

TE OGH 2011/11/29 2Ob101/11h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.11.2011

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Baumann als Vorsitzenden und durch die Hofräte Dr. Veith, Dr. E. Solé, Dr. Schwarzenbacher und Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S***** J***** S***** (KG), *****, vertreten durch Dr. Gerold Hirn, Dr. Burkhard Hirn, Rechtsanwälte in Feldkirch, gegen die beklagte Partei K*****GmbH, *****, vertreten durch Längle Fussenegger Singer Rechtsanwälte Partnerschaft in Bregenz, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Feldkirch als Berufungsgericht vom 24. März 2011, GZ 3 R 84/07m-45, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Rechtsvorgängerin der Klägerin vermietete das aufgekündigte Geschäftslokal im Jahr 1981 an eine GmbH & Co KG und deren Kommanditistin, eine GmbH. Die Beklagte ist Rechtsnachfolgerin der KG. Über die GmbH wurde im Jahr 2000 ein Konkursverfahren eröffnet. Der Masseverwalter schloss ua auch einen Sacheinlagevertrag mit der Beklagten ab, mit dem das von der GmbH betriebene Unternehmen in die Beklagte eingebracht wurde, darunter auch das klagsgegenständliche Geschäftslokal samt den daran bestehenden Mietrechten. Nach dem Sacheinlagenvertrag sollte auch dort, wo ein Übergang der Bestandrechte an ein Geschäftslokal der (insgesamt rund 30) übernommenen Filialen aus rechtlichen Gründen nicht möglich sein sollte, die Beklagte als aufnehmende Gesellschaft zur Nutzung der Geschäftsräume berechtigt und zur Zahlung sämtlicher Mieten und Betriebskosten an die Vermieter verpflichtet sein.

In der Folge teilte der Masseverwalter den Vermietern der vom Sacheinlagenvertrag betroffenen Geschäftslokale, darunter auch der hier klagenden Partei, mittels Serienbriefes mit, dass er das gemeinschuldnerische Unternehmen an die Beklagte verkauft habe und dies gemäß § 12a MRG anzeige. In der Folge teilte der Masseverwalter den Vermietern der vom Sacheinlagenvertrag betroffenen Geschäftslokale, darunter auch der hier klagenden Partei, mittels Serienbriefes mit, dass er das gemeinschuldnerische Unternehmen an die Beklagte verkauft habe und dies gemäß Paragraph 12 a, MRG anzeige.

Die klagende Partei nahm diese Mitteilung zur Kenntnis und die von der Beklagten in den Folgejahren geleisteten Mietzinszahlungen anstandslos entgegen und ging davon aus, dass die insolvente GmbH nicht mehr Vertragspartei sei.

Der Masseverwalter trat ihr gegenüber danach auch in keiner Form auf, weder indem er Benutzungsrechte am Bestandsobjekt beanspruchte noch Mietzinse entrichtete.

Die Vorinstanzen erkannten die ua gemäß § 30 Abs 2 Z 1 MRG erfolgte Aufkündigung übereinstimmend als rechtswirksam. Das Berufungsgericht ging davon aus, dass die Verständigung des Masseverwalters an die klagende Partei so zu verstehen sei, dass das Mietrecht in Ausübung eines vertraglichen Weitergaberechts auf die Beklagte übertragen worden sei. Aus der Vertragsgestaltung gehe klar hervor, dass die Bestandsrechte der im Konkurs befindlichen GmbH an die beklagte Partei übertragen werden sollten und auch übertragen wurden. Selbst wenn man dieser Ansicht nicht folge, habe sich die GmbH im Abtretungsvertrag der „essentialia negotii“ des Bestandverhältnisses, nämlich der Nutzungsmöglichkeit und der Zinszahlungspflicht, dauerhaft und unwiderruflich begeben, sodass auch deshalb die GmbH nicht mehr Mitmieterin sei und daher auf Beklagtenseite keine einheitliche Streitpartei vorliege. Die Vorinstanzen erkannten die ua gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins, MRG erfolgte Aufkündigung übereinstimmend als rechtswirksam. Das Berufungsgericht ging davon aus, dass die Verständigung des Masseverwalters an die klagende Partei so zu verstehen sei, dass das Mietrecht in Ausübung eines vertraglichen Weitergaberechts auf die Beklagte übertragen worden sei. Aus der Vertragsgestaltung gehe klar hervor, dass die Bestandsrechte der im Konkurs befindlichen GmbH an die beklagte Partei übertragen werden sollten und auch übertragen wurden. Selbst wenn man dieser Ansicht nicht folge, habe sich die GmbH im Abtretungsvertrag der „essentialia negotii“ des Bestandverhältnisses, nämlich der Nutzungsmöglichkeit und der Zinszahlungspflicht, dauerhaft und unwiderruflich begeben, sodass auch deshalb die GmbH nicht mehr Mitmieterin sei und daher auf Beklagtenseite keine einheitliche Streitpartei vorliege.

