jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2020/12/21 1Ob141/20x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.12.2020

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Univ.-Prof. Dr. Bydlinski als Vorsitzenden sowie die Hofräte und die Hofrätin Mag. Wurzer, Mag. Dr. Wurdinger, Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer und Dr. Parzmayr als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei P* GmbH & Co KG, *, vertreten durch die Dr. Harald Skrube Rechtsanwalt GmbH, Villach, gegen die beklagte Partei B* AG, *, vertreten durch die Abel Rechtsanwälte GmbH & Co KG, Wien, wegen 254.494,16 EUR sA, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 13. Mai 2020, GZ 35 R 45/20g-33, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Floridsdorf vom 30. Dezember 2019, GZ 77 C 2082/18t-27, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die angefochtene Entscheidung wird dahin abgeändert, dass das Urteil des Erstgerichts einschließlich der Kostenentscheidung wiederhergestellt wird.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 18.107,98 EUR (darin 11.452 EUR Pauschalgebühren und 1.109,33 EUR USt) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens (zweiter und dritter Instanz) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

[1] Drei Brüder hatten bei der beklagten Bank Kredite aufgenommen. Zu deren Besicherung hatten sie der Beklagten auf zahlreichen ihrer vermieteten Liegenschaften Pfandrechte eingeräumt und (ebenfalls zur Sicherung) die Forderungen aus laufenden und künftigen Mietverträgen abgetreten. Gegenstand des Rechtsstreits ist eine Mietzinszahlung für Räumlichkeiten auf einer dieser Liegenschaften, die an die Beklagte geleistet wurde. Diese Mieterin (eine Aktiengesellschaft) war im Jahr 2013 von der zuvor erwähnten Zession der Mietzinsforderungen verständigt und aufgefordert worden, die Miete nur mehr an die Beklagte zu zahlen. Daraufhin zahlte sie – jeweils vereinbarungsgemäß für ein halbes Jahr im Voraus – die Miete an die Beklagte (zuletzt am 5. 6. 2015 den Klagebetrag von 254.494,14 EUR).

[2] Im Jahr 2013 hafteten die bei der Beklagten aufgenommenen Kredite mit einem 20 Mio EUR übersteigenden Betrag aus, weshalb zwischen einem der Brüder und einem Vertreter der Beklagten im Frühjahr 2014 Gespräche über eine mögliche Schuldenreduktion geführt wurden. Dabei wurde ins Auge gefasst, einige der Liegenschaften zu verkaufen und mit dem Verkaufserlös die Schulden zu verringern. Die Beklagte ließ von ihrer Immobilienabteilung eine Schätzung der Liegenschaftswerte vornehmen. Ihr Vertreter nannte im Anschluss für einzelne Liegenschaften bestimmte Mindestverkaufspreise, zu denen die Beklagte einem „lastenfreien Verkauf“ gegen Erhalt des

Verkaufserlöses zustimmen würde. Bei der betroffenen Liegenschaft waren dies 6,5 Mio EUR. Es wurden Verkaufsbemühungen sowohl von den Brüdern als auch von der Beklagten unternommen. Letztlich kam es dazu, dass die Klägerin, eine neu und zu diesem Zweck gegründete GmbH & Co KG, die Liegenschaft um den genannten Mindestverkaufspreis kaufte. Einer der Geschäftsführer der Komplementär-GmbH (im Folgenden kurz nur mehr als Geschäftsführer der Klägerin oder Käuferin bezeichnet) ist einer der vormaligen Miteigentümer, und zwar jener der Brüder, der die vorherigen Gespräche mit dem Vertreter der Beklagten geführt hatte. Es konnte nicht festgestellt werden, ob dieser spätere Geschäftsführer der Käuferin und der Vertreter der Bank auch darüber sprachen, wann und zu welchen Bedingungen „die Mietzessionen" auf den zu verkaufenden Liegenschaften „aufgehoben" werden würden.

