

TE OGH 2009/1/20 4Ob220/08v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.01.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Schenk als Vorsitzende und durch die Hofräte Dr. Vogel, Dr. Jensik, Dr. Musger und Dr. Schwarzenbacher als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S***** GmbH, *****, vertreten durch Mag. Michael Steininger, Rechtsanwalt in St. Pölten, wider die beklagte Partei Ing. Richard S*****, vertreten durch Dr. Frank Riel und andere Rechtsanwälte in Krems, wegen 43.600 EUR sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 29. August 2008, GZ 3 R 116/07m-34, mit dem infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichts Krems vom 14. Juni 2007, GZ 3 Cg 90/06x-23, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben und die Rechtssache an das Erstgericht zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens bilden weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Mit Mietverträgen aus den Jahren 1976 und 1989 vermietete die Rechtsvorgängerin der Klägerin im Eigentum an der Liegenschaft Wien 9, *****, die darin gelegenen Geschäftslokale top 1a, top 2 und top 2a an die Dr. A.G. P***** GmbH (in der Folge: Mieterin). Alleingesellschafter der Mieterin mit einer Stammeinlage von 500.000 ATS war zunächst Dkfm. Dr. Alois G. P*****, der Mitte 1995 einen einer Stammeinlage von 50.000 ATS entsprechenden Anteil an Dr. Roman P***** übertrug. Im Dezember 1997 erwarb der Beklagte sämtliche Anteile an der Mieterin und wurde auch deren alleiniger Geschäftsführer. Anlässlich des Verkaufs der Gesellschaftsanteile an ihn teilte ihm einer der beiden vormaligen Geschäftsführer mit, er werde den Gesellschafterwechsel der Vermieterin anzeigen. Tatsächlich erfolgte keine solche Anzeige, auch nicht durch den Beklagten. 2002 trat der Beklagte 5 % seiner Anteile an einen neu eintretenden Gesellschafter ab. Ende September 2003 wurde das Bestandsverhältnis betreffend die Objekte top 1a und top 2a beendet.

Mit Kaufvertrag vom 14. 6./2. 7. 2004 erwarb die Klägerin die Liegenschaft. Der Bestandsvertrag mit der Mieterin betreffend die Geschäftsräumlichkeit top 2 war zu dieser Zeit noch aufrecht. Der Kaufvertrag enthielt ua folgende Bestimmungen:

„IV) Übergabe

Stichtag der Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den physischen Besitz und Genuss des Käufers ist der Tag der Vertragsunterfertigung. Gefahr und Zufall treffen ab diesem Tag den Käufer. Stichtag für die Verrechnung der Einnahmen und Ausgaben für die Liegenschaft ist der 1. 3. 2004, dies mit Maßgabe der diesbezüglichen Regelung zu Pkt V) 2) c).

V) Gewährleistung

[...]

2)a) Die Käuferseite nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass an Bestandobjekten des auf der gegenständlichen Liegenschaft errichteten Hauses Mietrechte bestehen, und zwar [...] an Geschäftslokal Top 2 gemäß Mietvertrag vom 27. 9. 1976 [...].

c) Kautionen bzw nicht mit dem Mietzins verrechenbare Vorauszahlungen [...] hat die Verkäuferseite binnen 14 Tagen ab Kaufvertragsunterfertigung an die Käuferseite zu übergeben.

Sämtliche Ansprüche auf Mietzinse (einschließlich USt, Betriebskosten und besonderen Aufwendungen), auch wenn sie vor dem zu Pkt IV) genannten Übergabestichtag entstanden oder fällig geworden sind, gehen mit Kaufvertragsunterfertigung auf die Käuferseite über, soweit die entsprechenden Mietzinszahlungen zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung weder der Verkäuferseite selbst zugeflossen noch zur Abdeckung von Verbindlichkeiten der Verkäuferseite verwendet worden sind. [...]"

