jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2020/12/18 8Ob76/20i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.12.2020

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Kuras als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Tarmann-Prentner und Mag. Korn, den Hofrat Dr. Stefula und die Hofrätin Mag. Wessely-Kristöfel als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A***** Privatstiftung, *****, vertreten durch Dr. Harald SKRUBE Rechtsanwalt GmbH in Villach, wider die beklagte Partei Dipl.-Ing. W*****, vertreten durch den gewählten Erwachsenenvertreter S*****, beide vertreten durch Dr. Karl Heinz Plankel, Rechtsanwalt in Wien, wegen 15.066 EUR sA, über die Revision der beklagten Partei (Revisionsinteresse 15.065,92 EUR) gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 16. Juni 2020, GZ 3 R 38/20p-53, mit dem infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichts Klagenfurt vom 24. Jänner 2020, GZ 77 Cg 52/17v-45, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass sie einschließlich des bereits in Rechtskraft erwachsenen Teils insgesamt zu lauten haben:

„Das Klagebegehren, die beklagte Partei sei schuldig, der klagenden Partei binnen 14 Tagen 15.066 EUR samt 4 % Zinsen seit 1. 6. 2017 zu zahlen, wird abgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 4.224,96 EUR (darin 704,16 EUR USt) bestimmten Verfahrenskosten erster und die mit 1.522,32 EUR (darin 253,72 EUR USt) bestimmten Verfahrenskosten zweiter Instanz binnen 14 Tagen zu ersetzen."

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 1.096,56 EUR (darin 182,76 EUR USt) bestimmten Verfahrenskosten dritter Instanz binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

[1] Der Beklagte war Eigentümer zweier Liegenschaften, auf denen „Zinshäuser" errichtet sind. Er vermietete dort Bestandobjekte an verschiedene Mieter, die entsprechend den Mietverträgen Kautionen in Höhe von insgesamt 15.062,92 EUR erlegten, und zwar zum Teil in bar und zum Teil durch Einzahlungen auf ein Konto des Beklagten („Mietenkonto"). Sparbücher als Kaution übergab keiner der Mieter.

[2] Im Dezember 2016 erwarb die Klägerin die beiden Liegenschaften durch Zuschlag als Meistbietende in einem gegen den Beklagten geführten Zwangsversteigerungsverfahren. Bereits vor dem Erwerb war der Klägerin bewusst, dass die Mieter der Bestandobjekte „entsprechende" Kautionen an den Beklagten gezahlt hatten und diese nicht als Aktiva im Zwangsversteigerungsverfahren ausgewiesen waren. Von den zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbs durch

die Klägerin bestehenden Mietverhältnissen sind zwei nach wie vor aufrecht; einer der Mieter hatte eine Kaution von 3.118,80 EUR und der andere Mieter eine Kaution von 1.800 EUR beim Beklagten erlegt. Die anderen übernommenen Mietverhältnisse sind inzwischen beendet; die Klägerin zahlte bei Rückstellung der jeweiligen Bestandobjekte Kautionen von insgesamt 10.147,12 EUR an die Mieter zurück.

[3] Die Klägerin forderte den Beklagten vergebens auf, einen Betrag in Höhe der von den Mietern erlegten Kautionen an sie zu zahlen.

[4] Die Klägerin begehrt die Zahlung von 15.066 EUR sA. Sie sei in die Mietverträge auf Vermieterseite eingetreten und habe einen Anspruch auf Herausgabe der Kautionen.

[5] Der Beklagte bestritt einen derartigen Anspruch.

[6] Das Erstgericht gab dem Klagebegehren – mit Ausnahme einer Teilabweisung von 0,08 EUR samt 4 % Zinsen seit 1. 6. 2017 sowie 4 % Zinsen aus 15.065,92 EUR vom 1. 6. 2017 bis 11. 6. 2017 – statt. Dabei schloss es sich den in den Gesetzesmaterialien zu § 16b MRG und in Teilen des Schrifttums vertretenen Ansicht an, dass bei Veräußerung eines Mietgegenstands (so auch im Fall einer Zwangsversteigerung) den Veräußerer ex lege die Pflicht treffe, der Erwerberin die Kautionen auszufolgen.

