jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1969/8/28 1Ob146/69

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.08.1969

Norm

ABGB §684
ABGB §685
ABGB §1116a

Kopf

SZ 42/118

Spruch

Der Bestandgeber muß sich mit einem Bestandrechtslegat ebenso abfinden wie mit dem Erbgang im eigentlichen Sinn.

Entscheidung vom 28. August 1969, 1 Ob 146/69.

I. Instanz: Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien; II. Instanz:

Oberlandesgericht Wien.

Text

Der Beklagte ist Eigentümer des Hauses G.-Straße 67 in Wien, in dem die am 24. April 1968 verstorbene Anna D. die Lokalitäten Nr. I gemietet hatte. Sie betrieb dort auf Grund einer von der "Kiba" gepachteten Konzession das Lichtspieltheaterunternehmen "Kino M."

Der Zweitkläger Dr. Robert G. und der Drittkläger Bruno W. sind Gesellschafter der offenen Handelsgesellschaft "Kino M." W. & Co., die im vorliegenden, seit 23. Oktober 1968 anhängigen Prozeß als Erstklägerin auftritt. Alle drei Kläger belangten den Beklagten auf Feststellung, sie seien als Inhaber des "Kino M." Mieter der Räumlichkeiten Nr. I. Sie machten in erster Linie geltend, es handle sich dabei um ein lebendes Unternehmen, das von ihnen auf Grund eines Kaufvertrages ab 1. Dezember 1967 weitergeführt werde und zu dem auch das Mietrecht gehöre; der Beklagte sei von den Verkaufsverhandlungen ordnungsgemäß verständigt worden und habe nach Vertragsabschluß und Betriebsübergabe den von den Klägern bezahlten Zins ohne Einwand während eines halben Jahres angenommen; erst mit Schreiben vom 12. Juni 1968 habe der Beklagte den Standpunkt eingenommen, die Zinsannahme sei irrtümlich erfolgt; abgesehen davon seien die Kläger bezüglich der Bestandrechte Vermächtnisnehmer der Anna D.; ihre letztwillige Anordnung sei mit ihrem Ableben rechtswirksam geworden.

Der Beklagte wendete ein, er habe bloß gewußt, daß Anna D. die Absicht gehabt habe, das Kino zu verkaufen; von der tatsächlichen Veräußerung sei er aber nicht verständigt worden; der Zweitkläger habe zwar im Frühjahr 1967 mit ihm ein informatives Gespräch wegen einer Übertragung der Mietrechte geführt, doch sei es damals zu einer Einigung nicht gekommen; erst mit Schreiben vom 17. Juni 1968 habe ihn der Zweitkläger verständigt, daß die inzwischen verstorbene Anna D. das Kino dem Zweit- und dem Drittkläger verkauft habe; der Zins sei immer unter dem Namen "Kino M." beglichen worden; wenn es auch richtig sei, daß dem ab Februar 1968 noch die Bezeichnung "B. W. & Co." beigefügt

wurde, habe dies der Beklagte doch nicht wissen können, das Haus werde nämlich von der Hausverwaltungskanzlei seiner Frau verwaltet, die zu jener Zeit 80 - 90 Häuser, zum Teil große Objekte, betreut habe; beim großen Umfang der monatlichen Überweisungen sei es nur möglich gewesen, die Einzahlungen auf die topographische Nummer des Bestandobjektes und die Höhe des entrichteten Betrages zu überprüfen, nicht aber auf die Übereinstimmung der angeführten Namen mit jenen der Mieter; nach Kenntnis, wer die Mietzinse eingezahlt habe, seien die ab Februar 1968 eingelangten Beträge zurückgeschickt worden; im Kaufvertrag vom 12. Dezember 1967 habe sich Anna D. die Mietrechte ausdrücklich auf Lebensdauer vorbehalten, ihr Tod habe aber aus rechtlichen Gründen keinen Übergang der Bestandrechte auf den Zweit- oder Drittkläger bewirkt.

Der Erstrichter wies das Klagebegehren ab. Die Begründung seines Urteils läßt sich wie folgt zusammenfassen:

Anna D. habe ihr Kinounternehmen mit Vertrag vom 1. Dezember 1967, wie es lag und stand, an den Zweit- und Drittkläger verkauft, dabei aber erklärt, die Bestandrechte im Sinn eines gespaltenen Bestandverhältnisses auf Lebensdauer aufrecht zu erhalten; der Beklagte, mit dem der Zweitkläger wegen einer Mietrechtsübertragung verhandelt habe, ohne daß es zu einer Einigung gekommen wäre, habe davon nichts gewußt; am selben Tag habe Anna D. in einem Zusatz zu ihrem Testament die Bestandrechte bezüglich ihres Kinos dem Zweit- und dem Drittkläger vermacht; das Haus G.-Straße 67 werde von der Gattin des Beklagten verwaltet, die als konzessionierte Gebäudeverwalterin eine große Zahl von Häusern, zum Teil mit 120 Mietern, zu betreuen habe; die monatliche Zinsverrechnung erfolge nach Listen, in denen die Bestandobjekte nicht mit dem Namen der Mieter, sondern mit den topographischen Nummern festgehalten seien; zwar hätten die Kläger - die erstklagende Partei sei am 16. Jänner 1968 ins Handelsregister eingetragen worden - seit Dezember 1967 die Einzahlungen unter der Bezeichnung "Kino M.-B. W. & Co."

vorgenommen, aber auch Anna D. habe neben ihrem Namen die Bezeichnung "Kino M." verwendet und der bei der Gattin des Beklagten mit der Behandlung der Zinseingänge beschäftigten Zeugin Sch. sei der Wechsel nicht aufgefallen; er sei auch nicht in die Augen fallend gewesen; die Kläger hätten es jedenfalls unterlassen, sich dem Beklagten gegenüber direkt und unmittelbar als Mieter der Kinolokalitäten zu bezeichnen, da sie wußten, dieser habe einer Mietrechtsübertragung an sie nicht zugestimmt; nach dem Tod der Anna D. habe die Hausverwaltung die erforderlichen Erhebungen angestellt und die bezahlten Beträge rücküberwiesen; ab 1. Dezember 1967 habe hinsichtlich der Kinolokalitäten ein gespaltenes Rechtsverhältnis bestanden; da die Abhandlung nach Anna D. noch nicht abgeschlossen sei, sei die Verlassenschaft ungekundigte Hauptmieterin (§ 1116a ABGB.); das Vermächtnis vermöge nichts daran zu ändern, daß den Klägern keine Mietrechte zustehen; gemäß § 684 ABGB. hätten sie mit dem Tod der Anna D. nur das Recht auf das Vermächtnis erworben, das Vermächtnis selbst könne erst ein Jahr nach dem Tod der Erblasserin gefordert werden (§§ 684, 685 ABGB).

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil in Ansehung der Abweisung des Begehrens der Erstklägerin, gab aber dem Feststellungsbegehren des Zweit- und des Drittklägers statt. Hinsichtlich der Erstklägerin ging es davon aus, daß der Beklagte im Frühjahr 1967 einer Mietrechtsübertragung nicht zugestimmt habe und daß er vom Verkauf des Unternehmens der Anna D. nicht verständigt worden sei; wegen seiner Haltung habe seitens der Kläger nicht angenommen werden können, daß er nachträglich eine Einwilligung zur Mietrechtsübertragung erteilen wolle, zumal ihm keine rechtliche Möglichkeit offengestanden sei, gegen den Verkauf des Unternehmens Stellung zu nehmen; die Annahme der Zinszahlungen während einiger Monate stelle unter diesen Umständen keine Handlung dar, die im Sinn des § 863 ABGB. zweifelsfrei auf die Absicht eines Mietvertragsabschlusses schließen lasse; auf eine letztwillige Verfügung könne sich die Erstklägerin nicht stützen. Was den Zweit- und den Drittkläger betrifft, ging das Berufungsgericht davon aus, daß durch den Verkauf des Unternehmens der Anna D. zunächst nur eine Spaltung des Mietverhältnisses im Sinn der Judikatur eingetreten sei; mit ihrem Tod seien ihre Mietrechte zufolge des Legates - so Lehre und Rechtsprechung - aber auch auf den Zweit- und Drittkläger übergegangen; die Bestimmungen der §§ 684 und 685 ABGB. stunden dem nicht entgegen, weil der Bestandgegenstand schon auf Grund der Unternehmensveräußerung den Vermächtnisnehmern übergeben worden sei; die Forderung nach einer Übergabe und die Einhaltung der Frist von einem Jahr habe sich daher erübrigt, sofern man bei der Überlassung von Mietrechten an einem bestimmten Objekt nicht von einem Stückevermächtnis sprechen wolle, das sofort nach dem Tod des Erblassers gefordert werden könne.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision der Erstklägerin und des Beklagten nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Der Vertrag vom 1. Dezember 1967, mit dem Anna D. ihr Kinounternehmen an den Zweit- und Drittkläger veräußerte, enthielt u. a. folgende Bestimmungen:

"1. Frau Anna D. ... betreibt in Wien, G.-Straße 67 ein Lichtspieltheaterunternehmen, das Kino-M. Sie besitzt die Mietrechte für die Lokalitäten ...

2. Die Verkäuferin veräußert das gesamte Unternehmen wie es liegt und steht an die Herren Dr. Robert G. ... und ... Bruno W. ...

