jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2010/10/11 6Ob140/10x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.10.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Pimmer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hoch, Dr. Gitschthaler, Univ.-Prof. Dr. Kodek und Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei G***** P*****, vertreten durch Dr. Petra Patzelt, Rechtsanwältin in Salzburg, gegen die beklagte Partei E***** G*****, vertreten durch Dr. Eduard Klingsbigl ua, Rechtsanwälte in Wien, wegen 2.250 EUR sA und Abtretung, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 14. April 2010, GZ 35 R 8/10a-20, womit das Urteil des Bezirksgerichts Favoriten vom 13. Oktober 2009, GZ 3 C 1318/08s-13, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit 774,43 EUR (darin 124,07 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist die Mutter der Beklagten, der als Testamentserbin der Nachlass nach ihrer am 11. 10. 1971 verstorbenen Großmutter A***** V***** P***** eingeantwortet wurde. Die Klägerin ist Legatarin hinsichtlich der Mietzinse aus dem auf der Liegenschaft *****, befindlichen Geschäftslokal.

Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Zahlung von 2.250 EUR sA; sie stellt weiters das Klagebegehren, die Beklagte schuldig zu erkennen zu erklären, sämtliche aus dem Mietverhältnis über das Geschäftslokal *****, erfließenden Bruttomietzinse bis zum Ableben der Klägerin an diese abzutreten und sie zu ermächtigen, den jeweiligen Mieter namens der Beklagten von der Abtretung zu verständigen, sodass mit schuldbefreiender Wirkung ausschließlich an die Klägerin zu zahlen sei, sowie die Beklagte weiters schuldig zu erkennen, ihr sämtliche mit der Vermietung des genannten Geschäftslokals im Zusammenhang stehenden Urkunden und Dokumente auszufolgen.

Dazu brachte die Klägerin im Wesentlichen vor, die Erblasserin A***** P***** habe ihr mit Testamentsnachtrag vom 4. 8. 1971 „die Miete" des genannten Geschäftslokals vermacht. Die Beklagte als Erbin nach A***** P***** habe Mietverträge über dieses Geschäftslokal abgeschlossen und gebe die monatlichen Mietzinse nur gelegentlich und unregelmäßig an sie weiter.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

Dabei ging es im Wesentlichen von folgendem Sachverhalt aus:

A***** P***** setzte die Beklagte mit Testament vom 13. 10. 1971 als Alleinerbin ein.

Am 4. 8. 1971 verfasste sie einen Testamentsnachtrag mit folgendem Inhalt:

„Meine Tochter G***** [die Klägerin] soll nach meinem Ableben die Miete des Geschäftslokals in *****, erhalten. …“.

Bis zum Jahr 1964 war auf dieser Liegenschaft ein ebenerdiges Gebäude, bestehend aus einem Geschäftslokal und einer Wohnung, errichtet. Im Jahr 1964 wurde dieses Gebäude aufgestockt. Im Erdgeschoss waren dann immer noch ein Geschäftslokal und eine Wohnung, im Obergeschoss eine weitere ca 100 m² große Wohnung. Im Obergeschoss wohnte bis 1969 die Klägerin; im Erdgeschoss wohnten die Eltern der Klägerin und Großeltern der Beklagten.

Im Jahr 1998 wurde ein Zubau errichtet. Im Erdgeschoss befand sich immer noch das Geschäftslokal und eine ca 80 m² große Wohnung, im Obergeschoss befand sich dann ebenfalls eine etwa 80 m² große Wohnung. Zusätzlich erstreckte sich über beide Geschosse eine Art Maisonette-Wohnung.

