

# TE OGH 1985/1/31 7Ob505/85

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 31.01.1985

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Flick als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Petrasch, Dr.Wurz, Dr.Warta und Dr.Egermann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien Lola und Mag.Susanne P\*\*\*, Hauseigentümerinnen, Wien 1., Krugerstraße 2, beide vertreten durch Dr.Friedrich Pechtold, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Verlassenschaft nach der am 4.August 1983 verstorbenen Adele L\*\*\*, Wien 1., Krugerstraße 2/5, vertreten durch den erbserklärten Erben Franz L\*\*\*, Finanzbeamter, Kirchberg i.T., Stöckfeld 1/91, vertreten durch Dr.Alfred Fürst, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 27.September 1984, GZ.41 R 725/84-20, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 26.Mai 1984, GZ.48 C 859/83-16, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit S 2.459,68 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 96,-- Barauslagen und S 214,88 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu bezahlen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerinnen sind Eigentümerinnen der Liegenschaft EZ.605 Katastralgemeinde Innere Stadt Wien mit dem Haus Krugerstraße 2-Kärntnerstraße 45. Adele L\*\*\*, die von Beruf Modistin war, war Mieterin des Bestandobjektes Nr.5 in diesem Hause, bestehend aus 5 Zimmern samt Nebenräumen. Adele L\*\*\* verstarb am 4. August 1983 unter Hinterlassung eines Testamentes vom 1.Juli 1965 und eines Vermächtnisses vom 27.Oktober 1980. Letzteres hat folgenden Wortlaut:

"I.Ich bin Mieterin der Werkstätten- und Wohnräume top.Nr.5 im Hause Wien 1., Krugerstraße 2, in welchem ich meinen Modistensalon betrieben habe. Da ich meine Tätigkeit infolge meines Alters eingestellt habe, habe ich zwei meiner Geschäftsräume Fr.Elisabeth O\*\*\* zu Lagerzwecken zur Verfügung gestellt.

II.Um nun Fr.Elisabeth O\*\*\* die Weiterbenützung meiner ehemaligen Geschäftsräumlichkeiten zu ermöglichen und ihr die Mietrechte daran zu sichern, vermache ich ihr hiemit ungeachtet jedweder anderer Erbeinsetzung oder Erbfolge die Mietrechte am Mietobjekt top.Nr.5 im Hause Wien 1., Krugerstraße 2, sodaß sie nach meinem Ableben als meine Legatarin in meine Mietrechte eintritt

....."

Gegen die gegen die Verlassenschaft nach Adele L\*\*\* gerichtete, auf den Kündigungsgrund nach§ 30 Abs.2 Z 5 MRG

gestützte Aufkündigung wendet die beklagte Partei unter anderem mangelnde Passivlegitimation ein, weil Elisabeth O\*\*\* auf Grund des Vermächtnisses vom 27. Oktober 1980 in die Mietrechte eingetreten sei. Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung für rechtswirksam. Das Berufungsgericht bestätigte. Nach den diesen Entscheidungen zugrunde liegenden Feststellungen hatte Adele L\*\*\* im Hause Krugerstraße 3 ein kleineres Gassengeschäft. Von den Bestandsräumen benützte sie 4 Räume als Modistenwerkstätte und als Lagerräume. In einem dieser Räume, dem sogenannten großen Salon, empfang sie ihre Kunden, aber auch private Besuche. Das 5. Zimmer benützte sie als Schlafraum. Am 6. Juni 1972 verkaufte sie infolge Alters und Krankheit ihren Betrieb. Sie übte ihren Beruf seither nicht mehr aus. In den bisher als Werkstätte verwendeten Räumen waren aber noch zahlreiche Berufsutensilien vorhanden. Noch im Jahre 1972 wurden zwei dieser Räume für die Untermieterin Elisabeth O\*\*\* zur Verwendung als Schuhlager geräumt. Den sogenannten großen Salon benützte Adele L\*\*\* nach Zurücklegung ihrer Gewerbeberechtigung als Wohnzimmer. Nach der Rechtsauffassung der Vorinstanzen sei Trägerin der Mietrechte die Verlassenschaft. Durch das Vermächtnis hätten die Mietrechte ohne Einwilligung der Vermieter nicht mit der Wirkung auf die Vermächtnisnehmerin übertragen werden können, daß diese als neue Mieterin anzusehen sei.

Das Berufungsgericht sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 60.000,--, nicht jedoch S 300.000,-- übersteigt und erklärte die Revision für zulässig, weil die Rechtsprechung zur Frage der Übertragung der Mietrechte durch ein Vermächtnis uneinheitlich sei.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die gegen das Urteil des Berufungsgerichtes erhobene Revision der beklagten Partei ist nicht berechtigt.

Der Revision ist zwar darin beizupflichten, daß der Oberste Gerichtshof zum Legat des Bestandrechtes schon mehrmals ausgesprochen hat, der Vermächtnisnehmer trete auch ohne Zustimmung des Vermieters unmittelbar in das Rechtsverhältnis ein (JBl.1984, 610; MietSlg.32.179; SZ 42/118; MietSlg.18.182; vgl. auch MietSlg.33.188, betreffend eine Schenkung auf den Todesfall). Diesen Entscheidungen lagen durchwegs Fälle von Unternehmensveräußerungen zugrunde, und es wurde insbesondere in der Entscheidung vom 16. Juni 1983, 7 Ob 719/82 (= JBl.1984, 610) verdeutlicht, daß dem Vermächtnisnehmer die Mietrechtsnachfolge auf Grund eines Legates bei vorangegangener Unternehmensveräußerung und Übergabe des Bestandobjektes an den Legatar zukomme. Der Oberste Gerichtshof hat in jüngster Zeit auch klargestellt, daß bei der Beurteilung der Rechtsposition des Rechtsnachfolgers des verstorbenen Mieters zwischen der Gesamt- und Einzelrechtsnachfolge zu unterscheiden ist und ausgesprochen, daß ohne Einwilligung des Vermieters durch ein Vermächtnis die Mietrechte nicht mit der Wirkung übertragen werden können, daß anstelle des bisherigen Mieters ein neuer Mieter mit allen Rechten und Pflichten tritt (MietSlg.34.252/20). Das rechtliche Schicksal der Hauptmietrechte bei Unternehmensveräußerungen hat inzwischen eine gesetzliche Regelung erfahren (§ 12 Abs.3 MRG). Die Anwendung dieser Bestimmungen ist jedoch hier nicht möglich, weil die Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen. Es hat daher im vorliegenden Fall bei der schon dargelegten Rechtsansicht zu bleiben, daß ohne Einwilligung des Vermieters durch ein Vermächtnis die Mietrechte nicht mit der dargelegten und hier entscheidenden Wirkung übertragen werden können. Zu Unrecht beruft sich die beklagte Partei auch auf die Rechtskraft der Amtsbestätigung Beilage 2. Durch sie konnte, soweit sie überhaupt durch § 281 AußStrG gedeckt ist, nur die Tatsache der Errichtung des Vermächtnisses mit einem bestimmten Inhalt bescheinigt werden. Ein der Rechtskraft fähiger Ausspruch über einen strittigen Rechtsschutzantrag konnte durch sie nicht erfolgen. Demgemäß ist der Revision ein Erfolg zu versagen.

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

### **Anmerkung**

E08929

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

ECLI:AT:OGH0002:1985:0070OB00505.85.0131.000

### **Dokumentnummer**

JJT\_19850131\_OGH0002\_0070OB00505\_8500000\_000

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)