jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/9/28 2Ob243/00z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.09.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Niederreiter als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schinko, Dr. Tittel, Dr. Baumann und Hon. Prof. Dr. Danzl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Mag. Viktor S*****, 2. Dr. Johannes S*****, vertreten durch Dr. Karl Grigkar, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Margit W*****, vertreten durch Dr. Werner Zaufal, Rechtsanwalt in Wien und deren Nebenintervenienten Dr. Christian B*****, Rechtsanwalt, ***** wegen S 105.555,42 sA, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 3. Mai 2000, GZ 36 R 547/99d-20, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 30. August 1999, GZ 6 C 2105/98b-16, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass die Entscheidung wie folgt zu lauten hat:

Das Klagebegehren des Inhalts, die beklagte Partei sei schuldig, den klagenden Parteien den Betrag von S 105.555,42 samt 4 % Zinsen seit 7. 10. 1997 zu bezahlen, wird abgewiesen.

Die klagenden Parteien sind schuldig, der beklagten Partei die mit S 36.991,43 (darin enthalten Umsatzsteuer von S 6.138,57 und S 160 Barauslagen) und dem Nebenintervenienten die mit S 38.845,50 (darin enthalten Umsatzsteuer von S 6.447,58 und S 160 Barauslagen) bestimmten Kosten des Verfahrens erster Instanz zu ersetzen.

Die klagenden Parteien sind weiters schuldig, der beklagten Partei die mit S 43.285,56 (darin enthalten Umsatzsteuer von S 3.239,26 und Barauslagen von S 23.850) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger begehren die Zahlung von S 105.555,42 sA mit der Begründung, die Beklagte habe sich am 24. 9. 1997 ihnen gegenüber verpflichtet, die von der ***** P***** GmbH geschuldeten Mietzinsrückstände sowie die Interventionskosten ihres Anwaltes in der Höhe von insgesamt S 211.110,95 zu übernehmen. Die Beklagte habe sich zu dieser privativen Schuldübernahme bereit erklärt, um von den Klägern als Nachmieterin bestimmte in ihrem Hause befindliche Geschäftsräumlichkeiten akzeptiert zu werden. In der Folge habe ein Treuhänder der genannten GmbH diesen Betrag beglichen. Die Zahlung sei aber vom Masseverwalter der GmbH angefochten worden, wobei es zu einer

vergleichsweisen Einigung auf Rückzahlung der Hälfte gekommen sei. Der Klagsbetrag hafte demnach unberichtigt aus. Das Klagebegehren stütze sich auf den Titel der privativen Schuldübernahme, in eventu, auf einen Schuldbeitritt der Beklagten.

Die Beklagte bestritt das Vorliegen eines Schuldbeitrittes und wendete Gesetzwidrigkeit nach§ 27 MRG ein.Die Beklagte bestritt das Vorliegen eines Schuldbeitrittes und wendete Gesetzwidrigkeit nach Paragraph 27, MRG ein.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren im Wesentlichen statt, wobei folgende Feststellungen getroffen wurden:

Die Kläger hatten der ***** P***** GmbH verschiedene Bestandräumlichkeiten vermietet, die GmbH betrieb in diesen einen Gastgewerbebetrieb. Seit Beginn des Jahres 1997 war die GmbH nicht mehr in der Lage, die Mietzinse zu bezahlen. Die Zahlungsschwierigkeiten waren den Klägern bekannt, der Mietzinsrückstand wurde klageweise geltend gemacht. Es kam daher zwischen den Klägern und der P***** GmbH zu Gesprächen über die Abdeckung des Mietzinsrückstandes. Dabei kam auch zur Sprache, inwieweit und unter welchen Bedingungen die Kläger bereit seien, einen von der P***** GmbH vorgeschlagenen (und nicht im Wege einer Unternehmensveräußerung eintretenden) Nachmieter zu akzeptieren und mit diesem einen neuen Mietvertrag abzuschließen. Die Kläger machten dem Vertreter der P***** GmbH klar, dass ihnen ein allfälliger Nachmieter vorgestellt werden müsste und dass ein neuer Mietvertrag mit ihm nur dann abgeschlossen werde, wenn er bereit sei, die Mietzinsrückstände der genannten GmbH zur Gänze zu bezahlen.

