jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/5/27 3Ob2316/96a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.05.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Hofmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Hopf als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Dr. Johann H*****, Pensionist,,

2. Anna H*****Haushalt, ebendort, beide vertreten durch Dr. Alfred Pribik, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dagmar B***** Geschäftsfrau, , vertreten durch Dr. Friedrich Schulz, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 58.916 s.A., infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtsachen Wien als Berufungsgericht vom 25. Oktober 1995, GZ 41 R 586/95-17, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 29. Juni 1995, GZ 48 C 76/94x-11, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der außerordentlichen Revision wird teilweise Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, daß es einschließlich seines unangefochtenen gebliebenen Teiles insgesamt zu lauten hat:

"Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien den Betrag von S 58.916,-- samt 4 % Zinsen seit 9.2.1993 binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Das Mehrbegehren des Inhalts, die beklagte Partei sei schuldig, den klagenden Parteien 4 % Zinsen aus S 58.916,-- vom 1.2.1993 bis 8.2.1993 und 10 % USt aus 4 % Zinsen aus S 58.916 seit 1.2.1993 zu bezahlen, wird abgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit S 17.827,66 (darin S 2.517,94 USt und S 2.720,-- Barauslagen) bestimmten Prozeßkosten erster Instanz binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit S 14.277,54 (darin S 1.496,26 USt und S 5.300 Barauslagen) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen."

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit S 5.358,14 (darin S 893,02 USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die beiden Kläger sind Eigentümer des Hauses ***** Wien, B*****straße

1. Robert F***** war Hauptmieter der darin gelegenen Geschäftsräume top Nr. 8, 9 und 11. Mit Kaufvertrag vom 3.7.1991 verkaufte er sein darin betriebenes Einzelunternehmen, ein Theaterkartenbüro mit der Etablissementbezeichnung "C*****", an die B***** Gesellschaft mbH (späterer Firmenwortlaut: M*****gesellschaft

mbH; im folgenden kurz "die Gesellschaft" genannt), deren Geschäftsführerin die Beklagte ist. Stichtag der Übergabe und Übernahme des Unternehmens war der 1.9.1991. Im Kaufvertrag wurde auch festgehalten, daß die Mietrechte F***** auf die Gesellschaft gemäß § 12 Abs 3 MRG übergehen. F***** verpflichtete sich, den Vermietern den Unternehmensübergang anzuzeigen.1. Robert F***** war Hauptmieter der darin gelegenen Geschäftsräume top Nr. 8, 9 und 11. Mit Kaufvertrag vom 3.7.1991 verkaufte er sein darin betriebenes Einzelunternehmen, ein Theaterkartenbüro mit der Etablissementbezeichnung "C*****", an die B***** Gesellschaft mbH (späterer Firmenwortlaut: M*****gesellschaft mbH; im folgenden kurz "die Gesellschaft" genannt), deren Geschäftsführerin die Beklagte ist. Stichtag der Übergabe und Übernahme des Unternehmens war der 1.9.1991. Im Kaufvertrag wurde auch festgehalten, daß die Mietrechte F***** auf die Gesellschaft gemäß Paragraph 12, Absatz 3, MRG übergehen. F***** verpflichtete sich, den Vermietern den Unternehmensübergang anzuzeigen.

Nach der Entlassung F*****, der vorerst noch bei der Gesellschaft weitergearbeitet hatte, bemerkte die Beklagte, daß den Vermietern der Mieterwechsel bisher nicht mitgeteilt worden war. Mit Schreiben vom 7.12.1992 informierte die Gesellschaft den Erstkläger, daß sie laut Kaufvertrag vom 3.7.1991 das Mietrecht an den Geschäftsräumlichkeiten erworben habe.

