jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/11/28 2Ob579/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.11.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Vogel, Dr. Melber und Dr. Kropfitsch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Krista R***, Friseurmeisterin, 8020 Graz, Lendkai 33, vertreten durch Dr. Reinhard Hohenberg, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagte Partei Elfriede N***, Hausbesitzerin, 8010 Graz, Jakominiplatz 10, vertreten durch Dr. Gerald Kleinschuster, Dr. Hans Günther Medwed und Dr. Gerhard Hackenberger, Rechtsanwälte in Graz, wegen Feststellung (Streitwert S 310.000,--), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Graz als Berufungsgerichtes vom 13. Juni 1989, GZ 3 R 131/89-11, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 27. Februar 1989, GZ 7 C 687/88t-7, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 11.745,-- (darin keine Barauslagen und S 1.957,50 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte ist Eigentümerin des Hauses Graz, Jakominiplatz 10. Mit Mietvertrag vom 30. Jänner 1957 hatte Michael H*** von den Rechtsvorgängern der Beklagten die im Erdgeschoß, rechts vom Hauseingang gelegenen Geschäftsräumlichkeiten gemietet und dort einen Frisiersalon betrieben. Gemäß § 9 des Mietvertrages gehen die vertragsgegenständlichen Rechte und Pflichten beiderseits auf die Rechtsnachfolger über. Mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 1969 veräußerte Michael H*** das von ihm im Bestandobjekt betriebene Unternehmen an die Klägerin, seine Adoptivtochter. Mit Kodizill vom 24. Feber 1976 bestimmte Michael H*** seine Mietrechte an den Geschäftsräumlichkeiten als Vermächtnis der Klägerin. Michael H*** ist am 25. März 1988 verstorben. Alleinerbin ist seine Witwe Franziska H***. Diese anerkannte das Legat, welches von der Klägerin angenommen wurde. Mit der vorliegenden Klage begehrte die Klägerin, der Beklagten gegenüber festzustellen, daß sie Mieterin der vorhin genannten Geschäftsräumlichkeiten sei. Sie stützte sich dabei auf die im Mietvertrag eingeräumte Übertragungsmöglichkeit der Mietrechte und das Legat ihres Adoptivvaters. Demnach komme eine Anwendung des § 12 Abs 3 MRG nicht in Frage. Die Klägerin habe auch Mietzinszahlungen geleistet, die allerdings von der Hausverwaltung nicht angenommen worden seien, weshalb mit Gerichtserlag vorgegangen worden sei.

Die Beklagte beantragte Klagsabweisung und wendete im wesentlichen ein, daß dem Mieter H*** ein vertragliches Weitergaberecht nicht eingeräumt worden sei. Mittels Vermächtnis habe er aber seine Mietrechte ohne Einwilligung der Beklagten nicht an die Klägerin übertragen können. Im übrigen habe die Klägerin zumindest stillschweigend

anerkannt, nicht Mieterin zu sein, weil sie nach dem Tod des Michael H*** zwar versucht habe, den Mietzins im eigenen Namen einzuzahlen, dies dann jedoch über Aufforderung der Beklagten unterlassen habe.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt, wobei es über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus noch folgende wesentliche Feststellungen traf:

Nach dem Tode des Michael H*** bezahlte die Klägerin den Mietzins für das gegenständliche Objekt an die Hausverwaltung, welche die Überweisungen jedoch nicht akzeptierte und "diese" bei Gericht erlegte. Nachdem Franziska H*** von der Beklagten auf Räumung und Bezahlung des Mietzinses geklagt worden war, brachte die Klägerin den Mietzins im Namen der erbl. Witwe neuerlich zur Einzahlung; sie verwies jedoch darauf, daß diese Einzahlung "ohne Präjudiz" erfolge. Auf Grund dieser Zahlungen wurden die beiden gegen Franziska H*** eingeleiteten Verfahren auf Kosten eingeschränkt.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, daß durch die Veräußerung des Unternehmens durch Michael H*** ein sogenanntes gespaltenes Mietverhältnis entstanden sei. In einem solchen Fall habe die fehlende Zustimmung des Vermieters verhindern können, daß der Erwerber des Unternehmens die volle Rechtsstellung als Mieter erlangt. Durch ein Vermächtnis könnten nach der neuesten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes Mietrechte nicht übertragen werden. Im vorliegenden Fall ergebe sich jedoch aus dem Mietvertrag (§ 9), daß sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übergehen sollten. Unter "Rechtsnachfolgern" seien nicht nur Universalsukzessoren, sondern beispielsweise auch Legatare zu verstehen. Die Klägerin sei daher als (Einzel)Rechtsnachfolgerung des Michael H*** in den bestehenden Mietvertrag eingetreten.