[3] Am 21. 5. 2015 schlossen die drei Brüder mit der durch den anderen Geschäftsführer vertretenen Klägerin den Kaufvertrag über diese Liegenschaft zu einem Kaufpreis von 6,5 Mio EUR. Die Liegenschaft wurde nach der Vereinbarung samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör, so wie die Verkäufer den Vertragsgegenstand bisher besessen hatten und besaßen und zu nutzen berechtigt waren, übergeben und die Bestandverhältnisse ausdrücklich nicht auf die Käuferin „überbunden"; es sollte der Käuferin obliegen, „in diese ganz oder teilweise einzutreten oder sie – soweit gesetzlich zulässig – ganz oder teilweise gemäß § 1120 ABGB aufzukündigen". Die Übergabe des Vertragsgegenstands sollte mit der (vereinbarungsgemäß binnen vier Wochen nach Unterzeichnung erfolgenden) vollständigen Überweisung des Kaufpreises an den von dem Geschäftsführer der Klägerin (einer der Brüder) mit der Vertragserrichtung beauftragten und zum Treuhänder bestellten Anwalt als erfolgt gelten. Als „wirtschaftlicher Stichtag" hinsichtlich des Vertragsgegenstands (Nutzen, Lasten, Steuern und Gebühren) wurde „fix der 1. Juni 2015 festgelegt". Mit diesem Stichtag „galten" nach dem Vertragstext auch „die Mietzinsforderungen von den Verkäufern an den Käufer als abgetreten (sofern und soweit der Käufer in die Bestandverträge eintritt)". Es war vereinbart, dass die Käuferin ab diesem Zeitpunkt berechtigt sein sollte, die Bestandnehmer zu verständigen und „mit Wirksamkeit ab dem wirtschaftlichen Stichtag die Bestandzinse einzuziehen". Dass die Mietzinsforderungen aus den Mietverträgen an die Beklagte abgetreten waren, wurde – wiewohl dies der Klägerin aufgrund des Wissens ihres Geschäftsführers bekannt war – im Kaufvertrag nicht erwähnt.

[4] Am 5. 6. zahlte die Mieterin den Mietzins in Höhe des Klagebetrags für die Mietzinsperiode vom 1. 6. 2015 bis 30. 11. 2015 – wie bisher – an die Beklagte, die diesen Betrag mit ihren Forderungen gegen die drei Brüder verrechnete. Am 11. 6. 2015 teilte der Treuhänder (und Vertragserrichter), der bis dahin keinen Kontakt zu Vertretern der Beklagten gehabt hatte, dieser mit, dass die Liegenschaft zum vereinbarten Mindestkaufpreis an die Klägerin verkauft worden sei. Er übermittelte die unterschriebenen Kaufverträge und ersuchte um die Übersendung der für die Lastenfreistellung notwendigen Löschungserklärungen sowie die „Original Veräußerungsrangordnungen". Der Kaufpreis ging auf dem Konto des Treuhänders am 25. 6. 2015 ein; die Löschungserklärung der Beklagten für die beiden auf dieser Liegenschaft zu ihren Gunsten einverleibten Pfandrechte erhielt der Treuhänder am 1. 7. 2015.

[5] Mit Mail vom 1. 7. 2015 teilte die Mieterin der Beklagten mit, dass sie von der Hausinhabung über den Verkauf mit Stichtag 1. 6. 2015 informiert worden sei und ersuchte um Bestätigung, dass „die Mietzession zu diesem Zeitpunkt gelöscht" worden sei, damit mit schuldbefreiender Wirkung auf das neue Konto überwiesen werden könne. Darauf reagierte die Beklagte mit der Erwiderung, dass die „Einverleibung des Käufers" im Grundbuch noch nicht erfolgt sei, sodass die Mietzinse weiterhin an sie zu zahlen wären.

[6] Am 14. 7. 2015 wurden über das Vermögen der drei Brüder jeweils Insolvenzverfahren eröffnet. Nachdem ihr gemeinsamer Insolvenzverwalter mit Schreiben von Ende Oktober 2015 erklärt hatte, dass er den Kaufvertrag nicht anfechten werde, wurde der Kaufpreis der Beklagten überwiesen und ging bei ihr am 4. 11. 2015 ein. Sie verständigte den Treuhänder (und Rechtsvertreter der Brüder) mit Schreiben vom 12. 11. 2015 davon, dass aufgrund des Verkaufs und des mittlerweile ausbezahlten Verkaufserlöses die „Mietzessionen erloschen" seien.

[7] Die Klägerin begehrt von der Beklagten Zahlung in Höhe des an diese Anfang Juni 2015 bezahlten Mietzinses mit der Behauptung, dieser stünde gemäß dem im Kaufvertrag vereinbarten wirtschaftlichen Übergabestichtag bereits ihr zu. Nach Verständigung vom Verkauf sei „mit dem Treuhänder" die Lastenfreistellung gegen die Zahlung des Betrags von 6.424.470 EUR bis 31. 7. 2015 vereinbart worden. Die Treuhandschaft sei aufgrund der Insolvenzeröffnung verlängert worden. Auf die Vereinbarung mit dem Treuhänder habe die Klägerin keinen Einfluss gehabt. Es habe bereits im „Vorfeld des Vertrags" Gespräche mit dem Treuhänder gegeben und es sei „selbstverständlich" Teil der der Beklagten bekannten Kaufvereinbarung gewesen, dass die Bestandzinseinnahmen mit Übergabestichtag der Klägerin zufließen sollten. Die Beklagte habe die Lastenfreistellung „und somit auch die Aufhebung der Zessionsvereinbarung

gegen die Zahlung des später geflossenen Betrags zugesichert". Im Hinblick auf diese in Aussicht gestellte Lastenfreistellung hätte sie davon ausgehen können, dass ihr die zukünftigen Mietzinse zukommen würden.

