

# TE OGH 1992/2/6 8Ob504/92

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.02.1992

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes

Hon.Prof. Dr. Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber, Dr. Graf, Dr. Jelinek und Dr. Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Verlassenschaft nach Dr. \*\*\*\*\* A\*\*\*\*\*, verstorben am 28. Juni 1990, zuletzt wohnhaft gewesen in \*\*\*\*\*, vertreten durch Eleonore A\*\*\*\*\*, Hausfrau, \*\*\*\*\* mj. Aamina A\*\*\*\*\*, ebendort, Dr. Magda P\*\*\*\*\*, Hausfrau, \*\*\*\*\* Mansur A\*\*\*\*\*, Elektriker, \*\*\*\*\* sämtliche vertreten durch Dr. Eduard Pranz, Dr. Oswin Lukesch und Dr. Anton Hintermeier, Rechtsanwälte in St.Pölten, und dem auf Seite der klagenden Partei beigetretenen Nebenintervenienten Dr. Michael H\*\*\*\*\*, Facharzt, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Thomas Ebner, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Karl M\*\*\*\*\*, und 2. Helene M\*\*\*\*\*, Pensionisten, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Maximilian und Dr. Friedrich Wilhelm Ganzert, Rechtsanwälte in Wels, wegen Abschlusses eines Mietvertrages infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes St.Pölten als Berufungsgerichtes vom 27. August 1991, GZ R 489/91-13, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes St. Pölten vom 15. März 1991, GZ 3 C 2907/90-5, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Die Rechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

## Text

Begründung:

Mit Vertrag vom 17.November 1981 vermieteten die Beklagten dem (dann am 28.Juni 1990 verstorbenen) Facharzt für Urologie Dr. \*\*\*\*\* A\*\*\*\*\* eine Wohnung im Ausmaß von 180 m2 im Hause J\*\*\*\*\*straße \*\*\*\*\* in S\*\*\*\*\*, zu Ordinations- und Wohnzwecken.

§ 9 Z 5 dieses Vertrages lautet:

"Dem künftigen Mieter steht das Recht zu, einen Nachfolger gleicher Fachrichtung als neuen Mieter vorzuschlagen und verpflichten sich die Vermieter, mit einem solchen einen Mietvertrag mit gleichen Bedingungen abzuschließen."

Mit der vorliegenden Klage begehrt die Verlassenschaft nach Dr. \*\*\*\*\* A\*\*\*\*\* die Beklagten für schuldig zu erkennen,

in Zuhaltung des Vertrages vom 17. November 1981 einen Mietvertrag gleichen Inhalts - ausgenommen § 9 Z 5 - mit Dr. Michael H\*\*\*\*\*, Facharzt für Urologie, als Mieter abzuschließen. Dr. H\*\*\*\*\* ist dem Verfahren als Nebenintervenient auf Seite der klagenden Partei beigetreten.

Die Beklagten bestritten die Verpflichtung, mit Dr. Michael H\*\*\*\*\* einen Mietvertrag gleichen Inhaltes wie mit Dr. \*\*\*\*\* A\*\*\*\*\* abzuschließen zu müssen. Sie brachten vor, die klagende Partei sei nicht aktiv legitimiert, es sei auch nicht nachvollziehbar, welches rechtliche Interesse der frühere Mieter haben könnte; das tatsächliche Interesse könne nur bei jener Person liegen, die die Mietrechte erwerben sollte. Im übrigen hätten die Beklagten nicht die geringste Absicht gehabt, einer außerhalb ihres Einflußbereiches gelegenen Weitergabe der Mietrechte ihre Zustimmung zu erteilen. Der übereinstimmende Wille der den Vertrag vom 17. November 1981 abschließenden Parteien sei darauf gerichtet gewesen, eine Eintrittsmöglichkeit für einen Nachmieter grundsätzlich zu schaffen; die einzelnen Details wären aber unter Berücksichtigung der gesamten damals bestandenen Vertragssituation abzuklären gewesen. Das Vorschlagsrecht für einen Nachmieter sei nur Dr. A\*\*\*\*\* persönlich eingeräumt worden, nicht jedoch seinen Rechtsnachfolgern. Schließlich verstoße die Übertragung der Mietrechte gegen ein gesetzliches Verbot, sie sei sittenwidrig und daher nichtig. Dr. A\*\*\*\*\* habe für die ca. 180 m<sup>2</sup> große Wohnung 44 S pro m<sup>2</sup>, für die Garage und den KFZ-Abstellplatz monatlich S 441, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer und Betriebskosten, zu zahlen gehabt. Diese beiden Hauptmietzinse seien nunmehr nach den örtlichen Verhältnissen unangemessen niedrig; es sei ein Quadratmeterpreis von 115 bis 130 S erzielbar. Der Nachmieter Dr. H\*\*\*\*\* habe mit der klagenden Partei vereinbart, S 150.000 zuzüglich Umsatzsteuer zu bezahlen, falls er die billigen Mietrechte behalten könne. Eine derartige Vereinbarung sei im Sinne des § 27 Abs. 1 Z 1 MRG ungültig und verboten. Sie sei auch sozialschädlich und ginge zu Lasten der übrigen Hauptmieter, da durch die Unmöglichkeit der Anhebung der Hauptmiete die Mietzinsreserve nicht ausreichend dotiert werden könne.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt.