Nach dem Erwerb der Liegenschaft erfuhr die Klägerin noch 2004 durch Einsicht in das Firmenbuch von der im Dezember 1997 erfolgten Übernahme sämtlicher Geschäftsanteile an der Mieterin durch den Beklagten. Mit Schreiben der Hausverwaltung vom 27. 9. 2004 teilte sie der Mieterin unter Hinweis auf § 12a Abs 3 MRG mit, dass die monatliche Vorschreibung des angemessenen Bruttohauptidezinses betreffend top 2 ab 1. 10. 2004 4.464,91 EUR betrage. Mit Schreiben der Hausverwaltung vom 21. 10. 2004 an die Mieterin machte die Klägerin unter Hinweis auf § 12a Abs 3 MRG Mietzinsnachforderungen ab 1. 1. 1998 für die Objekte top 1a, top 2 und top 2a von insgesamt 322.289,13 EUR (inkl 20 % USt) geltend. Am 24. 5. 2005 wurde über das Vermögen der Mieterin das Konkursverfahren eröffnet. Nach Verteilung an die Massegläubiger wurde der Konkurs am 16. 2. 2006 aufgehoben.

Mit am 19. 4. 2006 eingebrachter Klage begehrte die Klägerin zunächst Zahlung von 200.000 EUR samt Zinsen. Durch Übernahme sämtlicher Gesellschaftsanteile der Mieterin im Dezember 1997 durch den Beklagten sei der Tatbestand des § 12a Abs 3 MRG erfüllt. Als vertretungsbefugtes Organ der Mieterin sei der Beklagte zur Anzeige des Gesellschafterwechsels an die Vermieterin verpflichtet gewesen. Infolge Unterlassens dieser Anzeige habe der seinerzeitige Mietzins nicht auf den angemessenen Mietzins angehoben werden können, was bei pflichtgemäßer Anzeige geschehen wäre. Für top 1a sei ein monatlicher Hauptidezins von lediglich 166,05 EUR verrechnet worden; der angemessene Hauptidezins hätte 569,10 EUR netto betragen. Es ergebe sich daher bis zur Beendigung des Bestandverhältnisses für den Zeitraum 1/98 bis 9/03 eine Nachforderung für 69 Monate à 403,05 EUR, zusammen somit 27.810,45 EUR netto. Für top 2a sei ein monatlicher Hauptidezins von lediglich 38,81 EUR verrechnet worden; der angemessene Hauptidezins hätte 54,45 EUR netto betragen. Es ergebe sich daher bis zur Beendigung des Bestandverhältnisses für den Zeitraum 1/98 bis 9/03 eine Nachforderung für 69 Monate à 15,64 EUR, zusammen somit 1.079,16 EUR netto. Für das Objekt top 2 sei ein monatlicher Hauptidezins von 475,48 EUR verrechnet worden; der angemessene Hauptidezins, welcher ab Oktober 2004 auch vorgeschrieben worden sei, betrage 3.434,55 EUR. Für den Zeitraum 1/98 bis 9/04 (82 Monate) ergebe sich eine Nachforderung von monatlich 2.959,07 EUR, zusammen somit 239.684,86 EUR netto. Insgesamt betrage die Nachforderung gegen die Mieterin 268.574,28 EUR netto bzw 322.289,13 EUR brutto. Im Konkursverfahren über die Mieterin habe sich ergeben, dass ein die Verfahrenskosten und Masseforderungen übersteigendes Massevermögen nicht vorhanden sei; der gemäß § 12a MRG auf das angemessene Maß erhöhte Mietzins könne daher von der Mieterin nicht einbringlich gemacht werden. Der Beklagte habe für den der Klägerin entstandenen Ausfall wegen Verletzung der ihn als Geschäftsführer der Mieterin gemäß § 12a Abs 3 MRG treffenden Anzeigepflicht einzustehen. Die Klägerin mache nur einen Teilbetrag von 200.000 EUR geltend. Im Liegenschaftskaufvertrag mit der Rechtsvorgängerin der Klägerin sei vereinbart worden, dass sämtliche Ansprüche auf Mietzinse, auch wenn sie vor dem Übergabestichtag entstanden oder fällig geworden seien, mit Kaufvertragsunterfertigung auf die Käuferseite übergingen.