[8] Die Beklagte bestritt, in die Verkaufsverhandlungen eingebunden gewesen zu sein. Eine Aufhebung der Sicherungszession vor Auszahlung des Kaufpreises an sie sei nie vereinbart worden. Sie sei erst am 11. 6. 2015 vom Abschluss des Kaufvertrags verständigt worden und in die Vertragsverhandlungen in keiner Weise eingebunden gewesen. Der Kaufpreis sei ihr überhaupt erst im November 2015 zugekommen.

[9] Das Erstgericht wies – nachdem es, wie schon dem eingangs dargestellten Sachverhalt zu entnehmen ist, aufgrund des durchführten Beweisverfahrens zu dem Ergebnis gekommen war, dass Gespräche über die „Freigabe der Mietzessionen" nicht erweislich waren und es vor dem 11. 6. 2015 keinen Kontakt der Beklagten mit dem Treuhänder gegeben hatte – das Klagebegehren ab. Die Mieterin sei bis zu dem Zeitpunkt ihrer Zahlung von niemandem von einer Aufhebung der Zession verständigt worden und habe daher in einem Zeitpunkt, in dem die Forderung wirksam an die Bank zediert gewesen sei, schuldbefreiend an diese geleistet. Eine ungerechtfertigte Bereicherung der Bank liege nicht vor, da sie diese Zahlung mit weit übersteigenden Forderungen gegen die Zedenten verrechnet habe. Der Klägerin sei zwar dahin Recht zu geben, dass die Übereinkunft mit der Bank, einem Verkauf zu einem bestimmten Mindestkaufpreis, mit dem eine Reduktion der Schulden erreicht werden sollte, zuzustimmen, konkludent bedeute, dass die Bank mit dem Verkauf sämtliche Sicherheiten an dieser Liegenschaft frei gebe, weil andernfalls ein Verkauf wirtschaftlich sinnlos wäre und sich kein vernünftiger Käufer finden ließe. Es sei aber im Zeitpunkt dieser Übereinkunft noch unklar gewesen, ob und wann der Verkauf erfolgen würde und wann sie den Kaufpreis erhalten werde. Die Übereinkunft habe keinesfalls eine Ermächtigung an die Brüder enthalten, durch Festlegung eines bestimmten Stichtags über den Übergang von Nutzen und Lasten frei bestimmen zu können, ab wann die Mietzessionen erlöschen sollten. Auf die grundsätzliche Einigung zwischen der Bank und ihren damaligen Schuldnern darüber, dass die Liegenschaft um einen Preis von mindestens 6,5 Mio EUR verkauft werden solle, könne sich die Klage daher nicht stützen. Dem Schreiben, mit dem der Treuhänder der Bank (erst nach Einlangen des fälligen Mietzinses) den Kaufvertrag übermittelt habe, messe die Klägerin einen ihr in Wahrheit nicht zukommenden Erklärungswert zu. Sie leite aus dem Umstand, dass der Beklagten (im Nachhinein) der im Kaufvertrag genannte Stichtag bekannt geworden sei, in Verbindung mit der Übermittlung der Löschungserklärung für das Grundbuch eine nachträgliche Zustimmung zum Übergabestichtag auch in Bezug auf das Erlöschen der Zession der Mietzinsforderungen ab. In dem Schreiben seien aber die abgetretenen Mietzinse mit keinem Wort erwähnt, sodass daraus auch nichts gewonnen werden könne. Ein redlicher Erklärungsempfänger könne zwar darauf vertrauen, dass die Bank bei Einlangen des dort genannten Betrags die Liegenschaft zur Gänze freigeben werde, sodass auch die Mietzession für die Zukunft aufgehoben wäre, es könne aber nicht dahin interpretiert werden, dass sie nachträglich auf in der Vergangenheit bereits erhaltene Mietzinse verzichtet. Ein Gutglaubensschutz komme der Klägerin keinesfalls zu, weil sie in der Person eines ihrer Geschäftsführer über sämtliche Umstände vollständig informiert gewesen sei. Die Tatsache, dass nicht abgeklärt worden sei, wann und unter welchen Bedingungen auch die Mietzession aufgehoben werde, könne nicht nachträglich mit Klage korrigiert werden. Der Geschäftsführer der Klägerin sei nach seiner Aussage selbst davon ausgegangen, dass die Mietzinse erst mit Einlangen des Kaufpreises auf dem Treuhandkonto „freigegeben" würden, was aber erst am 25. 6. 2015, also nach der bereits erfolgten Zahlung der Mieterin für das „zweite Halbjahr 2015", geschehen sei.

