

TE OGH 2019/2/20 5Ob156/18d

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 20.02.2019

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Grohmann und Mag. Malesich sowie die Hofräte Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin I*****gesellschaft m.b.H., *****, vertreten durch die PISTOTNIK & KRILYSZYN Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin K*****GmbH, *****, vertreten durch die Schaffer Sternad Rechtsanwälte OG in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 5 MRG iVm § 8 Abs 2 Z 1 MRG, über den ordentlichen Revisionsrechtskurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts St. Pölten als Rechtsgericht vom 19. März 2018, GZ 7 R 28/18z-21, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts St. Pölten vom 5. Jänner 2018, GZ 9 Msch 1/17f-16, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrechtskurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben und dem Erstgericht wird die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten des Revisionsrechtskursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Alleineigentümerin einer Liegenschaft in St. Pölten. Im Jahr 1997 vermietete sie diverse Geschäftsräumlichkeiten in dem auf dieser Liegenschaft errichteten Geschäftshaus an die K***** Gesellschaft m.b.H. (FN *****) und die K***** Gesellschaft m.b.H. & Co. KG (FN *****). Die Antragsgegnerin ist Gesamtrechtsnachfolgerin der K***** Gesellschaft m.b.H. & Co. KG (Vermögensübernahme gemäß § 142 HGB).

Über die K***** Gesellschaft m.b.H. wurde mit Beschluss des Handelsgerichts Wien vom 13. 6. 2000 das Konkursverfahren eröffnet. Mit Notariatsakt vom 4. 7. 2000 („Sacheinlagevertrag“) übertrug der bestellte Masseverwalter einen Teil des Unternehmens, und zwar den lebenden Geschäftsbetrieb von 30 Filialen, darunter die im Bestandobjekt betriebene Filiale, samt den jeweiligen Bestandrechten an die Antragsgegnerin. Die nach wie vor im Konkurs befindliche K***** Gesellschaft m.b.H. übt keine Geschäftstätigkeit mehr aus und nutzt das Bestandobjekt nicht mehr. Über das Bestandobjekt verfügt seit der vom Konkursgericht am 4. 7. 2000 angeordneten Schließung des Unternehmens der K***** Gesellschaft m.b.H. in tatsächlicher Hinsicht nur die Antragsgegnerin.

Die Antragstellerin begehrte, der Antragsgegnerin aufzutragen, die vorübergehende Benützung und Veränderung ihres Mietgegenstands durch bestimmte, im Antragsbegehren konkret beschriebene brandschutztechnische Maßnahmen zu

gestatten.

Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Antrags. Die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen seien nicht ausreichend und vertragswidrig. Der Antrag sei zudem formell fehlerhaft. Die K***** Gesellschaft m.b.H. sei nämlich ungeachtet ihres Konkurses nach wie vor Mitmieterin des Mietvertrags, der Antrag sei jedoch nur gegen die Antragsgegnerin gerichtet.

Die Antragstellerin replizierte, dass die im Konkurs befindliche K***** Gesellschaft m.b.H. seit Schließung des Unternehmens keine Geschäftstätigkeit mehr ausübe und das Bestandobjekt auch nicht mehr benutze. Die K***** Gesellschaft m.b.H. habe zu keinem Zeitpunkt gegen die von der Antragstellerin geplanten Sanierungsmaßnahmen opponiert, weil die Antragsgegnerin alleine über das Bestandobjekt verfüge und auch den Bestandzins entrichte. Im Übrigen habe der Masseverwalter der K***** Gesellschaft m.b.H. mit Notariatsakt vom 4. 7. 2000 den Geschäftsbetrieb samt jeweiligen Bestandrechten an die Antragsgegnerin übertragen. Im Ergebnis sei daher die Antragsgegnerin die einzige verbliebene Mieterin. Die Antragsgegnerin trete seit 15 Jahren völlig einvernehmlich mit der Vermieterin als alleinige Mieterin auf und werde auch so behandelt.

Das Erstgericht wies den Antrag ab.

Mitmieter seien in Verfahren gemäß § 37 Abs 1 Z 5 MRG iVm § 8 Abs 2 Z 1 MRG notwendige Streitgenossen. Obwohl im Mietvertrag sowohl die K***** Gesellschaft m.b.H. als auch die K***** Gesellschaft m.b.H. & Co. KG als Mitmieter aufscheinen, sei der Antrag sowohl bei der Schlichtungsstelle als auch bei Gericht nur gegen die Antragsgegnerin gerichtet worden. Der nur gegen einen Mitmieter gerichtete Antrag sei mangels Passivlegitimation abzuweisen.