Rechtlich würdigte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahingehend, dass die Erblasserin der Klägerin eine Forderung vermacht habe. Das Zahlungsbegehren bestehe nicht zu Recht, weil die Beklagte selbst trotz gerichtlicher Geltendmachung der Mietzinse gegen die Mieterin und Exekutionsführung keinerlei Zahlung erlangt habe, sodass auch gegenüber der Vermächtnisnehmerin keine Fälligkeit bestehe. Das Abtretungsbegehren scheitere am Abtretungsverbot des § 42 MRG, das dem Schutz der Mietzinsreserve diene. Das gegenständliche Mietobjekt unterliege dem MRG, sodass auch § 42 MRG anzuwenden sei. Der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 5 MRG sei nicht gegeben, weil seit dem Jahr 1964 bereits drei Bestandobjekte im Haus vorhanden gewesen seien.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Das Haus habe bereits seit 1998 vier selbständig vermietbare Einheiten aufgewiesen, nämlich drei Wohnungen und das Geschäftslokal, sodass der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 5 MRG für das 2007 abgeschlossene Mietverhältnis nicht gelte und dieses Mietverhältnis somit in den Vollanwendungsbereich des MRG fall. Die Wohnung im Obergeschoss sei im Jahr 1964 durch Aufstockung, somit durch einen Aufbau und nicht durch den Ausbau eines bereits vorhandenen Rohdachbodens geschaffen worden, sodass auch diese Wohnung einzubeziehen sei.

Das in § 42 Abs 2 MRG verankerte Abtretungsverbot stehe der begehrten Abtretung entgegen. Dieser Bestimmung liege zugrunde, dass der Vermieter die Hauptmietzinse primär zur Instandhaltung des Mietgegenstands zu verwenden habe. Diese ratio des Gesetzes würde vereitelt, würde man die Abtretung der Mietzinse an einen Legatar zu dessen Verwendung zulassen. § 42 Abs 2 MRG stelle gegenüber § 664 ABGB eine lex specialis dar.

Die ordentliche Revision sei zulässig, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zum Verhältnis des § 42 Abs 2 MRG zum Forderungsvermächtnis nach § 664 ABGB fehle.

Rechtliche Beurteilung

Hierzu hat der Oberste Gerichtshof erwogen:

Die Revision ist aus dem vom Berufungsgericht angeführten Grund zulässig; sie ist aber nicht berechtigt.

1. Der Oberste Gerichtshof billigt die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichts sowohl im Ergebnis als auch in der methodischen Ableitung, sodass vollinhaltlich darauf verwiesen werden kann (§ 510 Abs 3 ZPO).

Ergänzend ist Folgendes auszuführen:

2.1. Der Tatbestand des § 1 Abs 2 Z 5 MRG war seit der Stammfassung des MRG in modifizierter Form in § 1 Abs 4 Z 2 MRG aF enthalten gewesen und wurde durch die MRN 2001 vom Teilanwendungs- in den Vollausnahmebereich „verschoben“ (Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht § 1 Rz 77). Die Rechtsprechung zu § 1 Abs 4 Z 2 MRG aF ist daher weiterhin anzuwenden (Hausmann aaO; MietSlg 55.234). Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung ist der Tag des Vertragsschlusses (RIS-Justiz RS0079363), im konkreten Fall also der Abschluss des letzten Mietvertrags betreffend das Geschäftslokal, sohin der 12. 4. 2007.

2.2. Die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands trifft jene Partei, die sich darauf beruft, im vorliegenden Fall sohin die Klägerin (RIS-Justiz RS0069235).

3.1. Nach den unbekämpft gebliebenen Feststellungen des Erstgerichts erfolgte im Jahr 1964 eine „Aufstockung“. Darunter bezeichnet man im Bauwesen die Hinzufügung eines oder mehrerer zusätzlicher Stockwerke bzw Vollgeschosse auf ein schon bestehendes Gebäude. Im Unterschied zum Dachgeschossausbau geht es dabei nicht um

den Innenausbau eines bereits vorhandenen Dachraums innerhalb der Kubatur eines Gebäudes, sondern um eine Erhöhung. Es wird zusätzlich Raum geschaffen und die Bruttogrundfläche des Gebäudes erhöht, ohne dass weitere Flächen überbaut werden müssten.