Mit Beschluss vom 1. 3. 2007 wurde über das Vermögen des Beklagten das Konkursverfahren eröffnet. Die Klägerin beantragte daraufhin die Feststellung einer Konkursforderung in Höhe von 218.000 EUR (ON 26). Nach Maßgabe des

im Konkurs abgeschlossenen Zwangsausgleichs begehrte die Klägerin in der Folge 20 % von 218.000 EUR = 43.600 EUR sA (ON 30).

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Zur Anzeige nach § 12a Abs 3 MRG sei die Mieterin verpflichtet gewesen, die nur durch ihr vertretungsbefugtes Organ handeln könne; eine persönliche Haftung des organschaftlichen Vertreters bestehe nicht. Am Unterbleiben der Anzeige treffe den Beklagten kein Verschulden, weil ihm der vormalige Geschäftsführer der Mieterin mitgeteilt habe, den Gesellschafterwechsel der Hausverwaltung rechtzeitig angezeigt zu haben. Der Beklagte bestritt auch die Höhe des Begehrens.

Das Erstgericht schränkte das Verfahren auf den Grund des Anspruchs ein und wies das Klagebegehren ab. § 12a Abs 3 MRG ordne keine persönliche Haftung des Geschäftsführers einer GmbH gegenüber dem Vermieter für Schäden der Vermieterin wegen Verletzung der Anzeigepflicht an. Die genannte Vorschrift nehme darauf Bezug, dass eine juristische Person nur durch ihre bestellten Organe handeln könne; daraus lasse sich aber keine persönliche Haftung des Organwalters ableiten. Solches widerspräche auch dem Wesen einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die als juristische Person selbst Trägerin von Rechten und Pflichten sei, während die Gesellschafter den Gesellschaftsgläubigern für Gesellschaftsverbindlichkeiten grundsätzlich nicht hafteten.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob die Unterlassung der Anzeige eines Machtwechsels an den Vermieter nach § 12a Abs 3 MRG den Geschäftsführer jener GmbH, die Mieterin sei, gegenüber dem Vermieter schadenersatzpflichtig mache, nicht vorliege; auch sei durch den Obersten Gerichtshof zu klären, ob der Schutzzweck der in § 12a Abs 3 MRG normierten Anzeigepflicht soweit reiche, den Erwerber der Liegenschaft vor Mietzinsentgängen zu schützen, wenn das den Mietzinserhöhungstatbestand nach dieser Bestimmung verwirklichende Ereignis noch vor dem Erwerb der Liegenschaft stattgefunden habe. Im Schrifttum werde die Frage, ob der Geschäftsführer einer Gesellschaft, die Mieterin sei, bei schuldhafter Verletzung der in § 12a Abs 3 MRG normierten Anzeigepflicht persönlich gegenüber dem Vermieter schadenersatzpflichtig werde, einhellig bejaht. Nach der Rechtsprechung treffe den Geschäftsführer einer GmbH dann eine persönliche Haftung, wenn er einen Dritten durch rechtswidrige und schuldhaftige Verletzung einer Schutznorm geschädigt habe. § 12a Abs 3 MRG sei als Schutzgesetz zugunsten des Vermieters als Gläubiger der Mietzinsforderung zu beurteilen, wobei die Anzeigepflicht nicht bloß dem Mieter, sondern dessen vertretungsbefugtem Organ persönlich auferlegt sei. § 12a Abs 1 MRG verpflichte sowohl den Veräußerer des Unternehmens als auch den Erwerber zur Anzeige der Unternehmensveräußerung an den Vermieter; ungeachtet des Unterbleibens der Anzeige könne der Vermieter die ihm bisher entgangenen höheren Mietzinseinnahmen vom Erwerber des Unternehmens schon aus dem Vertragsverhältnis verlangen. Unterbleibe die Verständigung, so hafte der Veräußerer des Unternehmens, der aufgrund des ex lege bewirkten Mietrechtsübergangs nicht mehr Hauptmieter sei, dem Vermieter für die in der Vergangenheit entgangenen höheren Mietzinseinnahmen aus dem Titel des Schadenersatzes. In diesem Fall stünden dem Vermieter somit hinsichtlich des von ihm in der