Der Einwand der Antragstellerin, dass die Antragsgegnerin die einzige verbliebene Mieterin sei und daher gar keine notwendige Streitgenossenschaft vorliege, sei nicht berechtigt. Der Sacheinlagevertrag, mit dem die Bestandrechte von der im Konkurs befindlichen K***** Gesellschaft m.b.H. auf die Antragsgegnerin übertragen hätten werden sollen, sei zu einem Zeitpunkt wirksam geworden, als bei der Antragsgegnerin im Wege des § 142 HGB bereits die Mietrechte der zweiten Mitmieterin vorhanden gewesen seien. Eine Übertragung der Mietrechte gemäß § 12a MRG scheide aus, wenn der Erwerbende bereits die Mietrechte innegehabt habe. Die behauptete Vertragsübernahme durch die Antragstellerin setze die Zustimmung aller Beteiligten voraus. Die Antragsgegnerin habe der Vertragsübernahme aber weder ausdrücklich noch konkludent zugestimmt. Dass die Antragsgegnerin der Vertragsübernahme ausdrücklich zugestimmt habe, habe die Antragstellerin nicht vorgebracht. Für die Annahme einer konkludenten oder durch bloßes Schweigen erteilten Zustimmung der Antragsgegnerin reichten die Behauptungen und Feststellungen nicht aus. Es fehle aber auch die Zustimmung der im Konkurs befindlichen K***** Gesellschaft m.b.H. Die Antragstellerin behauptet, die im Konkurs befindliche K***** Gesellschaft m.b.H. habe dadurch auf die Mietrechte verzichtet und der Vertragsübernahme konkludent oder durch bloßes Schweigen zugestimmt, dass die Antragsgegnerin und nicht sie die Mietrechte ausgeübt, die Antragsgegnerin den Mietzins bezahlt habe und das Unternehmen der im Konkurs befindlichen K***** Gesellschaft m.b.H. geschlossen worden sei. Dies reiche nicht aus. Ein stillschweigender Verzicht müsste außerdem, um wirksam zu sein, gegenüber der Vermieterin erklärt und von ihr angenommen werden. Eine Vertragsübernahme habe daher nie stattgefunden. Auf die Inanspruchnahme des im Mietvertrag vereinbarten Weitergaberechts habe sich die Antragstellerin nicht gestützt.

Die Sanierung der mangelnden Passivlegitimation in dem dem Schlichtungsstellenverfahren nachgelagerten gerichtlichen Verfahren sei nicht möglich. Unabhängig davon, sei hier eine Sanierung auch gar nicht erfolgt. Die Antragsteller hätten zwar die Zustellung der Schriftsätze an die im Konkurs befindliche K***** Gesellschaft m.b.H. beantragt. Diese Schriftsätze enthielten jedoch keinen Hinweis darauf, dass dieser Streitgenosse nunmehr auch Antragsgegner sein solle. Überdies fehle die erforderliche ausdrückliche Beitrittserklärung des Streitgenossen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. In dem dem Schlichtungsstellenverfahren nachgelagerten gerichtlichen Verfahren nach § 8 Abs 2 MRG könne der Antragsgegner weder ausgewechselt, richtiggestellt oder erweitert werden. Die Beziehung eines am Schlichtungsstellenverfahren nicht beteiligten Mieters könne daher im Gerichtsverfahren nicht nachgeholt werden. Die Antragstellerin habe die Mitmieter Eigenschaft der K***** Gesellschaft m.b.H. im Verfahren erster Instanz zudem bis zuletzt bestritten und gar nicht beantragt, diese dem Verfahren als Mitmieterin beizuziehen. Die bloße Zustellung der Schriftsätze ohne korrespondierende Antragstellung sei nicht als Sanierungsmaßnahme geeignet.

Entgegen dem Standpunkt der Antragstellerin sei die K***** Gesellschaft m.b.H. nach wie vor Mitmieterin. Der

Mietvertrag sehe keine Berechtigung zur Weitergabe der Mietrechte vor. Die entsprechende Regelung beziehe sich vielmehr auf die Überlassung oder Weitergabe des Bestandobjekts, nicht jedoch auf eine generelle Berechtigung, die Bestandrechte als solche zu übertragen oder weiterzugeben. Ein Ausscheiden der ursprünglich am Mietvertrag beteiligten K***** Gesellschaft m.b.H. aus dem Bestandverhältnis erfordere eine Dreiparteieinigung (beide Mitmieter und die Vermieterin), ebenso ein allfälliger Verzicht eines Mitmieters. Die Antragstellerin bestreite jedoch, wenngleich aus rechtlich unrichtigen Überlegungen, die Notwendigkeit der vermieterseitigen Zustimmung, sodass davon auszugehen sei, dass eine solche nicht vorliege.

Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs für zulässig, weil keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs dazu vorliege, ob in einem Verfahren nach § 8 Abs 2 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 5 MRG die fehlende Beteiligung eines Mitmieters in dem dem Schllichtungsstellenverfahren nachgelagerten gerichtlichen Verfahren saniert werden könne.

Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung abzuändern und dem Antrag stattzugeben. Hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag.

Die Antragsgegnerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, den Revisionsrekurs als unzulässig zurückzuweisen, hilfsweise ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und im Sinn des hilfsweise gestellten Aufhebungsantrags berechtigt, weil den Vorinstanzen bei der Beurteilung der Mitmieterstellung (des Masseverwalters) der im Konkurs befindlichen K***** Gesellschaft m.b.H. eine aufzugreifende Fehlbeurteilung unterlaufen ist.

1. Ist ein Objekt an mehrere Personen als Mitmieter in Bestand gegeben, so ist ein solches Mitmietverhältnis oder Gesamtmieterverhältnis ein einheitliches, demnach ungeteiltes Mietverhältnis und besteht nicht etwa aus mehreren konkurrierenden Mietverhältnissen (RIS-Justiz RS0101118 [T3, T8]). Die Mitmieter bilden eine Rechtsgemeinschaft iSd §§ 825 ff ABGB. Die Vorschriften über die Miteigentumsgemeinschaft sind daher für das Innenverhältnis von Mitmieter untereinander sinngemäß anzuwenden (RIS-Justiz RS0013160 [T5], RS0101118 [T10], RS0013191 [T3, T5]).

2. Der Übergang des Unternehmens eines Mitmieters einer Geschäftsräumlichkeit auf einen anderen Mitmieter, der schon bisher Träger der Mietrechte war und nun das Unternehmen in dem von ihm (mit-)gemieteten Geschäftsräumen weiterführt, fällt nicht in den Anwendungsbereich des § 12a Abs 1 MRG (RIS-Justiz RS0070029). Dass daher die mit Notariatsakt vom 4. 7. 2000 („Sacheinlagevertrag“) erfolgte Übertragung des Geschäftsbetriebs zu keinem Vertragsübergang nach § 12a Abs 1 MRG führte, ist im Revisionsrekursverfahren auch nicht strittig (5 Ob 11/02g, 5 Ob 259/07k [zu den identen gesellschaftsrechtlichen Änderungen]). Durch die Unternehmensübertragung wurde die Rechtsposition der beiden Mitmieter als Vertragspartner der Vermieterin nicht verändert. Ein Ausscheiden des Überträgers des Unternehmens aus seinen Rechten und Pflichten als Mitmieter käme nur mit Zustimmung der Vermieterin in Betracht (RIS-Justiz RS0070029).

3. Ein mit einer Mehrheit von Mieter geschlossener Mietvertrag kann bei Willensübereinstimmung sämtlicher Beteiligter, also der Mitmieter und des Vermieters, von einem bestimmten Zeitpunkt an dahin noviert werden, dass auf Seiten der Mieter anstelle der bisherigen Mitmieter nur mehr einer von ihnen tritt. In einem solchen Fall scheidet der ausgetretene Mitmieter aus der bisherigen Rechtsgemeinschaft und dem Mietverhältnis aus (RIS-Justiz RS0013181).

4.1. Das von der Antragstellerin behauptete Ausscheiden der K***** Gesellschaft m.b.H. aus ihren Rechten und Pflichten als Mitmieterin bedarf daher einer zumindest konkludenten Dreiparteieinigung. Das Erstgericht vertritt die Rechtsansicht, für eine solche Vertragsübernahme fehle es an der Zustimmung sowohl der Antragsgegnerin als auch der K***** Gesellschaft m.b.H.. Das Rekursgericht meint, dass (auch) eine Zustimmung der Antragstellerin zur Vertragsübernahme nicht anzunehmen sei. In ihrer Begründung stützen sich die Vorinstanzen, das Rekursgericht iSd § 60 Abs 2 AußStrG, unter anderem auf fehlendes Vorbringen. Feststellungen, die an sich nicht durch entsprechendes Prozessvorbringen gedeckt sind, sind aber nach ständiger Rechtsprechung insoweit zu berücksichtigen, als sie in den Rahmen des geltend gemachten Anspruchsgrundes oder der erhobenen Einwendungen fallen (5 Ob 199/17a mwN).

