jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/7/11 5Ob145/06v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.07.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Veith, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Gerhard M*****, 2. Margit M*****, beide vertreten durch Dr. Johannes Dörner und Dr. Alexander Singer, Rechtsanwälte in Graz, gegen die beklagten Parteien

1. Max A***** , vertreten durch Dr. Hubert Reif, Rechtsanwalt in Graz, 2. Nora A*****, vertreten durch Fritsch, Kollmann & Partner, Rechtsanwälte in Graz, wegen 1. EUR 70.808,29 s. A., 2. EUR 79.964,29 s. A. sowie jeweils Zustimmung zur Ausfolgung, über die außerordentliche Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 26. April 2006, GZ 3 R 47/06p-85, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Parteien wird gemäß§ 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).Die außerordentliche Revision der klagenden Parteien wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Die Beklagten mieteten 1970 ein aus Räumlichkeiten im Parterre und ersten Stock bestehendes einheitliches Bestandobjekt zu Geschäftszwecken. Der Vermieter gestattete die Weitervermietung sowie die Weiterverpachtung. 1972 wurden Teile des Bestandobjektes zum Betrieb eines Modegeschäftes untervermietet. Im restlichen Bestandobjekt betrieb die Zweitbeklagte einen Frisiersalon, den sie 1974 an die G***** M***** GmbH verpachtete. Am 15. 6. 1983 verkaufte die Zweibeklagte diesen Frisiersalon an die Kläger und trat in einer am selben Tag unterfertigten Vereinbarung unter Hinweis auf ein Weitergaberecht „alle ihr allein zustehenden Hauptmietrechte, soweit sie nicht ohnehin Zubehör des Unternehmens seien", an die Kläger unwiderruflich und unentgeltlich mit sofortiger Wirkung ab. Ungeachtet der Erklärungen der Zweitbeklagten sowohl im Kaufvertrag als auch in der Abtretungsvereinbarung über die ihr auf Grund der alleinigen Zahlung des Hauptmietzinses (konkludent) alleine zustehenden Hauptmietrechte war allen Beteiligten - den Klägern, der Zweitbeklagten und ihren jeweiligen Rechtsfreunden - klar, dass diese Vereinbarungen mangels Zustimmung der jeweils nicht eingebundenen Hauseigentümer und des Erstbeklagten nicht „sicher halten würden" und „es wahrscheinlich Probleme geben werde". Die befürchteten Probleme tauchten in der Folge auch auf, als der Erstbeklagte mangels seiner Zustimmung die

Unwirksamkeit der Vereinbarungen behauptete und die Hauseigentümer eine Kündigung unter anderem wegen unzulässiger Weitergabe der Geschäftsräumlichkeiten einbrachten. Auf Grund der Differenzen zur Berechtigung, als Hauptmieter die Untermietzinse zu fordern, erlegte der Untermieter ab 1983 den monatlichen Untermietzins.