Vergangenheit erlittenen Mietzinsentgangs zwei Haftungssubjekte - der frühere und der derzeitige Hauptmieter - zur Verfügung. § 12a Abs 3 MRG wolle den Vermieter in den Fällen, in denen der Mieter eine juristische Person sei, im Falle eines Machtwechsels innerhalb des Mieters so stellen, als wäre eine Unternehmensübertragung auf einen Dritten erfolgt. Wolle man in der Pflicht zur Anzeige an den Vermieter nach § 12a Abs 3 MRG ausschließlich eine solche der Gesellschaft erblicken und nicht gleichzeitig eine unter Haftungssanktion stehende persönliche Verpflichtung ihres vertretungsbefugten Organs, wäre der Vermieter bei Unterlassung der Anzeige schlechter gestellt als bei einer Unternehmensveräußerung, weil ihm dann für entgangene höhere Mietzinseinnahmen nur ein Haftungssubjekt, nämlich der in seiner (rechtlichen) Identität unverändert gebliebene Mieter, zur Verfügung stünde, während er im Fall der Unternehmensveräußerung aus dem Titel des Schadenersatzes auch auf den früheren Mieter greifen könnte. Auch wäre es in Fortführung des in § 12a Abs 1 MRG zum Ausdruck kommenden Gedankens, dass die Anzeigepflicht diejenigen treffe, die die Unternehmensveräußerung bewirkt hätten (also Veräußerer und Erwerber), konsequent gewesen, die Anzeigepflicht nach § 12a Abs 3 MRG denjenigen aufzuerlegen, die die geänderten Machtverhältnisse herbeigeführt haben. Bei diesen Personen handle es sich jedoch nicht um die mit dem Vermieter unverändert allein in vertraglicher Beziehung stehende Gesellschaft, sondern - aus Sicht des Vermieters - um außenstehende Dritte, nämlich Veräußerer und Erwerber von Gesellschaftsanteilen. Der Gesetzgeber habe einen anderen Weg gewählt und die Anzeigepflicht nach § 12a Abs 3 MRG nicht den den Machtwechsel bewirkenden außenstehenden Dritten, sondern ausdrücklich den vertretungsbefugten Organen des Mieters auferlegt. Hätte er nur den Mieter in die Pflicht nehmen wollen, hätte es

genügt, diesen im Gesetz als anzeigepflichtig zu bezeichnen. Die ausdrückliche Nennung der vertretungsbefugten Organe als Anzeigepflichtige sei daher nicht nur deshalb erfolgt, weil eine Gesellschaft nur durch sie handeln könne - was selbstverständlich sei -, sondern um damit eine den jeweiligen Organwaller gegenüber dem Vermieter als Gläubiger der Mietzinsforderung persönlich treffende Verpflichtung anzuordnen, deren schuldhaft Verletzung Schadenersatzpflichten auch des Organwalters gegenüber dem Vermieter begründe. Dem Beklagten sei als Verschulden anzulasten, dass er den Machtwechsel nicht unverzüglich angezeigt habe; auf die Erklärung des vormaligen Geschäftsführers, er werde die Vermieterin von den geänderten Verhältnissen verständigen, hätte sich der Beklagte nicht verlassen dürfen. Damit sei aber für die Klägerin nichts gewonnen. Sie habe nämlich die Liegenschaft mit den zum Zeitpunkt des Erwerbs bestehenden Bestandverträgen, so wie diese damals vorgelegen seien, erworben. Die damals den Mietern vorgeschriebenen Mietzinse seien kaufpreisbildend gewesen, sodass subjektive Äquivalenz zwischen dem Wert des Kaufgegenstands und dem vereinbarten Kaufpreis bestanden habe. Die Klägerin habe daher keinen eigenen Schaden dadurch erlitten, dass der Verkäuferin in der Vergangenheit (bis zum Erwerb der Liegenschaft durch die Klägerin) Mietzinse entgangen seien. Die Klägerin könne zwar vertragliche Ansprüche aus den zur Zeit des Erwerbs der Liegenschaft aufrechten Mietverträgen gegenüber Mietern geltend machen; zur Verfolgung deliktischer Ansprüche gegenüber Dritten - wie hier - bedürfe es jedoch einer Zession durch den vormaligen Eigentümer und Vermieter.