[7] Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Die Klägerin sei aufgrund des Eigentümerwechsels (durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren) von Gesetzes wegen in die aufrechten Mietverhältnisse eingetreten. Auch beim Erwerb durch Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren sei der Erwerber an Nebenabreden gewöhnlichen Inhalts gebunden. Konsequenz daraus sei unter anderem, dass bei Rückstellung des Mietobjekts nicht der frühere Vermieter – der die Kaution einst begehrt und erhalten habe –, sondern der jeweilige Vertragspartner des Mieters zur Rückzahlung der Kaution verpflichtet sei. Der neue Vermieter hafte für die Rückzahlung der Kaution an den Mieter auch dann, wenn – wie hier – der frühere Vermieter die bei ihm erlegten Kautionen nicht an den neuen Vermieter (Erwerber) weitergegeben habe. Das Gesetz regle allerdings nicht explizit, welches Schicksal Kautionen bei einem Vermieterwechsel in Bezug auf das Verhältnis zwischen dem bisherigen Vermieter und dem neuen Vermieter (Erwerber) haben. Der Anspruch der Klägerin könne jedoch aus einer sinngemäßen Anwendung der Bestimmungen des § 1358 ABGB (Legalzession) und des § 1422 ABGB (notwendige Zession) abgeleitet werden: Der Erwerber trete von Gesetzes wegen in die bestehenden Mietverträge mit allen (gewöhnlichen) Nebenbestimmungen ein. Daher sei der Schluss durchaus naheliegend, dass der neue Vermieter (Erwerber) in sinngemäßer Anwendung dieser Bestimmungen von Gesetzes wegen auch die Sicherungsrechte des bisherigen Vermieters erwerbe. Werde diese Rechtsfolge akzeptiert, stehe dem neuen Vermieter (Erwerber) gegen den früheren Vermieter ein Anspruch auf Ausfolgung des Absonderungsguts „Kaution" zu; im Falle eines unregelmäßigen Pfandes müsse daraus das Bestehen eines Anspruchs gegenüber dem früheren Vermieter auf Zahlung der erlegten Kautionsbeträge folgen.

[8] Das Berufungsgericht ließ die ordentliche Revision zu, weil – soweit überblickbar – Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu der Frage fehle, ob der Erwerber gegen den früheren Vermieter einen Anspruch auf Ausfolgung der von den Mietern erlegten Kautionen habe.

[9] Gegen das Berufungsurteil richtet sich die Revision des Beklagten mit einem auf gänzliche Klageabweisung gerichteten Abänderungs-, hilfsweise mit einem Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrag.

[10] Die Klägerin beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung die Zurück-, in eventu die Abweisung der Revision.

[11] Die Revision ist zulässig, weil die Rechtslage einer Klarstellung bedarf. Die Revision ist auch berechtigt.

[12] 1. Zum Anspruch der Mieter gegen die Klägerin auf Rückzahlung der Kautionen

Rechtliche Beurteilung

[13] 1.1 Der Ersteher einer Liegenschaft im Zwangsversteigerungsverfahren tritt gemäß § 1121 iVm § 1120 ABGB mit dem Zuschlag in bestehende Bestandverhältnisse ein (RIS-Justiz RS0105725). Im – hier zu vermutenden (RS0069235) – Anwendungsbereich des MRG ergibt sich diese Rechtsfolge aus § 2 Abs 1 vierter Satz MRG (RS0025173; 2 Ob 142/07g mwN). Es handelt sich dabei um eine gesetzliche Vertragsübernahme auf Vermieterseite (vgl RS0104141; RS0021158 [T2, T3]). Der Erwerber tritt auch in die Nebenabreden des Bestandvertrags ein, soweit sie mit dessen Inhalt zusammenhängen und nicht bloß gelegentlich des Vertrags vereinbart wurden (RS0021133 [T1]; 2 Ob 2344/96m mwN). Die Vereinbarung der Zahlung einer Barkaution ist eine Nebenabrede im Sinne des § 2 Abs 1 MRG, dies gilt auch für die

Vereinbarung der Rückzahlung der Kaution (RS0021133 [T13]). Es entspricht der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, dass ein Anspruch auf Rückzahlung einer bei Abschluss des Bestandvertrags geleisteten Barkaution gegen den Erwerber des Bestandobjekts durchzusetzen ist (RS0105724), und zwar unabhängig davon, ob dieser den maßgeblichen Geldbetrag vom Veräußerer erhalten hat (Kuprian, Der Mietvertrag3 Rz 291d mwN). Als Erwerber gilt auch der Ersteher aufgrund einer Zwangsversteigerung (RS0021133 [T14]).

