, vertreten durch Dr.Klaus Messiner und Dr.Ute Messiner, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 46 a Abs 5 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgericht vom 5. September 1997, GZ 1 R 242/97a-10, womit infolge Rekurses der Antragsteller der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Klagenfurt vom 27. Juni 1997, GZ 14 Msch 6/97a-6, bestätigt wurde, den1.) Dipl.Ing.Dieter S*****, Angestellter, *****, 2.) Christa K*****, Angestellte, *****, 3.) Helga W*****, Angestellte, *****, 4.) Elisabeth S*****, Hausfrau, *****, 5) Dipl.Ing.Dr.Gerhard S*****, Angestellter, ***** und 6.) Marietta V*****, Private, *****, U*****, alle vertreten durch Dr.Christian Tschurtschenthaler, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wider der Antragsgegnerin Vinzenz Z***** GesellschaftmbH, *****, vertreten durch Dr.Klaus Messiner und Dr.Ute Messiner, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 46, a Absatz 5, MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgericht vom 5. September 1997, GZ 1 R 242/97a-10, womit infolge Rekurses der Antragsteller der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Klagenfurt vom 27. Juni 1997, GZ 14 Msch 6/97a-6, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht hat seinen Ausspruch, der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, damit begründet, daß noch keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage vorliege, ob eine Anhebung des Hauptmietzinses gemäß § 46 a Abs 5 MRG zulässig sei, wenn die Anerkennung des Hauptmieters bereits vor Einbringung des Anhebungsbegehrens erfolgt sei.Das Rekursgericht hat seinen Ausspruch, der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, damit begründet, daß noch

keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage vorliege, ob eine Anhebung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 46, a Absatz 5, MRG zulässig sei, wenn die Anerkennung des Hauptmieters bereits vor Einbringung des Anhebungsbegehrens erfolgt sei.

Der Oberste Gerichtshof hat jedoch in seinem Sachbeschluß vom 18.3.1997,5 Ob 2411/96m (RIS-Justiz RS0107267), zu dieser Frage bereits Stellung genommen, wie folgt: "Die dem Vermieter eines Geschäftslokals durch § 46 a Abs 5 MRG seit 1.3.1994 (dem Inkrafttreten des 3. WÄG) eingeräumte Möglichkeit der (schrittweisen) Mietzinsanhebung setzt voraus, daß durch eine vor dem 1.1.1982 vorgenommene Veräußerung des in einer gemieteten Geschäftsräumlichkeitt betriebenen Unternehmens ein gespaltenes Mietverhältnis ("ohne Übergang der Hauptmietrechte" auf den neuen Unternehmensträger) entstand und dieses gespaltene Hauptmietverhältnis (wie aus der gleichfalls notwendigen Anerkennung des Unternehmenswerbers als Hauptmieter zwingend zu schließen ist) bei Geltendmachung des Erhöhungsanspruchs nachwievor besteht. Es darf also weder bei der Unternehmensveräußerung noch später (losgelöst von einer Mietzinserhöhung nach § 46 a Abs 5 MRG) zu einem Eintritt des Unternehmenswerbers in den Hauptmietvertrag gekommen sein. Daß für eine solche Vertragsüberbindung ein konkludent erklärtes Einverständnis des Vermieters genügt, ergibt sich aus allgemeinen Vertragsgrundsätzen (vgl Würth/Rummel2 Rz 4 zu §§ 1092 bis 1094 ABGB; MietSlg 7067/23; WoBl 1991, 192/116 uva). Im Falle einer Anerkennung des Unternehmenswerbers als Hauptmieter schon vor Antragstellung erweist sich daher die Mietzinsanhebung als unzulässig.Der Oberste Gerichtshof hat jedoch in seinem Sachbeschluß vom 18.3.1997, 5 Ob 2411/96m (RIS-Justiz RS0107267), zu dieser Frage bereits Stellung genommen, wie folgt: "Die dem Vermieter eines Geschäftslokals durch Paragraph 46, a Absatz 5, MRG seit 1.3.1994 (dem Inkrafttreten des 3. WÄG) eingeräumte Möglichkeit der (schrittweisen) Mietzinsanhebung setzt voraus, daß durch eine vor dem 1.1.1982 vorgenommene Veräußerung des in einer gemieteten Geschäftsräumlichkeitt betriebenen Unternehmens ein gespaltenes Mietverhältnis ("ohne Übergang der Hauptmietrechte" auf den neuen Unternehmensträger) entstand und dieses gespaltene Hauptmietverhältnis (wie aus der gleichfalls notwendigen Anerkennung des Unternehmenswerbers als Hauptmieter zwingend zu schließen ist) bei Geltendmachung des Erhöhungsanspruchs nachwievor besteht. Es darf also weder bei der Unternehmensveräußerung noch später (losgelöst von einer Mietzinserhöhung nach Paragraph 46, a Absatz 5, MRG) zu einem Eintritt des Unternehmenswerbers in den Hauptmietvertrag gekommen sein. Daß für eine solche Vertragsüberbindung ein konkludent erklärtes Einverständnis des Vermieters genügt, ergibt sich aus allgemeinen Vertragsgrundsätzen vergleiche Würth/Rummel2 Rz 4 zu Paragraphen 1092 bis 1094 ABGB; MietSlg 7067/23; WoBl 1991, 192/116 uva). Im Falle einer Anerkennung des Unternehmenswerbers als Hauptmieter schon vor Antragstellung erweist sich daher die Mietzinsanhebung als unzulässig.