Im Liegenschafts Kaufvertrag sei von einer Abtretung von Mietzinsansprüchen an die Käuferin aus zum Zeitpunkt des vereinbarten Übergabestichtags bereits beendeten Mietverträgen keine Rede. Damit bestünden die von der Klägerin geltend gemachten Ansprüche betreffend die Objekte top 1a und top 2a, hinsichtlich derer die Mietverträge im Erwerbszeitpunkt durch die Klägerin längst beendet waren, nicht zu Recht. Die Bestimmungen des Kaufvertrags bezögen sich darüber hinaus ausdrücklich auf Mietzinsansprüche; solche seien regelmäßig gegen den Mieter gerichtet. Dass auch rein deliktische Schadenersatzansprüche der Liegenschaftsverkäuferin gegen den Geschäftsführer einer Gesellschaft als Mieterin infolge Unterbleibens der Anzeige eines in der Vergangenheit stattgefundenen Machtwechsels dem Käufer abgetreten würden, sei dem Kaufvertrag nicht zu entnehmen. Es bestehe daher auch der Anspruch der Klägerin auf Ersatz von Mietzinsen, die ihrer Rechtsvorgängerin betreffend das Objekt top 2 vor dem Verkauf der Liegenschaft entgangen seien, nicht zu Recht.

Für die nach dem Rechtsübergang an der Liegenschaft fällig gewordenen Mietzinse betreffend top 2 sei der Zweck der Regelungen des § 12a MRG zu berücksichtigen. Dieser besteht darin, dass der Vermieter als Ausgleich dafür, dass er nach Abschluss des Mietvertrags mit einem Vertragspartner, den er sich ausgesucht habe, mit einer Änderung der Verhältnisse auf Mieterseite konfrontiert sei, einen bis dahin niedrigeren Mietzins auf den angemessenen Mietzins anheben können solle; die Verständigungspflichten dienen der Durchsetzung dieses Rechts. Die Klägerin sei nach dem Erwerb der Liegenschaft und dem dadurch bedingten Eintritt in die zu diesem Zeitpunkt aufrechten Mietverträge auf Vermieterseite mit keiner Änderung der Verhältnisse auf Seiten der Mieterin konfrontiert gewesen; der Gesellschafterwechsel, auf den sie sich berufe, liege viele Jahre zurück. Der Schutzzweck der Anzeigepflicht des - im Fall deren Verletzung ausschließlich deliktisch haftenden - vertretungsbefugten Organs nach § 12a Abs 3 MRG könne daher nicht soweit gehen, den Erwerber einer Liegenschaft vor Mietzinsentgängen infolge Unterbleibens der Anhebung auf den angemessenen Mietzins zu schützen, wenn das den Anhebungstatbestand des § 12a Abs 3 MRG verwirklichende Ereignis bereits vor seinem Erwerb stattgefunden habe, als er noch gar nicht Vermieter gewesen sei. Es bestehe daher der geltend gemachte Schadenersatzanspruch auch in Höhe der Nachforderungen für nach dem Erwerb der Liegenschaft durch die Klägerin entstandene Mietzinsentgänge mangels Rechtswidrigkeitszusammenhangs mit der Unterlassung der Anzeige des Ende 1997 erfolgten Gesellschafterwechsels bei der Mieterin nicht zu Recht.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist aus den vom Berufungsgericht genannten Gründen zulässig; das Rechtsmittel ist auch berechtigt im Sinne seines Aufhebungsantrags.