Ausgehend von dem eingangs kurz zusammengefaßt wiedergegebenen Sachverhalt führte es in rechtlicher Hinsicht aus, es sei Dr. \*\*\*\*\* A\*\*\*\*\* ein sogenanntes Präsentationsrecht eingeräumt worden. Mangels einer Rechtsbeziehung zwischen den Vermietern und dem namhaft gemachten Nachmieter sei der bisherige Mieter zur Klage auf Zuhaltung des Vertrages - also auf Abschluß eines inhaltlich gleichen Mietvertrages mit dem namhaft gemachten Nachmieter - aktiv legitimiert.

Bei dem zwischen der klagenden Partei und Dr. H\*\*\*\*\* nach den Behauptungen der Beklagten geschlossenen Vertrag handle es sich nicht um die Vereinbarung einer verbotenen Ablöse; überdies könne deren Nichtigkeit nur von dem durch das Verbot Geschützten, also vom Nachmieter, geltend gemacht werden.

Die Zulässigkeit der Vereinbarung eines Präsentationsrechtes sei von der Rechtsprechung anerkannt worden. Eine derartige Vereinbarung könne zwar unter Umständen dazu führen, daß der vorgeschlagene Nachmieter Bestandrechte zu einem unangemessen niedrigen Mietzins erwerbe, doch handle es sich hier um einen Bereich, der noch der Privatautonomie der Parteien unterliege. Die Ansicht der Beklagten, das Präsentationsrecht sei ausschließlich Dr. A\*\*\*\*\* als Mieter höchstpersönlich eingeräumt worden, finde im schriftlichen Vertrag keine Deckung. Die Rechte aus dem zwischen Dr. A\*\*\*\*\* und den Beklagten abgeschlossenen Bestandvertrag seien auf die klagende Partei als Gesamtrechtsnachfolgerin des Mieters übergegangen; die klagende Partei sei daher auch berechtigt, das vertraglich vereinbarte Präsentationsrecht auszuüben. Gegen die Person des vorgeschlagenen Nachmieters hätten die Beklagten keine Einwendungen erhoben.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und verwies gemäß § 500 a ZPO auf die Begründung des Erstgerichtes. Ergänzend wurde ausgeführt, die rechtliche Beurteilung des Mietvertrages sei allein auf Grund des schriftlichen Vertrages möglich, einer weiteren Beweisaufnahme hätte es nicht bedurft. Mangels eines Vertragsverhältnisses zwischen dem präsentierten neuen Mieter und den Vermietern sei die Klagelegitimation des "alten Mieters" gegeben.

Die ordentliche Revision wurde mit der Begründung für zulässig erklärt, daß insbesondere zur Frage der Aktivlegitimation eine dezidierte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes nicht vorliege.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der beklagten Parteien wegen Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die Entscheidung des Berufungsgerichtes abzuändern und das Klagebegehren abzuweisen; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die klagende Partei hat in der ihr freigestellten Revisionsbeantwortung beantragt, das Rechtsmittel der Beklagten zurückzuweisen, in eventu ihm keine Folge zu geben. Auch der Nebenintervenient Dr. H\*\*\*\*\* hat Revisionsbeantwortung erstattet und beantragt, der Revision der klagenden Partei keine Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist zulässig, weil zur Frage der aktiven Klagelgitimation des Mieters im Falle eines Präsentationsrechtes eine ausdrückliche Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes nicht vorliegt; sie ist im Sinne ihres Aufhebungsantrags auch berechtigt.

Der Revisionsgrund der Mangelhaftigkeit wurde geprüft, er liegt nicht vor (§ 510 Abs.3 ZPO).