[14] 1.2 Daraus folgt, dass die Vorinstanzen richtig davon ausgegangen sind, dass die Klägerin als Ersteherin der Bestandobjekte den Mietern zur Rückzahlung der von diesen beim Beklagten erlegten Kautionen verpflichtet ist.

[15] 2. Zum Wesen der Kaution

[16] 2.1 Mit § 16b MRG wurden durch die Wohnrechtsnovelle 2009 erstmals konkrete gesetzliche Kautionsbestimmungen getroffen: So hat nach § 16b Abs 2 MRG der Vermieter nach Ende des Mietvertrags dem Mieter die Kaution samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird. § 16b Abs 1 MRG sieht vor, dass ab 1. 4. 2009 (§ 49f Abs 1 MRG), für bestehende Verträge mit einer Übergangsfrist bis 30. 9. 2009 (§ 49f Abs 2 MRG), Barkautionen in Form von Sparbüchern oder einer gleich gute Verzinsung sowie gleich hohe Sicherheit bietenden, eindeutig vom Vermögen des Vermieters abgrenzbaren Veranlagung zu sichern sind (Prader, MRG5.14 § 16b Anm 1). Dass Derartiges hier geschehen wäre, wurde (trotz Erörterung durch das Erstgericht) weder vorgebracht noch festgestellt.

[17] 2.2 Bei der Barkaution handelt es sich um eine Pfandbestellung für künftige Forderungen des Vermieters. Das Pfandrecht an vertretbaren Sachen – besonders an Geld – ist in der Regel ein unregelmäßiges Pfandrecht („pignus irregulare"). In diesem Fall wird der Kautionsempfänger durch Vermengung Eigentümer des Geldes. Dem Besteller steht kein dingliches Recht, sondern ein bloß schuldrechtlicher Anspruch auf Rückzahlung zu (RS0010942 [T1]; zuletzt etwa 8 Ob 126/10b; vgl auch Kuprian aaO Rz 290; Lassingleithner, Die Kaution im Mietrecht 6). Beim unregelmäßigen Pfand hat der Pfandbesteller keinen Aussonderungsanspruch im Insolvenzverfahren des Gläubigers (Hinteregger in Schwimann/Kodek, ABGB4 § 447 Rz 9). Die Barkaution gibt dem Kautionsnehmer das Recht, künftig entstehende Ersatzforderungen mit dem Rückforderungsanspruch des Kautionsgebers zu kompensieren. Das Kompensationsrecht besteht grundsätzlich so lange, bis das Verhältnis zwischen den Vertragspartnern, aus dem der zu sichernde Anspruch entstehen kann, abgewickelt ist (RS0011282).

[18] Im Unterschied zur Barkaution bleibt der Mieter bei der Hingabe eines Sparbuchs Eigentümer des Sparbuchs und hat einen dinglichen Anspruch auf Herausgabe des Pfandes (Kuprian aaO Rz 297a).

[19] 3. Zum Anspruch des Erwerbers gegen den Veräußerer auf Herausgabe der Kaution

[20] 3.1 Die Gesetzesmaterialien zu § 16b MRG gehen (zwischen verschiedenen Kautionsarten nicht weiter differenzierend) davon aus, dass der bisherige Eigentümer, wenn es zu einer Veräußerung der Liegenschaft und damit zu einem Vermieterwechsel kommt, „entsprechend dem Grundgedanken des § 1120 ABGB" die Kaution an den neuen Eigentümer zu übergeben, also ihm etwa das Kautionssparbuch auszuhändigen hat (Initiativantrag 513/A BlgNR 24. GP 4; so auch BAB 122 BlgNR 24. GP 2).