[10] Über Berufung der Klägerin änderte das Berufungsgericht das Ersturteil dahin ab, dass es die Beklagte zur Zahlung des im Juni 2015 erhaltenen Mietzinsbetrags an die Klägerin verpflichtete. Es verneinte das Vorliegen des behaupteten Verfahrensmangels, hielt aber „im Ergebnis" das in der Rechtsrüge enthaltene Argument der Klägerin, es könne nur der Inhalt des zwischen den Verkäufern und der Käuferin abgeschlossenen Kaufvertrags „ausschlaggebend für den Übergang der Bestandrechte an der Liegenschaft" sein, für berechtigt. Das Berufungsgericht vertrat den Standpunkt, die Bank habe gegenüber der Käuferin kein über die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung zur bücherlichen Lastenfreistellung hinausgehendes Mitspracherecht betreffend die Kaufvertragskonditionen. Sollten sich die Verkäufer ihr gegenüber vertragswidrig verhalten haben, könne sie sich nur an diese wenden. Die den Vertragseintritt auslösende Übergabe an den Erwerber liege bei unbeweglichen Bestandobjekten nach herrschender Ansicht mit Einlangen des Antrags auf Verbücherung beim Grundbuchsgericht vor. Der Oberste Gerichtshof bejahe jedoch den Vertragseintritt des Erwerbers – und damit die Aktivlegitimation für Bestandzinsforderungen – auch schon vor der Verbücherung, wenn aus dem Inhalt des Veräußerungsgeschäfts eindeutig hervorgehe, dass Besitz und Nutzung an der Liegenschaft bereits an ihn übergegangen sind, wobei die jüngere Rechtsprechung in diesen Fällen

zudem die Zustimmung des Bestandnehmers fordere. Nach dem Vertrag seien sämtliche Rechte und Pflichten aus den auf der Liegenschaft bestehenden Bestandverträgen mit 1. 6. 2015 auf die Erwerberin übergegangen. Mit diesem Datum sei es daher auch zum Übergang der Bestandzinsforderung auf die Klägerin gekommen. Die Tatsache, dass sowohl die Klägerin, als auch der Mieter an dem Bestandverhältnis festhalten wollen, liege auf der Hand. Der vom Mieter geleisteten Mietzinszahlung an die Beklagte sei damit kein entsprechender Anspruch der Zedentin mehr gegenübergestanden. Die Zahlung an die Bank sei daher rechtsgrundlos erfolgt, wogegen die nunmehrige Klägerin als Bestandgeberin Anspruch auf den geleisteten Betrag habe. Der Klägerin sei demnach der Verwendungsanspruch gegenüber der Bank einzuräumen. Die Revision sei nicht zulässig, weil keine Rechtsfrage von der in § 502 Abs 1 ZPO geforderten Qualität zu lösen gewesen sei.

[11] Gegen diese Entscheidung richtet sich die außerordentliche Revision der Beklagten, mit der sie die Wiederherstellung des Ersturteils anstrebt. Sie wendet sich in ihrer Rechtsmittelschrift gegen die Ansicht des Berufungsgerichts, es könne ein Verwendungsanspruch gegen den Zessionar bestehen, obwohl zum Zeitpunkt der Einziehung der Mietzinsforderung die Forderung des Zedenten durch den vertraglichen Anspruch gedeckt gewesen.

[12] Die Klägerin beantragt in der Revisionsbeantwortung, die Revision als unzulässig zurückzuweisen und hilfsweise ihr nicht Folge zu geben. Sie beruft sich – wie schon bisher – darauf, dass die Beklagte „ausdrücklich die Lastenfreistellung zugesichert" habe, „sofern ihr ein Mindestverkaufspreis von EUR 6,5 Millionen zufließt".

Rechtliche Beurteilung

[13] Die Revision ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig und auch berechtigt.

[14] 1. Ist die durch Verwendung im Sinne des § 1041 ABGB (wozu auch die Einziehung fremder Forderungen zählt [RIS-Justiz RS0019960]) erfolgte Vermögensverschiebung durch einen Vertrag zwischen Bereichertem und Verkürztem oder das Gesetz gerechtfertigt, so scheidet ein Anspruch nach § 1041 ABGB aus (RS0020032). Anspruchsberechtiger im Sinne dieser Bestimmung ist der Eigentümer oder sonstige Berechtigte, dem die Sache ausschließlich zugewiesen ist. Als Instrumente der Zuweisung kommen neben dinglichen und sonstigen absoluten auch obligatorische Rechte in Betracht (vgl 7 Ob 105/71 = SZ 44/92; Meissel in Rummel/Lukas, ABGB4 § 1041 Rz 6 mwN).

[15] Im vorliegenden Fall hatte daher die Klägerin nachzuweisen, dass sie Verkürzte war und die Beklagte einen tatsächlich ihr zustehenden Mietzins – ohne Rechtfertigung – vereinnahmt hat.

