

TE OGH 2002/5/14 5Ob57/02x

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 14.05.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1. Mj Maurice M******, 2. Marcel M******, 3. Dr. Renate M******, alle*****, Erstantragsteller vertreten durch die Drittantragstellerin, diese und Zweit'antragsteller vertreten durch Dr. Alexandra Mair, Sekretärin des ÖMB, Biberstraße 7, 1010 Wien, diese vertreten durch Mag. Gerda Schwarz-Bleyer, ebendort, wider die Antragsgegner 1. Michael F******, 2. Franz H******, 3. Thomas F******,

4. Ingeborg M******, 5. Antonia S******, 6. Renate C******, 7. Maria G******, 8. DI Sigurd W******, 9. Dr. Maria B******, 10. Dr. Johann H******, 11. Dr. Elisabeth H******, alle vertreten durch Hausverwaltung Rudolf P******, diese vertreten durch Dr. Herbert Salficky, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Oktober 2001, GZ 38 R 187/01h-17, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 25. Juli 2001, GZ 9 Msch 138/00g-13, aufgehoben wurde, folgenden4. Ingeborg M******, 5. Antonia S******, 6. Renate C******, 7. Maria G******, 8. DI Sigurd W******, 9. Dr. Maria B******, 10. Dr. Johann H******, 11. Dr. Elisabeth H******, alle vertreten durch Hausverwaltung Rudolf P******, diese vertreten durch Dr. Herbert Salficky, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Oktober 2001, GZ 38 R 187/01h-17, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 25. Juli 2001, GZ 9 Msch 138/00g-13, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Am 27. 2. 1990 wurde der damaligen Verwaltung des Hauses***** in ***** mitgeteilt, dass die Mieterin Friederike N***** mit 1. 4. 1990 die genannte Wohnung ver lasse und ihre Mietrechte auf ihre im gemeinsamen Haushalt lebenden Enkel, die Erst- und Zweit'antragsteller, und ihre Tochter, die Drittantragstellerin, übertrage. Die damalige Hausverwaltung nahm diesen Mietrechtseintritt zur Kenntnis. Zu diesem Zeitpunkt waren Erst- und Zweit'antragsteller minderjährig.

Eine pflegschaftsbehördliche Genehmigung des Mietrechtseintritts der minderjährigen Antragsteller erfolgte erst am 15. 11. 2000. Gleichzeitig wurde auch die Einleitung des gegenständlichen Verfahrens durch die damals noch minderjährigen Antragsteller vom Pflegschaftsgericht genehmigt.

Seit Mai 1998 begehren die Antragsgegner von den Antragstellern Hauptmietzins inklusive EVB in Höhe von S 4.623. Dies im Wesentlichen mit der Begründung, es sei bloß die Drittantragstellerin in die Mietrechte ihrer Mutter eingetreten, dies jedenfalls bis zur pflegschaftsbehördlichen Genehmigung des Mietrechtseintritts der Erst- und Zweitantragsteller.

Mit dem verfahreneinleitenden Antrag begehren die Antragsteller festzustellen, dass der zulässige Hauptmietzins inklusive EVB für die Wohnung top Nr 10 S 2.304,80 betrage, sowie dass durch die Einhebung eines Betrages von S 4.623 ab Mai 1998 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um monatlich S 2.318,20 überschritten worden sei. Weiters begehren sie, den Antragsgegnern den Rückersatz der überhöht eingehobenen Beträge aufzutragen.

Zufolge § 46 Abs 1 MRG dürfe der Vermieter von den in das Hauptmietrecht Eintretenden nur den Hauptmietzins begehren, den er ohne den Eintritt begehren dürfte, wenn es sich um nahe Angehörige des bisherigen Hauptmieters handle, die minderjährig seien und allein oder gemeinsam mit anderen Angehörigen in das Mietrecht einträten. Es sei daher die Anhebung auf den Kategoriemietzins unzulässig (§ 46 Abs 1 idF vor dem 3. WÄG). Der Erstantragsteller sei noch immer minderjährig, weshalb die Anhebung unzulässig sei. Zufolge Paragraph 46, Absatz eins, MRG dürfe der Vermieter von den in das Hauptmietrecht Eintretenden nur den Hauptmietzins begehren, den er ohne den Eintritt begehren dürfte, wenn es sich um nahe Angehörige des bisherigen Hauptmieters handle, die minderjährig seien und allein oder gemeinsam mit anderen Angehörigen in das Mietrecht einträten. Es sei daher die Anhebung auf den Kategoriemietzins unzulässig (Paragraph 46, Absatz eins, in der Fassung vor dem 3. WÄG). Der Erstantragsteller sei noch immer minderjährig, weshalb die Anhebung unzulässig sei.