Ausgestattet mit diesem Wissen machte sich der Vertreter der P***** GmbH auf die Suche nach einem Nachmieter, wobei nicht der Weg einer Unternehmensveräußerung, sondern jener eines bloßen Kaufvertrages mit dem Nachmieter über das Inventar mit gleichzeitigem Abschluss eines Neumietvertrages mit den Hauseigentümern gegangen werden sollte. Als Interessent trat zunächst der damalige Lebensgefährte der Beklagten auf. Die Beklagte selbst trat noch nicht auf, weil sie zu dem ihr persönlich bekannten Vertreter der GmbH ein schlechtes Verhältnis hatte und befürchtete, er werde an sie das Lokal nicht weitergeben. Der Vertreter der GmbH und der Lebensgefährte der Beklagten wandten sich in der Folge an den Nebenintervenienten mit dem Auftrag, entsprechende Verträge aufzusetzen und die Abwicklung zu übernehmen. Der Nebenintervenient, der Lebensgefährte der Beklagten und der Vertreter der P***** GmbH einigten sich dahin, dass das im Lokal befindliche Inventar um S 400.000 gekauft werden solle. Es wurde auch vereinbart, dass dieser Betrag beim Nebenintervenienten von der P***** GmbH treuhändig erlegt werden solle mit dem Auftrag, aus dem erlegten Kaufpreis die Schulden der GmbH abzudecken, wobei die genannten Mietzinsschulden Priorität genießen sollten. Die Kläger hatten von diesen Verhandlungen keine Kenntnis. Am 22. 9. 1997 wurde zwischen der P***** GmbH und dem Lebensgefährten der Beklagten ein schriftlicher Kaufvertrag über das Inventar errichtet und der Kaufpreis bezahlt. Die P***** GmbH erlegte den Kaufpreis von S 400.000 beim Nebenintervenienten, dem der Auftrag erteilt wurde, aus diesem Betrag die Schulden der GmbH zu bezahlen und zwar vorrangig den kompletten Mietzinsrückstand inklusive Zinsen und Kosten. Der Treuhänder wurde bevollmächtigt, den Mietvertrag zum 30. 9. 1997 aufzulösen. Zu diesem Zeitpunkt stand noch nicht fest, dass die Kläger mit dem Lebensgefährten der Beklagten oder mit dieser einen Mietvertrag abschließen werden. In der Folge wandten sich die Beklagte und ihr Lebensgefährte daher an die Kläger und an deren Hausverwalter um einen Mietvertrag abzuschließen.

Am 24. 9. 1997 kam es zu diesem Zweck zu einer Besprechung, an der die Kläger, die Beklagte, ihr Lebensgefährte und eine weitere Person teilnahmen. Die Kläger kannten zu diesem Zeitpunkt weder den bereits abgeschlossenen Kaufvertrag noch den Inhalt des Treuhandauftrages. Sie machten im Zuge der Besprechung deutlich, dass sie nur dann bereit seien, einen neuen Mietvertrag mit einem Nachmieter abzuschließen, wenn dieser sich verpflichte, den bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufenen Mietzinsrückstand samt Zinsen und aufgelaufenen Anwaltskosten der P***** GmbH an sie zu bezahlen. Die Kläger gaben zu verstehen, dass sie nicht daran interessiert seien, welche sonstigen Vereinbarungen zwischen der P***** GmbH und dem Nachmieter getroffen werden, sondern ausschließlich daran, dass der Nachmieter den Mietzinsrückstand und sonstige Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis der Vormieterin begleiche. Zunächst war nicht klar gewesen, ob die Beklagte oder ihr Lebensgefährte den Mietvertrag abschließe. Bei der Besprechung vom 24. 9. 1997 einigte man sich darauf, dass dies die Beklagte mache. In der Folge wurde die genaue Höhe des bis dahin aufgelaufenen Mietzinsrückstandes mit einem Betrag von S 182.986,19 festgestellt und festgehalten, dass Zinsen von S 6.282,88, Anwaltskosten in der Höhe von S 21.781,78 und Mahngebühren von S 60 aushafteten. Die Kläger gaben der Beklagten bekannt, dass nur dann ein neuer Mietvertrag mit ihr abgeschlossen werde, wenn sie bereit sei, alle diese Rückstände der P***** GmbH aus dem Mietverhältnis in der Gesamthöhe von rund S 211.000 an die Hauseigentümer zu bezahlen. Die Beklagte stimmte dieser Bedingung ausdrücklich zu und

