jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2007/8/30 8Ob132/06d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.08.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Vizepräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Spenling und Dr. Kuras sowie die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Lovrek und Dr. Glawischnig als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S*****, vertreten durch Dr. Peter Rudeck, Dr. Gerhard Schlager, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Wolfgang W*****, vertreten durch Burghofer & Pacher Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen EUR 8.971,06 sA, infolge Revision der beklagten Partei (Revisionsinteresse EUR 8.400,30 sA), gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 24. April 2006, GZ 41 R 239/05h-30, mit dem infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 7. Juli 2005, GZ 11 C 2987/02s-26, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit EUR 665,66 (darin enthalten EUR 110,94 an USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Beklagte war Mieter eines Geschäftslokales der Klägerin in Wien, in dem der Beklagte ein Unternehmen betreffend den Einbau und die Montage von Fenster betrieb. Bereits im Juni 2000 war der Geschäftsbetrieb so stark zurückgegangen, dass der Beklagte alle Mitarbeiter abmeldete und schließlich dann im Oktober 2000 seine Geschäftstätigkeit einstellte. Einer seiner ehemaligen Mitarbeiter hatte selbst eine GmbH gegründet und war an der Übernahme der Mietrechte interessiert. Er erkundigte sich bei der Gebäudeverwaltung der Klägerin, die ihm mitteilte, dass eine Übertragung eines schriftlichen Antrages des Neumieters, der Zustimmung des alten Mieters und der Abdeckung der Mietzinsrückstände bedürfe. In weiterer Folge wurde zwar ein Antrag der potentiellen Neumieter, aber weder die Zustimmung des alten Mieters übermittelt noch wurden die Mietzinsrückstände gezahlt. Allerdings übernahm ab Dezember 2000 die GmbH des früheren Mitarbeiters die Zahlung von Mieten. Im März 2001 wurde dann über das Vermögen des Beklagten das Schuldenregulierungsverfahren eröffnet und im April mahnte die Klägerin Mietzinsrückstände für die Monate Mai, Oktober, November 2000 und März sowie April 2001 beim Beklagten ein, wobei sich der Beklagte jedoch darum nicht weiter kümmerte, weil er meinte, dass ohnehin bereits die neue GmbH Mieterin geworden sei. Diese zahlte dann auch zwei volle Monatsmieten und zwar gewidmet auf die Monate März und April 2001. Auch in weiterer Folge leistete sie Mietzinszahlungen. Nach rechtskräftiger Bestätigung des Zahlungsplanes am 28. 11. 2001 wurde mit dem am 18. 7. 2003 bekannt gemachten Beschluss vom 20. 6. 2002 das Schuldenregulierungsverfahren betreffend den Beklagten aufgehoben.

Die Klägerin begehrt nun der Höhe nach unstrittig in dem für das Revisionsverfahren relevanten Bereich noch die Mietzinse für August 2001 sowie Dezember 2001 bis Mai 2002 und eine Betriebskostennachforderung. Der Beklagte habe als Mieter des Geschäftslokales weiter dafür einzustehen.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und wendete im Wesentlichen ein, dass die neue GmbH das Geschäftslokal übernehmen sollte. Diese habe auch Mietzinse überwiesen, die von der Klägerin angenommen worden seien.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es ging dabei rechtlich im Wesentlichen davon aus, dass zwar weiter der Beklagte Mieter gewesen sei und die unbeanstandete Annahme der Mietzinse insoweit keine Veränderung bewirkt habe. Auch hätten diese Forderungen als Masseforderungen nicht im Konkursverfahren angemeldet werden müssen. Allerdings hafte der Gemeinschuldner für Bestandzinsmasseforderungen für Zeiträume, die nach dem Termin liegen, zu dem der Bestandgeber nach Konkurseröffnung hätte kündigen können, nur beschränkt. Nach § 23 KO iVm § 560 Abs 1 Z 2 lit e ZPO hätte die Kündigung aber bereits zum 30. 6. 2001 erfolgen können, sohin vor den hier maßgeblichen Mietzinsperioden. Dementsprechend habe der Beklagte nur mit dem übernommenen Vermögen aus der Masse für diese Forderungen einzustehen. Dass er ein Vermögen übernommen habe, sei jedoch weder behauptet worden, noch habe sich das ergeben.Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es ging dabei rechtlich im Wesentlichen davon aus, dass zwar weiter der Beklagte Mieter gewesen sei und die unbeanstandete Annahme der Mietzinse insoweit keine Veränderung bewirkt habe. Auch hätten diese Forderungen als Masseforderungen nicht im Konkursverfahren angemeldet werden müssen. Allerdings hafte der Gemeinschuldner für Bestandzinsmasseforderungen für Zeiträume, die nach dem Termin liegen, zu dem der Bestandgeber nach Konkurseröffnung hätte kündigen können, nur beschränkt. Nach Paragraph 23, KO in Verbindung mit Paragraph 560, Absatz eins, Ziffer 2, Litera e, ZPO hätte die Kündigung aber bereits zum 30. 6. 2001 erfolgen können, sohin vor den hier maßgeblichen Mietzinsperioden. Dementsprechend habe der Beklagte nur mit dem übernommenen Vermögen aus der Masse für diese Forderungen einzustehen. Dass er ein Vermögen übernommen habe, sei jedoch weder behauptet worden, noch habe sich das ergeben.

Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung der Klägerin Folge und änderte das Urteil hinsichtlich der hier maßgeblichen Mietzinsperioden ab August 2001 im klagsstattgebenden Sinne ab. Es folgerte dabei rechtlich, dass doch zu berücksichtigen sei, dass einer Kündigung durch die Bestandgeberin der Kündigungsschutz des MRG entgegengestanden sei. Die vom Erstgericht herangezogenen Vorentscheidungen hätten sich einerseits auf bewegliche Bestandobjekte und andererseits auf Fälle bezogen, in denen dieser Kündigungsschutz nicht bestehe. Ausgehend von dem Kündigungsschutz des MRG sei die Konkurseröffnung über das Vermögen des Bestandnehmers allein für den Bestandgeber kein wichtiger Kündigungsgrund nach § 30 MRG. Die gegenteilige Ansicht würde auch zu dem Wertungswiderspruch führen, dass der Gemeinschuldner nach Aufhebung des Konkurses für vor der Konkurseröffnung liegende Mietzinsverbindlichkeiten weiter voll und unbeschränkt haftet, nicht aber für ehemalige Masseforderungen.Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung der Klägerin Folge und änderte das Urteil hinsichtlich der hier maßgeblichen Mietzinsperioden ab August 2001 im klagsstattgebenden Sinne ab. Es folgerte dabei rechtlich, dass doch zu berücksichtigen sei, dass einer Kündigung durch die Bestandgeberin der Kündigungsschutz des MRG entgegengestanden sei. Die vom Erstgericht herangezogenen Vorentscheidungen hätten sich einerseits auf bewegliche Bestandobjekte und andererseits auf Fälle bezogen, in denen dieser Kündigungsschutz nicht bestehe. Ausgehend von dem Kündigungsschutz des MRG sei die Konkurseröffnung über das Vermögen des Bestandnehmers allein für den Bestandgeber kein wichtiger Kündigungsgrund nach Paragraph 30, MRG. Die gegenteilige Ansicht würde auch zu dem Wertungswiderspruch führen, dass der Gemeinschuldner nach Aufhebung des Konkurses für vor der Konkurseröffnung liegende Mietzinsverbindlichkeiten weiter voll und unbeschränkt haftet, nicht aber für ehemalige Masseforderungen.

Das Berufungsgericht erachtete die ordentliche Revision als zulässig, da noch nicht klargestellt worden sei, inwieweit die in der Vorentscheidung des Obersten Gerichtshofes zu 8 Ob 345/97m dargestellte Rechtsansicht auch auf den Kündigungsschutz unterliegende Bestandverhältnisse anzuwenden sei.

Die gegen dieses Urteil erhobene Revision des Beklagten ist aus dem vom Berufungsgericht genannten Grund zulässig, aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Es geht hier um den Konkurs des beklagten Bestandnehmers. Im Wesentlichen als unstrittig erachtet werden kann im Revisionsverfahren, dass das MRG und der darin vorgesehene Kündigungsschutz anzuwenden ist.