Bei einer Besprechung vom 7.1.1993 teilte der Erstkläger der Beklagten, die das Bestandobjekt nicht nur zum Betrieb eines Reisebüros (gemeint offenbar: Theaterkartenbüros), sondern auch zum Betrieb eines Musik- und Kulturreisedienstes verwenden wollte, daß er dies nur erlaube, wenn sie selbst Mieterin werde. Weiters verlangte er von der Beklagten den Differenzbetrag zwischen dem bisher bezahlten und dem neuen angemessenen Hauptmietzins, weil ihm in dieser Höhe ein Schaden entstanden sei. Am 8.2.1993 schlossen die Parteien einen schriftlichen Mietvertrag. Dieser wurde Punkt für Punkt besprochen. Die Beklagte war damit einverstanden, den Klagsbetrag an die Kläger zu bezahlen. Im Mietvertrag wurde vereinbart, daß die gegenständlichen Geschäftsräume an die Beklagte ab 1.9.1991 zum Betrieb eines Reisebüros und zum Betrieb der M*****gesellschaft mbH vermietet werden. In § 3 des Mietvertrages hieß es, daß der monatliche Mietzins zur Zeit des Vertragsabschlusses S 12.720,-- betrage.Bei einer Besprechung vom 7.1.1993 teilte der Erstkläger der Beklagten, die das Bestandobjekt nicht nur zum Betrieb eines Reisebüros (gemeint offenbar: Theaterkartenbüros), sondern auch zum Betrieb eines Musik- und Kulturreisedienstes verwenden wollte, daß er dies nur erlaube, wenn sie selbst Mieterin werde. Weiters verlangte er von der Beklagten den Differenzbetrag zwischen dem bisher bezahlten und dem neuen angemessenen Hauptmietzins, weil ihm in dieser Höhe ein Schaden entstanden sei. Am 8.2.1993 schlossen die Parteien einen schriftlichen Mietvertrag. Dieser wurde Punkt für Punkt besprochen. Die Beklagte war damit einverstanden, den Klagsbetrag an die Kläger zu bezahlen. Im Mietvertrag wurde vereinbart, daß die gegenständlichen Geschäftsräume an die Beklagte ab 1.9.1991 zum Betrieb eines Reisebüros und zum Betrieb der M*****gesellschaft mbH vermietet werden. In Paragraph 3, des Mietvertrages hieß es, daß der monatliche Mietzins zur Zeit des Vertragsabschlusses S 12.720,-- betrage.

Mit der vorliegenden Klage begehren die Kläger von der Beklagten Schadenersatz in der Höhe von S 58.916,-- samt 4 % Zinsen seit 1.2.1993 und 10 % USt aus den Zinsen. Der Klagebetrag ergebe sich aus der Differenz zwischen dem angemessenen monatlichen Mietzins von S 12.720,-- und dem zufolge nicht gemeldeten Unternehmenskaufes im Zeitraum 1.9.1991 bis 31.12.1992 tatsächlich bezahlten niederen Mietzins. Die Beklagte habe ihre Schadenersatzverpflichtung anläßlich des Abschlusses des Mietvertrages vom 8.2.1993 anerkannt. Das Klagebegehren werde aber auch auf den Mietzinsrückstand laut Mietvertrag gestützt, worin sich die Beklagte persönlich zur Zahlung eines Mietzinses von S 12.720,-- monatlich ab 1.9.1991 verpflichtet habe.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Sie habe ohnehin den vereinbarten Betrag nachgezahlt; auf den Rest sei verzichtet worden. Den neuen Mietvertrag vom 8.2.1993 habe sie nur über Verlangen der Kläger abgeschlossen, weil sie nicht rechtsfreundlich vertreten gewesen sei. Es sei keine Rede davon gewesen, daß sie rückwirkend ab dem Unternehmenskauf einen erhöhten Mietzins zu bezahlen habe. Sie sei davon ausgegangen, daß das Mietverhältnis mit dem Datum der Unterfertigung des Mietvertrages beginne. Es sei nur von einer Erhöhung des Mietzinses ab Jänner 1993 die Rede gewesen. Sie sei sohin über den Beginn des Mietvertrages in Irrtum geführt worden. Die Kläger hätten auf die Geltendmachung eines erhöhten Mietzinses vor Jänner 1993 verzichtet. Es mangle für den Zeitraum vor Unterfertigung des Mietvertrages an der Passivlegitimation der Beklagten. Im übrigen werde Verfristung gemäß § 12 Abs 3 MRG eingewendet.Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Sie habe ohnehin den vereinbarten Betrag nachgezahlt; auf den Rest sei verzichtet worden. Den neuen Mietvertrag vom 8.2.1993 habe sie nur über Verlangen der Kläger abgeschlossen, weil sie nicht rechtsfreundlich vertreten gewesen sei.