[16] 2.1. Die Wirksamkeit der zwischen den Verkäufern und der Beklagten vereinbarten (Sicherungs-)Zession an sich ist nicht strittig, sodass sich weder Fragen der Publizität (s dazu die erfolgte Drittschuldnerverständigung im Jahr 2013 [RS0032577]) noch der Abtretbarkeit stellen.

[17] 2.2. Unstrittig ist auch, dass die Klägerin im Zeitpunkt der Fälligkeit und Zahlung des Mietzinses nicht (grundbücherliche) Eigentümerin der Liegenschaft war. § 431 ABGB sieht für die Übertragung des Eigentums an unbeweglichen Sachen die Einverleibung des Erwerbsgeschäfts in die öffentlichen Bücher vor; bis dahin bleibt der Verkäufer Eigentümer der Liegenschaft (RS0011767). Der Erwerber einer Liegenschaft tritt daher im Normalfall im Sinn des § 1120 ABGB erst mit der Verbücherung seines Eigentums in den Bestandvertrag ein (RS0011242). Die Klägerin konnte – anders als das Berufungsgericht annimmt – im Zeitpunkt der Zahlung aus folgenden Erwägungen die Stellung der Vermieterin aber auch nicht auf andere Weise erworben haben:

[18] 2.3. Es trifft zwar zu, dass der Vertragseintritt des Käufers und damit die Aktivlegitimation für Bestandzinsforderungen sowie die Passivlegitimation hinsichtlich der Bestandgeberpflichten schon vor Verbücherung gegeben sein können, wenn aus dem Inhalt des Veräußerungsgeschäfts eindeutig hervorgeht, dass Besitz und Nutznießung an der Liegenschaft bereits auf den Erwerber übergegangen sind, und die weitere Voraussetzung der Zustimmung des Bestandnehmers zu einem solchen vertraglichen – und von § 1120 ABGB unabhängigen – Vertragsübergang vorliegt (vgl dazu RS0021129; RS0032607 [T2, T3]). Die Zustimmung der verbleibenden Partei des Vertrags kann auch schlüssig erfolgen (RS0032607 [T6]). Für eine schlüssige Zustimmung des Mieters ist aber jedenfalls seine vor Fälligkeit (und Zahlung) erfolgte Verständigung vom Wechsel des Vermieters erforderlich (vgl RS0032607 [T4]).

[19] Warum und wie ein Eintritt in den Bestandvertrag nach Maßgabe der einschlägigen Judikatur vor der Einverleibung des Eigentumsrechts erfolgt sein sollte, muss im Verfahren von dem ihn geltend Machenden konkret dargelegt werden (RS0011242 [T10] = RS0020899 [T7]). Die Klägerin hat sich allein auf den im Vertrag zwischen ihr und

den Verkäufern vereinbarten Übergabestichtag berufen. Im Verfahren erster Instanz hat sie eine Zustimmung der Mieterin zum Vertragseintritt (vor Verbücherung des Kaufvertrags und im Zeitpunkt der Fälligkeit [und Zahlung] des Mietzinses) gar nicht behauptet; im Übrigen auch nicht, wann und auf welche Weise sie selbst (angesichts der Regelung im Kaufvertrag zur Übergabe mit Treuhanderlag und der Abtretung der Mietzinsforderungen „sofern und soweit der Käufer in die Bestandverträge eintritt“) in den konkreten Bestandvertrag eingetreten wäre.

[20] 2.4. Die Revisionsgegnerin tritt den diesbezüglichen Revisionsbehauptungen nur mit untauglichen Argumenten entgegen und behauptet, sie habe ausreichend Vorbringen erstattet; das Berufungsgericht könne seiner Entscheidung offenkundige Tatsachen auch ohne Beweisaufnahme zugrundelegen.

[21] Sie unternimmt allerdings – zu Recht – gar nicht den Versuch, zu erklären, warum es sich bei der behaupteten Zustimmung einer Mieterin zum Vertragseintritt um eine offenkundige Tatsache im Sinne des § 269 ZPO handeln sollte, also eine allen auf die Verhältnisse ihrer Umgebung aufmerksamen Personen bekannte oder aus der täglichen Erfahrung ableitbare, etwa um Naturereignisse oder eine historische Begebenheit (RS0040230). Nur bei einer solchen Tatsache könnte von einer „offenkundigen“ gesprochen werden; dann wäre auch tatsächlich keine Beweisaufnahme nötig (RS0040219). Ihre Darstellung, die Mieterin sei über die Veräußerung der Liegenschaft „mit 01. 06. 2015“ informiert gewesen, was sich aus einer bestimmten Urkunde ergeben soll, suggeriert, die Mieterin hätte über den Verkauf schon im Zeitpunkt der Fälligkeit (und Zahlung) der Miete (am 5. 6.) Bescheid gewusst und verschweigt das Datum jenes Schreibens. Darin teilte die Mieterin der Beklagten aber erst einige Zeit nach dem maßgeblichen Zeitpunkt der Fälligkeit, nämlich am 1. 7., mit, sie sei von der Hausinhabung über den „Verkauf mit Stichtag 1. 6. 2015“ informiert worden.