Die Antragsgegner beantragten die Abweisung des Begehrens mit der Begründung, bis zur pflegschaftsgerichtlichen Genehmigung des Mietrechtseintritts am 15. 11. 2000 sei die Drittantragstellerin jedenfalls allein in den Mietvertrag eingetreten, weshalb eine Anhebung des Mietzinses zulässig gewesen sei. Die pflegschaftsbehördliche Bewilligung sei erst mehr als 10 Jahre nach dem Eintritt erteilt worden. Eine Rückwirkung des Mietrechtseintritts ex tunc komme nicht in Betracht, weil dadurch Rechte des Vermieters krass beeinträchtigt würden. Im Übrigen sei keine pflegschaftsbehördliche Genehmigung der Anzeige des Mietrechtseintritts erfolgt, sodass der Eintritt noch immer nicht rechtswirksam sei. Die Bewilligung eines Mietrechtseintritts könne auch nach Ablauf von 10 Jahren nicht mehr erteilt werden, weshalb sie unwirksam sei. Eine frühere Anerkennung der Abtretung sei nicht erfolgt.

Ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen wies das Erstgericht den gesamten Antrag ab.

Eine wirksame Mietrechtsübernahme durch einen Minderjährigen erfordere als Maßnahme des außerordentlichen Wirtschaftsbetriebs die Genehmigung durch das Pflegschaftsgericht. Bis zur Erteilung einer solchen Genehmigung bestehe ein Schwebezustand, der nichts an der Bindung der Vertragspartner ändere. Das bedeute aber nicht, dass ein derart schwedend unwirksames Geschäft im Verhältnis zum Dritten (dem Vermieter) wirksam sei (WoBl 1998/189). Die pflegschaftsgerichtliche Genehmigung wirke zwar auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zurück, die rückwirkende Kraft komme allerdings nur zwischen den Parteien voll zur Geltung, nicht aber gegenüber dem Dritten (SZ 57/61). Das bedeute, dass ein Eintritt der minderjährigen Antragsteller erst mit der pflegschaftsgerichtlichen Genehmigung am 15. 11. 2000 seine Wirksamkeit gegenüber dem Vermieter entfalten konnte. Vor diesem Zeitpunkt war aber ausschließlich der Eintritt der Drittantragstellerin in das Mietverhältnis beachtlich, weshalb die Erhöhung des Hauptmietzinses zulässig gewesen sei.

Einem dagegen von den Antragstellern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge, hob den erstgerichtlichen Sachbeschluss auf und trug dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf.

Zunächst teilte das Rekursgericht die Rechtsansicht des Erstgerichtes über die Genehmigungsbedürftigkeit des Rechtsgeschäftes Mietrechtsabtretungsvertrag gemäß § 154 Abs 3 ABGB. Bis zu der im November 2000 erteilten pflegschaftsgerichtlichen Genehmigung des Mietrechtseintrittes von Erst- und Zweitantragsteller sei der Vermieter als Dritter nicht daran gebunden gewesen (WoBl 1998/189). Ob die bloß deklarativ wirkende Anzeige nach § 12 Abs 2 MRG überhaupt genehmigungsbedürftig sei, könne dahingestellt bleiben, weil das Pflegschaftsgericht in Kenntnis der erfolgten Anzeige eine Genehmigung erteilt habe, sodass auch diese von der gerichtlichen Genehmigung mitumfasst

sei. Eine Überprüfung der rechtskräftigen pflegschaftgerichtlichen Genehmigung komme im gegenständlichen Verfahren nicht in Betracht. Zunächst teilte das Rekursgericht die Rechtsansicht des Erstgerichtes über die Genehmigungsbedürftigkeit des Rechtsgeschäfts Mietrechtsabtretungsvertrag gemäß Paragraph 154, Absatz 3, ABGB. Bis zu der im November 2000 erteilten pflegschaftsgerichtlichen Genehmigung des Mietrechtseintrittes von Erst- und Zweitantragsteller sei der Vermieter als Dritter nicht daran gebunden gewesen (WoBl 1998/189). Ob die bloß deklarativ wirkende Anzeige nach Paragraph 12, Absatz 2, MRG überhaupt genehmigungsbedürftig sei, könne dahingestellt bleiben, weil das Pflegschaftsgericht in Kenntnis der erfolgten Anzeige eine Genehmigung erteilt habe, sodass auch diese von der gerichtlichen Genehmigung mitumfasst sei. Eine Überprüfung der rechtskräftigen pflegschaftsgerichtlichen Genehmigung komme im gegenständlichen Verfahren nicht in Betracht.