verpflichtete sich gegenüber den Klägern, den gesamten Rückstand der P***** GmbH aus dem Mietverhältnis zu begleichen. Hinsichtlich der Abwicklung erklärte sie, dass sie den Betrag, der dem Mietzinsrückstand entsprach, bei einem Treuhänder mit dem Auftrag erlegen werde, diesen Betrag nach Abschluss des Mietvertrages an die Kläger auszubezahlen. Dass bereits ein Treuhandauftrag zu diesem Zeitpunkt bestand, wurde von der Beklagten nicht bekannt gegeben. Sie teilte ohne nähere Details mit, der Betrag sei bereits bei einem Treuhänder erlegt und werde bei Vorlage eines Mietvertrages ausbezahlt.

Beim Nebenintervenienten wurden der zwischen dem Lebensgefährten der Beklagten und der P***** GmbH abgeschlossene Kaufvertrag einvernehmlich aufgelöst und ein inhaltsgleicher Kaufvertrag zwischen der P***** GmbH und der Beklagten abgeschlossen. Ferner richtete der Nebenintervenient am 24. 9. 1997 an den Vertreter der Kläger ein Schreiben in dem er mitteilte, dass er von der P***** GmbH beauftragt und bevollmächtigt sei, aus dem treuhändig erlegten Betrag von S 400.000 die gesamte Forderung zu bezahlen. Weiters sei er beauftragt und bevollmächtigt einer Auflösung des Mietvertrages zum 30. 9. 1997 Zug-um-Zug gegen Abschluss eines neuen Mietvertrages mit dem Lebensgefährten der Beklagten oder einer von diesem namhaft zu machenden Person zuzustimmen. Der Vertreter der Kläger wurde aufgefordert bekanntzugeben, wie hoch die Gesamtforderung per 30. 9. 1997 aushafte. Auf dieses Schreiben antwortete der Vertreter der Kläger, der über den genauen Inhalt der Vereinbarung vom 24. 9. 1997 nicht informiert war, am 29. 9. 1997, dass die Gesamtforderung der Kläger gegenüber der P***** GmbH S 211.110,95 betrage. Nachdem der Nebenintervenient in Erfahrung gebracht hatte, dass der neue Mietvertrag wie vorgesehen abgeschlossen werde, sofern die Schulden der P***** GmbH beglichen werden, veranlasste er am 6. 10. 1999 (richtig wohl: 1997) die Überweisung der gesamten offenen Forderung der Kläger gegen die P***** GmbH in der Höhe von S 211.110,95 an den Rechtsvertreter der Kläger. Nach Eingang dieser Zahlung waren die Beteiligten der Meinung, es seien die Bedingungen für den Abschluss des Mietvertrages mit der Beklagten erfüllt und wurde dieser tatsächlich per 1. 10. 1997 abgeschlossen. Der zwischen den Klägern und der P***** GmbH abgeschlossene Mietvertrag wurde per 30. 9. 1997 aufgelöst.

Mit Beschluss vom 27. 1. 1998 wurde über das Vermögen der P***** GmbH der Konkurs eröffnet. Der Masseverwalter brachte am 27. 5. 1998 gegen die Kläger eine Anfechtungsklage ein und begehrte von den Klägern die Zahlung von je S 105.555,42. Der Anfechtungsanspruch wurde insbesondere auf die §§ 30 Abs 1 Z 3 und 66 Abs 2 KO gestützt. Es kam in der Folge zu einem außergerichtlichen Vergleich, in dem sich die Kläger zur Zahlung der Hälfte des begehrten Betrages, sohin von S 105.555,42 und eines Kostenbeitrages von S 15.445 verpflichteten. In Erfüllung dieses Vergleiches überwies die Hausverwaltung der Kläger an den Masseverwalter einen Betrag von S 121.000,42.Mit Beschluss vom 27. 1. 1998 wurde über das Vermögen der P***** GmbH der Konkurs eröffnet. Der Masseverwalter brachte am 27. 5. 1998 gegen die Kläger eine Anfechtungsklage ein und begehrte von den Klägern die Zahlung von je S 105.555,42. Der Anfechtungsanspruch wurde insbesondere auf die Paragraphen 30, Absatz eins, Ziffer 3 und 66 Absatz 2, KO gestützt. Es kam in der Folge zu einem außergerichtlichen Vergleich, in dem sich die Kläger zur Zahlung der Hälfte des begehrten Betrages, sohin von S 105.555,42 und eines Kostenbeitrages von S 15.445 verpflichteten. In Erfüllung dieses Vergleiches überwies die Hausverwaltung der Kläger an den Masseverwalter einen Betrag von S 121.000,42.