[22] Aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt sich damit nicht, dass die Klägerin zu dem Zeitpunkt, zu dem der in Rede stehende Mietzins fällig und an die Beklagte bezahlt wurde, schon Vermieterin gewesen wäre, weil die Mieterin schon vor der Zahlung vom Wunsch der Klägerin, das Mietverhältnis fortzusetzen, erfahren und schlüssig ihre Zustimmung erteilt hätte. Eine erst am 1. 7. und nicht gegenüber der Klägerin, sondern der Beklagten abgegeben Erklärung vermag für die hier zu klärende Frage nicht – in dem offenbar von der Klägerin nun angedachten Sinn – zurückzuwirken. Die vor diesem Zeitpunkt und noch dazu an die Zessionarin getätigte Zahlung kann daher keinesfalls schlüssig zum Ausdruck bringen, die Mieterin wäre mit einem (ihr unbekannten) Wechsel in der Person ihres Vermieters schon früher einverstanden gewesen.

[23] Die Verwendung des Wortes „ebenfalls“ in der Revisionsbeantwortung (die Mieterin habe „ebenfalls“ am Vertrag festhalten wollen) kann nicht darüber hinweghelfen, dass die Klägerin im erstinstanzlichen Verfahren weder vorgebracht hat, wann und auf welche Weise sie als Käuferin auf Vermieterseite in die Bestandverträge eingetreten wäre, noch wann die Mieterin einem Vertragseintritt zugestimmt hätte.

[24] Das Berufungsgericht hätte daher seine Entscheidung nicht auf einen vor dem Eigentumsübergang – oder zumindest vor Zahlung – auf die Klägerin durch Dreiparteieneinigung erfolgten Vertragseintritt stützen dürfen.

[25] 3.1. Mit ihrem Vorbringen, der am 5. 6. bezahlte Mietzins stünde gemäß dem im Kaufvertrag vereinbarten wirtschaftlichen Übergabestichtag bereits ihr zu, nimmt die Klägerin (allerdings ohne auf die vertraglich vereinbarte Voraussetzung dafür [„sofern und soweit der Käufer in die Bestandverträge eintritt“] einzugehen) erkennbar auf eine Abtretung der Mietzinsforderungen durch die Verkäufer an sie Bezug. Bei „nochmaliger“ Abtretung ist zu klären, ob die („erste“) Zession an die Beklagte noch aufrecht war und ob dann eine „zweite“ Zession derselben Forderung an die Klägerin wirksam vereinbart und von Einfluss auf die „erste“ hätte sein können; bei unwirksamer Zession ist der vermeintliche Zessionar nämlich nicht Berechtigter im Sinn des § 1041 ABGB (Meissel aaO).

[26] 3.2. Die von der Klägerin behauptete „Aufhebung der Zessionsvereinbarung“ gab es nicht. Ihr Vorbringen, es habe im Vorfeld „zwischen dem Treuhänder und der beklagten Partei“ (gemeint offenbar zwischen den Parteien) „Gespräche gegeben“, es sei „selbstverständlich Teil der Kaufvereinbarung gewesen, dass die Bestandzinseinnahmen mit dem Übergabestichtag der nunmehr klagenden Partei zufließen“ (sollen), die Beklagte sei „mit dem Vertragsinhalt“ einverstanden gewesen, ihr sei der Übergabestichtag (vor Zahlung durch die Mieterin) bekannt gewesen, hat sich nicht erweisen lassen. Eine Einbindung der Beklagten in Vertragsgespräche wurde nicht festgestellt; vielmehr steht im Gegenteil fest, dass der Treuhänder erstmals mit seiner Mitteilung vom 11. 6. 2015 (also nach Fälligkeit und Zahlung des Mietzinses) mit Vertretern der Beklagten in Kontakt trat. Die Klägerin hebt an mehreren Stellen ihrer Rechtsmittelbeantwortung eine Feststellung des Erstgerichts als entscheidungswesentlich hervor, zitiert sie aber

