

TE OGH 2003/1/28 1Ob270/02s

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.01.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer, Dr. Zechner und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Stephan D*****, 2. Brigitte S*****, 3. Elfriede M*****, und 4. Michael S*****, alle vertreten durch Burghofer & Pacher Rechtsanwälte Gesellschaft mbH in Wien, wider die beklagte Partei S*****gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Dr. Andreas Waldhof, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 6. August 2002, GZ 41 R 123/02w-11, womit das Urteil des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 8. April 2002, GZ 13 C 1643/01g-7, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit 399,74 EUR (darin 66,62 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagenden Parteien sind Eigentümer eines Hauses, in dem sich ein Geschäftslokal befindet. Dieses war von einer Unternehmerin angemietet worden, die dort ihr Unternehmen betrieb. Im Dezember 1973 verkaufte sie das Unternehmen an eine Gesellschaft mbH. Mangels Zustimmung der klagenden Parteien zur Übertragung der Hauptmietrechte bzw mangels Anerkennung der Gesellschaft mbH als neue Hauptmieterin blieb die Unternehmerin Hauptmieterin des Geschäftslokals, sodass ein "gespaltenes Mietverhältnis" entstand. Nach dem Tod der Unternehmerin wurde der Mietzins deren Verlassenschaft vorgeschrieben. Im Jahr 2001 wurde der Konkurs über das Vermögen der Gesellschaft mbH eröffnet, in dessen Verlauf das im Geschäftslokal betriebene Unternehmen an die beklagte Partei verkauft wurde.

Die klagenden Parteien begehrten die Räumung und Übergabe des Geschäftslokals. Die beklagte Partei benutzte dieses seit 1. 11. 2001 titellos. Sie habe nie Hauptmieterin werden können, weil die Gesellschaft mbH selbst nicht Hauptmieterin gewesen sei.

Die beklagte Partei wendete ein, durch die Veräußerung des Unternehmens der in Konkurs geratenen Gesellschaft mbH sei das mit der Verlassenschaft nach der Unternehmerin bestehende Mietverhältnis keineswegs untergegangen. Sie benütze das Geschäftslokal rechtmäßig und keineswegs titellos. Den klagenden Vermieter sei lediglich die Möglichkeit eingeräumt, das "gespaltene Mietrechtsverhältnis" durch Anerkennung des Unternehmenserwerbers als Hauptmieter zu beenden.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Die Gesellschaft mbH sei nie Hauptmieterin des Geschäftslokals geworden, weshalb die beklagte Partei nicht habe in das Hauptmietverhältnis eintreten können. Demnach benütze sie das Mietobjekt unrechtmäßig und titellos.

Das Berufungsgericht änderte diese Entscheidung dahin ab, dass es das Klagebegehren abwies; es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 20.000 EUR übersteige und dass die ordentliche Revision zulässig sei. Die beklagte Partei könne sich als Erwerberin eines Unternehmens auf eine Titelkette berufen, die sie zur Benützung des Mietobjekts berechtige. Solange sie ihr Recht von einem Vertragspartner der Eigentümer ableite, könne gegen sie nicht mit Räumungsklage vorgegangen werden, auch wenn sie selbst nicht Hauptmieterin geworden sei. Es bliebe den klagenden Parteien unbenommen, die beklagte Partei gemäß § 46a Abs 5 MRG als Hauptmieterin anzuerkennen, denn auch ein mehrmaliger Verkauf des im Bestandobjekt geführten Unternehmens hindere die Sanierung des "gespaltenen Mietverhältnisses" nicht.

Die Revision der klagenden Parteien ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Die Hauptmieterin des der beklagten Partei aufgekündigten Geschäftslokals verkaufte das von ihr im Mietobjekt geführte Unternehmen bereits 1973 an eine Gesellschaft mbH. Sie blieb Hauptmieterin, und nach ihrem Tod wurde der Mietzins der Verlassenschaft nach der Hauptmieterin vorgeschrieben. Unbestrittenmaßen entstand durch die Unternehmensübertragung zulässigerweise ein "gespaltenes Mietverhältnis".

Im Jahre 2001 wurde über das Vermögen der Gesellschaft mbH der Konkurs eröffnet und aus dessen Anlass am 31. 10. 2001 das Unternehmen dieser Gesellschaft an die beklagte Partei verkauft. Dass ein solcher Verkauf zulässig ist, kann nicht bezweifelt werden. Die beklagte Partei leitet demnach ihr Recht auf Benützung des Mietobjekts (mittelbar) von einer Vertragspartnerin der Eigentümer ab. Die Eigentümer einer Liegenschaft haben aber keinen Räumungsanspruch gegen einen Dritten, dem der Vertragspartner des Eigentümers die Sache überlassen hat und nach seinem Vertragsverhältnis mit dem Eigentümer auch überlassen darf (JBl 2002, 106; immolex 2002, 79; 3 Ob 195/00y; MietSlg 51.022; 1 Ob 2087/96k; WoBl 1996, 29; MietSlg 34.043; 33.029; RZ 1966, 51).