Zur Frage der Aktivlegitimation vertreten die Beklagten unter dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung die Ansicht, die klagende Partei habe kein nachvollziehbares rechtliches Interesse an der von ihr begehrten gerichtlichen Entscheidung, das tatsächliche Interesse könne nur bei jener Person liegen, die die Mietrechte erhalten solle. Auch in der Entscheidung MietSlg.29.168 sei ausgesprochen worden, daß im Falle der Einräumung eines Präsentationsrechtes der rechtzeitig vorgeschlagene den Vermieter auf Abschluß eines Mietvertrages klagen könne. Von dieser Judikatur sei der Oberste Gerichtshof bisher nicht abgegangen, sodaß die aktive Klagelgitimation nicht gegeben sei.

Diese Ausführungen sind unzutreffend. Verpflichtet sich, wie im vorliegenden Fall, der Bestandgeber, gegenüber dem Bestandnehmer, unter gewissen Bedingungen mit einem vom Bestandnehmer vorgeschlagenen geeigneten Dritten einen Vertrag gleichen oder bestimmten anderen Inhaltes abzuschließen, liegt ein sogenanntes Präsentationsrecht des Mieters vor (MietSlg.29.168, 39.136; Würth in Rummel2, Rz 14 zu § 1098). Nach der herrschenden Rechtsprechung hat der vom Mieter vorgeschlagene Nachfolger nicht das Recht, vom Vermieter die Zustimmung zum Eintritt in das Bestandverhältnis zu verlangen, er kann aber den Vermieter auf Abschluß eines Mietvertrages zu den vereinbarten Bedingungen klagen (MietSlg.29.168; RdW 1988, 195; 2 Ob 627, 1513/90). Diese Rechtsprechung wurde von Würth in Rummel2, Rz 14 zu § 1098 abgelehnt. Die Beurteilung der Frage der Aktivlegitimation des vorgeschlagenen Nachfolgers ist für die hier zu treffende Entscheidung aber irrelevant, da ja der Gesamtrechtsnachfolger des bisherigen Mieters klagt. Dessen Klagerecht ist aber jedenfalls zu bejahen. Bei der Vereinbarung eines Präsentationsrechtes handelt es sich um einen Vorvertrag zu Gunsten Dritter (2 Ob 627, 1513/90), so daß gemäß § 881 Abs.1 der Versprechensempfänger (Bestandnehmer oder dessen Rechtsnachfolger) gegen den Versprechenden (Bestandgeber) ein Klagerecht hat (siehe Rummel in Rummel2, Rz 1 zu § 881).

Die Frage der Höchstpersönlichkeit des Dr. A\*\*\*\*\* eingeräumten Präsentationsrechtes wird in der Revision sowohl unter dem Revisionsgrund der Mangelhaftigkeit als auch unter jenem der unrichtigen rechtlichen Beurteilung geltend gemacht, daß bei Erforschung des Parteiwillens in einem mangelfreien Verfahren hätte festgestellt werden können, daß der wahre Parteiwille nur darauf gerichtet war, das Präsentationsrecht Dr. A\*\*\*\*\* höchstpersönlich einzuräumen. Davon unabhängig hätte das Erstgericht aber zu dem rechtlichen Ergebnis kommen müssen, daß ein Präsentationsrecht jedenfalls höchstpersönlich sei. Es sei doch für den Vermieter von elementarer Bedeutung, wer seine Sachen benutze.

Unrichtig ist die Ansicht, ein vertraglich vereinbartes Präsentationsrecht sei höchstpersönlich und daher unvererblich. Unvererblich sind lediglich die Persönlichkeitsrechte sowie in der Regel die persönlichen Familienrechte und Pflichten, Veräußerungs- und Belastungsverbote, Wiederkaufs- und Vorkaufsrechte, persönliche Dienstbarkeiten (im Zweifel) sowie Auftrag und Vollmacht (siehe Welser in Rummel2, Rz 6 zu § 531). Wohl aber kann im Rahmen der Privatautonomie vereinbart werden, daß das Präsentationsrecht nur dem Bestandnehmer persönlich zustehen und nicht vererblich sein soll. Eine derartige Behauptung ist von den Beklagten im Verfahren erster Instanz vorgetragen worden. Die Vorinstanzen haben das Vorliegen einer solchen Vereinbarung aber bloß unter Auslegung des schriftlichen Vertrages verneint. Die Auslegung gemäß § 914 ABGB hat jedoch erst dann einzusetzen, wenn die behauptetermaßen vom Wortlaut der Urkunde abweichende Parteienabsicht durch Aufnahme der hiefür angebotenen Beweismittel vergeblich zu erforschen versucht wurde. Nur wenn eine übereinstimmende Parteienabsicht nicht als erwiesen angenommen werden kann, darf der Gehalt der schriftlichen Willenserklärung im Wege der rechtlichen Beurteilung durch Auslegung ermittelt werden (6 Ob 504/83; 5 Ob 693/83; 8 Ob 513/89 u. v.a.). Dadurch, daß das Erstgericht keine Feststellungen über die von den Beklagten behauptete übereinstimmende Parteienabsicht getroffen

