

TE OGH 1989/11/21 5Ob111/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.11.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in der Mietrechtssache der antragstellenden Partei L*** K***, Amt der Kärntner Landesregierung, Arnulfplatz, 9020 Klagenfurt, vertreten durch Dr. Ulrich Polley, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wider die Antragsgegnerin El Indito, Reinhard F*** Warenvertriebs-GesmbH, Griesplatz 1, 8020 Graz, vertreten durch Dr. Manfred Rath, Rechtsanwalt in Graz, wegen Angemessenheit des begehrten Hauptmietzinses gemäß §§ 37 Abs 1 Z 8, 12 Abs 3 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgericht vom 11. August 1989, GZ 1 R 384/89-18, womit der mit Beschluß des Bezirksgerichtes Klagenfurt vom 21. April 1989, GZ Msch 3/88-14, berichtigte Sachbeschluß desselben Gerichtes vom 23. März 1989, GZ Msch 3/88-11, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antrag auf Zuspruch von Kosten für die Revisionsrekursbeantwortung wird abgewiesen.

Text

Begründung:

Mit Mietvertrag vom 7. Mai 1981 und 17. Juni 1981 vermietete das Land Kärnten, vertreten durch den Landeshauptmann von Kärnten, der El Indito Handelsgesellschaft mbH, Import von Kleidung, Schmuck und Geschenkartikeln, vertreten durch Reinhard F***, Zedlitzgasse 1, 1010 Wien, mit Wirksamkeit ab 1. Mai 1981 auf unbestimmte Zeit zwei im Hause Klagenfurt, Bahnhofstraße Nr. 16, zu ebener Erde straßenseitig gelegene Geschäftsräume im Ausmaß von rund 36 m² gegen einen monatlichen Mietzins von 2.880,-- S zuzüglich Umsatzsteuer. Im Kaufvertrag vom 24. Februar 1986 erwarb die El Indito Reinhard F*** Warenvertriebsgesellschaft mbH, mit dem Sitz in 1120 Wien, Haschkagasse 9/II, die am 13. Jänner 1986 gegründet worden ist und deren Gesellschafter (zunächst) Reinhard F*** und seine Ehefrau Elisabeth F*** waren, von der El Indito Handelsgesellschaft mbH das in diesem Mietobjekt betriebene Handelsunternehmen, wobei die Übergabe am 24. Februar 1986 erfolgte. Am 27. Februar 1986 richtete die Erwerberin an das "Amt der Kärntner Landesregierung, Buchhaltung" ein Schreiben folgenden Inhaltes:

"Betr. Geschäftsübergang

Sehr geehrte Herrn!

Wir bitten Sie das Versehen unserer Buchhaltung über die verspätete Bekanntgabe entschuldigen zu wollen, und teilen Ihnen nunmehr mit, daß unsere Firma die Filiale Klagenfurt, Bahnhofstraße 16, 9020 Klagenfurt erworben hat

und selbst führt. Wir ersuchen in Zukunft Vorschreibungen und Poststücke auf obige Adresse zu senden.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Reinhard F***

Geschäftsführer."