Rechtliche Beurteilung

1. Der gesetzliche Übergang der Hauptmietrechte bei Unternehmensveräußerung im Sinn des durch das 3. WÄG aufgehobenen, mangels gegenteiliger Übergangsvorschrift auf von 1. 1. 1982 bis 28. 2. 1994 stattgefundene Unternehmensveräußerungen weiter anzuwendenden (Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht21 § 12 MRG Rz 11; RIS-Justiz RS0107268; RS0101471) § 12 Abs 3 MRG setzt die Veräußerung und Weiterführung eines vom Hauptmieter in den Geschäftsräumlichkeiten betriebenen Unternehmens voraus. Die Rechtsauffassung der Vorinstanzen, der Verkauf des in nur in einem Teil des Bestandobjektes betriebenen Frisiersalones bewirke nicht den Rechtsübergang, lässt keine Fehlbeurteilung erkennen, lehnen doch Lehre und Judikatur übereinstimmend die Rechtsfolgen des § 12 Abs 3 MRG (bzw § 12a MRG) bei Veräußerung eines von mehreren in einheitlichen Mieträumen geführten selbständigen Betrieben wegen der ohne Zustimmung des Vermieters nicht möglichen Zerlegung der Mietrechte ab (2 Ob 573/95 = SZ 69/222 = MietSlg 48.247 = immolex 1997/22; 2 Ob 2367/96v; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 12a MRG Rz 9; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 12a MRG Rz 16). Jedenfalls muss die gesetzliche Vertragsübernahme an der fehlenden Zustimmung des zweiten Hauptmieters scheitern, der das Bestandobjekt der Zweitbeklagten als Mitmieterin nicht zur Gänze zur Führung ihres Unternehmens überlassen und weder der Veräußerung noch dem Übergang seiner Hauptmietrechte auf die Kläger zugestimmt hat (vgl RIS-Justiz RS006998; 3 Ob 120/92).1. Der gesetzliche Übergang der Hauptmietrechte bei Unternehmensveräußerung im Sinn des durch das 3. WÄG aufgehobenen, mangels gegenteiliger Übergangsvorschrift auf von 1. 1. 1982 bis 28. 2. 1994 stattgefundene Unternehmensveräußerungen weiter anzuwendenden (Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht21 Paragraph 12, MRG Rz 11; RIS-Justiz RS0107268; RS0101471) Paragraph 12, Absatz 3, MRG setzt die Veräußerung und Weiterführung eines vom Hauptmieter in den Geschäftsräumlichkeiten betriebenen Unternehmens voraus. Die Rechtsauffassung der Vorinstanzen, der Verkauf des in nur in einem Teil des Bestandobjektes betriebenen Frisiersalones bewirke nicht den Rechtsübergang, lässt keine Fehlbeurteilung erkennen, lehnen doch Lehre und Judikatur übereinstimmend die Rechtsfolgen des Paragraph 12, Absatz 3, MRG (bzw Paragraph 12 a, MRG) bei Veräußerung eines von mehreren in einheitlichen Mieträumen geführten selbständigen Betrieben wegen der ohne Zustimmung des Vermieters nicht möglichen Zerlegung der Mietrechte ab (2 Ob 573/95 = SZ 69/222 = MietSlg 48.247 = immolex 1997/22; 2 Ob 2367/96v; Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 12 a, MRG Rz 9; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 12 a, MRG Rz 16). Jedenfalls muss die gesetzliche Vertragsübernahme an der fehlenden Zustimmung des zweiten Hauptmieters scheitern, der das Bestandobjekt der Zweitbeklagten als Mitmieterin nicht zur Gänze zur Führung ihres Unternehmens überlassen und weder der Veräußerung noch dem Übergang seiner Hauptmietrechte auf die Kläger zugestimmt hat vergleiche RIS-Justiz RS006998; 3 Ob 120/92).

2. Ebensowenig begründet die Verneinung des Schadenersatzanspruches eine auffallende Fehlbeurteilung. Die Kläger leiten den auf Bezahlung der entgangenen Untermietzinse gerichteten Schadenersatzanspruch gegen die Zweitbeklagte aus dem - eindeutig in Richtung Gewährleistung gehenden - Vorwurf ab, die Vertragspartnerin hätte ihnen nicht die zugesicherte Position als Hauptmieter verschafft. Wenn auch die in der Zessionsvereinbarung festgelegte, der Geltendmachung von Ansprüchen aus Gewährleistungsrecht nach den §§ 1397 Satz 2 und § 922 Abs 1 Satz 1 ABGB entgegenstehende Unentgeltlichkeit der Abtretung auf Grund des engen wirtschaftlichen Zusammenhanges mit der Unternehmensveräußerung zu bezweifeln ist, können die Kläger einen alternativ zu Gewährleistungsbehelfen bestehenden (RIS-Justiz RS0021755) Schadenersatzanspruch nicht auf die schuldhafte Verletzung einer Aufklärungspflicht über den hier aufgetretenen Rechtsmangel (Nichtverschaffung einer zugesicherten rechtlichen Position: P. Bydlinski in KBB § 933 ABGB Rz 3) stützen. Die bei Abschluss der Vereinbarungen anwaltlich vertretenen Kläger wussten ja um die Bedeutung der fehlenden Zustimmung der Hauseigentümer und des Mitmieters. Lässt sich der Erwerber eines Unternehmens trotz dieser ihm bekannten Problematik auf ein derartiges Rechtsgeschäft ein, ist es im Sinne des § 928 ABGB eine vertretbare Lösung, ihm keinen, aus einem verschuldeten Rechtsmangel abgeleiteten Schadenersatzanspruch zuzubilligen (vgl zum Sachmangel RIS-Justiz RS0107681). Das Vorliegen eines echten Garantievertrages, in dem die Zweitbeklagte die Haftung für einen bestimmten Erfolg (hier Rechtsübergang) übernahm (RIS-Justiz RS0016963) und bei dessen Nichteintritt das Erfüllungsinteresse zu gewähren