In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Ansicht, die Anfechtung der Zahlung führe nach § 41 Abs 2 KO zu einem Wiederaufleben der Forderung des Anfechtungsgegners sowie zu einer Restitution der Forderung auch gegen einen Dritten, in diesem Fall der Mitschuldnerin. Der Einwand, die Übernahme der Zahlungsverpflichtung durch die Beklagte sei im Hinblick auf § 27 MRG ungültig, treffe nicht zu. Mit der Übernahme der solidarischen Haftung seien die Kläger ja haftungsmäßig nur so gestellt worden, wie sie im Falle eines ex lege eintretenden Mietrechtsüberganges bei Veräußerung des Unternehmens stünden.In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Ansicht, die Anfechtung der Zahlung führe nach Paragraph 41, Absatz 2, KO zu einem Wiederaufleben der Forderung des Anfechtungsgegners sowie zu einer Restitution der Forderung auch gegen einen Dritten, in diesem Fall der Mitschuldnerin. Der Einwand, die Übernahme der Zahlungsverpflichtung durch die Beklagte sei im Hinblick auf Paragraph 27, MRG ungültig, treffe nicht zu. Mit der Übernahme der solidarischen Haftung seien die Kläger ja haftungsmäßig nur so gestellt worden, wie sie im Falle eines ex lege eintretenden Mietrechtsüberganges bei Veräußerung des Unternehmens stünden.

Das von der beklagten Partei angerufene Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, die Revision sei zulässig.

Das Berufungsgericht führte zur Rechtsfrage aus, die Zusage der beklagten Partei, die Mietzinsrückstände der P*****

GmbH zu übernehmen, sei als Schuldbeitritt anzusehen. Ein solcher unterliege keiner besonderen Formvorschrift. Durch den Schuldbeitritt entstehe Mitschuldnerschaft, die nach den §§ 888 ff ABGB zu beurteilen sei. Gemäß § 893 ABGB dürfe ein Gläubiger von den übrigen Mitschuldnern nichts mehr fordern, sobald ein Mitschuldner ihm das Ganze entrichtet habe. Durch die erfolgreiche Anfechtung der durch die P***** GmbH geleisteten Mietzinszahlung sei es aber gemäß § 41 Abs 2 KO zu einem Wiederaufleben der Forderung gegenüber dieser und auch gegenüber der Beklagten gekommen. Daher könnten die Kläger die Beklagte als Mitschuldnerin in Anspruch nehmen. Es sei auch nicht richtig, dass die Kläger ihr gesetzliches Bestandgeberpfandrecht im Anfechtungsverfahren als Absonderungsrecht geltend machen hätten können. Es sei keine pfandweise Beschreibung erfolgt, sie sei im Hinblick auf die vollständige Bezahlung des Mietzinses auch nicht erforderlich gewesen. Im Anfechtungsprozess sei eine Geltendmachung des Bestandgeberpfandrechtes nicht mehr möglich gewesen, weil die Beklagte Eigentümerin des Inventars des betreffenden Geschäftslokales gewesen sei. Auch der Einwand einer verbotenen Ablöse gemäß § 27 MRG sei unberechtigt. Durch die getroffenen Vereinbarungen sollten die Kläger so gestellt werden, als sei es zu einem Unternehmenskauf gekommen. Auch in diesem Fall wäre Solidarhaftung eingetreten, weil § 1409 ABGB einen zwingenden gesetzlichen Schuldbeitritt vorsehe.Das Berufungsgericht führte zur Rechtsfrage aus, die Zusage der beklagten Partei, die Mietzinsrückstände der P***** GmbH zu übernehmen, sei als Schuldbeitritt anzusehen. Ein solcher unterliege keiner besonderen Formvorschrift. Durch den Schuldbeitritt entstehe Mitschuldnerschaft, die nach den Paragraphen 888, ff ABGB zu beurteilen sei. Gemäß Paragraph 893, ABGB dürfe ein Gläubiger von den übrigen Mitschuldnern nichts mehr fordern, sobald ein Mitschuldner ihm das Ganze entrichtet habe. Durch die erfolgreiche Anfechtung der durch die P***** GmbH geleisteten Mietzinszahlung sei es aber gemäß Paragraph 41, Absatz 2, KO zu einem Wiederaufleben der Forderung gegenüber dieser und auch gegenüber der Beklagten gekommen. Daher könnten die Kläger die Beklagte als Mitschuldnerin in Anspruch nehmen. Es sei auch nicht richtig, dass die Kläger ihr gesetzliches Bestandgeberpfandrecht im Anfechtungsverfahren als Absonderungsrecht geltend machen hätten können. Es sei keine pfandweise Beschreibung erfolgt, sie sei im Hinblick auf die vollständige Bezahlung des Mietzinses auch nicht erforderlich gewesen. Im Anfechtungsprozess sei eine Geltendmachung des Bestandgeberpfandrechtes nicht mehr möglich gewesen, weil die Beklagte Eigentümerin des Inventars des betreffenden Geschäftslokales gewesen sei. Auch der Einwand einer verbotenen Ablöse gemäß Paragraph 27, MRG sei unberechtigt. Durch die getroffenen Vereinbarungen sollten die Kläger so gestellt werden, als sei es zu einem Unternehmenskauf gekommen. Auch in diesem Fall wäre Solidarhaftung eingetreten, weil Paragraph 1409, ABGB einen zwingenden gesetzlichen Schuldbeitritt vorsehe.