1. Die Klägerin macht gegen den Geschäftsführer der Mieterin einen Schadenersatzanspruch wegen Verletzung der Verständigungspflicht nach § 12a Abs 3 MRG geltend.

1.1. Es entspricht ständiger Rechtsprechung (die im Wesentlichen im Schrifttum Zustimmung gefunden hat), dass der Geschäftsführer einer GmbH, der ein zumindest überwiegend dem Schutz der Gesellschaftsgläubiger dienendes Schutzgesetz übertritt, den Gesellschaftsgläubigern persönlich für den Schaden haftet, der durch sein rechtswidriges

und schuldhaftes Verhalten verursacht wurde, insoweit der geschädigte Gläubiger im Rahmen seines Ersatzanspruchs gegen die GmbH nicht voll befriedigt werden kann (8 Ob 29/87 mwN; RIS-Justiz RS0023677 [T10]; Umfahrer, Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung 6 Rz 279 mwN).

1.2. Nach ständiger Rechtsprechung zum Mietrechtsübergang im Fall einer Unternehmensveräußerung ist die in § 12 MRG idF vor dem 3. WÄG normierte Anzeigepflicht von Unternehmensveräußerer und Übernehmer gegenüber dem Vermieter eine Ordnungsvorschrift, deren Verletzung schadenersatzpflichtig macht (vgl. RIS-Justiz RS0079159; 6 Ob 341/97h mwN; Schauer, § 12 Abs 3 MRG und § 40 MinE zum BWRG - ein Vergleich zwischen der lex lata und der lex ferenda, wobl 1993, 94, 97 mN in FN 25).

1.3. Um den erfolgreichen Vertragsgestaltungen zur Vermeidung der Mietzinsanhebung bei Gesellschaften zu begegnen, hat der Gesetzgeber den Grundtatbestand der Unternehmensübertragung mit Wirkung vom 1. 10. 1993 erweitert (Auer/Böhm in Schwimann, ABGB Band IV² § 12a MRG Rz 81 mwN).

1.4. Der in § 12a Abs 3 MRG neu geregelte Fall einer Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse einer juristischen Person als Mieterin wird vom Gesetz - soweit es die Möglichkeit der Mietzinsanhebung auf den angemessenen Hauptmietzins betrifft - einem Mietrechtsübergang aufgrund einer Unternehmensveräußerung gleichgehalten. Damit ist aber wegen der selben Interessenlage die unter Punkt 1.2. dargestellte Rechtsprechung zur Schadenersatzpflicht infolge Verletzung von Informationspflichten auch auf den Fall eines Machtwechsels nach § 12a Abs 3 MRG zu übertragen.

1.5. Ausdrücklich genannte Normadressaten der Anzeigepflicht sind in diesem Fall die vertretungsbefugten Organe der Gesellschaft. Der Senat teilt deshalb die Auffassung der Lehre, dass die vertretungsbefugten Organe persönlich sowie unter eigener Verantwortung und Haftung zur Anzeige verpflichtet sind (Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 12a MRG Rz 51; Ostheim, Unternehmensveräußerung und Mietzinserhöhung im 3. WÄG, wobl 1993, 200, 215; Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete, 57; Schauer, Geschäftsraummiete und Unternehmensübertragung, GesRZ 1994, 12, 24; Würth in Rummel, ABGB³ § 12a MRG Rz 21; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹ § 12a MRG Rz 21).