Die Beklagte hält diese Auslegung in ihrer außerordentlichen Revision für krass unrichtig. Bei der Mitteilung nach § 12a MRG handle es sich um eine Wissens- und nicht um eine Willenserklärung. Mit der Annahme, die GmbH sei als Mitmieterin ausgeschieden, setze sich das Berufungsgericht in Widerspruch zur Judikatur des Obersten Gerichtshofs in 5 Ob 11/02g und 5 Ob 259/07k. Im Übrigen sei das Berufungsgericht von der ständigen Rechtsprechung abgewichen, wonach Mitmieter im Kündigungsprozess eine einheitliche Streitpartei bildeten. Die Beklagte hält diese Auslegung in ihrer außerordentlichen Revision für krass unrichtig. Bei der Mitteilung nach Paragraph 12 a, MRG handle es sich um eine Wissens- und nicht um eine Willenserklärung. Mit der Annahme, die GmbH sei als Mitmieterin ausgeschieden, setze sich das Berufungsgericht in Widerspruch zur Judikatur des Obersten Gerichtshofs in 5 Ob 11/02g und 5 Ob 259/07k. Im Übrigen sei das Berufungsgericht von der ständigen Rechtsprechung abgewichen, wonach Mitmieter im Kündigungsprozess eine einheitliche Streitpartei bildeten.

Rechtliche Beurteilung

Damit wird insgesamt weder eine Rechtsfrage von über den Anlassfall hinausgehender Bedeutung noch eine aufzugreifende krasse Fehlbeurteilung dargelegt:

1. Das Berufungsgericht vertrat keineswegs die Rechtsansicht, dass Mitmieter keine einheitliche Streitpartei im Aufkündigungsprozess bilden würden, sondern gelangte vielmehr zum rechtlichen Ergebnis, dass hier Mitmietereigenschaft nicht vorliegt.
2. Ein Abweichen von der Judikatur des Obersten Gerichtshofs insofern, als eine Mitmietereigenschaft in der konkreten Vertragskonstellation in den Entscheidungen 5 Ob 11/02g und 5 Ob 259/07k angenommen worden wäre, besteht ebenfalls nicht.

Die beiden Entscheidungen bezogen sich auf Verfahren, in denen die jeweiligen Vermieter anderer Filialen, die mit den hier geschilderten Verträgen ebenfalls an die Beklagte übertragen worden waren, ihr Recht zur Erhöhung der Mietzinse nach § 12a MRG im außerstreitigen MSch-Verfahren geltend machten. In diesen Entscheidungen wurde das Vorliegen der Tatbestandselemente des § 12a Abs 1 MRG verneint, weil die dortige Antragsgegnerin und nunmehrige Beklagte (als Rechtsnachfolgerin der KG) bereits Mitmieterin des Geschäftsraums gewesen sei, als ihr das von der GmbH betriebene Unternehmen im Wege der Sacheinlage übertragen worden sei. Die beiden Entscheidungen bezogen sich auf Verfahren, in denen die jeweiligen Vermieter anderer Filialen, die mit den hier geschilderten Verträgen ebenfalls an die Beklagte übertragen worden waren, ihr Recht zur Erhöhung der Mietzinse nach Paragraph 12 a, MRG im außerstreitigen MSch-Verfahren geltend machten. In diesen Entscheidungen wurde das Vorliegen der