3.2. Allerdings war im Schrifttum die Auslegung des Begriffs des „Dachbodenausbaus" im durch die MRN 2001 eingeführten Ausnahmetatbestand des (damaligen) § 1 Abs 4 Z 2 MRG strittig. Nach Dirnbacher (MRG 2002, 44 f) könnten sich Abgrenzungsprobleme ergeben, wenn der Dachbodenausbau mit einer Änderung der Kubatur des vorhandenen Dachbodens einhergehe. Die Frage, inwieweit eine Anhebung des Kniestocks oder Dachfirstes, eine Änderung der Dachneigung, ein Aufklappen des Daches, eine teilweise Überbauung vorhandener Flachdächer, die Hinzufügung eines Turms und dergleichen noch als „Ausbau eines Dachbodens" anzusehen sei, werde erst durch die Rechtsprechung geklärt werden müssen. Nach Würth/Zingher/Kovanyi (Miet- und Wohnrecht21 § 1 MRG Rz 53c), setzte die Erfüllung des Ausnahmetatbestands voraus, dass das bisherige Dach im Wesentlichen erhalten bleiben müsse. Auch nach Ostermayer (Mietrecht5 72), betraf der Ausnahmetatbestand nur Dachbodenausbauten im engeren Sinn, nicht jedoch auch solche Räumlichkeiten, die durch Gebäudeaufstockungen gewonnen wurden. Hingegen vertraten Vonkilch (immolex 2002, 39 [43 f]) und Hausmann (in Hausmann/Vonkilch Wohnrecht § 1 MRG Rz 95) den Standpunkt, dass die Ausnahmeregelung auch auf Gebäudeaufstockungen anzuwenden sei.

3.3. Nach den Materialien zur WRN 2006 (ErlRV 1183 BlgNR 22. GP 34) sollte im ursprünglichen Ministerialentwurf durch eine Neufassung der Ausnahmeregelung klargestellt werden, dass ein Dachbodenausbau nicht schon dadurch seine „Ausnahmefähigkeit" verliert, dass dabei die Kubatur verändert wird oder das Haus eine Aufstockung erfährt. Es sollte also deutlich gemacht werden, dass auch ein mit einem Dachbodenausbau verbundener Aufbau eines Hauses den Privilegierungstatbestand erfülle (vgl dazu auch Stabentheiner, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 2006 [Teil I] wobl 2006, 241). Beim „Wohnrechtsgipfel" vom 1. 4. 2005 sei entschieden worden, dass ein Aufbau eines Hauses auch dann „ausnahmefähig" sein sollte, wenn er nicht mit einem Dachbodenausbau verbunden sei, dass also auch die Aufstockung eines mit einem Flachdach versehenen Gebäudes erfasst werden sollte (ErlRV 1183 BlgNR 22. GP 34).

3.4. Diese Überlegungen des historischen Gesetzgebers fanden im Gesetzeswortlaut jedoch nur teilweise Niederschlag. § 1 Abs 2 Z 5 MRG idF WRN 2006 spricht - insoweit unverändert - nur von „nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffenen" Räumen. Demgegenüber spricht die den Teilanwendungsbereich des MRG regelnde Bestimmung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG von Mietgegenständen, die durch den „Ausbau eines Dachbodensoder einen Aufbau aufgrund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind". Nach den Übergangsbestimmungen der WRN 2006 gilt § 1 Abs 4 Z 2 MRG in Ansehung von Mietgegenständen, die durch einen nicht mit einem Dachbodenausbau verbundenen Aufbau neu errichtet wurden, für Mietverträge, die nach dem 30. 9. 2006 geschlossen werden (§ 49e Abs 2 Z 1 MRG idF WRN 2006). Im Gegensatz zu den zitierten Bestimmungen spricht § 1 Abs 2 Z 5 MRG nur vom „Dachbodenausbau" als solchem.

3.5. Nach Hausmann (in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht § 1 MRG Rz 95), kann es als „gesichert" gelten, dass der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 5 MRG weit zu interpretieren sei und Vergrößerungen der Kubatur ebenso wie damit verbundene Aufstockungen des Hauses darunter zu subsumieren seien. Unter „Aufbauten" seien vertikale Erweiterungen des obersten Geschosses von Gebäuden, die über keinen Dachboden verfügten („Flachdächer"), nach oben („Aufstockungen") zu verstehen (Hausmann aaO Rz 98a). Demgegenüber vertritt Dirnbacher (MRG [2009] 49) die Auffassung, eine klassische Aufstockung erfülle den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 5 MRG nicht.