Allgemein hat der Oberste Gerichtshof bereits wiederholt im Zusammenhang mit Bestandverträgen ausgesprochen, dass dann, wenn das Bestandverhältnis vom Masseverwalter fortgesetzt wird, eine offene Bestandzinsforderung bis zur Konkurseröffnung als Konkursforderung anzusehen ist, hingegen der Bestandzins, der für die Zeit nach Konkurseröffnung zu zahlen ist - unabhängig von der Frage der Fälligkeit der Schuld - als Masseforderung qualifiziert wird (vgl RIS-Justiz RS0064127 mit zahlreichen weiteren Nachweisen etwa SZ 49/36, SZ 56/112, SZ 72/212, SZ 73/39 und zuletzt 3 Ob 36/07a). Ebenfalls allgemein dargestellt wurde bereits, dass der Gemeinschuldner nach Aufhebung des Konkurses für Masseforderungen nur soweit unbeschränkt haftet, als sie aus einem mit dem Gemeinschuldner geschlossenen Vertrag resultieren, an dem der andere Vertragsteil etwa infolge Eintrittes des Masseverwalters nach § 21 KO gebunden war. § 21 Abs 3 KO gewährt dem anderen Vertragsteil kein Rücktrittsrecht, sondern nur eine Unsicherheitseinrede (vgl 8 ObAllgemein hat der Oberste Gerichtshof bereits wiederholt im Zusammenhang mit Bestandverträgen ausgesprochen, dass dann, wenn das Bestandverhältnis vom Masseverwalter fortgesetzt wird, eine offene Bestandzinsforderung bis zur Konkurseröffnung als Konkursforderung anzusehen ist, hingegen der Bestandzins, der für die Zeit nach Konkurseröffnung zu zahlen ist - unabhängig von der Frage der Fälligkeit der Schuld - als Masseforderung qualifiziert wird vergleiche RIS-Justiz RS0064127 mit zahlreichen weiteren Nachweisen etwa SZ 49/36, SZ 56/112, SZ 72/212, SZ 73/39 und zuletzt 3 Ob 36/07a). Ebenfalls allgemein dargestellt wurde bereits, dass der Gemeinschuldner nach Aufhebung des Konkurses für Masseforderungen nur soweit unbeschränkt haftet, als sie aus einem mit dem Gemeinschuldner geschlossenen Vertrag resultieren, an dem der andere Vertragsteil etwa infolge Eintrittes des Masseverwalters nach Paragraph 21, KO gebunden war. Paragraph 21, Absatz 3, KO gewährt dem anderen Vertragsteil kein Rücktrittsrecht, sondern nur eine Unsicherheitseinrede vergleiche 8 Ob

345/97m = SZ 71/114). In der hier relevanten Vorentscheidung zu 8 Ob

345/97m (= SZ 71/114) wurde aber auch angenommen, dass der Gemeinschuldner für Bestandzinse, die aus Zeiträumen resultieren, die nach dem Termin liegen, zu dem der Bestandgeber nach Konkurseröffnung hätte erstmals kündigen können, nur bis zum Wert der ausgefolgten Massebestandteile haftet (ähnlich auch OGH 9 Ob 63/01g). Schon aus der Gegenüberstellung der beiden Fälle und zwar einerseits des § 21 KO, in dem der andere Vertragsteil weiter gebunden ist, und andererseits des § 23 KO, der eine Aufkündigung von Bestandverhältnissen auch durch den Bestandgeber ermöglicht, zeigt sich, dass für den Obersten Gerichtshof damals entscheidend die Möglichkeit der Aufkündigung durch den Bestandgeber war. Dass dann, wenn der Bestandschutz nach dem MRG aufrecht ist, § 23 KO allein keinen wichtigen Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 1 MRG darstellt, entspricht der ständigen Rechtsprechung (vgl etwa Oberhammer in Konecny/Schubert KO § 23 Rz 51; MGA KO10 § 23 KO E 23 mit zahlreichen weiteren Nachweisen etwa MietSlg 37.852 oder ZIK 1995, 127 uva).345/97m (= SZ 71/114) wurde aber auch angenommen, dass der Gemeinschuldner für Bestandzinse, die aus Zeiträumen resultieren, die nach dem Termin liegen, zu dem der Bestandgeber nach Konkurseröffnung hätte erstmals kündigen können, nur bis zum Wert der ausgefolgten Massebestandteile haftet (ähnlich auch OGH 9 Ob 63/01g). Schon aus der Gegenüberstellung der beiden Fälle und zwar einerseits des Paragraph 21, KO, in dem der andere Vertragsteil weiter gebunden ist, und andererseits des Paragraph 23, KO, der eine Aufkündigung von Bestandverhältnissen auch durch den Bestandgeber ermöglicht, zeigt sich, dass für den Obersten Gerichtshof damals entscheidend die Möglichkeit der Aufkündigung durch den Bestandgeber war. Dass dann, wenn der Bestandschutz nach dem MRG aufrecht ist, Paragraph 23, KO allein keinen wichtigen Kündigungsgrund im Sinne des Paragraph 30, Absatz eins, MRG darstellt, entspricht der ständigen Rechtsprechung vergleiche etwa Oberhammer in Konecny/Schubert KO Paragraph 23, Rz 51; MGA KO10 Paragraph 23, KO E 23 mit zahlreichen weiteren Nachweisen etwa MietSlg 37.852 oder ZIK 1995, 127 uva).