hat, sondern der Rechtsansicht war, die Auslegung der Erklärungen habe allein auf Grund des schriftlichen Vertragstextes zu erfolgen, liegt ein Feststellungsmangel auf Grund unrichtiger rechtlicher Beurteilung der Sache (§ 496 Abs.1 Z 3 ZPO) vor (Fasching, LB2, Rz 1774). Sollte (nach Durchführung der beantragten Beweise) eine Feststellung im Sinne der Behauptungen der Beklagten nicht möglich sein, würde dies zu ihren Lasten gehen, da, wie schon oben ausgeführt, das Präsentationsrecht an sich vererblich ist.

Entgegen der Ansicht der Beklagten bedurfte es aber keiner Feststellungen hinsichtlich der ebenfalls im Verfahren erster Instanz aufgestellten Behauptung, die einzelnen Details der neu abzuschließenden Vereinbarung wären unter Berücksichtigung der gesamten damals bestandenen Situation "abzuklären gewesen". Diesen unklar gehaltenen Ausführungen ist eine konkrete Vereinbarung, die die Rechte von Dr. A\*\*\*\*\* über die schriftliche Vereinbarung hinausgehend beschränkt hätte, nicht zu entnehmen.

Letztlich machen die Beklagten geltend, das sogenannte Präsentationsrecht komme einem Vorvertrag gleich, sodaß die Verpflichtung zum Abschluß des Hauptvertrages dann erlösche, wenn nach Zustandekommen des Vorvertrages die Umstände dergestalt verändert wurden, daß dadurch der von den Parteien verfolgte Zweck vereitelt werde. Gerade dies treffe im vorliegenden Fall zu, da sich zwischenzeitig der für das Objekt angemessene Mietzins fast verdoppelt habe.

Es ist richtig, daß die Einräumung eines Präsentationsrechtes einem Vorvertrag gleichkommt (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht<sup>19</sup>, Rz 3 zu § 12 MRG; 2 Ob 627, 1513/90). Eine derartige Vereinbarung ist nur dann verbindlich, wenn die Umstände inzwischen nicht dergestalt verändert worden sind, daß dadurch der ausdrücklich bestimmte, oder aus den Umständen hervorleuchtende Zweck vereitelt oder das Zutrauen des einen oder anderen Teiles verloren wird (§ 936 ABGB). Das Gesetz berücksichtigt hier also ausnahmsweise - in Gestalt der *clausula rebus sic stantibus* - den Wegfall der Geschäftsgrundlage (Koziol-Welser I8, 112). Das bedeutet, daß die Beklagten an ihr Versprechen, mit dem von Dr. A\*\*\*\*\* (oder allenfalls dessen Rechtsnachfolger) namhaft gemachten Nachfolger einen Mietvertrag abzuschließen, dann nicht gebunden sind, wenn der vereinbarte Mietzins infolge exorbitanter Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse vom nunmehr ortsüblichen Mietzins erheblich abweicht. Es bedürfte jedoch eines echten Ansteigens der Mietzinse, die über den bloßen Kaufkraftverlust hinausgeht (Schwimann/Binder, ABGB IV/1, Rz 32 zu § 936). Im fortgesetzten Verfahren werden sohin auch über die Fragen des Ausmaßes der Mietzinssteigerung und deren Ursachen Feststellungen zu treffen sein. Sollte die Änderung der Mietzinse vorhersehbar gewesen sein, könnten sich die Beklagten aber nicht auf die Umstandsklausel berufen (siehe Binder, aaO, Rz 33).

Es war daher der Revision der Beklagten Folge zu geben und dem Erstgericht eine Ergänzung des Verfahrens aufzutragen.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 Abs.1 ZPO.

#### **Anmerkung**

E28551

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1992:0080OB00504.92.0206.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19920206\_OGH0002\_0080OB00504\_9200000\_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](http://www.jusline.at)