3.6. Dabei bedarf es im vorliegenden Zusammenhang keines Eingehens auf die Abgrenzung zwischen „Dachbodenausbau" und „Aufbau" in § 1 Abs 4 Z 2 MRG. Jedenfalls beim im vorliegenden Fall allein zu beurteilenden Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 5 MRG spricht eine am Wortlaut des Gesetzes orientierte Auslegung für ein engeres Verständnis der Bestimmung dahin, dass davon eben nur „Dachbodenausbauten" im eigentlichen Sinn, nicht aber Aufstockungen erfasst sind. Ein gleiches Verständnis des „Dachbodenausbaus" im Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 5 MRG und im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs 4 Z 2 MRG ist keineswegs zwingend. Einerseits handelt es sich bei § 1 Abs 2 MRG um einen Vollausnahmetatbestand. Die dort erfassten Tatbestände fallen also aus dem Schutz des MRG überhaupt heraus, was von vornherein ein eingeschränktes Verständnis dieser Regelung nahelegt. Andererseits entsprechen die beiden Bestimmungen einander keineswegs völlig. Sie unterscheiden sich nicht nur durch den Wortlaut, sondern auch durch das nur in § 1 Abs 4 Z 2 MRG enthaltene Kriterium der nach dem 31. 12. 2001 erteilten Baubewilligung.

Durch die Regelung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG sollte ein Anreiz für weitere Dachbodenausbauten gesetzt werden, der zu einer Erhöhung des Wohnungsangebots und damit letztlich zu einem Sinken der Mieten führen sollte (JAB 854 BlgNR 21. GP; vgl auch Hausmann aaO Rz 94). Diese ratio lässt aber keine sicheren Rückschlüsse auf die Behandlung bereits vor dem 31. 12. 2001 (im konkreten Fall 1964) vorgenommener Aufstockungen zu. In Anbetracht des Gesetzeswortlauts und des dargelegten Meinungsstandes zur früheren Fassung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG besteht nach Auffassung des Obersten Gerichtshofs für eine Subsumtion von echten Aufstockungen, bei denen die Kubatur wesentlich erhöht und das Dach gerade nicht erhalten bleibt, unter den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 5 MRG keine Grundlage. Daher ist die 1964 durch Aufstockung gewonnene zusätzliche Wohnung bei der Beurteilung des Ausnahmetatbestands des (nunmehr) § 1 Abs 2 Z 5 MRG mitzuzählen.

4. Das Vorbringen der Revisionswerberin, der 1998 erfolgte Zubau sei ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel erfolgt (vgl § 1 Abs 4 Z 1 MRG), verstößt gegen das Neuerungsverbot und ist daher schon aus diesem Grunde unbeachtlich. Mangels konkreten diesbezüglichen Vorbringens im erstinstanzlichen Verfahren ist im Revisionsverfahren auch auf die Frage, ob der Zubau als eigenes Gebäude oder der gesamte auf der Liegenschaft befindliche Gebäudekomplex als ein Gebäude anzusehen ist (vgl dazu RIS-Justiz RS0109940, RS0068742), nicht einzugehen. Den Feststellungen kann keineswegs entnommen werden, dass es sich beim Zubau um ein eigenes Gebäude handelt. Nach der Aussage der Beklagten erfolgte ein Umbau, indem eine vorhandene Einfahrt für Autos zugebaut und damit eine weitere Wohnung gewonnen wurde (ON 12 AS 61).

5.1. Im Vollanwendungsbereich des MRG schränkt § 42 Abs 2 MRG die Möglichkeit der Abtretung von Ansprüchen auf Mietzinse für Mietgegenstände stark ein. Hintergrund dieser Bestimmung ist, dass der Vermieter die Hauptmietzinse primär zur Instandhaltung des Mietgegenstands zu verwenden hat, was durch das Verbot der Disposition über diese Rechte sichergestellt werden soll. Allerdings ist nur eine Vorwegverfügung durch den Vermieter ausgeschlossen. Sobald der Vermieter den Mietzins in Händen hat, kann er darüber nach Belieben disponieren (P. Bydlinski, Zur Abtretbarkeit der Rechte aus einem Mietverhältnis, JBl 1985, 728 [729]).