unrichtig (es sei eine Einigung dahin erzielt worden, dass die Beklagte einem lastenfreien Verkauf der Liegenschaft zustimmt, „wenn“ bzw „sofern ihr der Verkaufserlös von mindestens EUR 6,5 Millionen zufließt“). Tatsächlich stimmte die Beklagte einem „lastenfreien Verkauf gegen Erhalt des Verkaufserlöses“ zu. Selbst wenn man unter „lastenfreien Verkauf“ hier nicht allein (wie üblich) die Befreiung von im Grundbuch eingetragenen Lasten (die eingetragenen Pfandrechte) versteht, sondern der Interpretation der Klägerin folgend auch eine Beendigung der (Sicherungs-)Abtretung der Mietzinsforderungen für die Zukunft, änderte sich an der Beurteilung, dass im Zeitpunkt der Fälligkeit die Zessionsabrede noch aufrecht war, nichts. Der Verkaufserlös wurde nach Fälligkeit und Zahlung der Miete am Konto des gemeinsamen Treuhänders der Käuferin und der Verkäufer (und nicht der Beklagten) erlegt; erhalten hat ihn die Beklagte erst Anfang November. Der Feststellung des Erstgerichts zur Zustimmung „des lastenfreien Verkaufs gegen Erhalt des Verkaufserlöses“ kann – wie dieses auch erkannte – mangels Feststellungen zu Gesprächen über die Abtretung der von der Klägerin zugeschriebene Gehalt nicht entnommen werden. Nach der Vorstellung der Klägerin hätte die Beklagte mit der von ihr erteilten grundsätzlichen Zustimmung in einem Zeitpunkt, in dem noch unklar war, ob überhaupt und allenfalls wann ein Verkauf stattfinden wird, auf die Erlöse aus der Zession (ab einem ihr unbekannten Zeitpunkt) verzichten wollen, und zwar ganz gleich, wann sie den vereinbarten (im Übrigen tatsächlich unter 6,5 Millionen EUR gebliebenen) Mindestbetrag erhalten wird. Der Beklagten ist aber nicht zu unterstellen, sie hätte – ohne Gespräche über die Zession der Mietzinsforderungen – den Verkäufern damit einräumen wollen, in dem mit ihr nicht abgestimmten Kaufvertrag zu ihren Lasten einen vor Erhalt des Erlöses liegenden Stichtag für die Aufhebung der Zession frei zu wählen. Die (tatsächlich getroffene) Feststellung kann daher mangels eines feststehenden abweichenden Parteiwillens in Bezug auf die Mietzinse nur so verstanden werden, dass die Lastenbefreiung insoweit Zug-um-Zug „gegen Erhalt“ des Erlöses vereinbart war, als der Beklagten die fällig werdenden Mietzinse (für künftige Zinsperioden) erst ab dem Erhalt des Verkaufserlöses nicht mehr zustehen sollten. Ab Zahlung des Verkaufserlöses (im November 2015) nahm die Beklagte aber ohnedies keine Mietzinse mehr für sich in Anspruch. An den Parteien des Kaufvertrags wäre es angesichts ihres Wissens um die Zession und die für die diesbezügliche Lastenfreiheit notwendige Zustimmung der Beklagten gelegen, dies bei ihrer Preiskalkulation zu berücksichtigen.

[27] 3.3. Soweit die Verkäufer ihre Rechte (bekanntermaßen) aber bereits an die Beklagte abgetreten hatten (und solange diese Abrede über diese Zession zukünftiger Mietzinsforderungen zwischen den Verkäufern und der Beklagten noch aufrecht bestand), konnte die der Klägerin zugesagte Abtretung nicht erfüllt werden. Bei der Abtretung künftiger Forderungen, bei der die Einigung über die Zession schon zu einen bestimmten (früheren) Zeitpunkt erfolgt ist, wächst die Forderung dem Zessionar mit dem Entstehen der (jeweiligen Einzel-)Forderung zu, ohne dass es noch irgendwelcher weiterer Handlungen bedarf (RS0032892 [T3]). Während durch die (Voll-)Zession eine Änderung der Rechtszuständigkeit der Forderung (sofort) eintritt und der Rechtsübergang bereits im Zeitpunkt der Zessionsvereinbarung erfolgt, bedarf es bei einer Sicherungszession zur Wirksamkeit des Verfügungsgeschäfts (der Zession) darüber hinaus noch des nötigen Modus (Publizitätsakt; 6 Ob 319/01g; 10 Ob 321/02g). Mit der (damit) wirksamen Abtretung scheidet die abgetretene Forderung aber aus dem Vermögen des Zedenten aus und wird Bestandteil des Vermögens des Zessionars (RS0032780). Eine nochmalige Zession der gleichen Forderung durch den Zedenten verschafft dem zweiten Zessionar keine Rechte an der bereits einmal gültig abgetretenen Forderung, war ersterer doch nicht mehr Inhaber der Forderung (RS0032531 [T1]; zur Sicherungszession 8 Ob 512/95 = RS0032538 [T3]; auch künftiger Forderungen 7 Ob 126/02h; 7 Ob 83/03m = RS0032531 [T2]). Zwar ist die Drittwirkung der Abtretung durch das Entstehen der Forderung aufschiebend bedingt; bereits vor Entstehen der Forderung ist diese aber der Ingerenz des Zedenten weitgehend entzogen (Lukas in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.02 § 1392 Rz 12). Die Vorausabtretung wird anderen Forderungsprätendenten gegenüber nämlich bereits vor Entstehung der Forderung wirksam, da die abgetretenen Forderungen im Falle ihres Entstehens nicht mehr durch nachfolgende Verfügungen des Zedenten beeinträchtigt werden können (Beig, Vertragsänderung und Zession künftiger Forderungen, Zugleich eine Besprechung der Entscheidung 7 Ob 126/02h, ÖBA 2004, 413, 418). In der Entscheidung zu 7 Ob 126/02h (= RS0032892 [T1]) betreffend eine Sicherungsabtretung künftiger Mietzinsforderungen wurde sogar ausgesprochen, dass der Zedent mangels Gläubigerstellung auch keine die Schuld des debitor zessus gegenüber dem Zessionar reduzierende (und diesen daher benachteiligende) Vereinbarung treffen darf.