3. ...

b) Die Verkäuferin erklärt im Sinn eines gespaltenen Bestandverhältnisses

aa) das Bestandrecht auf Lebensdauer aufrechtzuerhalten und gewährleistet diese Versicherung;

bb) Die Verkäuferin erklärt, die OHG Kino-M. W. & CO. bzw. deren Gesellschafter für den Fall ihres Ablebens unwiderruflich als Erben ihres Mietrechtes für das gegenständliche Bestandobjekt einzusetzen;

cc) Die Käufer erklären verbindlich, die Miete ... zu begleichen und diesbezüglich die Verkäuferin klag- und schadlos zu halten, widrigenfalls diese zur Kündigung des Mietrechtes berechtigt ist. Die Käufer, die sich zur OHG Kino-M. W. und CO. zusammenschließen, werden als OHG in Gründung den Mietzins vom 1. Dezember 1967 bereits überweisen.

4. Der Verkauf wird mit 1. Dezember 1967 wirksam, sodaß mit diesem Zeitpunkt die Käufer in sämtliche Rechte und Pflichten eintreten."

Wenn nun die Erwerber des Kinounternehmens bei den Mietzinsüberweisungen auch einen Beisatz zur Bezeichnung "Kino M."

im Sinn eines Hinweises auf die Firma der Erstklägerin (im Dezember 1967 zusätzlich zum Namen der Anna D., sodann an dessen Stelle) gemacht haben, kann darin zumindest für die Zeit, so lange Anna D. lebte, nicht die Bekundung der Absicht erblickt werden, der Hausverwaltung gegenüber die Schuldnerstellung des Mieters zu erwerben, da sie ja selbst auf dem Rechtsstandpunkt standen, diese Stellung habe Anna D. im Sinn eines gespaltenen Schuldverhältnisses behalten und sie hätten nur an ihrer Stelle die Mietzinse an die Hausverwaltung zu begleichen bzw. Anna D. in dieser Richtung schad- und klaglos zu halten. Nach den Verfahrensergebnissen hatte auf der anderen Seite der Beklagte bzw. dessen Hausverwalterin nicht die Absicht, durch Entgegennahme dieser Zahlungen einem Mietwechsel zuzustimmen. Solange es aber am Vertragswillen beider Teile überhaupt fehlte, konnte ein Vertrag nicht zustandekommen (vgl. dazu Bydlinski, Privatautonomie und objektive Grundlagen des verpflichtenden Rechtsgeschäftes, S. 36 f.). Erst für die Zeit nach dem Ableben der Anna D. könnte in den Einzahlungen der Erstklägerin die Bekundung ihres Parteiwillens, nun nach Wiedervereinheitlichung des Mietverhältnisses selbst als Schuldner aufzutreten, erblickt werden, also für die Zeit ab Mai 1968. Ein konkludenter Vertragsabschluß seither kommt aber nicht in Betracht. Selbst wenn man der Erstklägerin zubilligt, sie habe davon ausgehen können, die Beifügung ihrer Firmenbezeichnung auf den Überweisungsaufträgen sei in der Hausverwaltungskanzlei nicht unbemerkt geblieben, ist ihr entgegenzuhalten, daß sie die zunächst erfolgte Annahme der Mai- und Juni-Überweisungen nur dann zweifelsfrei als Zustimmung zum Schuldnerwechsel hätte deuten dürfen, wenn sie gewußt hätte, dem Beklagten bzw. der Hausverwalterin sei bei dieser Annahme schon das Ableben der Anna D. bekannt gewesen. Dies ist aber nicht hervorgekommen, wohl hingegen, daß die Hausverwalterin, als sie anfangs Juni 1968 vom Tod der Anna D. erfuhr, sogleich Erhebungen anstellen ließ, wer die Mietzinse eingezahlt habe, und mit deren Rücküberweisung vorging. Aus diesen Erwägungen ist der Revision der Erstklägerin ein Erfolg zu versagen.

Das Berufungsgericht hat sich bei seiner Rechtsansicht, der Zweit- und der Drittkläger hätten mit dem Tod der Anna D. zufolge des Bestandrechtsvermächtnisses die Stellung von Hauptmietern erlangt, einerseits auf die Ausführungen Sobaliks (RiZ. 1968 S. 80), anderseits auf die E. vom 11. Oktober 1966, 8 Ob 250/66 (JBl. 1968 S. 424 = MietSlg. 18182) und die dort angeführte weitere Judikatur (SZ VII 259 und SZ IX 276) gestützt. Der Beklagte verweist demgegenüber auf die Unterschiede, die zwischen dem Rechtsverhältnis des Erben zum Erblasser einerseits und jenem zwischen Legatar und Erblasser anderseits bestehen, und leitet daraus ab, im Fall eines Bestandrechtsvermächtnisses bedürfe es zunächst eines Verfügungsgeschäftes des Erben, mit dem dieser die auf ihn übergegangenen Bestandrechte dem