Durch die nachträgliche gerichtliche Genehmigung sei das betroffene Rechtsgeschäft Mietrechtsabtretung rückwirkend voll wirksam geworden. Eine solche rückwirkende Kraft werde nur zwischen den Parteien, nicht aber auch gegenüber Dritten bejaht. Allerdings werde dieser in SZ 57/61 ausgesprochene Grundsatz, dass eine Rückwirkung Dritten gegenüber nicht eintrete, von der Lehre in dieser Allgemeinheit nicht geteilt (vgl Rummel in Rummel³ Rz 9 zu § 865 ABGB mwN). Im vorliegenden Fall sei jedoch, um ein Auseinanderfallen der Zeitpunkte des Mietrechtserwerbs einer erwachsenen Person und zweier Minderjähriger zu vermeiden, eine Rückwirkung der Mietrechtsabtretung auf jenen Zeitpunkt zu beziehen, in welchem die in § 12 Abs 1 MRG geforderten Voraussetzungen vorgelegen seien. Dies sei bereits im Jahr 1990 der Fall gewesen. Im Ergebnis werde dadurch eine Rückwirkung auch gegenüber dem Bestandgeber als Dritten bewirkt. Die Antragsteller seien daher Mieter seit 1990. Durch die nachträgliche gerichtliche Genehmigung sei das betroffene Rechtsgeschäft Mietrechtsabtretung rückwirkend voll wirksam geworden. Eine solche rückwirkende Kraft werde nur zwischen den Parteien, nicht aber auch gegenüber Dritten bejaht. Allerdings werde dieser in SZ 57/61 ausgesprochene Grundsatz, dass eine Rückwirkung Dritten gegenüber nicht eintrete, von der Lehre in dieser Allgemeinheit nicht geteilt vergleiche Rummel in Rummel³ Rz 9 zu Paragraph 865, ABGB mwN). Im vorliegenden Fall sei jedoch, um ein Auseinanderfallen der Zeitpunkte des Mietrechtserwerbs einer erwachsenen Person und zweier Minderjähriger zu vermeiden, eine Rückwirkung der Mietrechtsabtretung auf jenen Zeitpunkt zu beziehen, in welchem die in Paragraph 12, Absatz eins, MRG geforderten Voraussetzungen vorgelegen seien. Dies sei bereits im Jahr 1990 der Fall gewesen. Im Ergebnis werde dadurch eine Rückwirkung auch gegenüber dem Bestandgeber als Dritten bewirkt. Die Antragsteller seien daher Mieter seit 1990.

Genehmigt worden sei ein Mietrechtseintritt der beiden Minderjährigen zusammen mit ihrer Mutter, sodass kein Platz für die Annahme bleibe, die Drittantragstellerin sei zunächst allein Mieterin geworden. Für die Mietzinsbildung sei § 46 Abs 1 MRG maßgeblich, wonach der Vermieter bei einem gemeinsamen Mietrechtseintritt von begünstigten Minderjährigen mit Erwachsenen nur jenen Hauptmietzins begehren dürfe, den er ohne den Mietrechtseintritt zu fordern berechtigt sei. Weil noch einer der Antragsteller minderjährig sei, komme bisher eine Mietzinsanhebung nicht in Betracht. Genehmigt worden sei ein Mietrechtseintritt der beiden Minderjährigen zusammen mit ihrer Mutter, sodass kein Platz für die Annahme bleibe, die Drittantragstellerin sei zunächst allein Mieterin geworden. Für die Mietzinsbildung sei Paragraph 46, Absatz eins, MRG maßgeblich, wonach der Vermieter bei einem gemeinsamen Mietrechtseintritt von begünstigten Minderjährigen mit Erwachsenen nur jenen Hauptmietzins begehren dürfe, den er ohne den Mietrechtseintritt zu fordern berechtigt sei. Weil noch einer der Antragsteller minderjährig sei, komme bisher eine Mietzinsanhebung nicht in Betracht.