Es sei keine Rede davon gewesen, daß sie rückwirkend ab dem Unternehmenskauf einen erhöhten Mietzins zu bezahlen habe. Sie sei davon ausgegangen, daß das Mietverhältnis mit dem Datum der Unterfertigung des Mietvertrages beginne. Es sei nur von einer Erhöhung des Mietzinses ab Jänner 1993 die Rede gewesen. Sie sei sohin über den Beginn des Mietvertrages in Irrtum geführt worden. Die Kläger hätten auf die Geltendmachung eines erhöhten Mietzinses vor Jänner 1993 verzichtet. Es mangle für den Zeitraum vor Unterfertigung des Mietvertrages an der Passivlegitimation der Beklagten. Im übrigen werde Verfristung gemäß Paragraph 12, Absatz 3, MRG eingewendet.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Unter Zugrundelegung der oben wiedergegebenen wesentlichen Feststellungen vertrat es die Rechtsauffassung, daß eine allfällige Schadenersatzverpflichtung mangels unverzüglicher Anzeige der Unternehmensveräußerung nur den Vormieter bzw den Erwerber des Unternehmens, hier also die Gesellschaft, treffen könne. Insoweit mangle es daher der Beklagten an der Passivlegitimation. Die Beklagte könne aber auch nicht aus dem Mietvertrag vom 8.2.1993 zur Zahlung herangezogen werden. Für den Zeitraum ab 1.9.1991 habe es zufolge Unternehmensveräußerung ohnehin eine Mieterin der gegenständlichen Räumlichkeiten gegeben, nämlich die Gesellschaft. Die Beklagte habe aufgrund des aufrechten Mietverhältnisses die Räume nie selbst als Mieterin genutzt. Der persönlichen Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung des Mietzinses für den Zeitraum 1.9.1991 bis 31.12.1992 stehe keine gleichwertige Gegenleistung gegenüber, weil die Beklagte nicht Mieterin gewesen sei. Es handle sich daher um eine gemäß § 27 Abs 1 Z 1 MRG verbotene Vereinbarung.Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Unter Zugrundelegung der oben wiedergegebenen wesentlichen Feststellungen vertrat es die Rechtsauffassung, daß eine allfällige Schadenersatzverpflichtung mangels unverzüglicher Anzeige der Unternehmensveräußerung nur den Vormieter bzw den Erwerber des Unternehmens, hier also die Gesellschaft, treffen könne. Insoweit mangle es daher der Beklagten an der Passivlegitimation. Die Beklagte könne aber auch nicht aus dem Mietvertrag vom 8.2.1993 zur Zahlung herangezogen werden. Für den Zeitraum ab 1.9.1991 habe es zufolge Unternehmensveräußerung ohnehin eine Mieterin der gegenständlichen Räumlichkeiten gegeben, nämlich die Gesellschaft. Die Beklagte habe aufgrund des aufrechten Mietverhältnisses die Räume nie selbst als Mieterin genutzt. Der persönlichen Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung des Mietzinses für den Zeitraum 1.9.1991 bis 31.12.1992 stehe keine gleichwertige Gegenleistung gegenüber, weil die Beklagte nicht Mieterin gewesen sei. Es handle sich daher um eine gemäß Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG verbotene Vereinbarung.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger Folge und änderte das Ersturteil im Sinne einer überwiegenden Stattgebung des Klagebegehrens ab; abgewiesen wurde lediglich das Zinsenbegehren für den Zeitraum 1.2.1993 bis 8.2.1993. Die ordentliche Revision wurde für nicht zulässig erklärt, weil keine erhebliche Rechtsfrage vorliege. Mit der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung vom 8.2.1993 sei die Beklagte der Verbindlichkeit der Gesellschaft aus der Unterlassung der Anzeige der Unternehmensveräußerung beigetreten. Die Bestimmung des § 27 Abs 1 Z 1 MRG sei hier nicht anzuwenden, weil nicht die für den Mietvertragsabschluß typische Zwangslage des Mieters vorgelegen sei. Eine Präklusion des klägerischen Anspruchs sei nicht eingetreten, weil die in § 12 Abs 3 MRG aF vorgesehene sechsmonatige Frist für das Begehren auf Zahlung eines angemessenen Mietzinses, nicht aber für Schadenersatzansprüche von Bedeutung sei, für die die allgemeine Verjährungsfrist des § 1489 ABGB gelte.Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger Folge und änderte das Ersturteil im Sinne einer überwiegenden Stattgebung des Klagebegehrens ab; abgewiesen wurde lediglich das Zinsenbegehren für den Zeitraum 1.2.1993 bis 8.2.1993. Die ordentliche Revision wurde für nicht zulässig erklärt, weil keine erhebliche Rechtsfrage vorliege. Mit der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung vom 8.2.1993 sei die Beklagte der Verbindlichkeit der Gesellschaft aus der Unterlassung der Anzeige der Unternehmensveräußerung beigetreten. Die Bestimmung des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG sei hier nicht anzuwenden, weil nicht die für den Mietvertragsabschluß typische Zwangslage des Mieters vorgelegen sei. Eine Präklusion des klägerischen Anspruchs sei nicht eingetreten, weil die in Paragraph 12, Absatz 3, MRG aF vorgesehene sechsmonatige Frist für das Begehren auf Zahlung eines angemessenen Mietzinses, nicht aber für Schadenersatzansprüche von Bedeutung sei, für die die allgemeine Verjährungsfrist des Paragraph 1489, ABGB gelte.