Soweit die Revisionsrekurswerber argumentieren, es hätte im Falle einer früheren Anerkennung auch der Unternehmensveräußerer einem Mieterwechsel zustimmen müssen, übersehen sie, daß schon nach dem eigenen Vorbringen - als unabdingbare Voraussetzung für einen Antrag nach § 46 a Abs 5 MRG - die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis an den Erwerber übertragen wurden. In der "Anerkennung" des Erwerbers als Mieter liegt daher nichts anderes als das Einverständnis zu vom Veräußerer gewollten Rechtsübergang. Da in der Anerkennung als Hauptmieter die Begründung eines Mietverhältnisses liegt, ein derartiges Rechtsgeschäft aber, wie die Antragsteller selbst erkennen, Gegenstand der ordentlichen Verwaltung ist, ist nicht einzusehen, weshalb eine solche "Anerkennung" - mit Wirkung für den vertretenen Vermieter - nicht auch durch den Hausverwalter erfolgen könnte.Soweit die Revisionsrekurswerber argumentieren, es hätte im Falle einer früheren Anerkennung auch der Unternehmensveräußerer einem Mieterwechsel zustimmen müssen, übersehen sie, daß schon nach dem eigenen Vorbringen - als unabdingbare Voraussetzung für einen Antrag nach Paragraph 46, a Absatz 5, MRG - die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis an den Erwerber übertragen wurden. In der "Anerkennung" des Erwerbers als Mieter liegt daher nichts anderes als das Einverständnis zu vom Veräußerer gewollten Rechtsübergang. Da in der Anerkennung als Hauptmieter die Begründung eines Mietverhältnisses liegt, ein derartiges Rechtsgeschäft aber, wie die Antragsteller selbst erkennen, Gegenstand der ordentlichen Verwaltung ist, ist nicht einzusehen, weshalb eine solche "Anerkennung" - mit Wirkung für den vertretenen Vermieter - nicht auch durch den Hausverwalter erfolgen könnte.

Die Revisionsrekurswerber vermögen nicht aufzuzeigen, inwieweit sich das Berufungsgericht mit seiner Beurteilung schlüssigen Verhaltens der Streitteile in Widerspruch zur Rechtssprechung des Obersten Gerichtshofes gesetzt hätte (RIS-Justiz RS0016489 ua).

Es fehlen somit die im § 528 Abs 1 ZPO (iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes, was gemäß § 526 Abs 2, § 528 a, § 510 Abs 3 ZPO zur Zurückweisung des Revisionsrekurses zu führen hatte.Es fehlen somit die im Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes, was gemäß Paragraph 526, Absatz 2,, Paragraph 528, a, Paragraph 510, Absatz 3, ZPO zur Zurückweisung des Revisionsrekurses zu führen hatte.

Anmerkung

E48412 05A04677

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00467.97F.1125.000

Dokumentnummer

JJT_19971125_OGH0002_0050OB00467_97F0000_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