Die Berufung der Beklagten blieb erfolglos.

Das Berufungsgericht sprach aus, daß der Streitgegenstand, über den es entschieden hat, S 300.000,-- übersteigt, erachtete das erstgerichtliche Verfahren für mängelfrei und billigte, ausgehend von den unbekämpften Feststellungen des Erstgerichts auch dessen rechtliche Beurteilung. Das Berufungsgericht führte aus, richtig sei, daß der Oberste Gerichtshof in seiner jüngsten Rechtsprechung den Standpunkt vertrete, daß ohne Einwilligung des Vermieters durch ein Vermächtnis Mietrechte nicht mit der Wirkung übertragen werden könnten, daß anstelle des bisherigen Mieters ein neuer Mieter mit allen Rechten und Pflichten trete (vgl. 7 Ob 638/85; MietSlg 37.176, 34.252/20). In diesen Entscheidungen werde jedoch nicht ausgesprochen, daß die gegenteilige ältere Auffassung auch dann abgelehnt werde, wenn, wie hier, dem Legatar das Bestandobjekt im Zuge einer Unternehmensveräußerung bereits übergeben worden war (siehe dazu insbesondere MietSlg 35.214). Vielmehr werde etwa in MietSlg 37.176 (= 7 Ob 505/85) ausdrücklich darauf verwiesen, daß den früheren Entscheidungen, die einen Eintritt des Vermächtnisnehmers in das Bestandrecht auch ohne Zustimmung des Vermieters bejaht haben, "durchwegs Fälle von Unternehmensveräußerungen zugrunde lagen". Da somit der den von der Berufungswerberin herangezogenen Entscheidungen zugrundeliegende Sachverhalt ganz anders gelagert sei, habe für das Berufungsgericht keine Veranlassung bestanden, von der in MietSlg 35.214 ausgesprochenen Rechtsansicht abzugehen. Dies sei umso eher gerechtfertigt, als in MietSlg 37.176 noch ausgeführt werde, daß das rechtliche Schicksal der Hauptmietrechte bei Unternehmensveräußerungen inzwischen eine gesetzliche Regelung durch § 12 Abs 3 MRG erfahren habe, wenn nach einhelliger Auffassung davon auszugehen sei, daß diese Bestimmung auf Fälle einer vor dem 1. Jänner 1982 erfolgten Unternehmensveräußerung nicht anzuwenden sei. Aber selbst wenn das Vermächtnis des ursprünglichen Mieters in diesem Zusammenhang der Klägerin keine Bestandrechte verschafft hätte, wäre für die Berufungswerberin nichts gewonnen. Im Mietvertrag vom 30. Jänner 1957 (§ 9) sei nämlich vereinbart worden, daß die vertragsgegenständlichen Rechte und Pflichten beiderseits auf die Rechtsnachfolger übergehen. Diese Bestimmung könne nach ihrem Wortlaut nur so verstanden werden, daß das Mietverhältnis (samt allen Rechten und Pflichten) auf die Einzelrechtsnachfolger auf Vermieter- und Mieterseite übertragbar sein sollte (vgl. MietSlg 36.279/12). Weshalb unter "Rechtsnachfolgern" nur die Erben (oder sonstige Gesamtrechtsnachfolger) zu verstehen sein sollten, wie die Berufungswerberin meine, sei nicht einleuchtend, zumal für diesen Fall eine besondere vertragliche Regelung im Hinblick auf die von Gesetzes wegen eintretenden Folgen überflüssig gewesen wäre. Eine Behauptung, daß zwischen den Parteien des Mietvertrags etwa eine vom Wortlaut abweichende Vereinbarung getroffen worden wäre, sei von der Beklagten zumindest im erstinstanzlichen Verfahren nicht aufgestellt worden; es bedürfe daher keiner zusätzlichen Feststellungen zur Erforschung des Parteiwillens. Nur wenn der objektive Aussagewert einer Willenserklärung zweifelhaft sei und das mildere Mittel der Beachtung des buchstäblichen Sinnes des Aufdrucks nicht mehr zum Ziel führe, sei bei der Auslegung von Verträgen gemäß § 914 ABGB die Erforschung des Parteiwillens als das schärfere Mittel anzuwenden.