5.2. § 42 MRG ist im Verhältnis zu § 664 ABGB die speziellere und jüngere Norm. Eine teleologische Reduktion des § 42 MRG kommt nicht in Betracht, weil eine solche nur in den Fällen geboten ist, in denen ein Auseinanderfallen von Instandhaltungspflichtigem und Gläubiger der Mietzinsforderung erfolgte (vgl P. Bydlinski aaO). In der hier zu beurteilenden Konstellation hat die Klägerin als Legatarin jedoch keine Instandhaltungspflichten betreffend den Mietgegenstand übernommen, sodass die ratio für das Verfügungsverbot des § 42 Abs 2 MRG im vollen Umfang zum Tragen kommt.

5.3. Nach ständiger Rechtsprechung hat der Legatar in den Fällen, in denen eine vermachte Geldforderung bereits vom Schuldner erfüllt ist oder wenn der Erbe keine Zahlung erhalten, aber über die Forderung etwa in Form einer Zession an einen Dritten verfügt hat, anstelle des nicht mehr erfüllbaren Anspruchs auf Abtretung iSd § 664 ABGB einen Geldanspruch gegen den Erben (RIS-Justiz RS0109863 [T1]; 3 Ob 154/01w). In diese Richtung weist auch § 654 ABGB wonach bei der persönlichen Unfähigkeit zum Erwerb des Legats infolge Umdeutung Wertersatz zu leisten ist, um dem Willen des Erblassers bestmöglich zu entsprechen (Apathy in Koziol/Bydlinski/Bollenberger2 § 654 ABGB Rz 1).

5.4. Nach Auffassung des Berufungsgerichts umfasst das Vermächtnis keinen Anspruch auf eine bestimmte Gestaltung des Mietverhältnisses oder Ansprüche in einer von der Erblasserin festgelegten Höhe oder in Höhe eines maximal erzielbaren Mietzinses. Angesichts des Wortlauts des Testaments (§ 655 ABGB) hat das Berufungsgericht bei dieser Auslegung den ihm hier zukommenden Beurteilungsspielraum nicht überschritten. Für ein rechtswidriges Verhalten der Beklagten in Bezug auf die Gestaltung der Mietverhältnisse bestehen nach den Feststellungen der Vorinstanzen keine Anhaltspunkte.

6. Da nach den Feststellungen der Vorinstanzen die Beklagte den geltend gemachten Betrag von der Mieterin noch nicht erhalten hat, erweist sich die Abweisung des Zahlungsbegehrens durch die Vorinstanzen als berechtigt.

7. Auch für das Ausfolgungsbegehren fehlt eine rechtliche Grundlage. Art XLIII EGZPO regelt nur die Vorlage einer gemeinschaftlichen Urkunde (Fucik/Rechberger in Rechberger ZPO3 Art XLIII EGZPO Rz 1; Konecny in Fasching/Konecny2 Art XLIII EGZPO Rz 1). Eine Pflicht zur Ausfolgung von sämtlichen mit der Vermietung des Geschäftslokals im Zusammenhang stehenden Urkunden und Dokumenten lässt sich auch aus § 664 ABGB nicht ableiten. Eine solche Verpflichtung wird von der Rechtsprechung zwar im Zusammenhang mit Forderungsvermächtnissen aus § 1358 ABGB analog abgeleitet (vgl JBl 1977, 600). Im vorliegenden Fall besteht jedoch

nach dem Gesagten nur ein Anspruch auf Geldersatz, sodass ein Recht der Klägerin als Vermächtnisnehmerin auf Ausfolgung der Mieturkunden nicht besteht. Den Interessen der Klägerin ist vielmehr durch eine - allerdings nicht geltend gemachte - Rechnungslegungspflicht der Beklagten Genüge getan.

Damit erweisen sich die Entscheidungen der Vorinstanzen aber als zutreffend, sodass der unbegründeten Revision ein Erfolg zu versagen war.

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

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E95578

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:0060OB00140.10X.1011.000

Im RIS seit

29.11.2010

Zuletzt aktualisiert am

15.02.2013

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