Da die Zahlungsverpflichtung der Beklagten erst mit Vereinbarung vom 8.2.1993 begründet worden sei, stünden Zinsen hingegen erst ab dem 9.2.1993 zu, sodaß das Zinsenmehrbegehren der Kläger vom 1.2. bis 8.2.1993 abzuweisen sei.

Gegen die Berufungsentscheidung - erkennbar nur gegen den stattgebenden Teil - richtet sich die Revision der Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung im Sinne der Wiederherstellung des klageabweisenden Ersturteils abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Kläger beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zufolge unrichtiger rechtlicher Beurteilung des Begehrens von Umsatzsteuer aus den Zinsen zulässig; nur in diesem Umfang ist sie auch berechtigt.

Der durch das 3.WÄG aufgehobene § 12 Abs 3 MRG aF ist mangels gegenteiliger Übergangsvorschrift weiterhin auf alle Unternehmensveräußerungen vor dem 1.3.1994 anzuwenden, gleichgültig, wann diese entdeckt oder angezeigt worden sind (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 11 zu § 12 MRG und Rz 3 zu § 12a MRG; WoBl 1997/5, zust Vonkilch). § 12 Abs 3 MRG aF lautete:Der durch das 3.WÄG aufgehobene Paragraph 12, Absatz 3, MRG aF ist mangels gegenteiliger Übergangsvorschrift weiterhin auf alle Unternehmensveräußerungen vor dem 1.3.1994 anzuwenden, gleichgültig, wann diese entdeckt oder angezeigt worden sind (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 11 zu Paragraph 12, MRG und Rz 3 zu Paragraph 12 a, MRG; WoBl 1997/5, zust Vonkilch). Paragraph 12, Absatz 3, MRG aF lautete:

"Veräußert der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen und führt der Erwerber das erworbene Unternehmen im Mietgegenstand weiter, so gehen die Hauptmietrechte am Mietgegenstand und die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses auf den Erwerber des Unternehmens über. Der bisherige Hauptmieter sowie der Erwerber des Unternehmens und der Hauptmietrechte sind verpflichtet, dem Vermieter den Übergang der Hauptmietrechte unverzüglich anzuzeigen. Ist der bisherige Hauptmietzins niederer als der angemessene Hauptmietzins, so kann der Vermieter vom Erwerber des Unternehmens und der Mietrechte die Erhöhung des Hauptmietzinses auf den für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag innerhalb von sechs Monaten nach dem Mietrechtsübergang begehren; stellt der Vermieter ein solches Begehren, so hat der Übernehmer des Unternehmens und des Mietrechtes den für den Mietgegenstand angemessenen Hauptmietzins ab dem auf den Zugang des Erhöhungsbegehrens folgenden Zinstermin zu entrichten."