Im Kopf dieses Schreibens scheint nur die El Indito Reinhard F*** Warenvertriebsgesellschaft mbH, nicht aber die El Indito Handelsgesellschaft mbH auf. Am 30. Juli 1986 trat Reinhard F*** seinen Geschäftsanteil an der El Indito Reinhard F*** Warenhandelsvertriebsgesellschaft mbH seiner Ehefrau ab, blieb aber weiterhin alleiniger Geschäftsführer. Am 31. Oktober 1986 erwarb Wolfgang J*** von Elisabeth F*** den gesamten Geschäftsanteil, verlegte den Sitz des Unternehmens von Wien nach Graz und wurde zum Geschäftsführer bestellt. Reinhard F*** schied als Geschäftsführer aus. In einer mit Elisabeth und Reinhard F*** getroffenen Zusatzvereinbarung wurde festgehalten, daß die El Indito Reinhard F*** Warenvertriebsgesellschaft mbH Hauptmieterin des in der Bahnhofstraße 16 in Klagenfurt gelegenen Geschäftslokals sei und der Mietvertrag nach wie vor aufrecht sei sowie, daß keine Gründe bestünden, die dem Vermieter eine Kündigung nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes ermöglichen würden. Im Amt der Kärntner Landesregierung sind Amtswirtschafts- und Amtsgebäudeverwaltung von der Buchhaltung räumlich und abteilungsmäßig getrennt. Die Buchhaltung kontrolliert den rechtzeitigen Eingang der Mieten. Die Belege über Mietzinsüberweisungen werden der Amtsgebäudeverwaltung von der Buchhaltung nicht übermittelt. Für die Vergabe von Mietobjekten und Angelegenheiten, die den Mieterwechsel betreffen, ist die Abteilung für Amtswirtschafts- und Amtsgebäudeverwaltung zuständig, in welcher auch ausschließlich die Mietverträge aufliegen. Anlässlich des Abschlusses des Mietvertrages hatte Reinhard F*** nur mit der Amtswirtschaftsabteilung, nicht aber mit der Buchhaltung, Kontakt. Dem Sachbearbeiter der Amtswirtschaftsabteilung, Ing. Karl Heinz H***, gelangte erst im April 1987 durch die Verständigung der Buchhaltung zur Kenntnis, daß nicht die ursprüngliche Mieterin, sondern Wolfgang J*** Betriebskostenrückstände bezahlt hat. Daraufhin kündigte die antragstellende Partei zu 14 C 1137/87h des Bezirksgerichtes Klagenfurt der El Indito Handelsgesellschaft mbH das Mietverhältnis wegen gänzlicher Weitergabe der Mieträumlichkeiten auf. Mit Schreiben vom 29. September 1987 forderte die antragstellende Partei die Antragsgegnerin nach § 12 Abs 3 MRG auf, in Hinkunft (ab Oktober 1987) einen Mietzins von 10.800,-- S monatlich zu entrichten. Das Mietobjekt liegt in der sogenannten "Burg", einem historischen Gebäude in jenem Teil der Bahnhofstraße, der zur Geschäftslage 1 A zählt. Für Geschäftslokale in dieser Lage und Ausstattung sind Mietinteressenten bereit, Mieten von 250,-- S bis 450,-- S zu bezahlen, wobei der angemessene Mietzins je Quadratmeter rund 280,-- S beträgt und für das Geschäftlokal von 36 m² Größe mit insgesamt 10.000,-- S anzusetzen ist.

Mit dem am 1. Februar 1988 beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt gegen die El Indito Reinhard F*** Warenvertriebs GesmbH erhobenen Antrag begehrte die antragstellende Partei gemäß § 12 Abs 3 MRG mit Wirkung ab November 1987 die Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses für das von der Antragsgegnerin gemietete Geschäftslokal mit 10.800,-- S monatlich wertgesichert nach dem VPI 1986. Sie habe erst im Zuge des von ihr am 24. Juni 1987 gegen die El Indito Gesellschaft mbH, Geschäftsführer Reinhard F***, eingeleiteten Kündigungsverfahrens, nämlich auf Grund der am 14. Juli 1987 und 15. Juli 1987 von der gekündigten Partei und der nunmehrigen Antragsgegnerin als Nebenintervenientin erhobenen Einwendungen erfahren, daß die ursprüngliche Mieterin der Antragsgegner im Zuge einer Veräußerung des von ihr in dem Geschäftslokal betriebenen Unternehmens auch die Mietrechte übertragen habe. Mit Schreiben vom 27. Februar 1986 habe ihr zwar die Antragsgegnerin mitgeteilt, daß sie die Filiale Bahnhofstraße 16 erworben hätte, eine Anzeige des Überganges der Hauptmietrechte sei allerdings weder von der früheren Mieterin noch der Antragsgegnerin erstattet worden. Da der Unternehmensübergang somit erstmals mit den im Kündigungsverfahren erstatteten Schriftsätzen angezeigt worden sei, habe die antragstellende Partei unter Wahrung der Sechsmonatsfrist des § 12 Abs 3 MRG mit Schreiben vom 29. September 1987 von der Antragsgegnerin fristgerecht den angemessenen Hauptmietzins begehrt.