Eine Aufhebung sei jedoch unumgänglich, da die Passivlegitimation für die unterschiedlichen Begehren noch klärungsbedürftig sei. Während ein Begehr auf Feststellung des zulässigen Mietzinses pro futuro gegen die derzeitigen Vermieter zu richten sei, seien mit einem Überschreitungsbegehr für die Vergangenheit diejenigen Vermieter zu belangen, die im Zeitpunkt der in Frage stehenden Mietzinsperioden Vermieter gewesen seien. Aufklärungsbedürftig sei auch noch, wie sich der in seiner Zulässigkeit festzustellende Hauptmietzins errechne (Hauptmietzins und EVB). Die Höhe des zulässigen Mietzinses im Zeitpunkt des Mietrechtseintritts sei daher noch klärungsbedürftig. Das Rekursgericht erklärte einen Rechtszug an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage der ex tunc-Wirkung einer pflegschaftsbehördlichen Genehmigung einer Mietrechtsabtretung gemäß § 12 MRG gegenüber dem Vermieter vorliege. Eine Aufhebung sei jedoch unumgänglich, da die Passivlegitimation für die unterschiedlichen Begehren noch klärungsbedürftig sei. Während ein Begehr auf Feststellung des zulässigen Mietzinses pro futuro gegen die derzeitigen Vermieter zu richten sei, seien mit einem Überschreitungsbegehr für die Vergangenheit diejenigen Vermieter zu belangen, die im Zeitpunkt der in

Frage stehenden Mietzinsperioden Vermieter gewesen seien. Aufklärungsbedürftig sei auch noch, wie sich der in seiner Zulässigkeit festzustellende Hauptmietzins errechne (Hauptmietzins und EVB). Die Höhe des zulässigen Mietzinses im Zeitpunkt des Mietrechtseintritts sei daher noch klärungsbedürftig. Das Rekursgericht erklärte einen Rechtszug an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage der ex tunc-Wirkung einer pflegschaftsbehördlichen Genehmigung einer Mietrechtsabtretung gemäß Paragraph 12, MRG gegenüber dem Vermieter vorliege.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Rekurs der Antragsgegner wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Beschlusses im Sinne einer Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsteller haben sich am Rekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs der Antragsgegner ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig, er ist jedoch nicht berechtigt. Zutreffend haben die Vorinstanzen erkannt, dass eine wirksame Mietrechtsübernahme durch einen Minderjährigen als Maßnahme des außerordentlichen Wirtschaftsbetriebs die Genehmigung des Pflegschaftsgerichtes erfordert (WoBl 1998/189).

Bis zur Genehmigung durch das Pflegschaftsgericht sind Geschäfte der beschränkt Geschäftsfähigen schwebend unwirksam. Wird die notwendige Genehmigung des Gerichts versagt, ist der Schwebezustand beendet, das Geschäft ist nichtig. Bei Beteiligung mehrerer Personen, von denen nur einzelne beschränkt geschäftsfähig sind, gilt § 878 Satz 2 analog (SZ 68/161). Bei Beurteilung der subjektiven Teilbarkeit eines Rechtsgeschäftes ist danach zu fragen, welche Entscheidung in einem solchen Fall Parteien vernünftigerweise nach Treu und Glauben und unter Berücksichtigung der Verkehrssitte getroffen hätten. Nichts deutet in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Großmutter der mj Antragsteller, die nach dem Abtretungsvertrag die Mietrechte ihrer Tochter und ihren Enkeln zukommen lassen wollte, nicht eine Wohnversorgung der mj Enkel kraft eigenen Rechts im Auge gehabt hätte. Eine Teilbarkeit des Rechtsgeschäftes ist aus diesem Grund abzulehnen, wobei auch noch maßgeblich anzufügen ist, dass der Drittantragstellerin nicht "Mietrechte", sondern "Mitmietrechte" zukommen sollten. Bis zur Genehmigung durch das Pflegschaftsgericht sind Geschäfte der beschränkt Geschäftsfähigen schwebend unwirksam. Wird die notwendige Genehmigung des Gerichts versagt, ist der Schwebezustand beendet, das Geschäft ist nichtig. Bei Beteiligung mehrerer Personen, von denen nur einzelne beschränkt geschäftsfähig sind, gilt Paragraph 878, Satz 2 analog (SZ 68/161). Bei Beurteilung der subjektiven Teilbarkeit eines Rechtsgeschäftes ist danach zu fragen, welche Entscheidung in einem solchen Fall Parteien vernünftigerweise nach Treu und Glauben und unter Berücksichtigung der Verkehrssitte getroffen hätten. Nichts deutet in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Großmutter der mj Antragsteller, die nach dem Abtretungsvertrag die Mietrechte ihrer Tochter und ihren Enkeln zukommen lassen wollte, nicht eine Wohnversorgung der mj Enkel kraft eigenen Rechts im Auge gehabt hätte. Eine Teilbarkeit des Rechtsgeschäftes ist aus diesem Grund abzulehnen, wobei auch noch maßgeblich anzufügen ist, dass der Drittantragstellerin nicht "Mietrechte", sondern "Mitmietrechte" zukommen sollten.