Unstrittig ist, daß auf die Gesellschaft durch den Erwerb und die Fortführung des Unternehmens aufgrund des Kaufvertrages vom 3.7.1991 per 1.9.1991 die Hauptmietrechte F***** am Mietgegenstand ***** Wien, B*****straße 1, top Nr. 8, 9 und 11 übergingen. Unstrittig ist weiters, daß die Kläger erst mit Schreiben der Gesellschaft vom 7.12.1992 vom Übergang der Hauptmietrechte informiert wurden. Die Gesellschaft trat kraft zwingenden Rechts ex lege in den Hauptmietvertrag ein (Würth in Rummel, ABGB2 Rz 7 zu § 12 MRG). Die Unterlassung bzw Verspätung der Anzeige der Unternehmensveräußerung ändert nichts am Mietrechtsübergang, macht jedoch den alten und den neuen Mieter für die aus der mangelnden Information des Vermieters entstehenden Folgen (insbesondere Unterlassung des Begehrens auf Mietzinserhöhung) schadenersatzpflichtig (Würth in Rummel aaO Rz 11 zu § 12 MRG; WoBl 1997/18; WoBl 1989/25; JBl 1986, 314).Unstrittig ist, daß auf die Gesellschaft durch den Erwerb und die Fortführung des Unternehmens aufgrund des Kaufvertrages vom 3.7.1991 per 1.9.1991 die Hauptmietrechte F***** am Mietgegenstand ***** Wien, B*****straße 1, top Nr. 8, 9 und 11 übergingen. Unstrittig ist weiters, daß die Kläger erst mit Schreiben der Gesellschaft vom 7.12.1992 vom Übergang der Hauptmietrechte informiert wurden. Die Gesellschaft trat kraft zwingenden Rechts ex lege in den Hauptmietvertrag ein (Würth in Rummel, ABGB2 Rz 7 zu Paragraph 12, MRG). Die Unterlassung bzw Verspätung der Anzeige der Unternehmensveräußerung ändert nichts am Mietrechtsübergang, macht jedoch den alten und den neuen Mieter für die aus der mangelnden Information des Vermieters entstehenden Folgen (insbesondere Unterlassung des Begehrens auf Mietzinserhöhung) schadenersatzpflichtig (Würth in Rummel aaO Rz 11 zu Paragraph 12, MRG; WoBl 1997/18; WoBl 1989/25; JBl 1986, 314).

Richtig ging das Berufungsgericht davon aus, daß den Erwerber des Unternehmens - und nicht unmittelbar das Organ einer juristischen Person, die Unternehmenserwerber ist - bei Verletzung der Anzeigepflicht die Schadenersatzpflicht trifft. Legt man die vom Berufungsgericht übernommenen Feststellungen des Erstgerichtes zugrunde, daß die Beklagte vor und anläßlich des Abschlusses des schriftlichen Mietvertrages vom 8.2.1993 mündlich damit einverstanden war, den Klägern den Schaden in Höhe des Klagebetrages zu ersetzen, der diesen durch die unterlassene Anzeige des

