jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2018/8/28 5Ob146/18h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.08.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. A***** E*****, beide vertreten durch die Schaffer Sternad Rechtsanwälte OG, Wien, gegen die Antragsgegnerin P***** GmbH & Co KG, *****, vertreten durch Dr. Heinz Meller, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 46a iVm § 37 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. Mai 2018, GZ 38 R 379/17t-34, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.

Der Antrag der Antragstellerin auf Zuspruch der Kosten der Revisionsrekursbeantwortung wird abgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin von Liegenschaftsanteilen, mit denen Wohnungseigentum an mehreren Objekten verbunden ist. Die Antragsteller sind Mieter dieser Objekte. Darin betrieb bereits ihre Mutter einen Beherbergungsbetrieb. Sie verfügte letztwillig, dass ihnen dieser Betrieb samt allen Rechten und Pflichten je zur Hälfte zukommen soll. Nach deren Tod schlossen die Antragsteller (der Zweitantragsteller als Legatar) und ein weiterer Erbe ein Erbteilungs- und Legatsübereinkommen, nach dem sie den Beherbergungsbetrieb samt allen Aktiven und Passiven sowie allen Mietrechten je zur Hälfte in ihr Eigentum übernehmen. Ein (hinsichtlich einzelner Bestandobjekte) vertraglich eingeräumtes Weitergaberecht wurde nicht ausgeübt.

Die Vorinstanzen wiesen – soweit für das Verständnis dieser Entscheidung von Relevanz – das Begehren der Antragsteller, festzustellen, dass „die Anhebung des Hauptmietzinses [...] gemäß § 46a Abs 2 bzw in eventu gemäß § 12a Abs 4 MRG nach dem Tod ihrer Mutter dem Grunde nach unstatthaft sei" übereinstimmend ab.

Dagegen richtet sich das außerordentliche Rechtsmittel der Antragsteller, in dem sie keine Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung ansprechen.

Rechtliche Beurteilung

1. Das Weitergaberecht berechtigt den Mieter, seine Rechte und Pflichten aus dem Bestandverhältnis durch bloße

Erklärung an den Vermieter auf einen Dritten zu übertragen (RIS-Justiz RS0032747; RS0032700; Lovrek in Rummel/Lukas4 § 1098 Rz 58 mwN). Nach der Rechtsprechung schließt die Ausübung eines vertraglich vereinbarten Weitergaberechts das Recht des Vermieters zur Mietzinsanhebung nach § 12a Abs 1 oder Abs 3 MRG aus (RIS-Justiz RS0104322, RS0070331). Maßgeblich ist danach, dass der Eintritt des neuen Mieters nicht ex lege, sondern auf vertraglicher Basis erfolgt (ausführlich zur Problematik eines bestehenden, tatsächlich aber nicht ausgeübten Weitergaberechts: 5 Ob 188/04i).

2.1 Die Antragsteller behaupten auch gar nicht, dass das ihrer Rechtsvorgängerin hinsichtlich einzelner Bestandobjekte vertraglich zugekommene Weitergaberecht vor Übergang der Mietrechte an sie ausgeübt worden wäre, sondern meinen, dass es bei Vorliegen des Tatbestands nach § 46a Abs 2 MRG zur Vernichtung des Rechts auf Anhebung des Mietzinses ausreiche, wenn der Erbe dem Anhebungsbegehren des Vermieters nachträglich die deklarative Erklärung entgegenhält, dass vom Weitergaberecht Gebrauch gemacht worden sei.