Ob die Eigentümer selbst bei unberechtigter Weitergabe des Mietobjekts an einen Dritten nicht gegen diesen vorgehen könnten, muss hier nicht geprüft werden (ebenso JBl 2002, 106), weil hier eine Berechtigung zur Weitergabe des Mietobjekts gegeben war. In einem solchen Fall ist auch nach der Lehre (Koziol/Welser II12 309 mwN) der Eigentümer nicht berechtigt, das Mietobjekt von einem Dritten herauszuverlangen.

Der Umstand, dass zum Zeitpunkt der Übertragung des Unternehmens von der Gesellschaft mbH (als Gemeinschuldnerin durch deren Masseverwalter) an die beklagte Partei - am 31. 10. 2001 - die Begründung neuer "gespaltener Mietverhältnisse" nicht mehr zulässig war (Koziol/Welser II12 218), ändert nichts daran, dass die klagenden Parteien die Räumung des Bestandobjekts durch die beklagte Partei nicht durchsetzen können. Denn noch vor Inkrafttreten des MRG am 1. 1. 1982 wurde durch die Veräußerung des Unternehmens der Hauptmieterin an die Gesellschaft mbH mangels Zustimmung der Vermieter zum Mietrechtsübergang an die Unternehmenserwerberin zulässigerweise ein "gespaltenes Mietverhältnis" begründet; im Zuge der Unternehmensveräußerung Ende Oktober 2001 wurde somit kein neues "gespaltenes Mietverhältnis" geschaffen. Die Veräußerung des Unternehmens der Gesellschaft mbH an die beklagte Partei war ein zulässiger Rechtsakt, sodass diese in das "gespaltene Mietverhältnis" mit der Hauptmieterin und der zuvor nutzungsberechtigten Gesellschaft mbH eingetreten ist, ihr Nutzungsrecht daher aus einem rite zwischen den Eigentümern und der Hauptmieterin geschlossenen Vertrag ableitet. Nach der Zielsetzung des MRG sollte nur die Entstehung neuer "gespaltener Mietverhältnisse" verhindert werden (SZ 61/163), die Bereinigung bereits vor 1982 durch Unternehmensveräußerung entstandener "gespaltener Bestandverhältnisse" ist dagegen nur im Wege des § 46a Abs 5 MRG möglich (vgl Koziol/Welser II12 aaO). Der Umstand, dass zum Zeitpunkt der Übertragung des Unternehmens von der Gesellschaft mbH (als Gemeinschuldnerin durch deren Masseverwalter) an die beklagte Partei - am 31. 10. 2001 - die Begründung neuer "gespaltener Mietverhältnisse" nicht mehr zulässig war (Koziol/Welser II12 218), ändert nichts daran, dass die klagenden Parteien die Räumung des Bestandobjekts durch die beklagte Partei nicht durchsetzen können. Denn noch vor Inkrafttreten des MRG am 1. 1. 1982 wurde durch die Veräußerung des Unternehmens der Hauptmieterin an die Gesellschaft mbH mangels Zustimmung der Vermieter zum Mietrechtsübergang an die Unternehmenserwerberin zulässigerweise ein "gespaltenes Mietverhältnis" begründet; im Zuge der Unternehmensveräußerung Ende Oktober 2001 wurde somit kein neues "gespaltenes Mietverhältnis"

geschaffen. Die Veräußerung des Unternehmens der Gesellschaft mbH an die beklagte Partei war ein zulässiger Rechtsakt, sodass diese in das "gespaltene Mietverhältnis" mit der Hauptmieterin und der zuvor nutzungsberechtigten Gesellschaft mbH eingetreten ist, ihr Nutzungsrecht daher aus einem rite zwischen den Eigentümern und der Hauptmieterin geschlossenen Vertrag ableitet. Nach der Zielsetzung des MRG sollte nur die Entstehung neuer "gespaltener Mietverhältnisse" verhindert werden (SZ 61/163), die Bereinigung bereits vor 1982 durch Unternehmensveräußerung entstandener "gespaltener Bestandverhältnisse" ist dagegen nur im Wege des § 46a Abs 5 MRG möglich vergleiche Koziol/Welser II12 aaO).

Diese Rechtslage ist für die klagenden Vermieter auch nicht unbillig, mussten sie doch zum Zeitpunkt der Vermietung an die Hauptmieterin damit rechnen, dass im Wege der Unternehmensübertragung die Mietrechte einem Unternehmenserwerber übertragen werden könnten, weil der Bestandschutz für das Unternehmen höher bewertet wurde als die wirtschaftliche Dispositionsfreiheit des Vermieters über das Mietobjekt (JBl 2000, 643). Sie konnten also damit die Entstehung, aber auch den Fortbestand eines "gespaltenen Mietverhältnisses" nicht verhindern, und könnten dieses nunmehr nur im Wege des § 46a Abs 5 MRG bereinigen.

Der Revision der klagenden Parteien ist demnach ein Erfolg zu versagen.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Textnummer

E68483

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0010OB00270.02S.0128.000

Im RIS seit

27.02.2003

Zuletzt aktualisiert am

17.02.2011

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