Unternehmenserwerbes entstanden ist, so ist auch die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichtes zutreffend, daß die Beklagte insoweit, da sie keine eigene Ersatzpflicht traf, der Schadenersatzverpflichtung der Gesellschaft beigetreten ist. Zutreffend ging daher das Berufungsgericht von einem Schuldbeitritt der Beklagten aus (Koziol/Welser I10 300; Ertl in Rummel, ABGB2 Rz 1 ff zu § 1405). Daß dieser Schuldbeitritt im schriftlichen Mietvertrag undeutlich mit einem rückwirkenden Beginn des Mietverhältnisses per 1.9.1991 unter Zugrundelegung eines erhöhten Mietzinses von S 12.720,-- umschrieben wurde, schadet nicht. Der übereinstimmende tatsächliche Willen der Vertragsschließenden (natürlicher Konsens) hat nämlich entsprechend § 914 ABGB Vorrang vor dem objektiven Erklärungswert, ohne daß es dabei auf ein Vertrauen im Sinne der Vertrauenstheorie ankäme. Sind sich also die Parteien in der Sache einig, dann gilt ihr übereinstimmender wahrer Wille. Es gilt das Gewollte ohne Rücksicht auf die Erklärungen als Vertragsinhalt (Koziol-Welser aaO 91; Rummel in Rummel, ABGB2 Rz 6 zu § 871; Schwimann/Apathy, ABGB2 V § 863 Rz 5; immolex 1997/180; ÖJZ 1990/124 [NRSp]; HS 18.622; DRdA 1983, 35 ua).Richtig ging das Berufungsgericht davon aus, daß den Erwerber des Unternehmens - und nicht unmittelbar das Organ einer juristischen Person, die Unternehmenserwerber ist - bei Verletzung der Anzeigepflicht die Schadenersatzpflicht trifft. Legt man die vom Berufungsgericht übernommenen Feststellungen des Erstgerichtes zugrunde, daß die Beklagte vor und anläßlich des Abschlusses des schriftlichen Mietvertrages vom 8.2.1993 mündlich damit einverstanden war, den Klägern den Schaden in Höhe des Klagebetrages zu ersetzen, der diesen durch die unterlassene Anzeige des Unternehmenserwerbes entstanden ist, so ist auch die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichtes zutreffend, daß die Beklagte insoweit, da sie keine eigene Ersatzpflicht traf, der Schadenersatzverpflichtung der Gesellschaft beigetreten ist. Zutreffend ging daher das Berufungsgericht von einem Schuldbeitritt der Beklagten aus (Koziol/Welser I10 300; Ertl in Rummel, ABGB2 Rz 1 ff zu Paragraph 1405,). Daß dieser Schuldbeitritt im schriftlichen Mietvertrag undeutlich mit einem rückwirkenden Beginn des Mietverhältnisses per 1.9.1991 unter Zugrundelegung eines erhöhten Mietzinses von S 12.720,-- umschrieben wurde, schadet nicht. Der übereinstimmende tatsächliche Willen der Vertragsschließenden (natürlicher Konsens) hat nämlich entsprechend Paragraph 914, ABGB Vorrang vor dem objektiven Erklärungswert, ohne daß es dabei auf ein Vertrauen im Sinne der Vertrauenstheorie ankäme. Sind sich also die Parteien in der Sache einig, dann gilt ihr übereinstimmender wahrer Wille. Es gilt das Gewollte ohne Rücksicht auf die Erklärungen als Vertragsinhalt (Koziol-Welser aaO 91; Rummel in Rummel, ABGB2 Rz 6 zu Paragraph 871 ;, Schwimann/Apathy, ABGB2 römisch fünf Paragraph 863, Rz 5; immolex 1997/180; ÖJZ 1990/124 [NRSp]; HS 18.622; DRdA 1983, 35 ua).

Für die Vergangenheit war die erklärte Absicht der Parteien als Beitritt der Beklagten zur Schadenersatzverpflichtung der Gesellschaft zu verstehen. Diese Anspruchsgrundlage liegt auch im Rahmen des Prozeßvorbringens der Kläger, die sich für den Zeitraum 1.9.1991 bis 31.12.1992 nicht nur auf einen "Mietzinsrückstand der Beklagten", sondern schon in der Klage auf eine von der Beklagten "anerkannte" Schadenersatzverpflichtung stützten.