1.6. Die voranstehenden Erwägungen lassen sich in folgender Weise zusammenzufassen: Die Anzeigepflicht des § 12a Abs 3 MRG ist ein Schutzgesetz zugunsten des Vermieters. Zur Anzeige verpflichtet sind die vertretungsbefugten Organe einer Mieterin persönlich; sie persönlich werden bei schuldhafter Pflichtverletzung dem Vermieter schadenersatzpflichtig, insoweit dieser im Rahmen seines Ersatzanspruchs gegen die GmbH nicht voll befriedigt werden kann.

2. Die Klägerin bekämpft die Vertragsauslegung durch das Berufungsgericht, sie könne zwar vertragliche Ansprüche aus den zur Zeit ihres Erwerbs der Liegenschaft aufrechten Mietverträgen gegenüber Mietern geltend machen, sei aber zur Verfolgung von - vor ihrem Rechtserwerb entstandenen - deliktischen Ansprüchen ohne deren Abtretung durch den geschädigten Voreigentümer nicht legitimiert. Zwar hätten die Vertragsparteien an den Fall eines erst künftig bekannt werdenden - zur Mietzinsanhebung berechtigenden - Tatbestands nach § 12a Abs 3 MRG nicht gedacht. Ersichtliche Absicht der Vertragsparteien sei es aber gewesen, dass die Klägerin umfassend in sämtliche Rechtsbeziehungen der Verkäuferin eintreten solle, soweit ein Zusammenhang mit dem Liegenschaftseigentum bestehe. Nach der gebotenen ergänzenden Vertragsauslegung ergebe sich daher, dass auch die hier verfolgten Forderungen der Klägerin zustehen hätten sollen.

2.1. Die Klägerin macht zwar zu Recht geltend, dass nach § 914 ABGB bei der Auslegung von Verträgen nicht an dem buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen ist, wofür der Wortsinn nur den Ausgangspunkt bildet (stRsp; Bollenberger, KBB² § 914 ABGB Rz 5 mwN), sie übersieht aber, dass sie eine konkrete Behauptung über einen vom Vertragswortlaut abweichenden Willen der am Vertragsschluss beteiligten Personen in erster Instanz nicht aufgestellt hat (vgl. 3 Ob 125/05m).

2.2. Was die „einfache“ Vertragsauslegung angeht, ist auf die zutreffenden Erwägungen des Berufungsgerichts zu verweisen. Die Regelung in Pkt V) lit c zweiter Satz des Kaufvertrags bezieht sich allein auf (erg: vertragliche) Ansprüche auf Mietzins im Verhältnis zwischen den Parteien des Mietverhältnisses; im Anlassfall geltend gemacht werden hingegen deliktische Ansprüche des Vermieters gegenüber einem Organwalter der Mieterin, die im Vertrag nicht geregelt sind.

2.3.1. Entgegen der Auffassung der Revisionswerberin besteht auch kein Anlass für eine ergänzende Vertragsauslegung. Eine Vertragslücke würde voraussetzen, dass der Vertrag planwidrig unvollständig geblieben wäre (RIS-Justiz RS0017829 [T2]). Eine solche Lücke ist hier nicht erkennbar, würde doch eine solche voraussetzen, dass es Absicht der Parteien war, die Rechtszuständigkeit der Erwerberin der Liegenschaft auch für solche deliktischen Schadenersatzansprüche zu begründen, die zwar vor dem Übergabestichtag entstanden, aber erst danach bekannt geworden sind. Für eine derartige Absicht fehlt jedoch jeder Anhaltspunkt.

2.3.2. Ergänzende Vertragsauslegung hat vor allem dann einzutreten, wenn die Parteien die Anwendung vorhandenen Dispositivrechts jedenfalls nicht wollten, dennoch aber selbst keine Regelung trafen, oder wenn sich die vorhandene gesetzliche Regelung für den konkreten Fall als unangemessen, nicht sachgerecht oder unbillig erweist (RIS-Justiz RS0017890); keiner dieser Fälle liegt hier auf der Hand. Es ist dem Berufungsgericht daher beizupflichten, dass die Ersatzansprüche betreffend die Objekte top 1a und top 2a, die sich zur Gänze auf Zeiträume vor dem Liegenschaftserwerb der Klägerin beziehen, schon mangels Rechtszuständigkeit der Klägerin nicht zu Recht bestehen.