[21] Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer (in Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht23 § 16b MRG Rz 3) scheinen dieser Aussage beizutreten, schicken aber voraus, dass es an einer ausdrücklichen Norm fehlt. Auch Stabentheiner (Die Wohnrechtsnovelle 2009; wobl 2009, 97 [109]) betont, dass das Gesetzesrecht nicht zu der Frage Stellung nimmt, was mit den durch einen Liegenschaftseigentümer von seinen Mietern vereinnahmten Kautionen zu geschehen habe, wenn dieser die Liegenschaft veräußert. Den Ausführungen in den Materialien stimmt er grundsätzlich uneingeschränkt zu, weil eine solche Handhabung unter dem Aspekt der Insolvenzsicherheit der Kautionen zweckmäßig und begrüßenswert sei und weil auch die Passivlegitimation für die Kautionsrückforderungsansprüche mit dem Eigentümerwechsel auf den neuen Eigentümer übergehe. Den Parteien des Veräußerungsvertrags stehe es allerdings auch frei, anderes zu vereinbaren.

[22] Riss (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht3 § 16b MRG Rz 53) hält fest, dass die Gesetzesmaterialien und ihnen folgend auch Teile des Schrifttums offensichtlich davon ausgehen würden, dass den Veräußerer des Mietgegenstands ex lege die Pflicht treffe, dem Erwerber die vom Mieter erhaltene Kaution auszufolgen. Es scheine dem Gesetz jedoch keine taugliche Wertung entnehmbar, die eine derartige Rechtsfolge

notwendig machen würde. Im Weiteren nimmt Riss (aaO Rz 54 f) zu dem Fall Stellung, dass dem Vermieter ein Sparbuch als Kaution bestellt wurde. Unter der Prämisse, dass es sich bei einem Sparbuch (anders als bei einer Barkaution) um ein regelmäßiges Pfand handelt (RS0011300), zeigt er auf, dass sich durch eine sinngemäße Anwendung der Grundsätze betreffend den Miterwerb von Sicherungsrechten bei der Legalzession (§ 1358 ABGB) bzw bei der notwendigen Zession (§ 1422 ABGB) das – als unbefriedigend
empfundene – Erlöschen des (akzessorischen) Pfandrechts bei Vertragsübernahme vermeiden ließe. Da die ex lege eingreifende Vertragsübernahme nach §§ 1120, 1121 ABGB der Situation der §§ 1358, 1422 ABGB durchaus rechtsähnlich erscheine, werde man davon ausgehen können, dass der Erwerber/Neuvermieter ebenso wie der Zessionar ipso iure (dh ohne sachenrechtlichen Traditionsakt) auch die Sicherungsrechte aus dem übernommenen Mietverhältnis erwerbe.

[23] Dieser Ansicht schließen sich offenbar Schinnagl (in GeKo Wohnrecht I § 16b MRG Rz 58) und Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer (aaO Rz 3) an. Demgegenüber gehen Kuprian (aaO Rz 297a) und Prader (aaO § 16b Anm 3) davon aus, dass der Herausgabeanspruch (hinsichtlich des Sparbuchs) gegen den „die Pfandsache besitzenden Bestandgeber" zu richten ist. Diese unterschiedlichen Meinungen können aber in der Folge auf sich beruhen, weil Kautionssparbücher nicht Gegenstand des Verfahrens sind.

[24] Lassingleithner (aaO 182 f) teilt die Meinung von Riss und überträgt dessen Gedanken auch auf die Barkaution: In der jüngeren Rechtsprechung sei der „Trend" erkennbar, dass bei der Legalzession dem Pfandrecht ähnliche Sicherungsrechte ebenfalls ipso iure auf den Erwerber übergehen. Nach der herrschenden Meinung sei das auch bei der notwendigen Zession der Fall. Es spreche daher nichts dagegen, die Grundsätze hinsichtlich des Miterwerbs von Sicherungsrechten auch bei der Übergabe einer Barkaution mit bloß schuldrechtlichem Sicherungscharakter anzuwenden. Das Befriedigungsrecht an der Barkaution gehe daher auch ohne Übergabe auf den neuen Vermieter über. Gemäß § 1358 ABGB könne der Neugläubiger vom Altgläubiger verlangen, alle vorhandenen Sicherungsmittel auszuliefern. Es sei nur konsequent, bei Anwendung der Grundsätze des Miterwerbs von Sicherungsrechten auch das Auslieferungsrecht des § 1358 ABGB für den Fall der Verweigerung der Übergabe der Kaution an den neuen Vermieter zu bejahen.