Die antragstellende Partei gab sich mit der ihren Antrag abweisenden Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht zufrieden und rief rechtzeitig das Gericht an (§ 40 Abs 1 MRG). Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Antrages, weil das Land Kärnten die durch den Brief vom 27. Februar 1986 ausgelöste sechsmonatige Fallfrist des § 12 Abs 3 MRG versäumt habe. Das Erstgericht stellte mit dem berichtigten Sachbeschluß den angemessenen Hauptmietzins ab November 1987 mit 10.000,-- S monatlich, wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 1986,

Ausgangsbasis November 1987, fest. Bei der rechtlichen Beurteilung des bereits wiedergegebenen Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß das Schreiben vom 27. Februar 1986 der im § 12 Abs 3 MRG normierten Verständigungspflicht nicht entspreche, weil der Buchhaltung - wie allgemein bekannt sei - nicht die Befugnis zustehe, den Übergang der Hauptmietrechte zur Kenntnis zu nehmen. Darüber hinaus sei auch gegen die Ordnungsvorschrift des § 12 Abs 3 MRG verstoßen worden, wonach Hauptmieter und Erwerber die Anzeige gemeinsam vorzunehmen hätten. Eine vor Einleitung des Kündigungsstreites eingetretene positive Kenntnis des Vermieters vom Mieterwechsel sei von der Antragsgegnerin nicht bewiesen worden. Das Gericht zweiter Instanz gab dem gegen den stattgebenden Teil des erstgerichtlichen Sachbeschlusses erhobenen Rekurs der Antragsgegnerin Folge und änderte den angefochtenen Beschluß, der in Ansehung der Abweisung des auf Feststellung des Hauptmietzinses über den Betrag von 10.000,-- S hinaus unbekämpft geblieben war, dahin ab, daß es den Antrag auf Feststellung der Angemessenheit des begehrten Hauptmietzinses mit monatlich 10.000,-- S wertgesichert abwies. Das Rekursgericht erachtete den vom Erstgericht festgestellten Sachverhalt als zur rechtlichen Beurteilung der Rechtssache ausreichend und davon ausgehend auch die Rechtsrüge, zu der es wie folgt Stellung nahm, als berechtigt:

Nach dem Wortlaut der Bestimmung des § 12 Abs 3 MRG sei zur Anzeige des Überganges der Mietrechte sowohl der bisherige Hauptmieter als auch der Erwerber des Unternehmens verpflichtet; daraus folge, daß die Anzeige an das Land Kärnten im vorliegenden Fall nicht nur von der El Indito Reinhard F*** Warenvertriebsgesellschaft mbH hätte erstattet werden müssen, sondern auch von der El Indito Handelsgesellschaft mbH. Zeichnungsberechtigter beider Handelsunternehmungen sei der Geschäftsführer Reinhard F*** gewesen, der die Mitteilung vom 27. Februar 1986 auch, allerdings nur als Vertreter der Unternehmenserwerberin, gefertigt habe. Nach Auffassung des Rekursgerichtes würde es jedoch einen überspitzten Formalismus darstellen, wollte man verlangen, daß Reinhard F*** die Firmen beider Unternehmen als Geschäftsführer zeichnet. Ebenso wenig erscheine die Meinung vertretbar, die Anzeige hätte an den Landeshauptmann als Vertreter des Landes Kärnten gerichtet werden müssen. Die bloße Unterlassung der Anführung der El Indito Handelsgesellschaft mbH (als Hauptmieterin) im Schreiben vom 27. Februar 1986 führe demnach nicht dazu, daß die Frist des § 12 Abs 3 MRG nicht ausgelöst worden sei. Auch der Meinung des Erstgerichtes, daß die Antragsgegnerin die erwähnte Mitteilung nicht an die Buchhaltung des Amtes der Kärntner Landesregierung hätte richten dürfen, weil diese lediglich verrechnungstechnische Agenden zu besorgen hätte, könne nicht geteilt werden. Die nach § 12 Abs 3 MRG zu erstattende Anzeige sei rechtlich als Erklärung im Sinne der §§ 861 ff ABGB zu werten. Erklärungen hätten die Funktion, einem anderen etwas bekanntzugeben. Solle dieser Zweck erreicht werden, so müsse der Adressat Gelegenheit erhalten, sie zur Kenntnis zu nehmen. Das Gesetz bestimme daher (§ 862 a ABGB), daß (Willens-) Erklärungen nur dann rechtliche Wirkungen erzeugten, wenn sie dem Erklärungsempfänger "zugekommen" seien ("empfangsbefürtigte Erklärungen"). Die Wirksamkeit der Erklärung setze im Zugangszeitpunkt ein (Koziol-Welser I 7 88 f). Zugegangen sei die Erklärung, sobald sie in den "Machtbereich" des Empfängers gelangt sei, sodaß dieser sich unter normalen Umständen vom Erklärungsinhalt Kenntnis verschaffen könne. Hingegen sei es nicht erforderlich, daß sich der Empfänger wirklich Kenntnis verschaffe, weil es sonst in seinem Belieben stünde, das Wirksamwerden der Erklärung zu verhindern (Koziol-Welser I 7 aaO; Rummel in Rummel ABGB Anm 2 zu § 862 a; EvBl 1976/237, EvBl 1977/81; SZ 34/118). Wende man diese Grundsätze auf den hier zu beurteilenden Fall an, dann zeige sich, daß die von der Antragsgegnerin an das Amt der Kärntner Landesregierung, Buchhaltung, gerichtete Mitteilung, entgegen der vom Erstgericht vertretenen Auffassung sehr wohl als dem Vermieter zugegangen zu werten sei. Ebenso wie ein Unternehmer das Risiko dafür trage, daß sein Angestellter eine "Inkompetenz" nicht deklariere, sei von einer Behörde zu erwarten, daß an eine nicht zuständige Abteilung dieser Behörde gerichtete Eingabe nach deren innerer Organisation an die richtige Stelle weitergeleitet werde. Von der für die Buchhaltung zuständigen Abteilung der Vermieterin, die immerhin den Eingang der Mietzinse zu überwachen und die diversen, im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis auftretenden, Abrechnungen vorzunehmen habe, habe im konkreten Fall durchaus verlangt werden können, daß sie eine nicht in ihre Kompetenz fallende Mitteilung der für die Amtswirtschaft zuständigen Abteilung übergibt, während dem Absender die Kompetenzverteilung innerhalb der Vermieterin nicht ohne weiters erkennbar gewesen sei. Der der vom Erstgericht zur Stützung seiner Auffassung zitierten Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 20. Juni 1962 = MietSlg 9.379 zugrunde liegende Sachverhalt unterscheide sich von dem hier zu beurteilenden wesentlich dadurch, daß dort aus der bloßen Annahme des Mietzinses noch nicht auf eine konkludente Begründung eines Mietverhältnisses im Sinne des § 863 ABGB geschlossen worden sei (vgl. hiezu MietSlg 38.108 mwN), während hier eine ausdrückliche Erklärung des Unternehmenserwerbers vorliege, die am 5. März 1986 bei der Vermieterin eingelangt sei. Nach Auffassung des Rekursgerichtes sei demnach das Schreiben der Antragsgegnerin zu