3.1. Hinsichtlich des Objekts top 2 macht die Klägerin einen Schaden aus entgangenem Mietzins für den Zeitraum 1/98 bis 9/04 geltend. Für die Rechtszuständigkeit ist hier danach zu unterscheiden, in wessen Vermögen der geltend gemachte Schaden jeweils eingetreten ist.

3.1.1. Der nach dem Vertrag vereinbarte Stichtag für den Übergang der Liegenschaft in den Besitz der Käuferin ist der Tag der Vertragsunterfertigung; Gefahr und Zufall treffen [erg: erst] ab diesem Tag die Käuferin (Pkt IV) des Vertrags). Soweit die begehrten Ersatzbeträge Mietzinsentgänge aus vor diesem Stichtag liegenden Mietzinsperioden betreffen, wurde allein die Verkäuferin durch die unterlassene Anzeige an einer Mietzinsanhebung gehindert und in ihrem Vermögen geschädigt; in diesem Umfang können Ersatzbeträge daher nach dem zuvor Gesagten mangels gegenteiliger Vereinbarung nicht von der Erwerberin geltend gemacht werden.

3.1.2. Ersatzbeträge für Verrechnungsperioden ab dem Besitzübergang sind demgegenüber der Ausgleich für eine - durch die unterlassene Anzeige verursachte - Minderung des Vermögens der Klägerin als nunmehrige Vermieterin; insoweit ist die Klägerin selbst Geschädigte und macht nach den zuvor dargestellten Grundsätzen einen eigenen Schadenersatzanspruch geltend.

3.1.3. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts fehlt es in diesem Umfang auch nicht am Rechtswidrigkeitszusammenhang: Die Anzeigepflicht des § 12a Abs 3 MRG bezweckt den Schutz des jeweiligen Vermieters, der vor Vermögensschäden infolge unterlassener Anhebung des Mietzinses auf den angemessenen Mietzins bewahrt werden soll. Die gesetzliche Anzeigepflicht, die der Beklagte verletzt hat, ist unbefristet und bestand ab dem Zeitpunkt des Gläubigerwechsels auch gegenüber der Klägerin als nunmehrige Vermieterin. Dass die Klägerin infolge gesetzlicher Vertragsübernahme als Neugläubigerin in den Mietvertrag eingetreten ist, ändert daher nichts daran, dass der Beklagte ihr gegenüber für die durch schuldhafte Unterlassung der Anzeige herbeigeführten Vermögensschäden einstehen muss.

3.1.4. Dass die Pflichtverletzung schuldhaft erfolgt ist, hat das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt. Der Klagsanspruch besteht somit nach den bisherigen Verfahrensergebnissen im aufgezeigten Umfang dem Grunde nach zu Recht.

4. Die Vorinstanzen haben aufgrund einer - vom Obersten Gerichtshof nicht geteilten - Rechtsauffassung keine Feststellungen zur Höhe jener Ersatzbeträge betreffend das Objekt top 2 getroffen, die in Mietzinsperioden nach dem Besitzübergang der Liegenschaft auf die Klägerin fallen. Damit kann die Berechtigung des Klagebegehrens - unter Berücksichtigung des im Konkursverfahren über das Vermögen des Beklagten abgeschlossenen Zwangsausgleichs - nicht abschließend beurteilt werden. Der Revision ist deshalb Folge zu geben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurückzuverweisen.

5. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 Abs 1 zweiter Satz ZPO.

Textnummer

E89843

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:00400B00220.08V.0120.000

Im RIS seit

03.03.2009

Zuletzt aktualisiert am

10.12.2013

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