Die ordentliche Revision erachtete das Berufungsgericht für zulässig, weil eine (gemeint: keine) oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob durch das Wiederaufleben einer Forderung durch Anfechtung (§ 41 Abs 2 KO) auch das Rechtsverhältnis des Anfechtungsgegners zu Mitschuldnern des Gemeinschuldners wieder auflebe, bestehe.Die ordentliche Revision erachtete das Berufungsgericht für zulässig, weil eine (gemeint: keine) oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob durch das Wiederaufleben einer Forderung durch Anfechtung (Paragraph 41, Absatz 2, KO) auch das Rechtsverhältnis des Anfechtungsgegners zu Mitschuldnern des Gemeinschuldners wieder auflebe, bestehe.

Dagegen richtet sich die Revision der Beklagten mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung aufzuheben und dem Berufungsgericht eine neuerliche Sachentscheidung aufzutragen; hilfsweise in der Sache selbst zu erkennen und das Klagebegehren abzuweisen.

Die Kläger haben Revisionsbeantwortung erstattet und beantragt, das Rechtsmittel der Beklagten zurückzuweisen, in eventu, ihm nicht Folge zu geben.

Die Revision ist zulässig und auch berechtigt.

Die Beklagte macht in ihrem Rechtsmittel ua geltend, die Kläger hätten "sich gegen das Verbot des§ 27 MRG von ihr die Bezahlung des versprechen lassen, diese in weiterer Folge von ihr angenommen", somit sei auch die Rückzahlung der Hälfte des Mietzinsrückstandes an den Masseverwalter rechtswidrig gewesen und verstoße letztlich auch die Klagsforderung selbst gegen § 27 MRG. Ein rechtswidriges und damit ex tunc nichtiges Zahlungsversprechen (hier die von der Beklagten erklärte Schuldübernahme) könne aber nicht infolge Anfechtung der rechtswidrig geleisteten Zahlung gemäß § 41 Abs 2 KO wieder aufleben; unabhängig davon verstoße die Klage auf Leistung der versprochenen Zahlung jedenfalls gegen das Ablöseverbot des § 27 MRG, da die Beklagte nicht in das Mietrecht der P***** GmbH eingetreten sei, sondern dieses mit den Klägern neu begründet habe.Die Beklagte macht in ihrem Rechtsmittel ua