dem genannten Zeitpunkt in den "Machtbereich" des Amtes der Kärntner Landesregierung gelangt und dem Vermieter dabei auch zugegangen. Die antragstellende Partei müsse die sich hieraus ergebenden Rechtsfolgen also gegen sich gelten lassen. Was den Inhalt der Mitteilung der Antragsgegnerin vom 27. Februar 1986 betreffe, so könne unter Berücksichtigung der im redlichen Verkehr geltenden Gewohnheiten die Wertung der Erklärung als Anzeige im Sinne des § 12 Abs 3 MRG nicht zweifelhaft sein. Die Antragsgegnerin habe dem Vermieter unter dem Betreff "Geschäftsübergang" sowohl den Erwerbsvorgang am Mietobjekt bekanntgegeben als auch um die Zusendung von künftigen (Mietzins-)Vorschreibungen an die in dem Schreiben angeführte Anschrift ersucht. Auch ohne besondere Aufmerksamkeit und Sorgfalt habe der Vermieter (die bei ihm Beschäftigten) dem Schreiben also die Anzeige des Überganges der Hauptmietrechte entnehmen können, weil dieser Übergang ex lege mit der Veräußerung des Unternehmens erfolge (2 Ob 549/83). Einer ausdrücklichen Erwähnung der "Hauptmietrechte" in diesem Schreiben habe es nach Auffassung des Rekursgerichtes nicht bedurft. Zusammenfassend gelange das Rekursgericht demnach zu dem Ergebnis, daß die an das Amt der Kärntner Landesregierung, Buchhaltung, gerichtete Mitteilung der Unternehmenserwerberin vom 27. Februar 1986 zur Auslösung des Laufes der im § 12 Abs 3 MRG genannten Sechsmonatsfrist geeignet gewesen sei, was die Abänderung der angefochtenen Entscheidung im Sinne der Abweisung des Antrages zur Folge habe.

Gegen diesen abändernden Beschluß des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der Revisionsrekurs der antragstellenden Partei mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung im Sinne der Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses abzuändern.

Die Antragsgegnerin beantragte in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG), aber nicht berechtigt.

In ihrer Rechtsrüge wendet sich die antragstellende Partei gegen die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, die an das Amt der Kärntner Landesregierung, Buchhaltung, gerichtete Mitteilung vom 27. Februar 1986 sei geeignet gewesen, den Lauf der im § 12 Abs 3 MRG genannten Sechsmonatsfrist auszulösen. Insoweit die Rechtsmittelwerberin zur Stützung dieser Rechtsrüge auf den auch vom Rekursgericht erwähnten Umstand hinweist, daß diese Mitteilung von Reinhard F*** nur namens der Unternehmenserwerberin, nicht aber auch im Namen der Unternehmensveräußerin unterfertigt wurde, also nicht den Formalerfordernissen einer Anzeige im Sinne des § 12 Abs 3 zweiter Satz MRG entspricht, ist sie auf die im Zuge ihrer weiteren Rechtsmittelausführungen selbst erwähnte Lehre und Rechtsprechung zu verweisen, wonach der im zweiten Satz der genannten Gesetzesstelle normierten Anzeigepflicht keine konstitutive Wirkung zukommt, es sich dabei vielmehr nur um eine Ordnungsvorschrift handelt, deren Verletzung nur Schadenersatzansprüche des Vermieters begründen könnte (vgl. Fenyves in Korinek-Krejci, HBzMRG 323; Würth in Rummel, ABGB, Rz 7 zu § 12 MRG, Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht 19, Rz 20 zu § 12 MRG; MietSlg, 39.287, 39.294; WoBI 1989/25). Die im § 12 Abs 3 MRG genannte sechsmonatige Frist wird vielmehr - wie der Oberste Gerichtshof bereits in der im Revisionsrekurs selbst wiedergegebenen Entscheidung zum Ausdruck gebracht hat - grundsätzlich erst ab der vom bisherigen Hauptmieter und dem Erwerber des Unternehmens und der Hauptmietrechte gemäß § 12 Abs 3 MRG zu erstattenden Anzeige in Lauf gesetzt, kann aber keinesfalls vor der auf andere Art herbeigeführten hinlänglich verlässlichen Kenntnis des Vermieters vom Mietrechtsübergang liegen. Da die Mitteilung vom 27. Februar 1986 tatsächlich den Formerfordernissen des § 12 Abs 3 zweiter Satz MRG nicht entspricht, kommt der Frage entscheidungswesentliche Bedeutung zu, ob die antragstellende Partei auf Grund des genannten Schreibens hinlänglich verlässliche Kenntnis vom Mietrechtsübergang erhalten konnte. Die Revisionsrekurswerberin meint in diesem Zusammenhang, diese Frage deshalb verneinen zu können, weil ihr in dieser Mitteilung bloß der Erwerb und die Fortführung des Unternehmens, in keiner Weise aber mitgeteilt worden sei, "von wem die Antragsgegnerin die Firma und damit auch die Hauptmietrechte erworben habe". Dem ist vorerst zu entgegnen, daß die antragstellende Partei nach der Aktenlage überhaupt keine Anhaltspunkte für die Annahme haben konnte, die El Indito Handelsgesellschaft mbH, Import von Kleidung, Schmuck und Geschenkartikeln mit dem Sitz in Wien, Zedlitzgasse 1, hätte ihr Unternehmen vor dieser Mitteilung bereits einmal veräußert, sodaß sie hinsichtlich des Vertragspartners der El Indito Reinhard F*** Warenvertriebs Gesellschaft mbH überhaupt keinen Zweifel haben konnte, zumal der Mietzins offensichtlich auch der bisherigen Vertragspartnerin der antragstellenden Partei vorgeschrieben worden war. Daß in der erwähnten Mitteilung ein Hinweis auf den Erwerb der Hauptmietrechte durch die El Indito Reinhard F*** Warenvertriebs GesmbH unterblieb, ist rechtlich unerheblich, weil der Erwerber kraft

