jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/5/18 2Ob106/06m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.05.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Tittel, Hon. Prof. Dr. Danzl, Dr. Veith und Dr. Musger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei F ***** Privatstiftung, *****, vertreten durch Dr. Werner Mäntler und Dr. Michael Mäntler, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei Anna-Marie B*****, vertreten durch Dr. Markus Singer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 14. Februar 2006, GZ 40 R 51/06f-13, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Nach herrschender Rechtsprechung kann der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG nicht durchgesetzt werden, wenn der Vermieter entweder auf die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes überhaupt verzichtet oder der Untervermietung bedingungslos zugestimmt hat. Ist die Zustimmung auf eine konkrete Untervermietung eingeschränkt, kommt es darauf an, wie weit die Erlaubnis reicht (1 Ob 639/94 = wobl 1996/70 = MietSlg 47.367 mwN; RIS-Justiz RS0070635). Diese Frage ist durch Auslegung der Zustimmungserklärung des Vermieters zu lösen, die sich jeweils am konkreten Einzelfall orientiert (zur Reichweite eines konkludenten Kündigungsverzichtes vgl 7 Ob 255/01b). Sie wirft daher in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage auf (RIS-Justiz RS0044298, RS0042555, RS0042776). Im vorliegenden Fall hat die Vermieterin der einmaligen Untervermietung an eine „namentlich bekannt zu gebende Betriebsgesellschaft mit der Einschränkung, dass der vereinbarte Geschäftszweck vollinhaltlich aufrecht erhalten werden muss", zugestimmt. Es wäre nun im Wege der (ergänzenden) Auslegung zu ermitteln, ob die seinerzeitige Erlaubnis der Vermieterin (Rechtsvorgängerin der Klägerin) die von der Beklagten ausgewählte Betriebsgesellschaft nur nach Maßgabe der damaligen konkreten Machtverhältnisse in dieser Gesellschaft (iSd § 12a Abs 3 MRG) erfassen sollte. Dies wird zu verneinen sein, weil die Auswahl der Untermietergesellschaft - anders als in 1 Ob 639/94 - allein bei der Beklagten lag (der Untermieter war nur „bekanntzugeben"), sodass ein Interesse des Vermieters an den internen Strukturen dieser Gesellschaft nicht bestanden haben kann.Nach herrschender Rechtsprechung kann der Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, erster Fall MRG nicht durchgesetzt werden, wenn der Vermieter entweder auf die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes überhaupt verzichtet oder der

Untervermietung bedingungslos zugestimmt hat. Ist die Zustimmung auf eine konkrete Untervermietung eingeschränkt, kommt es darauf an, wie weit die Erlaubnis reicht (1 Ob 639/94 = wobl 1996/70 = MietSlg 47.367 mwN; RIS-Justiz RS0070635). Diese Frage ist durch Auslegung der Zustimmungserklärung des Vermieters zu lösen, die sich jeweils am konkreten Einzelfall orientiert (zur Reichweite eines konkludenten Kündigungsverzichtes vergleiche 7 Ob 255/01b). Sie wirft daher in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage auf (RIS-JustizRS0044298, RS0042555, RS0042776). Im vorliegenden Fall hat die Vermieterin der einmaligen Untervermietung an eine „namentlich bekannt zu gebende Betriebsgesellschaft mit der Einschränkung, dass der vereinbarte Geschäftszweck vollinhaltlich aufrecht erhalten werden muss", zugestimmt. Es wäre nun im Wege der (ergänzenden) Auslegung zu ermitteln, ob die seinerzeitige Erlaubnis der Vermieterin (Rechtsvorgängerin der Klägerin) die von der Beklagten ausgewählte Betriebsgesellschaft nur nach Maßgabe der damaligen konkreten Machtverhältnisse in dieser Gesellschaft (iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG) erfassen sollte. Dies wird zu verneinen sein, weil die Auswahl der Untermietergesellschaft - anders als in 1 Ob 639/94 - allein bei der Beklagten lag (der Untermieter war nur „bekanntzugeben"), sodass ein Interesse des Vermieters an den internen Strukturen dieser Gesellschaft nicht bestanden haben kann.

Im Übrigen hat schon die Umwandlung der GmbH in eine KEG im Jahr 1998 eine „entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten" in dieser Gesellschaft bewirkt, ohne dass dies von der Klägerin beanstandet wird. Zumindest diese gesellschaftsrechtliche Veränderung in der Untermietergesellschaft kann daher als von der seinerzeitigen Erlaubnis der einmaligen Untervermietung gedeckt angesehen werden. Ob dies auch noch auf den Gesellschafterwechsel im Jahr 2004 zutrifft, ist, wie erörtert, eine Auslegungsfrage und begründet wegen ihrer Einzelfallbezogenheit keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO, zumal sich die Klägerin weder in erster Instanz noch im Rechtsmittelverfahren zur Reichweite der seinerzeitigen Erlaubnis geäußert hat.Im Übrigen hat schon die Umwandlung der GmbH in eine KEG im Jahr 1998 eine „entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten" in dieser Gesellschaft bewirkt, ohne dass dies von der Klägerin beanstandet wird. Zumindest diese gesellschaftsrechtliche Veränderung in der Untermietergesellschaft kann daher als von der seinerzeitigen Erlaubnis der einmaligen Untervermietung gedeckt angesehen werden. Ob dies auch noch auf den Gesellschafterwechsel im Jahr 2004 zutrifft, ist, wie erörtert, eine Auslegungsfrage und begründet wegen ihrer Einzelfallbezogenheit keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO, zumal sich die Klägerin weder in erster Instanz noch im Rechtsmittelverfahren zur Reichweite der seinerzeitigen Erlaubnis geäußert hat.

Anmerkung

E80811 2Ob106.06m

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0020OB00106.06M.0518.000

Dokumentnummer

JJT_20060518_OGH0002_0020OB00106_06M0000_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