4.2. Gegenstand des zwischen der K***** Gesellschaft m.b.H. und der Antragsgegnerin abgeschlossenen Sacheinlagevertrags war gemäß dessen Pkt I lit a der lebende Geschäftsbetrieb hinsichtlich 30 Filialen der K***** Gesellschaft m.b.H. „samt der diesbezüglichen Bestandrechte“. Eine dieser Filialen war die bis zur Schließung des Unternehmens im Mietobjekt betriebene Filiale (Anlage ./2). Die K***** Gesellschaft m.b.H. verpflichtete sich,

„hinsichtlich der übernommenen Filialen alle Rechtshandlungen zu setzen und Erklärungen für die Umschreibung von Verträgen abzugeben, die für die Übernahme der betreffenden Filialbetriebe [...] notwendig und nützlich sind [...].“ Für den Fall, dass „Bestandverhältnisse für übernommene Filialen im Einzelfall aus rechtlichen Gründen nicht auf die aufnehmende Gesellschaft übergehen“, trafen die Vertragsparteien in Pkt 4.3 des Sacheinlagevertrags zusätzlich nähere Regelungen zu den jeweiligen Rechten und Pflichten aus dem gespaltenen Mietverhältnis. Der erklärte Wille der Vertragsparteien war demnach auf eine Übernahme der jeweiligen Mietverträge bzw ein Ausscheiden der Mitmieterin K***** Gesellschaft m.b.H. gerichtet. Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen ist daher davon auszugehen, dass beide Mitmieter der Vertragsübernahme durch die Antragsgegnerin (und damit dem Austritt der Mitmieterin) zustimmten.

4.3. Auch die Antragstellerin hat ihre Zustimmung zur Vertragsübernahme durch die Antragsgegnerin bzw zum Vertragsaustritt der K***** Gesellschaft m.b.H. (zumindest konkludent) erteilt. Das ergibt sich, anders als das Rekursgericht vermeint, gerade daraus, dass die Antragstellerin auf dem Standpunkt steht, die K***** Gesellschaft m.b.H. sei nicht mehr Mitmieterin und aus dem Vertragsverhältnis ausgeschieden. Dass die Antragstellerin in Bezug auf die rechtliche Begründung dafür eine andere Rechtsauffassung vertreten haben mag, steht dem schon deshalb nicht entgegen, weil sie durch Inanspruchnahme nur der Antragsgegnerin und das Vorbringen, dass die Antragsgegnerin seit 15 Jahren „völlig einvernehmlich“ mit der Vermieterin als alleinige Mieterin auftrete und auch so behandelt werde, jedenfalls ihre Zustimmung zu dem Ergebnis zum Ausdruck gebracht hat.

5. Die K***** Gesellschaft m.b.H. ist mit Zustimmung der Vermieterin infolge Übertragung des Geschäftsbetriebs und ihrer Mietrechte aus ihren Rechten und Pflichten als Mitmieterin ausgeschieden. Die mit der Problematik der notwendige Streitgenossenschaft verbundenen Fragen stellen sich hier nicht. Der von den Vorinstanzen herangezogene Grund für die Abweisung des Antrags trägt daher nicht. Mit den (eigentlichen) Voraussetzungen für die Durchsetzung des Anspruchs auf Duldung von Eingriffen in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten nach den § 8 Abs 2 MRG und § 37 Abs 1 Z 5 MRG haben sich die Vorinstanzen in konsequenter Verfolgung ihrer – vom Obersten Gerichtshof nicht geteilten – Rechtsansicht bisher nicht auseinandergesetzt. Diese Erwägungen führen zur Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen und Zurückverweisung der Rechtssache an das Erstgericht zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung.

6. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die danach gebotenen Billigkeitserwägungen können erst in dem die Sache erledigenden Sachbeschluss angestellt werden (RIS-Justiz RS0123011 [T1]).

Textnummer

E124199

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:0050OB00156.18D.0220.000

Im RIS seit

07.03.2019

Zuletzt aktualisiert am

05.06.2020

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>