Zufolge Beitritts der Beklagten zu einer bestehenden Schadenersatzverpflichtung des Unternehmenserwerbers stellt sich entgegen der Ansicht des Erstgerichtes und der Revisionswerberin auch kein Problem nach § 27 MRG, weil dem Beitritt auch nicht die Frage zugrunde liegt, ob die Kläger gegen die Beklagte eine Mietzinsforderung für die Vergangenheit haben. Der Schuldbeitritt durch ein Organ der Gesellschaft, die durch Unternehmenserwerb Mieterin geworden ist, zu einer Schadenersatzverbindlichkeit der Gesellschaft gegenüber den Vermietern ist unter keinen der Verbotsfälle des § 27 Abs 1 Z 1 bis 5 MRG zu subsumieren. Aus dem Verweis der Revisionswerberin auf Iro in RdW 1986, 66 und MietSlg 45.338 ist für ihren Standpunkt nichts zu gewinnen. Es geht hier nämlich weder um Zahlungen des Altmieters für die Zustimmung des Vermieters zum Mieterwechsel ("Weitergaberecht") noch um die Ablöse von Investitionen des früheren Mieters. Auch die Revisionswerberin räumt ein, daß die Ansicht des Berufungsgerichtes zutreffend sei, daß die Beklagte den Mietvertrag (zufolge Eintritts der Gesellschaft in die Mietrechte F*****) "nicht benötigte", sohin auch in keiner "Zwangslage" gewesen sei.Zufolge Beitritts der Beklagten zu einer bestehenden Schadenersatzverpflichtung des Unternehmenserwerbers stellt sich entgegen der Ansicht des Erstgerichtes und der Revisionswerberin auch kein Problem nach Paragraph 27, MRG, weil dem Beitritt auch nicht die Frage zugrunde liegt, ob die Kläger gegen die Beklagte eine Mietzinsforderung für die Vergangenheit haben. Der Schuldbeitritt durch ein Organ der Gesellschaft, die durch Unternehmenserwerb Mieterin geworden ist, zu einer Schadenersatzverbindlichkeit der Gesellschaft gegenüber den Vermietern ist unter keinen der Verbotsfälle des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins bis 5 MRG zu subsumieren. Aus dem Verweis der Revisionswerberin auf Iro in RdW 1986, 66 und MietSlg 45.338 ist für ihren Standpunkt nichts zu gewinnen. Es geht hier nämlich weder um Zahlungen des Altmieters für die Zustimmung des Vermieters zum Mieterwechsel ("Weitergaberecht") noch um die Ablöse von Investitionen des früheren Mieters.

Auch die Revisionswerberin räumt ein, daß die Ansicht des Berufungsgerichtes zutreffend sei, daß die Beklagte den Mietvertrag (zufolge Eintritts der Gesellschaft in die Mietrechte F*****) "nicht benötigte", sohin auch in keiner "Zwangslage" gewesen sei.

Der Vorwurf der Revisionswerberin, das Berufungsgericht sei jede Begründung für den Schuldbeitritt schuldig geblieben, ist unbegründet. Richtig ist der Hinweis der Revisionswerber, daß die Urkundenauslegung grundsätzlich rechtliche Beurteilung ist (MGA ZPO14 § 498 E 127). Darum geht es hier jedoch gerade nicht, wenn zur Auslegung des Urkundeninhalts auch die über die Absicht der Parteien durchgeführten Beweise herangezogen werden (MGA aaO E 128) und sich dabei - wie im vorliegenden Fall - ergibt, daß sich die Parteien in der Sache einig waren und ihr übereinstimmender tatsächlicher Wille über den Wortlaut des schriftlichen Vertrages hinausging bzw teilweise davon abwich.Der Vorwurf der Revisionswerberin, das Berufungsgericht sei jede Begründung für den Schuldbeitritt schuldig geblieben, ist unbegründet. Richtig ist der Hinweis der Revisionswerber, daß die Urkundenauslegung grundsätzlich rechtliche Beurteilung ist (MGA ZPO14 Paragraph 498, E 127). Darum geht es hier jedoch gerade nicht, wenn zur Auslegung des Urkundeninhalts auch die über die Absicht der Parteien durchgeführten Beweise herangezogen werden (MGA aaO E 128) und sich dabei - wie im vorliegenden Fall - ergibt, daß sich die Parteien in der Sache einig waren und ihr übereinstimmender tatsächlicher Wille über den Wortlaut des schriftlichen Vertrages hinausging bzw teilweise davon abwich.