geltend, die Kläger hätten "sich gegen das Verbot des Paragraph 27, MRG von ihr die Bezahlung des versprechen lassen, diese in weiterer Folge von ihr angenommen", somit sei auch die Rückzahlung der Hälfte des Mietzinsrückstandes an den Masseverwalter rechtswidrig gewesen und verstoße letztlich auch die Klagsforderung selbst gegen Paragraph 27, MRG. Ein rechtswidriges und damit ex tunc nichtiges Zahlungsversprechen (hier die von der Beklagten erklärte Schuldübernahme) könne aber nicht infolge Anfechtung der rechtswidrig geleisteten Zahlung gemäß Paragraph 41, Absatz 2, KO wieder aufleben; unabhängig davon verstoße die Klage auf Leistung der versprochenen Zahlung jedenfalls gegen das Ablöseverbot des Paragraph 27, MRG, da die Beklagte nicht in das Mietrecht der P***** GmbH eingetreten sei, sondern dieses mit den Klägern neu begründet habe.

Rechtliche Beurteilung

Hiezu wurde erwogen:

Gemäß § 27 Abs 1 Z 1 MRG sind Vereinbarungen ungültig und verboten, wonach der neue Mieter dafür, dass der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung dem Vermieter, dem früheren Mieter oder einem anderen etwas zu leisten hat; unter dieses Verbot fallen aber nicht die Verpflichtung zum Ersatz der tatsächlichen Übersiedlungskosten oder zum Rückersatz des Aufwandes, den der Vermieter dem bisherigen Mieter nach § 10 zu ersetzen hat. Diese Bestimmung stellt mit ihrem Verbot der Ablöseverträge auf gegebene oder versprochene Leistungen des neuen Mieters beim Mieterwechsel bzw Abschluss eines neuen Mietvertrages ab, gleichgültig ob sie dem Vermieter oder dem scheidenden Mieter erbracht wurden oder zu erbringen sind; ebenso ist die rechtliche Konstruktion bedeutungslos (Würth in Rummelý, ABGB, Rz 3 zu § 27 MRG). Im vorliegenden Fall gaben nach den Feststellungen die Kläger der Beklagten bekannt, es werde mit ihr nur dann ein neuer Mietvertrag abgeschlossen, wenn sie bereit sei, alle Mietzinsrückstände der früheren Mieterin zu bezahlen. Die Beklagte stimmte dem ausdrücklich zu und verpflichtete sich auch, den gesamten Mietzinsrückstand zu begleichen. Die Beklagte hat durch ihren Beitritt zur Schuld der P***** GmbH eine Leistung, nämlich die Zahlung der offenen Schuld dieser GmbH, versprochen, ohne irgendeine Gegenleistung von den Klägern zu bekommen. Diese Schuldbeitrittsvereinbarung, auf die die Klage gestützt wird, ist daher gemäß § 27 Abs 1 Z 1 MRG ungültig und verboten. Gründe für die Zulässigkeit der Vereinbarung haben die Kläger nicht behauptet.Gemäß Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG sind Vereinbarungen ungültig und verboten, wonach der neue Mieter dafür, dass der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung dem Vermieter, dem früheren Mieter oder einem anderen etwas zu leisten hat; unter dieses Verbot fallen aber nicht die Verpflichtung zum Ersatz der tatsächlichen Übersiedlungskosten oder zum Rückersatz des Aufwandes, den der Vermieter dem bisherigen Mieter nach Paragraph 10, zu ersetzen hat. Diese Bestimmung stellt mit ihrem Verbot der Ablöseverträge auf gegebene oder versprochene Leistungen des neuen Mieters beim Mieterwechsel bzw Abschluss eines neuen Mietvertrages ab, gleichgültig ob sie dem Vermieter oder dem scheidenden Mieter erbracht wurden oder zu erbringen sind; ebenso ist die rechtliche Konstruktion bedeutungslos (Würth in Rummelý, ABGB, Rz 3 zu Paragraph 27, MRG). Im vorliegenden Fall gaben nach den Feststellungen die Kläger der Beklagten bekannt, es werde mit ihr nur dann ein neuer Mietvertrag abgeschlossen, wenn sie bereit sei, alle Mietzinsrückstände der früheren Mieterin zu bezahlen. Die Beklagte stimmte dem ausdrücklich zu und verpflichtete sich auch, den gesamten Mietzinsrückstand zu begleichen. Die Beklagte hat durch ihren Beitritt zur Schuld der P***** GmbH eine Leistung, nämlich die Zahlung der offenen Schuld dieser GmbH, versprochen, ohne irgendeine Gegenleistung von den Klägern zu bekommen. Diese Schuldbeitrittsvereinbarung, auf die die Klage gestützt wird, ist daher gemäß Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG ungültig und verboten. Gründe für die Zulässigkeit der Vereinbarung haben die Kläger nicht behauptet.