2.2 Dazu berufen sich die Antragsteller auf die Entscheidung 5 Ob 93/09a, die mit dem vorliegenden Sachverhalt jedoch nicht vergleichbar ist. In dieser Entscheidung wurde für den Fall des § 12a Abs 3 MRG ausgesprochen, dass die Erklärung gegenüber dem Vermieter, von einem vertraglich eingeräumten Weitergaberecht Gebrauch zu machen, nur deklarativ wirke, weswegen der rechtsvernichtende Einwand der Ausübung eines vertraglichen Weitergaberechts dem auf § 12a Abs 3 MRG gestützten Erhöhungsbegehren des Vermieters auch noch nach Verwirklichung des Machtwechsels entgegenhalten werden könne. Getragen wird diese Aussage von der Erwägung, dass mangels Änderung in der Person des Mieters in den Fällen des § 12a Abs 3 MRG keine Vertragsnachfolge stattfindet, sodass die Ausübung eines vertraglichen Weitergaberechts in den Fällen einer bloßen Änderung der wirtschaftlichen und rechtlichen Einflussmöglichkeiten nicht an eine empfangsbedürftige Übertragungserklärung gebunden werden könne. Demgegenüber knüpft der Mietzinsanhebungs-tatbestand des § 46a Abs 2 MRG – wie die Antragsteller selbst erkennen – an den Tod des bisherigen Hauptmieters an, ihm liegt damit ein ex lege-Übergang des Mietverhältnisses auf dessen Rechtsnachfolger zugrunde (vgl Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 46a MRG Rz 13a mwN).

Mit dem Tod verwirklicht sich der maßgebliche Sachverhalt endgültig und abschließend (5 Ob 124/07g), weil § 46a Abs 2 MRG in seinem Tatbestand nicht auch den Übergang der Mietrechte vom ruhenden Nachlass auf den Erben verlangt (RIS-Justiz RS0105708). Bei Vorliegen der Voraussetzungen dieses Tatbestands besteht damit entgegen der Annahme der Antragsteller keine Konkurrenz zu einer vertraglich eingeräumten Möglichkeit zur Auswahl des Nachmieters, sodass sie mit ihren auf § 12a Abs 3 MRG basierenden Überlegungen auch keine Fehlbeurteilung durch die Vorinstanzen aufzuzeigen vermögen.

3. Nach herrschender Meinung kann die Mietzinsanhebung nach § 46a Abs 2 MRG nur gegenüber dem Universalsukzessor des verstorbenen Mieters begehrt werden (RIS-Justiz RS0105708 [T3]; Hausmann aaO § 46a Rz 13 mwN). Gegenüber dem Einzelrechtsnachfolger (Legatar) kommt § 12a Abs 1 iVm Abs 2 und § 12 Abs 4 MRG zur Anwendung, wenn er im Zeitpunkt des Todes des bisherigen Hauptmieters – wie der Zweitantragsteller – gesetzlicher Erbe gewesen wäre (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ § 46a MRG Rz 8). Die Anhebung des Mietzinses erfolgt in beiden Fällen nach den Regeln des § 46a Abs 2 MRG, sodass auch die Ausführungen der Revisionsrekurswerber zur Einzelrechtsnachfolge keine Fehlbeurteilung der Vorinstanzen erkennen lassen. Soweit sie unter Berufung auf Vonkilch (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 12a MRG Rz 23) mit der Übertragung bloß eines Unternehmensteils an den Zweitantragsteller argumentieren, übergehen sie, dass Gegenstand des Erbteilungs- und Legatsübereinkommens das in den Bestandsräumlichkeiten geführte Unternehmen insgesamt war und es im vorliegenden Fall für den Eintritt in die Mietrechte und damit das Anhebungsrecht der Vermieterin im Ergebnis ohne Bedeutung ist, ob dieser im Wege der Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolge erfolgte.

4. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 72 Abs 3 AußStrG).

5. Die vor Freistellung durch den Obersten Gerichtshof erstattete Revisionsrekursbeantwortung der Antragstellerin diente nicht der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung. Dafür gebührt kein Kostenersatz (RIS-Justiz RS0124792).

Textnummer

E122759

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0050OB00146.18H.0828.000

Im RIS seit

05.10.2018

Zuletzt aktualisiert am

21.02.2019

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