Demnach sei dem Erstgericht darin beizupflichten, daß die Vermieter (im vorhinein) ihre Zustimmung dazu erteilt haben, daß Einzelrechtsnachfolger des Mieters - sei es durch Rechtsgeschäft unter Lebenden oder durch Verfügung von Todes wegen - den Mietvertrag übernehmen. Dem stehe § 4 des Mietvertrages, wonach die Vermieter zur Kenntnis genommen haben, daß die Geschäftsräume "vom Mieter für den Betrieb eines Frisiersalons als Einzelfirma, sei es als Gesellschaftsfirma verwendet werden", nicht entgegen. Weshalb die Klägerin nicht bereits bei Unternehmensveräußerung im Jahre 1969 "darauf bestanden habe, in die Mietrechte einzutreten", sei rechtlich unerheblich. Es müsse dem Mieter vorbehalten bleiben, ob überhaupt und wann er von seinem Weitergaberecht Gebrauch mache. Jedenfalls könne daraus, daß infolge Unternehmensveräußerung ein (wie lange auch immer dauerndes) "gespaltenes Mietverhältnis" entstanden sei, kein Verzicht auf das Recht zur Weitergebe der Mietrechte abgeleitet werden. Es sei auch nicht entscheidungswesentlich, ob § 12 Abs 3 MRG das Institut des "gespaltenen Mietverhältnisses" ausnahmslos beseitigen wollte. Zusammenfassend ergebe sich somit, daß die Klägerin Mieterstellung erlangt habe, weshalb ihr dahingehendes Feststellungsbegehren (ihr Feststellungsinteresse sei unbestritten) berechtigt sei. Gegen das Urteil des Berufungsgerichts wendet sich die Revision der Beklagten aus dem Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne der Klagsabweisung; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die Klägerin beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist im Ergebnis nicht berechtigt.

Die Revisionswerberin bekämpft zunächst die Auffassung des Berufungsgerichts, daß es auch ohne Zustimmung des Vermieters zu eienr Übertragung der Mietrechte durch ein Vermächtnis kommen kann, wenn, wie im vorliegenden Fall, dem Legatar das Bestandobjekt im Zuge einer Unternehmensveräußerung bereits übergeben worden ist. Im übrigen wendet sich die Beklagte gegen die Ansicht der zweiten Instanz, aus § 9 des Mietvertrages ergebe sich, daß das Mietverhältnis samt allen Rechten und Pflichten auf die Einzelrechtsnachfolger auf Vermieter- und Mieterseite übertragbar sein sollte. Bei dieser Vertragsbestimmung handle es sich um eine übliche "Leerformel" zur Umgehung der Vorschrift des § 1120 ABGB, keinesfalls beinhalte sie aber ein Weitergaberecht. Wenn tatsächlich von Rechtsnachfolgern die Rede sei, könne sich dies nicht auf solche nach einer Unternehmensveräußerung beziehen. Die Vertragsbestimmung bedeute nicht, daß damit die Möglichkeit einer Einzelrechtsnachfolge eingeräumt werde, vielmehr werde nur festgestellt, daß dann, wenn ein Rechtsnachfolger vorhanden sei, für ihn die gleichen Vertragsbestimmungen gelten. In Wahrheit könne sich diese Bestimmung nur auf den Gesamtrechtsnachfolger beziehen, da eben Mietrechte durch Einzelrechtsnachfolger nicht übertragen werden könnten. Es liege hier zwar kein ausdrückliches Weitergabeverbot vor, doch sei ganz sicher nicht an ein Weitergaberecht gedacht gewesen. Es sei zwar vertraglich die Rede davon, daß eine Gesellschaft gegründet werden dürfe, doch sei andererseits ausdrücklich festgehalten, daß das Unternehmen weiterhin "vom Mieter betrieben werden müsse", dies bedeute also indirekt ein Weitergabeverbot, die Mietrechte müßten auf alle Fälle beim Mieter bleiben.

Den Ausführungen der Revision zu § 9 des Mietvertrages vom 30. Jänner 1957 ist folgendes zu entgegnen:

§ 9 des Mietvertrages enthält die Überschrift "Rechtsnachfolge" und hat folgenden Wortlaut: "Die vertraggegenständlichen Rechte und Pflichten gehen beiderseits auf die Rechtsnachfolger über.". Bei genügend deutlichem Vertragstext ist für eine Vertragsauslegung oder Vertragsergänzung nach § 914 ABGB kein Raum (vgl. JBl 1978, 426 ua.). Ein vom Wortlaut des § 9 des Mietvertrags abweichender übereinstimmender Parteiwille der Vertragspartner wurde im Verfahren erster Instanz nicht behauptet. Dem Berufungsgericht ist somit beizupflichten, daß nach § 9 des Mietvertrages das Mietverhältnis samt allen Rechten und Pflichten auf die Rechtsnachfolger von Vermieter- und Mieterseite übergehen sollte. Irgendwelche Anhaltspunkte, daß unter "Rechtsnachfolger" nur Gesamt- und nicht auch Einzelrechtsnachfolger zu verstehen seien, bietet weder die Vertragsbestimmung noch sind solche dem übrigen Vertragsinhalt zu entnehmen, insbesondere auch nicht dem § 4 des Mietvertrags, wonach die Vermieter zur Kenntnis genommen haben, daß die Geschäftsräume "vom Mieter für den Betrieb eines Frisiersalons als Einzelfirma, sei es als Gesellschaftsfirma verwendet werden". Entgegen der Auffassung der Revision ist aus dem gesamten Vertragsinhalt nicht abzuleiten, daß eine der Bestimmung des § 9 entgegenstehendes Weitergabeverbot vereinbart wurde. In der Auffassung des Berufungsgerichts, daß § 9 des Mietvertrags eine wirksame Übertragung des Mietverhältnisses samt allen Rechten und Pflichten auch auf die Einzelrechtsnachfolger auf Vermieter- und Mieterseite rechtfertigt, kann daher keine unrichtige rechtliche Beurteilung erblickt werden.

