

# TE OGH 1985/11/21 7Ob657/85

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.11.1985

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick als Vorsitzenden und durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr. Petrasch sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz, Dr. Warta und Dr. Egermann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Richard A, Kaufmann, Kapfenberg, Koloman-Wallisch-Platz 5,

vertreten durch Dr. Gerhard Folk, Rechtsanwalt in Kapfenberg, wider die beklagte Partei Bernd Karl B, Kaffeehausinhaber, Kapfenberg, Koloman-Wallisch-Platz 5, vertreten durch Dr. Franz Hofrichter, Rechtsanwalt in Kapfenberg, wegen Feststellung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Kreisgerichtes Leoben als Berufungsgerichtes vom 11. Juli 1985, GZ. R 525/85-19, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Bruck/Mur, vom 3. Mai 1985, GZ. 5 C 246/83-14, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschuß

gefaßt:

## Spruch

Die Revision der klagenden Partei wird zurückgewiesen. Die beklagte Partei hat die Kosten ihrer Revisionsbeantwortung selbst zu tragen.

## Text

Begründung:

Der Vater des Beklagten war Mieter von Geschäftsräumlichkeiten im Hause des Klägers auf dem Koloman-Wallisch-Platz 5 in Kapfenberg, in denen er eine Kaffee-Konditorei betrieb. Der Kläger begehrt die Feststellung, daß der Beklagte infolge der im Jänner 1983 erfolgten Unternehmensveräußerung als Erwerber dieses Unternehmens auch die Hauptmietrechte gemäß § 12 Abs. 3 MRG erworben habe. Der Beklagte behauptet, daß die Unternehmensübergabe an ihn bereits im Jahre 1973 erfolgt und dem Kläger auch zur Kenntnis gebracht worden sei.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 60.000,-, nicht aber S 300.000,- übersteige; es erklärte die Revision für zulässig. Nach den maßgeblichen Feststellungen der Vorinstanzen übergab der Vater des Beklagten diesem mit Übergabsvertrag vom 25.3.1973 sein in dem bezeichneten Bestandobjekt betriebenes Unternehmen mit allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör gegen Bezahlung eines bestimmten Betrages und einer monatlichen Leibrente. Der Beklagte verpflichtete sich, seinem Vater die Mietzinse und die Betriebskosten zu ersetzen, sofern er nicht mit dem Vermieter direkt ein Bestandverhältnis begründet. Für den Fall des Abschlusses eines neuen Mietvertrages wurde vereinbart, daß beide Vertragspartner des Übergabsvertrages Mieter werden sollten. Der Beklagte führte das Unternehmen fort. Ein Schreiben des Beklagten vom 20.1.1983

betreffend die Tragung der Kosten des betrieblichen Wasserverbrauches und die Miete eines Kellerlokales enthält folgenden Schlußsatz: "Bei dieser Gelegenheit erlaube ich mir neuerdings darauf hinzuweisen, daß ich als Mieter der seinerzeit meinem Vater vermieteten Räumlichkeiten anzusehen bin." In seinem Antwortschreiben vertrat der Kläger zunächst die Auffassung, daß der Beklagte nur Untermieter sei, später erklärte er, dem Schreiben zu entnehmen, daß der Beklagte das Unternehmen seines Vaters im Jänner 1983 übernommen habe.

Nach der Rechtsauffassung des Berufungsgerichtes finde § 12 Abs. 3 MRG mangels Rückwirkung auf Unternehmensveräußerungen vor dem Inkrafttreten des MRG, dem 1.1.1982, keine Anwendung. Es habe in einem solchen Fall bei den Rechtsfolgen eines gespaltenen Mietverhältnisses, das auch im vorliegenden Fall gegeben sei, zu verbleiben. Eine mögliche Sanierung gespaltener Mietverhältnisse werde zwar in der Literatur zum Teil unter bestimmten Voraussetzungen bejaht. Diese Voraussetzungen lägen hier aber nicht vor. Die Begründung des Zulässigkeitsausspruches des Berufungsgerichtes erschöpft sich in dem Hinweis auf die Bestimmung des § 12 Abs. 3 MRG, die eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes erfordere.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes erhobene Revision des Klägers ist unzulässig.

Bei der Prüfung der Zulässigkeit der Revision ist das Revisionsgericht an einen Ausspruch des Berufungsgerichtes nach § 500 Abs. 3 ZPO nicht gebunden (§ 508 a Abs. 1 ZPO). Auszugehen ist davon, daß nach den Feststellungen der Vorinstanzen die Unternehmensveräußerung bereits im Jahre 1973 stattgefunden hat. Soweit sich die Revisionsausführungen davon entfernen, sind sie unbeachtlich, weil die Rechtsrüge insoweit nicht gesetzmäßig zur Darstellung gebracht wurde. Die Beurteilung des durch die vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes erfolgte Unternehmensveräußerung geschaffenen Zustandes, der Überlassung der Ausübung des Benützungsrechtes an den Bestandräumen bei Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses gegenüber dem Vermieter, als gespaltenes Mietverhältnis durch das Berufungsgericht entspricht der bisherigen Praxis (Würth in Rummel, ABGB, Rdz 16 zu § 1098 mwN). Die Frage, ob § 12 Abs. 3 MRG auf Unternehmensveräußerungen aus Altverträgen anzuwenden ist, die vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes vollzogen wurden, hat der Oberste Gerichtshof in Übereinstimmung mit der im Schrifttum vertretenen Auffassung im Sinne der Rechtsmeinung des Berufungsgerichtes bereits mehrmals entschieden (MietSlg. 35.303/14 und 23; 7 Ob 531/83; Würth, aaO, Rdz 7 zu § 12 MRG; Würth-Zingher, MRG 254; Zingher, Mietrechtsübergang bei Unternehmensveräußerung in ÖJZ 1982, 113 f, 118; Fenyves in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 325). Diesen Fragen kommt daher nicht die Qualifikation nach § 502 Abs. 4 Z 1 ZPO zu. Der Hinweis der Revision auf die von Fenyves (aaO) vertretene Meinung, daß die Wirkungen einer Vertragsübernahme im Sinne des § 12 Abs. 3 MRG dadurch herbeigeführt werden könnten, daß eine entsprechende Willensübereinstimmung zwischen Veräußerer und Erwerber bekundet wird und der Erwerber sich dem Vermieter gegenüber zur Zahlung des angemessenen Mietzinses (§ 16 Abs. 1 MRG) erbietet, kann die Zulässigkeit der Revision gleichfalls nicht rechtfertigen. Wie bereits das Berufungsgericht zutreffend dargelegt hat, liegen diese Voraussetzungen hier nicht vor und wurden vom Kläger nicht einmal behauptet. Die Entscheidung hängt daher nicht von der Lösung dieser Frage ab.

Demgemäß ist die Revision zurückzuweisen.

Ein Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Revisionsbeantwortung steht dem Beklagten jedoch nicht zu, weil dieser auf die Unzulässigkeit der Revision nicht hingewiesen hat. Die Revisionsbeantwortung konnte daher einer zweckentsprechenden Rechtsverteidigung nicht dienlich sein (§§ 41, 50 ZPO).

### **Anmerkung**

E07087

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1985:0070OB00657.85.1121.000

### **Dokumentnummer**

JJT\_19851121\_OGH0002\_0070OB00657\_8500000\_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](http://www.jusline.at)