Entgegen der Ansicht der Antragsgegner kommt daher ein getrennter Zeitpunkt eines Mietrechtseintritts der Antragsteller nicht in Betracht.

Im Übrigen wird schon durch den Wortlaut des§ 46 Abs 1 MRG klargestellt, dass ein gemeinsamer Mietrechtseintritt von Erwachsenen und Minderjährigen bestimmte Rechtsfolgen hinsichtlich der Mietzinsbildung zeitigt, welcher Fall anders nie eintreten könnte, weil jede Annahme einer Mietrechtsabtretung durch einen Minderjährigen einer pflegschaftsbehördlichen Genehmigung bedarf und daher stets nur zeitversetzt stattfinden kann. Im Übrigen wird schon durch den Wortlaut des Paragraph 46, Absatz eins, MRG klargestellt, dass ein gemeinsamer Mietrechtseintritt von Erwachsenen und Minderjährigen bestimmte Rechtsfolgen hinsichtlich der Mietzinsbildung zeitigt, welcher Fall anders nie eintreten könnte, weil jede Annahme einer Mietrechtsabtretung durch einen Minderjährigen einer pflegschaftsbehördlichen Genehmigung bedarf und daher stets nur zeitversetzt stattfinden kann.

Die Genehmigung des Rechtsgeschäftes Abtretungsvertrag durch das Pflegschaftsgericht macht das Geschäft rückwirkend voll wirksam. Zuvor liegt ein unvollkommener Vertrag vor, der durch das nachträgliche Hinzutreten einer Rechtsbedingung, nämlich der Genehmigung voll wirksam wird. Bis zur Beendigung des Schwebezustandes gehören die Mietrechte im Verhältnis zum Vermieter nach wie vor zum Vermögen des Abtretenden (WoBl 1998/189). Vor

Beendigung des Schwebezustandes sind weder der Anspruch auf Erfüllung des Vertrages noch ein Bereicherungsanspruch fällig (3 Ob 623/89). Der Vertrag verliert aber erst auch durch die Versagung der Genehmigung seine Rechtswirksamkeit (3 Ob 615/89). Bis dahin kann auch gegen einen Mieter mit einer auf die Behauptung der Titellosigkeit gestützten Räumungsklage nicht durchgedrungen werden (vgl RIS-Justiz RS0053275). Vor einer Genehmigung des Rechtsgeschäftes entsteht gegenüber dem Vermieter als Restpartei des Hauptmietverhältnisses keine Wirksamkeit gemäß § 12 Abs MRG (WoBl 1998/189). Die Genehmigung des Rechtsgeschäftes Abtretungsvertrag durch das Pflegschaftsgericht macht das Geschäft rückwirkend voll wirksam. Zuvor liegt ein unvollkommener Vertrag vor, der durch das nachträgliche Hinzutreten einer Rechtsbedingung, nämlich der Genehmigung voll wirksam wird. Bis zur Beendigung des Schwebezustandes gehören die Mietrechte im Verhältnis zum Vermieter nach wie vor zum Vermögen des Abtretenden (WoBl 1998/189). Vor Beendigung des Schwebezustandes sind weder der Anspruch auf Erfüllung des Vertrages noch ein Bereicherungsanspruch fällig (3 Ob 623/89). Der Vertrag verliert aber erst auch durch die Versagung der Genehmigung seine Rechtswirksamkeit (3 Ob 615/89). Bis dahin kann auch gegen einen Mieter mit einer auf die Behauptung der Titellosigkeit gestützten Räumungsklage nicht durchgedrungen werden vergleiche RIS-Justiz RS0053275). Vor einer Genehmigung des Rechtsgeschäftes entsteht gegenüber dem Vermieter als Restpartei des Hauptmietverhältnisses keine Wirksamkeit gemäß Paragraph 12, Abs MRG (WoBl 1998/189).

