jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/3/9 5Ob49/99p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.03.1999

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 E***** GesmbH, *****, vertreten durch Dr. Ernst Maiditsch, Rechtsanwalt in 9020 Klagenfurt, wider die Antragsgegner Generalkonsul KR Olaf P*****, vertreten durch Dr. Günther Medwed, Rechtsanwalt in 8010 Graz, wegen § 37 Abs 1 Z 14, § 27 Abs 1 Z 1 MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 11. Dezember 1998, GZ 3 R 196/98k-33, denDer 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 E***** GesmbH, *****, vertreten durch Dr. Ernst Maiditsch, Rechtsanwalt in 9020 Klagenfurt, wider die Antragsgegner Generalkonsul KR Olaf P*****, vertreten durch Dr. Günther Medwed, Rechtsanwalt in 8010 Graz, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 14,, Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 11. Dezember 1998, GZ 3 R 196/98k-33, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18b MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a ZPO iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18 b, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, ZPO in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Richtig ist, daß sich der erkennende Senat der von Würth zu WoBl 1994, 184/43 geäußerten Rechtsansicht angeschlossen hat, wegen der fehlenden Nichtigkeitssanktion in § 26 Abs 2 MRG idF vor dem 3. WÄG könnten alle jene Leistungen nicht zurückgefordert werden, die als Entgelt für die laufende Zurverfügungstellung des Bestandobjektes, also als Untermietzins im weitesten Sinn, zu qualifizieren sind (5 Ob 167/98i = WoBl 1999, 56/32). Gleichzeitig wurde aber betont, daß damit der Regelung des § 27 Abs 1 MRG auch im Rechtsbereich vor Inkrafttreten des 3. WÄG in Bezug auf Untermieter nicht jeder Anwendungsbereich genommen ist. Wurde beispielsweise eine neben dem Untermietzins

geleistete Zahlung als Kaufpreis für im Untermietobjekt befindliche Möbel vereinbart und entgegengenommen, so unterliegt sie der Regelung des § 27 Abs 1 Z 1 MRG und kann unter den dort angeführten Voraussetzungen zurückgefordert werden. Ähnliches gilt für die hier neben dem Untermietzins vereinbarten "Leibrentenzahlungen" von S 49.000,-- monatlich an den AG. Der AG hat sie sich anläßlich der Abtretung seiner Untermietrechte "zur Abgeltung für den Mietrechtsverzicht bzw für die Abtretung der Untermietrechte, die Beschaffung eines Ersatzlokals, die Übersiedlungskosten, den Ersatz der Investitionskosten etc" ausbedungen. Da der AG nicht Untervermieter ist, sind die vereinbarten Zahlungen an ihn auch nicht als Untermietzins im weitesten Sinn zu qualifizieren. Die Entscheidung des Rekursgerichtes steht daher keineswegs im Widerspruch zur Judikatur des Obersten Gerichtshofes.Richtig ist, daß sich der erkennende Senat der von Würth zu WoBl 1994, 184/43 geäußerten Rechtsansicht angeschlossen hat, wegen der fehlenden Nichtigkeitssanktion in Paragraph 26, Absatz 2, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG könnten alle jene Leistungen nicht zurückgefordert werden, die als Entgelt für die laufende Zurverfügungstellung des Bestandobjektes, also als Untermietzins im weitesten Sinn, zu qualifizieren sind (5 Ob 167/98i = WoBl 1999, 56/32). Gleichzeitig wurde aber betont, daß damit der Regelung des Paragraph 27, Absatz eins, MRG auch im Rechtsbereich vor Inkrafttreten des 3. WÄG in Bezug auf Untermieter nicht jeder Anwendungsbereich genommen ist. Wurde beispielsweise eine neben dem Untermietzins geleistete Zahlung als Kaufpreis für im Untermietobjekt befindliche Möbel vereinbart und entgegengenommen, so unterliegt sie der Regelung des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG und kann unter den dort angeführten Voraussetzungen zurückgefordert werden. Ähnliches gilt für die hier neben dem Untermietzins vereinbarten "Leibrentenzahlungen" von S 49.000,-- monatlich an den AG. Der AG hat sie sich anläßlich der Abtretung seiner Untermietrechte "zur Abgeltung für den Mietrechtsverzicht bzw für die Abtretung der Untermietrechte, die Beschaffung eines Ersatzlokals, die Übersiedlungskosten, den Ersatz der Investitionskosten etc" ausbedungen. Da der AG nicht Untervermieter ist, sind die vereinbarten Zahlungen an ihn auch nicht als Untermietzins im weitesten Sinn zu qualifizieren. Die Entscheidung des Rekursgerichtes steht daher keineswegs im Widerspruch zur Judikatur des Obersten Gerichtshofes.

Gleiches gilt für die sonstigen Argumente, mit denen der AG die Zulässigkeit seines Rechtsmittels darzulegen versucht:

Daß Untermietverhältnisse schlechthin von der Ablöseregelung auszunehmen wären, läßt sich nicht vertreten (vgl etwa Würth aaO). Das Rekursgericht hat auch keine ablösefähigen Forderungen unberücksichtigt gelassen, als es den AG mit der (weiteren) Einmalzahlung von S 2 Mio als abgefunden ansah, weil § 27 Abs 1 Z 1 MRG nur den wertausgleichenden Investitionsersatz und den Ersatz von Übersiedlungskosten, nicht jedoch die Abgeltung von Ersatzbeschaffungskosten (zuletzt 5 Ob 282/98a mwN) oder der Aufwendungen für das Weitergaberecht des scheidenden (Unter-)mieters zuläßt (SZ 69/97 ua).Daß Untermietverhältnisse schlechthin von der Ablöseregelung auszunehmen wären, läßt sich nicht vertreten vergleiche etwa Würth aaO). Das Rekursgericht hat auch keine ablösefähigen Forderungen unberücksichtigt gelassen, als es den AG mit der (weiteren) Einmalzahlung von S 2 Mio als abgefunden ansah, weil Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG nur den wertausgleichenden Investitionsersatz und den Ersatz von Übersiedlungskosten, nicht jedoch die Abgeltung von Ersatzbeschaffungskosten (zuletzt 5 Ob 282/98a mwN) oder der Aufwendungen für das Weitergaberecht des scheidenden (Unter-)mieters zuläßt (SZ 69/97 ua).

Anmerkung

E53296 05A00499

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00049.99P.0309.000

Dokumentnummer

JJT_19990309_OGH0002_0050OB00049_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