zwingenden Rechts ex lege in den Vertrag eintritt (vgl. Frotz-Hügel in ÖStZ 1982, 143 f; Würth in Rummel, aaO, Rz 7 zu § 12 MRG; Würth-Zingher, aaO Rz 18 zu § 12 MRG; MietSlg 36.279/12,

37.278 ua) es somit einer ausdrücklichen Erwähnung dieser Rechtsfolge nicht bedurfte.

Was nun den Inhalt der Mitteilung vom 27. Februar 1986 anlangt, so ist davon auszugehen, daß unter der Erklärung "unsere Firma habe die Filiale Klagenfurt, Bahnhofstraße 16, 9020 Klagenfurt erworben und führe sie selbst" im Sinne der im wirtschaftlichen Leben gebräuchlichen Ausdrucksweise die Mitteilung zu verstehen ist, daß die nunmehrige Antragsgegnerin (unsere Firma) das in den Bestandräumen (Filiale Klagenfurt Bahnhofstraße 16) betriebene Unternehmen erworben habe und diesen Betrieb selbst fortführe. Daß die antragstellende Partei diese Mitteilung tatsächlich auch so verstand, ergibt sich auch aus dem Umstand, daß die vom Rekursgericht in diesem Sinn vorgenommene Auslegung dieses Schreibens im Revisionsrekurs nicht bekämpft wird, die antragstellende Partei vielmehr bloß die beiden bereits erwähnten Inhaltsmängel dieses Schreibens geltend macht.

Schließlich wendet sich die antragstellende Partei noch gegen die Annahme des Rekursgerichtes, die von der Antragsgegnerin an das Amt der Kärntner Landesregierung, Buchhaltung, gerichtete Mitteilung sei entgegen der vom Erstgericht vertretenen Auffassung, sehr wohl als dem Vermieter zugegangen zu werten; das Erstgericht habe sich zutreffend auf die in MietSlg 9379 veröffentlichte Entscheidung des Obersten Gerichtshofes stützen können. Auch diesen Ausführungen kann nicht beigespflichtet werden.

