jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/11/11 2Ob570/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.11.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Melber, Dr. Kropfitsch, Dr. Zehetner und Dr. Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei H***** & Co., ***** vertreten durch Dr. Roman Moser und Dr. Andrea Gesinger, Rechtsanwälte in Thalgau, wider die beklagte Partei Miodrag J*****, Unterdorf 146, 5303 Thalgau, vertreten durch Dr. Wolfgang Paumgartner, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Aufkündigung infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 29. Mai 1991, GZ 21 R 146/91-12, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Thalgau vom 31. Jänner 1991, GZ C 596/90-8, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 2.175,36 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 362,56 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin stellte mit Vertrag vom 10.6.1988 dem Beklagten, der nicht Mitarbeiter bei ihr war, eine Wohnung in einem damals in ihrem Eigentum stehenden Haus (EZ 534, *****) gegen ein Benützungsentgelt zur Verfügung. Mit Kaufvertrag vom 24. bzw. 26.4.1990 verkaufte die Klägerin zwei Liegenschaften, darunter EZ 534 an eine Leasinggesellschaft. In diesem Kaufvertrag ist vereinbart, daß der Verkäufer das Kaufobjekt mit allen Rechten und Befugnissen verkauft und übergibt und der Käufer kauft und übernimmt, so wie der Verkäufer zu besitzen und zu benützen berechtigt war. Im Punkt V des Kaufvertrages ist festgehalten, daß der Käufer die über Dienstwohnungen im Haus EZ 534 bestehenden Bestandverträge ausdrücklich übernimmt. Das Eigentum der Käuferin wurde am 21.8.1990 einverleibt. Ebenfalls am 24. bzw. 26.4.1990 schlossen die Klägerin als Mieterin (Leasingnehmer) und die Leasinggesellschaft als Vermieterin (Leasinggeber) einen Leasingvertrag betreffend die Liegenschaft EZ 534. In diesem Vertrag ist festgehalten, daß der Mieter das Mietobjekt auf seine Kosten in einem jederzeit funktionsfähigen, zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten wird. Der Mieter ist berechtigt, das Vertragsobjekt ganz oder teilweise unterzuvermieten, wenn sichergestellt ist, daß die Erfüllung der Verpflichtung des Vermieters aus dem Vertrag durch die Untervermietung nicht beeinträchtigt wird und keine schwerwiegenden Bedenken gegen eine Untervermietung bestehen. Weiters enthält der Vertrag die Bestimmung, daß eine Änderung oder Ergänzung der Schriftform bedarf. Im Zuge der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages hat das Amt der Salzburger Landesregierung auf ein im Zusammenhang mit der Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln einverleibtes Veräußerungsverbot verzichtet und eine Freilassungserklärung ausgestellt. Es wurde dazu festgehalten, daß die

klagende Partei das Wohnbauförderungsdarlehen weiter bedient und für eine widmungsgemäße Verwendung des geförderten Objektes Sorge tragen muß. Dem Amt der Salzburger Landesregierung wurde von der klagenden Partei die Erklärung abgegeben, daß die Verfügungsberechtigung über das Wohnobjekt weiter bei ihr bleibe. Zwischen der klagenden Partei und der Leasinggesellschaft wurde mündlich die Übereinkunft getroffen, daß die klagende Partei die Berechtigung zur Verwaltung des Wohnobjektes im eigenen Namen hat und Mietverträge abschließen darf.

Die klagende Partei kündigte dem Beklagten die gemietete Wohnung zum 31.1.1991 gerichtlich auf.

Der Beklagte erhob Einwendungen und bestritt unter anderem die Aktivlegitimation der Klägerin.

Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf. Es führte aus, durch den Kaufvertrag sei die Bestandgebereigenschaft gemäß § 1120 ABGB auf den neuen Eigentümer übergegangen. Die Befugnis einer Kündigung könne nicht für sich allein losgelöst vom Eigentumsrecht abgetreten werden. Eine solche Befugnis sei auch dem Leasingvertrag nicht zu entnehmen. Der Klägerin fehle daher die Aktivlegitimation.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin nicht Folge und erklärte die ordentliche Revision für zulässig. Es teilte die Ansicht des Erstgerichtes, durch den Kaufvertrag sei ein Wechsel des Vertragspartners des Beklagten eingetreten. Die Rechte und Pflichten des Vermieters seien von der klagenden Partei auf den Käufer übergegangen. Die Stellung, die der klagenden Partei durch den Leasingvertrag eingeräumt worden sei, sei nicht eine Eigentümerstellung und auch nicht die Stellung eines dinglich Berechtigten, sondern im wesentlichen die Stellung eines Mieters. Daß die klagende Partei berechtigt worden sei, Mietverhältnisse zu begründen, habe die Möglichkeit zur Untervermietung geschaffen, habe aber keinen Einfluß darauf gehabt, daß der Vertragspartner des Beklagten, der Hauptmieter gewesen sei, gewechselt habe. Eine andere Rechtswirkung der Veräußerung durch Kauf wäre dem Beklagten gegenüber nur dann wirksam geworden, wenn er zugestimmt hätte. Der Leasingvertrag zwischen der Klägerin und dem Leasinggeber sei hingegen nicht ein Veräußerungsgeschäft, das die Wirkung des § 1120 ABGB nach sich ziehen würde. Daraus könne also die klagende Partei nicht eine Vermieterstellung ableiten.

Die Klägerin bekämpft das Urteil des Berufungsgerichtes mit Revision, macht den Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung geltend und beantragt, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß die Kündigung für rechtmäßig erklärt werde. Hilfsweise stellt die Klägerin einen Aufhebungsantrag.

Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen oder ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, weil sich der Oberste Gerichtshof mit der Frage der Anwendbarkeit des § 1120 ABGB bei einem Leasingvertrag noch nicht beschäftigt hat und auch der Hinweis in der Revisionsbeantwortung, daß sich der Klagevertreter in der Revision nicht auf eine Vollmacht berufen hat, nicht zielführend ist, weil bereits in der Aufkündigung auf eine erteilte Vollmacht hingewiesen wurde. Die Revision ist jedoch nicht berechtigt.

Die Revisionswerberin führt aus, bei Schaffung des § 1120 ABGB habe es die Leasingkonstruktion noch nicht gegeben. Das "sale and leas back"-Verfahren des modernen Wirtschaftslebens brauche eine über den Wortlaut des § 1120 ABGB hinausgehende Auslegung. Dieses Verfahren sei eine wirtschaftliche Konstruktion zur Beschaffung von Geldmitteln, der Leasingnehmer habe Dritten gegenüber eine eigentümerähnliche Stellung. Daher habe auch die Klägerin von der Leasinggesellschaft die Berechtigung zur Verwaltung des Wohnobjektes im eigenen Namen und die Befugnis, Mietverträge abzuschließen, bekommen. Es gehe an der Realität vorbei, wenn man dem Leasingnehmer die mit dem Leasinggeber geschlossene Vereinbarung, der Leasingnehmer könne eigentümerähnlich auftreten, mit § 1120 ABGB abschneide. Die Vereinbarung wäre in ihrer praktischen Auswirkung inhaltsleer und im Außenverhältnis überhaupt nichts wert. Die Vereinbarung gehe auch nicht zu Lasten des Beklagten. Würde man der Klägerin das Kündigungsrecht abschneiden, müßte diese die Leasinggesellschaft ersuchen, die Kündigung einzubringen, was umständlich und im modernen Wirtschaftsleben schwer durchführbar wäre. Es käme überdies zu einer Besserstellung des Mieters, da die Leasinggesellschaft den Kündigungsgrund des Eigenbedarfes kaum geltend machen könnte. Daß der Klägerin eine eigentümerähnliche Stellung zukomme, habe auch das Amt der Salzburger Landesregierung erkannt, weil die Wohnbauförderung weiterhin gewährt werde.

Diesen Ausführungen ist folgendes entgegenzuhalten:

Die Klägerin ist aufgrund des Leasingvertrages Mieterin der Liegenschaft, die Liegenschaft wird im Mietvertrag auch ausdrücklich als Mietobjekt bezeichnet. Als Mieter kann der Klägerin aber gegenüber dem Hauptmieter gemäß § 2

Abs.1 und 2 MRG nicht die Stellung eines Vermieters zukommen, ein Hauptmieter eines Gebäudes tritt daher nicht gemäß § 1120 ABGB in die über einzelne Wohnungen abgeschlossenen Mietverträge ein. Aus diesem Grund ist die Klägerin nicht legitimiert, im eigenen Namen eine Kündigung einzubringen.

