

TE OGH 2001/10/9 5Ob211/01t

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 09.10.2001

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 und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Pelzhaus Friedrich P***** GesmbH, *****, vertreten durch Dr. Hans Kaska und Dr. Christian Hirtzenberger, Rechtsanwälte in St. Pölten, gegen die Antragsgegnerin Mag. Susanne Z*****, vertreten durch Dr. Stefan Gloß, Dr. Hans Pucher, Mag. Volker Leitner, Rechtsanwälte in St. Pölten, wegen Überprüfung des Hauptmietzinses gemäß § 16 Abs 1, § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes St. Pölten als Rekursgericht vom 9. Juli 2001, GZ 7 R 19/01a-87, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes St. Pölten vom 19. Dezember 2000, GZ 9 Msch 6/96g-78, 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 und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Pelzhaus Friedrich P***** GesmbH, *****, vertreten durch Dr. Hans Kaska und Dr. Christian Hirtzenberger, Rechtsanwälte in St. Pölten, gegen die Antragsgegnerin Mag. Susanne Z*****, vertreten durch Dr. Stefan Gloß, Dr. Hans Pucher, Mag. Volker Leitner, Rechtsanwälte in St. Pölten, wegen Überprüfung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 16, Absatz eins,, Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes St. Pölten als Rekursgericht vom 9. Juli 2001, GZ 7 R 19/01a-87, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes St. Pölten vom 19. Dezember 2000, GZ 9 Msch 6/96g-78, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht hat zwar ausgesprochen, dass der Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung vom 9. Juli 2001 zulässig sei, weil die Judikatur noch keine eindeutige Lösung für die Frage anbiete, "ob bei Vorliegen eines nicht einheitlichen Bestandobjektes mangels ausdrücklicher oder konkludenter Vereinbarung von einer wirtschaftlichen Einheit ausgegangen werden kann, wenn einerseits 13 Jahre nach Anmietung zwischen den Streitteilen vereinbart wurde, dass sich der vereinbarte Gesamtmietzins von S 24.000,- aus einem Mietzins von S 726,16 für top 1 ("Friedenskronenzins") und somit verbleibende S 23.273,84 für top 10 zusammensetzen soll, und andererseits der

Antragstellerin (Mieterin) gesondert vorgeschrieben wurden", doch liegen die in § 528 Abs 1 ZPO (iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Dies aus folgenden (gemäß § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm §§ 528a, 510 Abs 3 letzter Satz ZPO nur kurz darzustellenden) Gründen: Das Rekursgericht hat zwar ausgesprochen, dass der Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung vom 9. Juli 2001 zulässig sei, weil die Judikatur noch keine eindeutige Lösung für die Frage anbiete, "ob bei Vorliegen eines nicht einheitlichen Bestandobjektes mangels ausdrücklicher oder konkludenter Vereinbarung von einer wirtschaftlichen Einheit ausgegangen werden kann, wenn einerseits 13 Jahre nach Anmietung zwischen den Streitparteien vereinbart wurde, dass sich der vereinbarte Gesamtmietzins von S 24.000,- aus einem Mietzins von S 726,16 für top 1 ("Friedenskronenzins") und somit verbleibende S 23.273,84 für top 10 zusammensetzen soll, und andererseits der Antragstellerin (Mieterin) gesondert vorgeschrieben wurden", doch liegen die in Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Dies aus folgenden (gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraphen 528 a., 510 Absatz 3, letzter Satz ZPO nur kurz darzustellenden) Gründen:

Strittig ist, ob die von der Antragstellerin bzw ihren Rechtsvorgängern getrennt angemieteten, dann aber von ihr zusammengelegten und gemeinsam zu Geschäftszwecken genutzten Objekte top 1 (Verkaufslokal) und top 2 (ehemalige Hausbesorgerwohnung, jetzt Lager und Werkstätte) seit der Vereinbarung eines "Gesamtmietzinses" im Jahr 1982 auch gemeinsam vermietet sind. Während die Antragstellerin von weiterhin getrennten Mietverhältnissen ausgeht, nimmt die Antragsgegnerin ein einheitliches Mietverhältnis an (obwohl sie noch im November 1994 für das Geschäftslokal top 1 eine Mietzinserhöhung nach § 46a Abs 4 MRG durchzusetzen versuchte). Strittig ist, ob die von der Antragstellerin bzw ihren Rechtsvorgängern getrennt angemieteten, dann aber von ihr zusammengelegten und gemeinsam zu Geschäftszwecken genutzten Objekte top 1 (Verkaufslokal) und top 2 (ehemalige Hausbesorgerwohnung, jetzt Lager und Werkstätte) seit der Vereinbarung eines "Gesamtmietzinses" im Jahr 1982 auch gemeinsam vermietet sind. Während die Antragstellerin von weiterhin getrennten Mietverhältnissen ausgeht, nimmt die Antragsgegnerin ein einheitliches Mietverhältnis an (obwohl sie noch im November 1994 für das Geschäftslokal top 1 eine Mietzinserhöhung nach Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG durchzusetzen versuchte).

Ob mehrere in einem Vertrag in Bestand gegebene Sachen eine einheitliche Bestandsache bilden, hängt nach der Judikatur vom Parteiwillen ab (zuletzt 2 Ob 5/97t = EWR I/30/240 f). Ihre Zusammengehörigkeit, etwa iS einer objektiven Gemeinsamkeit, weil sie füreinander erforderlich oder nützlich sind, lässt nur einen Schluss auf die Parteienabsicht zu (MietSlg 45.438 = WoBl 1993, 186 ua; 2 Ob 5/97t). Der gemeinsame Verwendungszweck der Bestandobjekte indiziert also wohl das Vorliegen einer einheitlichen Bestandsache; wenn jedoch die Mietverträge zu verschiedenen Zeitpunkten sukzessive abgeschlossen wurden, für die einzelnen Bestandobjekte ein gesonderter Mietzins vereinbart und vorgeschrieben wurde und in den Verträgen nicht festgehalten wurde, dass die neu hinzugemieteten Bestandobjekte eine Einheit mit den bereits angemieteten Teilen bilden sollen, so kann mangels Feststellung eines diesbezüglich übereinstimmenden subjektiven Parteiwillens nicht von einem einheitlichen Bestandobjekt ausgegangen werden (2 Ob 5/97t).

Ein solcher Fall liegt hier vor. Es konnte nicht festgestellt werden, ob die Streitparteien bzw ihre Rechtsvorgänger eine Vereinbarung getroffen haben, wonach die hinzugemietete top 10 eine Einheit mit der bereits früher angemieteten top 1 bilden sollte (ON 78, 4 = AS 479).

An diese Tatsachenfeststellung ist der Oberste Gerichtshof gebunden. Selbst unter der Annahme, sie könnte durch die Indizwirkung einer wirtschaftlichen Zusammengehörigkeit der streitgegenständlichen Objekte widerlegt und in die positive Feststellung einer auf die Begründung eines einheitlichen Mietverhältnisses gerichteten Erneuerungsabsicht der Streitparteien umgedeutet werden, erweist sich der Revisionsrekurs als unzulässig, weil eine solche Beurteilung immer von den Umständen des Einzelfalles und zudem noch von Wertungsfragen abhängt. Demnach könnte nur eine grobe, aus Gründen der Rechtssicherheit korrekturbedürftige Fehlbeurteilung des Rekursgerichtes die Anrufung des Obersten Gerichtshofes rechtfertigen, die jedoch nicht zu erkennen ist.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E63603 05A02111

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:00500B00211.01T.1009.000

Dokumentnummer

JJT_20011009_OGH0002_0050OB00211_01T0000_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