Tatbestandselemente des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG verneint, weil die dortige Antragsgegnerin und nunmehrige Beklagte (als Rechtsnachfolgerin der KG) bereits Mitmieterin des Geschäftsraums gewesen sei, als ihr das von der GmbH betriebene Unternehmen im Wege der Sacheinlage übertragen worden sei.

Beiden Entscheidungen ist daher keineswegs zu entnehmen, dass von einer aufrechten Mitmietereigenschaft im Verhältnis zwischen der GmbH und der hier Beklagten ausgegangen werden müsste.

3. Die Auslegung von Willenserklärungen, hier im Konkreten der Mitteilung des Masseverwalters, ist grundsätzlich eine Frage des Einzelfalls (RIS-Justiz RS0042936). Eine Rechtsfrage von über den Anlassfall hinausgehender Bedeutung liegt schon deshalb nicht vor, weil mit der Auslegung des Berufungsgerichts keineswegs gesagt wurde, dass Anzeigen gemäß § 12a Abs 1 MRG grundsätzlich als Ausübung eines Weitergaberechts bzw Verzicht auf bisher bestehende Mietrechte zu werten wären, sondern nur in der konkreten Einzelfallgestaltung daraus Schlüsse gezogen wurden.³ Die Auslegung von Willenserklärungen, hier im Konkreten der Mitteilung des Masseverwalters, ist grundsätzlich eine Frage des Einzelfalls (RIS-Justiz RS0042936). Eine Rechtsfrage von über den Anlassfall hinausgehender Bedeutung liegt schon deshalb nicht vor, weil mit der Auslegung des Berufungsgerichts keineswegs gesagt wurde, dass Anzeigen gemäß Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG grundsätzlich als Ausübung eines Weitergaberechts bzw Verzicht auf bisher bestehende Mietrechte zu werten wären, sondern nur in der konkreten Einzelfallgestaltung daraus Schlüsse gezogen wurden.

Unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls und des festgestellten Verhaltens der Streitteile nach der Erklärung des Masseverwalters liegt auch eine aufzugreifende krasse Fehlbeurteilung nicht vor. Im konkreten Fall ist nicht entscheidungsrelevant, ob die gemeinschuldnerische GmbH durch Ausübung eines vertraglichen Weitergaberechts oder einen Mieterwechsel gemäß § 12a Abs 1 MRG aus dem Vertragsverhältnis ausschied, sondern lediglich die Frage, ob sie ausschied oder nicht. Unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls und des festgestellten Verhaltens der Streitteile nach der Erklärung des Masseverwalters liegt auch eine aufzugreifende krasse Fehlbeurteilung nicht vor. Im konkreten Fall ist nicht entscheidungsrelevant, ob die gemeinschuldnerische GmbH durch Ausübung eines vertraglichen Weitergaberechts oder einen Mieterwechsel gemäß Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG aus dem Vertragsverhältnis ausschied, sondern lediglich die Frage, ob sie ausschied oder nicht.

4. Inwiefern das Ausscheiden der gemeinschuldnerischen GmbH als Mitmieterin an der Zustimmung der Beklagten scheitern sollte, ist im Hinblick auf die festgestellten Bestimmungen des Sacheinlagenvertrags, in dem der Übergang aller Mietrechte auf die Beklagte ausdrücklich vorgesehen wurde, nicht nachvollziehbar.

Textnummer

E99314

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2011:0020OB00101.11H.1129.000

Im RIS seit

21.12.2011

Zuletzt aktualisiert am

08.10.2012

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