[25] 3.2.1 Zwar befürwortet die Lehre mehrheitlich die Schlussfolgerung, dass der bisherige Eigentümer dem neuen Eigentümer die Kaution auszuhändigen habe, doch wird – soweit überblickbar – einhellig eingeräumt, dass es hierfür an einer gesetzlichen Grundlage fehlt (so auch Lassingleithner aaO 182). Allein die (von der Klägerin herangezogenen) Bestimmungen über die Vertragsübernahme nach §§ 1120, 1121 ABGB (bzw § 2 MRG) tragen den Anspruch der Klägerin gegen den Beklagten auf Zahlung der von den Mietern erlegten Barkautionen nicht, weil sie sich auf das Verhältnis des neuen Vermieters zu den Mietern beziehen.

[26] Auch nach Auffassung des Berufungsgerichts ist der Bezug auf § 1120 ABGB in den Gesetzesmaterialien nicht zwingend, um die daraus hergeleitete Konsequenz zu rechtfertigen. Es stützt sich – offenkundig in Anlehnung an Riss – auf eine Analogie zu den Bestimmungen der §§ 1358, 1422 ABGB. Das Problem, dass hier gerade kein Absonderungsgut „Kaution" vorliegt, weil der Beklagte durch Vermengung nach § 371 ABGB Eigentümer des ihm von den Mietern als Kaution übergebenen bzw auf sein (Eigen-)Konto eingezahlten Geldes geworden ist, behandelt es allerdings nicht näher.

[27] 3.2.2 Der von einem Dritten gemäß § 1358 ABGB befriedigte Gläubiger hat demjenigen, der die Schuld bezahlt hat, alle vorhandenen Sicherungsmittel auszuliefern. Sicherungsrechte wie ein Pfandrecht gehen mit der Einlösung ipso iure auf den Einlösenden über (RS0032397).

[28] Nach der Rechtsprechung geht auch ein vorbehaltenes Eigentum und ein Sicherungseigentum ohne Übertragungsakt über (RS0000781; 3 Ob 465/61; aA allerdings ein Teil der Lehre, siehe die Nachweise bei Eigner/Th. Rabl in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.04 § 1358 Rz 55 und Rz 58; P. Bydlinski in KBB6 § 1358 ABGB Rz 12). Ebenso sind Personalsicherheiten bzw Bezugsrechte aus vinkulierten Versicherungen Sicherungsmittel im Sinn des § 1358 ABGB (P. Bydlinski aaO mwN).

[29] Im vorliegenden Fall fehlt es jedoch schon an einem Sicherungsmittel, das infolge der gesetzlichen Vertragsübernahme analog § 1358 ABGB bzw § 1422 ABGB auf die Klägerin hätte übergehen können. Nach Vermengung sind die – für Sicherungseigentum notwendigen – pfandrechtlichen Publizitätsvorschriften nicht mehr aufrechterhalten (vgl Holzner in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.05 § 358 Rz 8).

[30] Mit einem Rückgriff auf die Ausführungen von Riss (zum Kautionssparbuch), der eindeutig ein abgesondertes Rechtsgut vor Augen hat, lässt sich der Klagsanspruch daher nicht begründen. Lassingleithner, der einen Herausgabeanspruch des alten Vermieters gegen den neuen Vermieter auch in Bezug auf die Barkaution andenkt, kann nur insoweit gefolgt werden, als es bei der Übergabe der Barkaution ausnahmsweise auch zu einem regelmäßigen Pfand (etwa durch Übergabe eines verschlossenen Kuverts) kommen kann (vgl auch Lassingleithner aaO 6).

[31] 3.3 Zusammengefasst tragen die Bestimmungen der §§ 1120, 1121 ABGB und §§ 1358, 1422 ABGB (analog) den Herausgabeanspruch der Klägerin gegenüber dem Beklagten nicht. Andere Anspruchsgrundlagen hat die Klägerin weder in tatsächlicher noch rechtlicher Hinsicht vorgebracht.

[32] 4. Daher war das angefochtene Urteil im gänzlich klageabweisenden Sinn abzuändern.

[33] 5. Die Kostenentscheidung aller drei Instanzen gründet sich auf § 41 ZPO, hinsichtlich der Rechtsmittelverfahren iVm § 50 ZPO.

Textnummer

E130551

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:0080OB00076.20I.1218.000

Im RIS seit

08.02.2021

Zuletzt aktualisiert am

22.10.2021

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