

TE OGH 2005/3/2 7Ob301/04x

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 02.03.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schalich als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Danzl, Dr. Schaumüller, Dr. Hoch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Elisabeth T*****, vertreten durch Dr. Anton Paul Schaffer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei DI Werner S*****, vertreten durch Dr. Hildegard Hartung, Rechtsanwältin in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 28. Juli 2004, GZ 38 R 162/04m-14, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Döbling vom 15. März 2004, GZ 4 C 1136/03p-11, bestätigt wurde, 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).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Sowohl im erstinstanzlichen Verfahren als auch in der Berufung (als einzigm Vorbringen!) stützt sich die Klägerin darauf, dass sie den Beklagten als Mieter anerkannt habe und mit ihm ein Mietvertrag besteht. Auch der Beklagte vertritt die Ansicht, dass er infolge Anerkennung durch die Klägerin Mieter sei. Es ist daher bei der Beurteilung des vorliegenden Rechtsfalls davon auszugehen, dass der Beklagte, wie von beiden Parteien behauptet, Mieter wurde (vgl 3 Ob 508/96, 7 Ob 237/98t). Sowohl im erstinstanzlichen Verfahren als auch in der Berufung (als einzigm Vorbringen!) stützt sich die Klägerin darauf, dass sie den Beklagten als Mieter anerkannt habe und mit ihm ein Mietvertrag besteht. Auch der Beklagte vertritt die Ansicht, dass er infolge Anerkennung durch die Klägerin Mieter sei. Es ist daher bei der Beurteilung des vorliegenden Rechtsfalls davon auszugehen, dass der Beklagte, wie von beiden Parteien behauptet, Mieter wurde vergleiche 3 Ob 508/96, 7 Ob 237/98t).

Eine Täuschung der Klägerin durch den Beklagten ergibt sich aus den Feststellungen der Vorinstanzen nicht. Der Beklagte teilte der Klägerin ohne Tatsachensubstrat seine rechtliche Beurteilung eines ungenannt gebliebenen Sachverhaltes mit. Dass er wusste, dass sie falsch ist, steht nicht fest. Da die Klägerin den Sachverhalt nicht erfragte, sohin keine unrichtigen Angaben gemacht wurden, und sie nur eine allenfalls unrichtige Rechtsmeinung ungeprüft

akzeptierte, stellt sich die Frage nach einem allfälligen Kündigungsgrund nach § 30 Abs 1 MRG nicht. Eine Täuschung der Klägerin durch den Beklagten ergibt sich aus den Feststellungen der Vorinstanzen nicht. Der Beklagte teilte der Klägerin ohne Tatsachensubstrat seine rechtliche Beurteilung eines ungenannten gebliebenen Sachverhaltes mit. Dass er wusste, dass sie falsch ist, steht nicht fest. Da die Klägerin den Sachverhalt nicht erfragte, sohin keine unrichtigen Angaben gemacht wurden, und sie nur eine allenfalls unrichtige Rechtsmeinung ungeprüft akzeptierte, stellt sich die Frage nach einem allfälligen Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz eins, MRG nicht.

Wie bereits die Revisionswerberin selbst erkennt, ist die Verpachtung eines im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens nicht als Weitergabe nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG zu beurteilen (4 Ob 26/98x, RIS-Justiz RS0070624). Nach ständiger Rechtsprechung ist nicht einmal die mit der Veräußerung eines Unternehmens verbundene Überlassung des Bestandobjektes, die Einbringung eines Unternehmens samt Mietrechten in eine Gesellschaft, aber auch nicht die Einbringung von Mietrechten in eine Gesellschaft, an der der Mieter beteiligt ist, dem Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG zu unterstellen (5 Ob 1580/92, RdW 1991, 176). Feststellungen, die die rechtliche Beurteilung zuließen, bei der Verpachtung stehe die selbstständige Verwertung der Bestandrechte im Vordergrund (4 Ob 26/98x mwN, 5 Ob 1580/92, RdW 1991, 176) wurden nicht getroffen, sodass den darauf fußenden Ausführungen der Revisionswerberin der Boden entzogen ist. Es steht auch keine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung eines Dritten fest. Wie bereits die Revisionswerberin selbst erkennt, ist die Verpachtung eines im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens nicht als Weitergabe nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG zu beurteilen (4 Ob 26/98x, RIS-Justiz RS0070624). Nach ständiger Rechtsprechung ist nicht einmal die mit der Veräußerung eines Unternehmens verbundene Überlassung des Bestandobjektes, die Einbringung eines Unternehmens samt Mietrechten in eine Gesellschaft, aber auch nicht die Einbringung von Mietrechten in eine Gesellschaft, an der der Mieter beteiligt ist, dem Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, erster Fall MRG zu unterstellen (5 Ob 1580/92, RdW 1991, 176). Feststellungen, die die rechtliche Beurteilung zuließen, bei der Verpachtung stehe die selbstständige Verwertung der Bestandrechte im Vordergrund (4 Ob 26/98x mwN, 5 Ob 1580/92, RdW 1991, 176) wurden nicht getroffen, sodass den darauf fußenden Ausführungen der Revisionswerberin der Boden entzogen ist. Es steht auch keine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung eines Dritten fest.

Die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, dass die geltend gemachten Kündigungsgründe nicht verwirklicht wurden, hält sich im Rahmen der oben dargelegten Rechtsprechung.

Textnummer

E76406

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0070OB00301.04X.0302.000

Im RIS seit

01.04.2005

Zuletzt aktualisiert am

03.05.2012

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