Die vom Beklagten vertretene Ansicht, dass die Haftung des Bestandnehmers auch insoweit eingeschränkt werden sollte, als eine Möglichkeit der Aufkündigung durch den Masseverwalter bestehe, ist der oben genannten Entscheidung gerade nicht zu entnehmen. Stellt diese doch auf die Möglichkeiten der Auflösung durch den Bestandgeber ab. Es ist auch nicht ersichtlich, warum ein Bestandgeber darauf angewiesen sein sollte, dass der für einen Mieter bestellte Masseverwalter rechtzeitig eine Auflösung nach § 23 KO vornimmt. Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich auf die weiteren Ausführungen des Beklagten einzugehen, der im Wesentlichen zugrunde legt, dass der Masseverwalter des Mieters als Gemeinschuldner nicht an die Beschränkungen des MRG gebunden wäre, während es hier um die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters geht. Auf die Möglichkeit der Vertragsauflösung wegen qualifizierten

Rückstandes des Mietzinses hat sich der Beklagte im erstgerichtlichen Verfahren nicht gestützt. Auch eine nähere Auseinandersetzung mit dem zutreffenden Hinweis der Klägerin, dass die Vorentscheidung 8 Ob 345/97 ja einen Fall betroffen hat, bei dem der Masseverwalter selbst einen neuen Bestandvertrag abgeschlossenen hat, während hier bloß der alte noch vom Beklagten abgeschlossene Bestandvertrag weitergelaufen ist und der Sonderbestimmung des § 196 Abs 2 KO ist nicht erforderlich. Das Berufungsgericht hat dementsprechend zutreffend dem Klagebegehren im dargestellten Umfang stattgegeben.Die vom Beklagten vertretene Ansicht, dass die Haftung des Bestandnehmers auch insoweit eingeschränkt werden sollte, als eine Möglichkeit der Aufkündigung durch den Masseverwalter bestehe, ist der oben genannten Entscheidung gerade nicht zu entnehmen. Stellt diese doch auf die Möglichkeiten der Auflösung durch den Bestandgeber ab. Es ist auch nicht ersichtlich, warum ein Bestandgeber darauf angewiesen sein sollte, dass der für einen Mieter bestellte Masseverwalter rechtzeitig eine Auflösung nach Paragraph 23, KO vornimmt. Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich auf die weiteren Ausführungen des Beklagten einzugehen, der im Wesentlichen zugrunde legt, dass der Masseverwalter des Mieters als Gemeinschuldner nicht an die Beschränkungen des MRG gebunden wäre, während es hier um die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters geht. Auf die Möglichkeit der Vertragsauflösung wegen qualifizierten Rückstandes des Mietzinses hat sich der Beklagte im erstgerichtlichen Verfahren nicht gestützt. Auch eine nähere Auseinandersetzung mit dem zutreffenden Hinweis der Klägerin, dass die Vorentscheidung 8 Ob 345/97 ja einen Fall betroffen hat, bei dem der Masseverwalter selbst einen neuen Bestandvertrag abgeschlossenen hat, während hier bloß der alte noch vom Beklagten abgeschlossene Bestandvertrag weitergelaufen ist und der Sonderbestimmung des Paragraph 196, Absatz 2, KO ist nicht erforderlich. Das Berufungsgericht hat dementsprechend zutreffend dem Klagebegehren im dargestellten Umfang stattgegeben.

Der Revision war infolge dessen nicht Folge zu geben. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 50 und 41 ZPO.Der Revision war infolge dessen nicht Folge zu geben. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 50 und 41 ZPO.

Anmerkung

E853138Ob132.06d

Schlagworte

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inZIK 2008/41 S 22 - ZIK 2008,22 = RZ 2008,130 EÜ169 - RZ 2008 EÜ169 =wobl 2009,39/15 - wobl 2009/15 = MietSlg 59.793XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0080OB00132.06D.0830.000

Zuletzt aktualisiert am

01.10.2009

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