Die von ihnen geltend gemachte Verfristung des Einwandes der Beklaten ist nicht denkbar, weil es nicht um die befristete Rückforderung sondern um die Einforderung der verbotenen Ablöse geht.

Auf die Rechtsfolgen einer Unternehmensveräußerung ist hier - entgegen der Auffassung der Vorinstanzen - nicht einzugehen, weil nach dem Willen der Parteien diese Möglichkeit des Erwerbes der Mietrechte durch die Beklagte nicht gewählt wurde. Im Übrigen kann der Vermieter den Mieterwechsel bei einer Unternehmensveräußerung nicht verhindern, zum Ausgleich für den Eintritt des neuen Mieters hat er aber das Recht, eine Erhöhung des Hauptmietzinses auf den angemessenen zu begehren (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 4 zu § 12a MRG). Es kommt also bei einer Unternehmensveräußerung nicht zu der vom Gesetzgeber des § 27 MRG verpönten Verbindung zwischen Abschluss des neuen Mietvertrages und Leistung des neuen Mieters ohne Gegenleistung des Vermieters. Im Hinblick auf die Ungültigkeit dieser Vereinbarung stellt sich die Frage des "Wiederauflebens" einer Forderung

gegenüber der Beklagten nach § 41 Abs 2 KO (s hiezu jüngst Rabl, Die Bürgschaft, 117 ff; ders: OGH: "Wiederaufleben" von Sicherungsgeschäften bei Anfechtung der Erfüllung der Hauptschuld, ecolex 2000, 564 f; Koziol/Bollenberger in Buchegger/Bartsch/Pollak, Insolvenzrecht4 I Rz 26 ff zu § 41 KO) nicht.Auf die Rechtsfolgen einer Unternehmensveräußerung ist hier - entgegen der Auffassung der Vorinstanzen - nicht einzugehen, weil nach dem Willen der Parteien diese Möglichkeit des Erwerbes der Mietrechte durch die Beklagte nicht gewählt wurde. Im Übrigen kann der Vermieter den Mieterwechsel bei einer Unternehmensveräußerung nicht verhindern, zum Ausgleich für den Eintritt des neuen Mieters hat er aber das Recht, eine Erhöhung des Hauptmietzinses auf den angemessenen zu begehren (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 4 zu Paragraph 12 a, MRG). Es kommt also bei einer Unternehmensveräußerung nicht zu der vom Gesetzgeber des Paragraph 27, MRG verpönten Verbindung zwischen Abschluss des neuen Mietvertrages und Leistung des neuen Mieters ohne Gegenleistung des Vermieters. Im Hinblick auf die Ungültigkeit dieser Vereinbarung stellt sich die Frage des "Wiederauflebens" einer Forderung gegenüber der Beklagten nach Paragraph 41, Absatz 2, KO (s hiezu jüngst Rabl, Die Bürgschaft, 117 ff; ders: OGH: "Wiederaufleben" von Sicherungsgeschäften bei Anfechtung der Erfüllung der Hauptschuld, ecolex 2000, 564 f; Koziol/Bollenberger in Buchegger/Bartsch/Pollak, Insolvenzrecht4 römisch eins Rz 26 ff zu Paragraph 41, KO) nicht.

Es war daher der Revision stattzugeben und das Klagebegehren abzuweisen.

Die Entscheidung über die Kosten gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPODie Entscheidung über die Kosten gründet sich auf die Paragraphen 41,, 50 ZPO.

Textnummer

E59400

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0020OB00243.00Z.0928.000

Im RIS seit

28.10.2000

Zuletzt aktualisiert am

14.10.2011

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