wäre (P. Bydlinski aaO § 880a ABGB Rz 2 und § 933a Rz 3; vgl RIS-JustizRS0117573), wird von den Klägern gar nicht behauptet.2. Ebensowenig begründet die Verneinung des Schadenersatzanspruches eine auffallende Fehlbeurteilung. Die Kläger leiten den auf Bezahlung der entgangenen Untermietzinse gerichteten Schadenersatzanspruch gegen die Zweitbeklagte aus dem - eindeutig in Richtung Gewährleistung gehenden - Vorwurf ab, die Vertragspartnerin hätte ihnen nicht die zugesicherte Position als Hauptmieter verschafft. Wenn auch die in der Zessionsvereinbarung festgelegte, der Geltendmachung von Ansprüchen aus Gewährleistungsrecht nach den Paragraphen 1397, Satz 2 und Paragraph 922, Absatz eins, Satz 1 ABGB entgegenstehende Unentgeltlichkeit der Abtretung auf Grund des engen wirtschaftlichen Zusammenhanges mit der Unternehmensveräußerung zu bezweifeln ist, können die Kläger einen alternativ zu Gewährleistungsbehelfen bestehenden (RIS-Justiz RS0021755) Schadenersatzanspruch nicht auf die schuldhafte Verletzung einer Aufklärungspflicht über den hier aufgetretenen Rechtsmangel (Nichtverschaffung einer zugesicherten rechtlichen Position: P. Bydlinski in KBB Paragraph 933, ABGB Rz 3) stützen. Die bei Abschluss der Vereinbarungen anwaltlich vertretenen Kläger wussten ja um die Bedeutung der fehlenden Zustimmung der Hauseigentümer und des Mitmieters. Lässt sich der Erwerber eines Unternehmens trotz dieser ihm bekannten Problematik auf ein derartiges Rechtsgeschäft ein, ist es im Sinne des Paragraph 928, ABGB eine vertretbare Lösung, ihm keinen, aus einem verschuldeten Rechtsmangel abgeleiteten Schadenersatzanspruch zuzubilligen vergleiche zum Sachmangel RIS-Justiz RS0107681). Das Vorliegen eines echten Garantievertrages, in dem die Zweitbeklagte die Haftung für einen bestimmten Erfolg (hier Rechtsübergang) übernahm (RIS-Justiz RS0016963) und bei dessen Nichteintritt das Erfüllungsinteresse zu gewähren wäre (P. Bydlinski aaO Paragraph 880 a, ABGB Rz 2 und Paragraph 933 a, Rz 3; vergleiche RIS-Justiz RS0117573), wird von den Klägern gar nicht behauptet.

Anmerkung

E81462 5Ob145.06v

Schlagworte

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in immolex 2007,18/2 - immolex 2007/2 = wobl 2007,247/95 - wobl 2007/95 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00145.06V.0711.000

Dokumentnummer

JJT_20060711_OGH0002_0050OB00145_06V0000_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