Während unbestritten ist, dass eine Genehmigung das genehmigte Geschäft zwischen den Geschäftspartnern rückwirkend voll wirksam macht (vgl Rummel in Rummel³ Rz 9 zu § 865 ABGB mwN), ist die rückwirkende Kraft der Genehmigung gegenüber einem Dritten, der nicht Vertragspartei ist, gesondert zu beurteilen. Dass die Entscheidung SZ 57/61 generell die Rückwirkung einer Genehmigung gegenüber Dritten in Zweifel zieht, wird von Rummel (in Rummel³ Rz 9 zu § 865 ABGB) unter Hinweis auf Gschmitzer (in Klang IV/1, 90) kritisiert und nur im Ergebnis der dortigen Lösung zugestimmt, dass keine Unterbrechung einer Verjährung durch die Klage eines Nichtberechtigten, dessen Aktivlegitimation erst durch Genehmigung saniert werden soll, bewirkt wird. Rummel (aaO) will die Rückwirkung der Genehmigung gegenüber außenstehenden Dritten wie in § 184 Abs 2 BGB beschränkt sehen: Keine rückwirkende Beseitigung eigener gegenteiliger Verfügungen oder solcher durch Zwangsvollstreckung. Gschmitzer (in Klang aaO 90) fordert, dass eine Rückwirkung Dritten gegenüber nicht deren in der Zwischenzeit erworbene Rechte beeinträchtigen dürfe. Apathy (in Schwimann² Rz 8 zu § 865 ABGB) beschränkt die Rückwirkung einer Genehmigung einem Dritten gegenüber dahin, dass dessen Rechtsposition jedenfalls nicht beeinträchtigt werden dürfe. Während unbestritten ist, dass eine Genehmigung das genehmigte Geschäft zwischen den Geschäftspartnern rückwirkend voll wirksam macht vergleiche Rummel in Rummel³ Rz 9 zu Paragraph 865, ABGB mwN), ist die rückwirkende Kraft der Genehmigung gegenüber einem Dritten, der nicht Vertragspartei ist, gesondert zu beurteilen. Dass die Entscheidung SZ 57/61 generell die Rückwirkung einer Genehmigung gegenüber Dritten in Zweifel zieht, wird von Rummel (in Rummel³ Rz 9 zu Paragraph 865, ABGB) unter Hinweis auf Gschmitzer (in Klang IV/1, 90) kritisiert und nur im Ergebnis der dortigen Lösung zugestimmt, dass keine Unterbrechung einer Verjährung durch die Klage eines Nichtberechtigten, dessen Aktivlegitimation erst durch Genehmigung saniert werden soll, bewirkt wird. Rummel (aaO) will die Rückwirkung der Genehmigung gegenüber außenstehenden Dritten wie in Paragraph 184, Absatz 2, BGB beschränkt sehen: Keine rückwirkende Beseitigung eigener gegenteiliger Verfügungen oder solcher durch Zwangsvollstreckung. Gschmitzer (in Klang aaO 90) fordert, dass eine Rückwirkung Dritten gegenüber nicht deren in der Zwischenzeit erworbene Rechte beeinträchtigen dürfe. Apathy (in Schwimann² Rz 8 zu Paragraph 865, ABGB) beschränkt die Rückwirkung einer Genehmigung einem Dritten gegenüber dahin, dass dessen Rechtsposition jedenfalls nicht beeinträchtigt werden dürfe.

In der Entscheidung WoBl 1998/189 wurde über die Frage der Rückwirkung gegenüber Dritten nicht abgesprochen, weil beim dortigen Sachverhalt der Schwebezustand noch nicht beendet war. Insofern war klar, dass dem Vermieter gegenüber das Geschäft (noch) nicht wirksam war.