Wie der Oberste Gerichtshof in der E. 5 Ob 11/84 = MietSlg 36.279/12, die einen vergleichbaren Sachverhalt zum Gegenstand hatte, ausgesprochen hat, hatte in jenem Fall die Vermieterin mit der Vertragsbestimmung, daß die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag während der bis einschließlich 31. März 1987 festgelegten Vertragsdauer auf Erben und Rechtsnachfolger beider Vertragsteile übergehen sollen, im vorhinein ihre Zustimmung dazu erteilt, daß bis zum 31. März 1987 Erben (Gesamtrechtsnachfolger) und Einzelrechtsnachfolger ihrer ursprünglichen Vertragspartner (im Zuge der Übernahme des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens auch) den Mietvertrag (das Mietverhältnis samt allen Rechten und Pflichten) und mit diesem die darin enthaltene Mietzinsvereinbarung übernehmen. Durch den genannten Punkt des Mietvertrags wurde daher entgegen der Auffassung der (dortigen) Antragstellerin nicht bloß die damals und bis zum 31. Dezember 1981 in Geltung gestandene Rechtslage festgeschrieben, sondern es wurden dadurch den Vertragspartner der Antragstellerin sowie deren Gesamt- und Einzelrechtsnachfolgern darüber hinausgehende Rechte vertraglich eingeräumt. Diese Rechte wurden durch § 12 Abs 3 MRG, wenn man diese Bestimmung der Absicht des Gesetzgebers und ihrem Zweck entsprechend auslegt, nicht berührt (vgl. Zingher in ÖJZ 1982, 118, der § 12 Abs 3 MRG als relativ zwingende, lediglich zu ungunsten des Mieters nicht abdingbare Regelung ansieht). Die Antragstellerin konnte zwar bei Abschluß des Mietvertrags (dort im Jahre 1962) die Regelung des § 12 Abs 3 MRG noch nicht in ihre Erwägungen miteinbeziehen, war aber angesichts des Fehlens einer gesetzlichen Verpflichtung, einer Mietvertragsübernahme auf der Mieterseite zuzustimmen, in der Lage, ihre Interessen durch eine entsprechende Ausgestaltung des übrigen Vertragsinhaltes zu wahren. Diesen Ausführungen, übertragen auf die Umstände des vorliegenden Falls, pflichtet der erkennende Senat bei. Nach der Außerstreitstellung in der Verhandlung vom 10. Jänner 1989 fand im Jahre 1969 eine Unternehmensveräußerung zwischen Michael H*** als Verkäufer und der Klägerin als Käuferin statt. Mit Rücksicht auf die vor dem Inkraftreten des MRG erfolgte Unternehmensübertragung kommt daher nach ständiger Rechtsprechung eine Anwendung des § 12 Abs 3 MRG nicht in Betracht (vgl. EvBl 1983/143 = MietSlg 35.303/14, MietSlg 35.191/23 ua.). Da das Klagebegehren schon aus diesem Grunde gerechtfertigt ist, konnte im vorliegenden Fall die Frage, ob dann, wenn dem Legatar das Bestandobjekt im Zuge einer Unternehmensveräußerung bereits übergeben worden war, trotz der in der neuen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (MietSlg 37.176, 34.252/20 ua.) vertretenen Auffassung, daß ohne Einwilligung des Vermieters durch ein Vermächtnis Mietrechte nicht mit der Wirkung übertragen werden könnten, daß anstelle des bisherigen Mieters ein neuer Mieter mit allen Rechten und Pflichten tritt, dennoch im Sinne der älteren Judikatur (vgl. SZ 42/118, JBl 1984, 610 ua.) die wirksame Übertragung der Mietrechte durch ein Vermächtnis zulässig sei, dahingestellt bleiben.

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E19206

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0020OB00579.89.1128.000

Dokumentnummer

JJT_19891128_OGH0002_0020OB00579_8900000_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