[28] Auch bei einer zukünftigen Forderung kann der zweite Zessionar also keine Rechte an einer (zugunsten des ersten Zessionars) bereits wirksam abgetretenen Forderung vom Zedenten erwerben, hatte doch der Zedent insoweit die Rechtszuständigkeit bereits verloren.

[29] 3.4. Zum Übergang der Rechtszuständigkeit war es schon mit der Wirksamkeit der Zession (durch die Drittschuldnerverständigung) gekommen und es bedurfte (bei nach wie vor aufrechtem Bestandvertrag) nur mehr des durch Zeitablauf bewirkten Eintritts des jeweiligen Zinstermins. Die Mietzinsforderung wuchs – mangels Aufhebung der ersten Zessionsvereinbarung – mit ihrem Entstehen der Beklagten zu, ohne dass es weiterer Handlungen bedurfte und ohne dass die zweite (wirkungslose) Abtretung dies hätte verhindern können. Die Brüder hatten ja als Vermieter insoweit (im Zeitpunkt der vertraglich vereinbarten Abtretung mit der Käuferin) gar keine Rechtszuständigkeit mehr für diese Forderung (Doppelzession); ihrer Vertragspartnerin war die im Jahr 2003 vereinbarte (Erst-)Zession überdies bekannt. Es mag daher richtig sein, dass die Beklagte „gegenüber der Käuferin kein über die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung zur bücherlichen Lastenfreistellung hinausgehendes Mitspracherecht betreffend die Kaufvertragskonditionen" hatte, allerdings konnte die Zedentin als Verkäuferin – anders als das Berufungsgericht meint – durch Absprache mit der Käuferin und Festlegung eines („wirtschaftlichen") Stichtags im Kaufvertrag in bestehende Rechte der Beklagten nicht eingreifen.

[30] Die Klägerin könnte daher nur vermeintliche Zessionarin („Scheinzessionarin") geworden sein; als solche ist sie aber nicht Verkürzte im Sinne des § 1041 ABGB.

[31] 4. Die Berufung der Revisionsgegnerin auf einen angeblich „gutgläubigen" lastenfreien Erwerb der strittigen Mietzinsforderung (unter Hinweis auf eine analoge Anwendung von § 1102 ABGB) scheitert schon an ihrer fehlenden Gutgläubigkeit.

[32] Der Klägerin, die sich das Tatsachenwissen ihres Geschäftsführers zurechnen lassen muss (RS0009172), war die Abtretung bekannt. Welchen „Anschein" die Beklagte zu ihrem Nachteil gesetzt haben sollte, bleibt unverständlich. Ist die Klägerin insoweit nicht „gutgläubig", müsste sie sich die Abtretung selbst bei analoger Anwendung des § 1102 ABGB entgegenhalten lassen (vgl 7 Ob 529/89 = RS0020763; vgl auch Rassi/Iro in KBB6 § 1102 ABGB Rz 4, die dafür schon das Wissenmüssen des Erwerbers von der Abtretung genügen lassen; ebenso Pesek in Schwimann/Kodek, ABGB4 § 1102 Rz 6; Angst, Hypothekarische Besicherung und nachträgliche Abtretung von Bestandzinsforderungen, ÖBA 2007, 444 ff [445, 453] und Riss aaO Rz 1).

[33] 5. Der Klägerin ist es damit insgesamt nicht gelungen, die Position einer Verkürzten nachzuweisen.

[34] Der Revision der Beklagten ist deswegen Folge zu geben und das Ersturteil (samt Kostenentscheidung) wiederherzustellen.

[35] Die Kostenentscheidung für die Rechtsmittelverfahren beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Textnummer

E130837

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2022:E130837

Im RIS seit

09.03.2021

Zuletzt aktualisiert am

09.02.2022

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