Legatar verschaffen und weiter der Verschaffung der Zustimmung des Bestandgebers zum Eintritt des Legatars in die Bestandrechte, ansonsten bestehe die Spaltung des Schuldverhältnisses fort. Damit folgt der Beklagte im Wesentlichen der Kritik, auf die die Entscheidung 8 Ob 250/66 in der Literatur gestoßen ist (vgl. dazu Reindl in JBl. 1968 S. 425 f.). Es handelt sich dabei um Gedankengänge, die früher gelegentlich auch in der Judikatur vertreten wurden (vgl. dazu die E. vom 4. Dezember 1923, Handl Nr. 362). Es mag nun richtig sein, daß zur Legatserfüllung im allgemeinen ein Verfügungsgeschäft zwischen Verlassenschaft bzw. Erben einerseits und Legatar anderseits gehört, es gibt aber Fälle, in denen ein derartiges Geschäft entbehrlich ist. Dies dann, wenn schon der Erblasser Maßnahmen in gleicher Richtung getroffen hatte. Dazu gehört etwa der Fall, daß der Erblasser den späteren Legatar bereits in den Besitz des Bestandsobjektes gesetzt hatte, weil sich daraus gewöhnlich der Schluß auf eine Verfügung bezüglich des Bestandrechtes selbst ziehen lassen wird (vgl. dazu etwa E. vom 24. August 1925, SZ. VII 259, E. vom 12. Mai 1927, NotZ. 1927 S. 107, 8 Ob 250/66 und 8 Ob 251/66 = MietSlg. 18.182 bzw. JBl. 1968 S. 424). Diesmal befinden sich der Zweit- und der Drittkläger nicht nur im Besitz des Bestandobjektes, das einschlägige Verfügungsgeschäft liegt sogar förmlich vor und zwar im Verkauf des Kinounternehmens durch Anna D., wie es lag und stand, also einschließlich der Bestandrechte. Mag es auch bei ihren Lebzeiten in letzterem Belang nicht voll wirksam geworden sein, bindet es doch ihre Verlassenschaft bzw. ihre Erben, weshalb keine Notwendigkeit besteht, diese müßten die Bestandrechte ein zweites Mal an den Zweit- und an den Drittkläger, diesmal in ihrer Eigenschaft als Legatare, abtreten. Es handelt sich daher nur mehr um die Frage, ob die Spaltung des Schuldverhältnisses mangels ihrer Anerkennung als Mieter seitens des Beklagten fortbesteht.

Eine Bejahung dieser Frage würde bedeuten, daß ein Außenstehender die Rechtsnachfolgeverhältnisse, wie sie von Todes wegen eintreten, beeinflussen könnte. Dergleichen ist - mag es sich nun um Universal- oder Singularsukzession, um den Anwendungsbereich des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches oder die Sonderbestimmungen des § 19 (2) Z. 11 MietG. handeln - im Gesetz nicht vorgesehen und mit dem Wesen einer Rechtsnachfolge von Todes wegen begrifflich unvereinbar. Der Bestandgeber muß sich deshalb mit einem Bestandrechtslegat oder einer die Bestandrechte umfassenden Schenkung auf den Todesfall (E. vom 4. Mai 1955, 3 Ob 27/55 = MietSlg. VII, 2. Teil, Nr. 13) ebenso abfinden wie mit dem Erbgang im eigentlichen Sinn, mag er nach dem Tod des Bestandnehmers nun nach dem Gesetz oder nach einem Testament eintreten (8 Ob 250/66, 8 Ob 251/66 = MietSlg. 18182 bzw. JBl. 1968 S. 424, vgl. dazu auch Zingher, Mietengesetz[14], zu § 19 (2) Z. 11 MG unter 1.; Sobalik a. a. O.). Kraft des Legates der Anna D. wurde das seinerzeit gespaltene Schuldverhältnis wieder vereinheitlicht, der Zweit- und der Drittkläger sind seine Träger, weshalb das Berufungsgericht ihrem Klagebegehren zutreffend stattgegeben hat.

Anmerkung

Z42118

Schlagworte

Bestandrechtslegat, Wirkung gegenüber dem Bestandgeber, Legat eines Bestandrechtes, Wirkung gegenüber dem Bestandgeber, Vermächtnis eines Bestandrechtes, Wirkung gegenüber dem Bestandgeber

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1969:0010OB00146.69.0828.000

Dokumentnummer

JJT_19690828_OGH0002_0010OB00146_6900000_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