Das Rekursgericht hat zutreffend darauf hingewiesen, daß die Entscheidung MietSlg 9379 zur Frage des konkludenten Abschlusses eines Mietvertrages nach § 863 ABGB, also um die Zurechnung von Erklärungen, erging, hier jedoch zur Entscheidung steht, ob die Mitteilung vom 27. Februar 1986 als der antragstellenden Partei zugekommen anzusehen ist. Wie das Rekursgericht auch richtig erkannte, kommt es für den Zugang einer empfangsbedürftigen Erklärung nach der Empfangstheorie zu § 862 a ABGB - die nicht nur für Willenserklärungen sondern auch Wissenserklärungen gilt (vgl. Rummel in Rummel, ABGB, Rz 1 zu § 862 a; Apathy in Schwimann, ABGB, IV/1 Rz 2 zu § 862 a) - nur darauf an, daß nach dem Einlangen der Erklärung im Machtbereich des Empfängers dessen Kenntnisnahme regelmäßig, also unter normalen Umständen, erwartet werden kann (vgl. Rummel, aaO, Rz 2 zu § 862 a ABGB und Apathy, aaO, Rz 3 zu § 862 a je samt Rechtsprechungshinweis; SZ 57/181; RdW 1988, 357 und 1989, 221). Entgegen der im Revisionsrekurs vertretenen Ansicht ist es rechtlich unerheblich, daß die genannte Mitteilung an das "Amt der Kärntner Landesregierung, Buchhaltung" gerichtet war, während der Mietvertrag auf Vermieterseite vom "Land Kärnten, vertreten durch den Landeshauptmann von Kärnten" abgeschlossen wurde. Bei dem Amt der Landesregierung handelt es sich nämlich um den Geschäftsapparat ua des Landeshauptmannes auch als Träger der Landesverwaltung, zu der auch die Agenden der Privatwirtschaftsverwaltung gehören, in deren Rahmen der Landeshauptmann hier tätig geworden ist. Wenn die Antragsgegnerin aber ihr Schreiben vom 27. Februar 1986 an eine Verwaltungsdienststelle richtete, die als Geschäftsapparat Agenden des Landeshauptmannes als Träger der Landesverwaltung wahrzunehmen hat, so unterliegt es keinem Zweifel, daß diese Erklärung der Antragsgegnerin in den Machtbereich des durch den Landeshauptmann von Kärnten vertretenen Bundeslandes gelangt ist und unter normalen, der Regel entsprechenden Umständen auch mit der Kenntnisnahme dieser Erklärung durch den vom Landeshauptmann mit der Wahrnehmung dieser Agenden betrauten Beamten gerechnet werden konnte. Denn im Sinne der genannten Empfangstheorie ist ein objektiver Maßstab anzuwenden (SZ 57/181). Nach den für die rechtliche Beurteilung der Rechtssache maßgeblichen Feststellungen der Vorinstanzen war die Buchhaltung des Amtes der Kärntner Landesregierung (auch) mit Mietverträge des Landes betreffenden Agenden befaßt. Da einerseits die interne Geschäftsverteilung von Verwaltungseinheiten Außenstehenden im allgemeinen nicht erkennbar ist und die Aufteilung der Verwaltungssachen bereits im Machtbereich des Landes als Empfänger einer Mitteilung eines seiner Vertragspartner liegt, und andererseits die tatsächliche Kenntnisnahme von der Erklärung durch den nach der Geschäftsordnung tatsächlich zuständigen Beamten für die Annahme des Zuganges der Erklärung auch nicht erforderlich ist - weil es ja sonst in seinem Belieben stünde, das Wirksamwerden der Erklärung zu verhindern (vgl. Koziol-Welser, aaO, 91) - kann in der Annahme des Rekursgerichtes, das Schreiben der Antragsgegnerin vom 27. Februar 1986 sei der antragstellenden Partei im Sinne des § 862 a ABGB "zugekommen" und damit auch in der vom Rekursgericht vertretenen Ansicht, durch diese Mitteilung sei der Lauf der sechsmonatigen Frist des § 12 Abs 3 zweiter Satz MRG ausgelöst worden, kein Rechtsirrtum erblickt werden.

Dem Revisionsrekurs konnte somit kein Erfolg beschieden sein. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG, wonach jede Partei die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung grundsätzlich selbst zu tragen hat. Daß diese

Kosten mutwillig verursacht worden wären, wird von der Antragsgegnerin nicht behauptet und kann bei der gegebenen Sach- und Rechtslage auch nicht gesagt werden. Barauslagen wurden von der Antragsgegnerin mit Recht nicht verzeichnet, weil ihr solche nicht erwachsen sind.

Anmerkung

E19783

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00111.89.1121.000

Dokumentnummer

JJT_19891121_OGH0002_0050OB00111_8900000_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