Untersucht man für den gegenständlichen Fall, ob eine Rückwirkung des genehmigten Geschäfts die Rechtsposition des Vermieters beeinträchtigt, ob also in seine in der Zwischenzeit erworbenen Rechte eingegriffen würde, so ist dies im Ergebnis zu verneinen. Sowohl im Februar 1990 als auch im November 2000 zählten minderjährige Deszendenten zu den "begünstigt" eintretenden Personen, deren Mietrechtseintritt bewirkte, dass nur jener Hauptmietzins verlangt werden durfte, der ohne den Eintritt begehrt werden dürfte. Durch die Rückwirkung der Mietrechtsabtretung erfolgt daher keine Verschlechterung der Rechtsposition des Vermieters, was den Mietrechtseintritt selbst und die Höhe des zulässigen Mietzinses betrifft.

Unterschiede zur Rechtslage vor dem 3. WÄG betreffen die Höhe des Mietzinses, auf den angehoben werden darf, wenn alle eintretenden Minderjährigen großjährig sind (vgl Würth/Zingher Miet- und Wohnrecht20 Rz 7 zu § 46 MRG). Dazu regelt die Übergangsbestimmung des Art II Abschnitt II Z 5 des 3. WÄG (abgedruckt aaO 191), dass ein Begehr nach § 46 Abs 2 MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG und dessen Wertsicherung seine Rechtswirksamkeit behalten. Das ist mit Würth (Mietzinsbildung nach dem MRG idF des 3. WÄG, WoBl 1993, 193 [199]) dahin zu verstehen, dass maßgebend für die Höhe des Betrages, auf den bei Volljährigkeit aller Eingetretenen angehoben werden darf, der Zeitpunkt des Wegfalls der Privilegierung ist. Dieser Zeitpunkt liegt für den Erstantragsteller jedenfalls - unabhängig davon wann der Mietrechtseintritt erfolgte - nach Inkrafttreten des 3. WÄG. Nach derzeit geltenden gesetzlichen Regelungen ist daher insgesamt die Rechtsposition des Vermieters durch eine Rückwirkung der Mietrechtsabtretung auf das Jahr 1990 nicht beeinträchtigt. Damit bestehen aber keine Bedenken, die rückwirkende Kraft der Genehmigung einer Mietrechtsabtretung durch die Pflegschaftsbehörde dem Vermieter als Dritten gegenüber zu bejahen, weil seine Rechtsposition dadurch keine Verschlechterung erfährt. Das Erstgericht wird daher gemäß den Aufträgen des Rekursgerichtes die Höhe des zulässigen Mietzinses, allenfalls dessen Überschreitung sowie die Frage der Passivlegitimation zu klären haben. Dem Revisionsrekurs war der Erfolg zu versagen.Unterschiede zur Rechtslage vor dem 3. WÄG betreffen die Höhe des Mietzinses, auf den angehoben werden darf, wenn alle eintretenden Minderjährigen großjährig sind vergleiche Würth/Zingher Miet- und Wohnrecht20 Rz 7 zu Paragraph 46, MRG). Dazu regelt die Übergangsbestimmung des Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 5, des 3. WÄG (abgedruckt aaO 191), dass ein Begehr nach Paragraph 46, Absatz 2, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG und dessen Wertsicherung seine Rechtswirksamkeit behalten. Das ist mit Würth (Mietzinsbildung nach dem MRG in der Fassung des 3. WÄG, WoBl 1993, 193 [199]) dahin zu verstehen, dass maßgebend für die Höhe des Betrages, auf den bei Volljährigkeit aller Eingetretenen angehoben werden darf, der Zeitpunkt des Wegfalls der Privilegierung ist. Dieser Zeitpunkt liegt für den Erstantragsteller jedenfalls - unabhängig davon wann der Mietrechtseintritt erfolgte - nach Inkrafttreten des 3. WÄG. Nach derzeit geltenden gesetzlichen Regelungen ist daher insgesamt die Rechtsposition des Vermieters durch eine Rückwirkung der Mietrechtsabtretung auf das Jahr 1990 nicht beeinträchtigt. Damit bestehen aber keine Bedenken, die rückwirkende Kraft der Genehmigung einer Mietrechtsabtretung durch die Pflegschaftsbehörde dem Vermieter als Dritten gegenüber zu bejahen, weil seine Rechtsposition dadurch keine Verschlechterung erfährt. Das Erstgericht wird daher gemäß den Aufträgen des Rekursgerichtes die Höhe des zulässigen Mietzinses, allenfalls dessen Überschreitung sowie die Frage der Passivlegitimation zu klären haben. Dem Revisionsrekurs war der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E65948 5Ob57.02x

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00057.02X.0514.000

Dokumentnummer

JJT_20020514_OGH0002_0050OB00057_02X0000_000

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