Der Schuldbeitritt erfolgt durch Vertrag zwischen dem Beitretenden und dem Altschuldner oder durch Vertrag zwischen dem Beitretenden und dem Gläubiger (Koziol/Welser aaO 300). Ob der Schuldbeitritt separat geschlossen oder in einen anderen Vertrag mitaufgenommen wird, ist nicht entscheidend. Soweit die Revisionswerberin meint, daß "ein Mietvertrag" des Nachmieters mit den Vermietern nicht als Schuldbeitritt zu Verbindlichkeiten des Vormieters zu verstehen sei, ist ihr zuzustimmen. Darum geht es jedoch zufolge festgestellten natürlichen Konsenses der Parteien nicht. Soweit die Revisionswerberin diesen negiert, geht sie nicht vom festgestellten Sachverhalt aus und es ist insoweit der Revisiongrund nach § 503 Z 4 ZPO nicht gesetzmäßig ausgeführt (Kodek in Rechberger, ZPO Rz 2 zu § 506). Probleme eines stillschweigenden Schuldbeitritts stellen sich zufolge ausreichender ausdrücklicher Erklärungen der Parteien entgegen der Annahme der Revisionswerberin nicht.Der Schuldbeitritt erfolgt durch Vertrag zwischen dem Beitretenden und dem Altschuldner oder durch Vertrag zwischen dem Beitretenden und dem Gläubiger (Koziol/Welser aaO 300). Ob der Schuldbeitritt separat geschlossen oder in einen anderen Vertrag mitaufgenommen wird, ist nicht entscheidend. Soweit die Revisionswerberin meint, daß "ein Mietvertrag" des Nachmieters mit den Vermietern nicht als Schuldbeitritt zu Verbindlichkeiten des Vormieters zu verstehen sei, ist ihr zuzustimmen. Darum geht es jedoch zufolge festgestellten natürlichen Konsenses der Parteien nicht. Soweit die Revisionswerberin diesen negiert, geht sie nicht vom festgestellten Sachverhalt aus und es ist insoweit der Revisiongrund nach Paragraph 503, Ziffer 4, ZPO nicht gesetzmäßig ausgeführt (Kodek in Rechberger, ZPO Rz 2 zu Paragraph 506,). Probleme eines stillschweigenden Schuldbeitritts stellen sich zufolge ausreichender ausdrücklicher Erklärungen der Parteien entgegen der Annahme der Revisionswerberin nicht.

Berechtigt ist jedoch die Revision, soweit sie sich gegen den Zuspruch von Umsatzsteuer aus den Zinsen wendet. Verzugszinsen eines "echten Schadenersatzes" waren und sind von Umsatzsteuer befreit. Ein Leistungsaustausch im Sinne des Umsatzsteuergesetzes ist nicht gegeben. Deshalb unterliegen auch die Verzugszinsen von derartigen Schadenersatzforderungen nicht der Umsatzsteuerpflicht (Schwimann/Harrer, ABGB2 VII § 1333 Rz 12 mwN; ZVR 1996/120; ÖBA 1995, 307 ua). Der Schuldbeitritt bringt nur eine personelle Veränderung; das Schuldverhältnis bleibt inhaltlich unverändert (Koziol/Welser aaO 299).Berechtigt ist jedoch die Revision, soweit sie sich gegen den Zuspruch von Umsatzsteuer aus den Zinsen wendet. Verzugszinsen eines "echten Schadenersatzes" waren und sind von Umsatzsteuer befreit. Ein Leistungsaustausch im Sinne des Umsatzsteuergesetzes ist nicht gegeben. Deshalb unterliegen auch die Verzugszinsen von derartigen Schadenersatzforderungen nicht der Umsatzsteuerpflicht (Schwimann/Harrer, ABGB2 römisch VII Paragraph 1333, Rz 12 mwN; ZVR 1996/120; ÖBA 1995, 307 ua). Der Schuldbeitritt bringt nur eine personelle Veränderung; das Schuldverhältnis bleibt inhaltlich unverändert (Koziol/Welser aaO 299).

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 43 Abs 2, 50 Abs 1 ZPO iVm§ 54 Abs 2 JN. Der teilweise Erfolg der Revision rechtfertigte zufolge seiner Geringfügigkeit auch keine Änderung der Verpflichtung der Beklagten zum vollständigen Ersatz der Kosten erster und zweiter Instanz an die Kläger.Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 43, Absatz

2,, 50 Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 54, Absatz 2, JN. Der teilweise Erfolg der Revision rechtfertigte zufolge seiner Geringfügigkeit auch keine Änderung der Verpflichtung der Beklagten zum vollständigen Ersatz der Kosten erster und zweiter Instanz an die Kläger.

Anmerkung

E50342 03A23166

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0030OB02316.96A.0527.000

Dokumentnummer

JJT_19980527_OGH0002_0030OB02316_96A0000_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