Aber auch wenn man berücksichtigt, daß es sich beim Leasingvertrag um einen Vertrag eigener Art handelt, der nicht nur Elemente der Miete enthält (SZ 57/186 ua), ist für die Klägerin nichts gewonnen. Nach ständiger Rechtsprechung zu § 1120 ABGB wird dem Eigentumsübergang zwar gleichgestellt der Übergang der Nutzung vom Eigentümer auf den Fruchtnießer und auch auf den nur obligatorisch Nutzungsberechtigten (Würth in Rummel2, Rz 3 zu § 1120 mwN). Die Frage, ob § 1120 ABGB allenfalls auch eine Anwendung auf den Leasingnehmer, insbesondere beim "sale and leas back-Vertrag" zuließe, braucht hier nicht erörtert zu werden. Nach dem konkreten Inhalt der zwischen der Klägerin und der Leasinggesellschaft abgeschlossenen Verträge kann jedenfalls nicht davon ausgegangen werden, beim vorliegenden Leasingvertrag handle es sich um eine "Veräußerung" im Sinne des § 1120 ABGB. Voraussetzung für die Anwendung dieser Vorschrift wäre, daß dem Nutzungsberechtigten anstelle des Eigentümers die Eigenschaft des Bestandgebers zukommt. Davon kann im vorliegenden Fall aber nicht ausgegangen werden. In dem am selben Tag wie der Leasingvertrag abgeschlossenen Kaufvertrag wurde ausdrücklich vereinbart, daß die Leasinggesellschaft die über Dienstwohnungen bestehenden Bestandverträge übernimmt, sie trat also in die Bestandverträge als Bestandgeber ein. Diese der gesetzlichen Regelung entsprechende ausdrückliche Vereinbarung wäre sinnlos, wenn in dem gleichzeitig abgeschlossenen Leasingvertrag die Stellung des Bestandgebers wieder an die Klägerin rückübertragen worden wäre. Daß der Beklagte zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages und auch nachher nicht Mitarbeiter der Klägerin war, ist ohne Bedeutung, denn die Rechtsstellung der Klägerin, der das ganze Haus aufgrund des Leasingvertrages zur Verfügung steht, kann nicht hinsichtlich verschiedener Wohnungen unterschiedlich behandelt werden. Im übrigen ist in dem mit dem Beklagten abgeschlossenen Bestandvertrag festgehalten, daß die (also alle) Wohnungen im Haus für Dienstnehmer der Klägerin bestimmt sind. Bestandgeber der vom Beklagten benützten Wohnung ist daher die Leasinggesellschaft und nicht die Klägerin, die nicht im eigenen Namen eine Kündigung einbringen kann. Daran vermag auch die mündliche Vereinbarung, die Klägerin sei zur Verwaltung im eigenen Namen berechtigt, nichts zu ändern.

Soweit die Revision mit wirtschaftlichen Realitäten argumentiert, ist ihr zu erwidern, daß es - selbst wenn man eine Anwendung des § 1120 ABGB auf Leasingnehmer für zulässig hielte - Sache der Klägerin gewesen wäre, mit der Leasinggesellschaft Vereinbarungen zu treffen, die klargestellt hätten, daß im Verhältnis zwischen diesen beiden Unternehmen der Klägerin die Rechte und Pflichten des Bestandgebers gegenüber den Mietern der Wohnungen zukommen. Eine Vereinbarung in diesem Sinne liegt aber nicht vor, weil - wie bereits ausgeführt - die Leasinggesellschaft im Kaufvertrag die über Dienstwohnungen bestehenden Bestandverträge ausdrücklich übernommen hat.

Der Umstand, daß das Amt der Salzburger Landesregierung aus den zwischen der Klägerin und der Leasinggesellschaft geschlossenen Verträgen keine Konsequenzen hinsichtlich der Wohnbauförderung zog, hat für diesen Rechtsstreit keinerlei Bedeutung.

Aus diesen Gründen war der Revision ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E26807

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0020OB00570.91.1111.000

Dokumentnummer

JJT_19911111_OGH0002_0020OB00570_9100000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at