jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/12/13 3Ob586/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.12.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr.Petrasch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hule, Dr. Warta, Dr. Klinger und Dr. Angst als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A***-Bank Gesellschaft mbH, Wien 1., Operngasse 2, vertreten durch Dr. Horst Reitböck, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1./ Dr. Friedrich S***, Rechtsanwalt, Klagenfurt, Karfreitstraße 4/II, und 2./ Dr. Leo O***, Rechtsanwalt i.R., Klagenfurt, Schubertstraße 24, der Zweitbeklagte vertreten durch den Erstbeklagten, dieser vertreten durch Dr. Karl Zingher und Dr. Madeleine Zingher, Rechtsanwälte in Wien, wegen 109.307,40 S sA, infolge Rekurses der beklagten Parteien gegen den Beschluß des Landesgerichtes Klagenfurt als Berufungsgerichtes vom 7. Juli 1989, GZ 1 R 326/89-29, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Klagenfurt vom 20. März 1989, GZ 14 C 1044/88h-23, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die klagende Partei ist ein Kreditinstitut, das seinen Sitz in Wien hat. Der Zweitbeklagte war Mieter eines Geschäftsraumes in einem der klagenden Partei gehörenden Haus in Klagenfurt, in dem er seinen Beruf als Rechtsanwalt ausübte. Die klagende Partei betreibt darin eine "Geschäftsstelle". Am 19. Juli 1985 schloß der Zweitbeklagte mit dem Erstbeklagten einen Vertrag über die Veräußerung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens, wobei als Stichtag für die Übergabe der 1. August 1985 vereinbart wurde. Mit diesem Tag sollte der Erstbeklagte in die Mietrechte des Zweitbeklagten eintreten.

Die klagende Partei begehrt nach Einschränkung und Ausdehnung des Klagebegehrens von beiden Beklagten zur ungeteilten Hand die Bezahlung von 60.307,80 S sA, vom Erstbeklagten außerdem die Bezahlung von 48.999,60 S sA. Der Übergang der Mietrechte sei ihr nicht angezeigt worden. Sie habe hievon erst im Herbst 1986 Kenntnis erlangt und daher erst ab 1. Dezember 1986 den angemessenen Mietzins begehren können. Durch die Unterlassung der Anzeige sei ein Schaden in der Höhe der Differenz zwischen dem angemessenen und dem bisher vorgeschriebenen Mietzins entstanden; dieser Schaden betrage 60.307,80 S. Die Beklagten hätten ihn wegen der verschuldeten Unterlassung der Anzeige zu ersetzen. Ausgehend von einem angemessenen Mietzins von 3.861 S im Monat habe der Erstbeklagte außerdem für die Zeit von Dezember 1986 bis Dezember 1987 einen um 48.999,60 S zu niedrigen Betrag als Mietzins

bezahlt. Die Beklagten wendeten ein, daß der Erstbeklagte der klagenden Partei den Mietrechtsübergang schon mit Schreiben vom 1. August 1985 angezeigt und eine Durchschrift des Schreibens überdies an ihre "Filiale" in Klagenfurt gesandt habe. Außerdem habe er als Prozeßbevollmächtigter des Zweitbeklagten in einem Verfahren, das die klagende Partei gegen diesen wegen Bezahlung des Zinses und Räumung geführt habe, dem Prozeßbevollmächtigten der klagenden Partei den Mietrechtsübergang mitgeteilt. Schließlich sei der begehrte Mietzins überhöht.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte im wesentlichen noch folgendes fest:

Der Erstbeklagte ersetzte am 31. Juli 1985 das Namensschild des Zweitbeklagten, das sich neben dem Hauseingang befand, durch ein Schild mit seinem eigenen Namen. Am 1. August 1985 verfaßte er ein Schreiben, das er an die klagende Partei unter ihrer Wiener Anschrift richtete und in dem er ihr den Erwerb der "Kanzlei" des Zweitbeklagten mitteilte. Ein zweites Schreiben richtete er am selben Tag an die Filiale der klagenden Partei in Klagenfurt; er schlug darin ein Treffen zum gegenseitigen Kennenlernen vor. Beide Briefe wurden von einer Angestellten des Erstbeklagten nicht eingeschrieben aufgegeben.

Im Juli 1985 führte die klagende Partei gegen den Zweitbeklagten einen Rechtsstreit wegen Bezahlung von rückständigem Mietzins und Räumung. Der Erstbeklagte, der den Zweitbeklagten in diesem Rechtsstreit vertrat, teilte dem Prozeßbevollmächtigten der klagenden Partei mit einem bei diesem am 5. August 1985 eingelangten Schreiben mit, daß er die "Kanzlei" des Zweitbeklagten gekauft habe und weiterführe. Er wies darauf hin, daß er die klagende Partei hievon verständigt habe. Der Prozeßbevollmächtigte der klagenden Partei verständigte diese nicht von diesem Sachverhalt, weil er annahm, daß sie bereits benachrichtigt worden sei. In der ersten Augustwoche des Jahres 1985 stellte sich der Erstbeklagte beim Leiter der Filiale der klagenden Partei vor und erklärte ihm, daß er nunmehr als Rechtsanwalt in der zwei Stockwerke höhergelegenen Kanzlei tätig sei.

Im Jänner 1986 nahm die klagende Partei über ihre Filiale mit der Kanzlei des Erstbeklagten telefonisch Kontakt auf und ersuchte, den zwischen den Beklagten geschlossenen schriftlichen Kaufvertrag zu übermitteln. "Die klagende Partei" (laut der Beweiswürdigung des Erstgerichtes: deren "Zentralverwaltung") erlangte in der Zeit vom 1. August 1985 bis 16. Jänner 1986 zu einem genau nicht mehr feststellbaren Zeitpunkt vom Übergang der Mietrechte auf den Erstbeklagten Kenntnis. Mit Schreiben vom 13. November 1986 forderte der Rechtsvertreter der klagenden Partei den Erstbeklagten auf, ab Juli 1985 den angepaßten Mietzins von 6.090 S monatlich bis spätestens 30. November 1986 zu bezahlen und rechtsverbindlich zu erklären, ihn auch in Hinkunft zu leisten.

Rechtlich war das Erstgericht der Meinung, daß die im § 12 Abs. 3 MRG für die Anpassung des Mietzinses festgelegte Frist von sechs Monaten schon mit der "positiven" Kenntnis des Vermieters von der Übertragung der Mietrechte beginne. Da die klagende Partei vor dem 16. Jänner 1986 vom Mietrechtsübergang Kenntnis erlangt habe, sei das erst mit dem Schreiben vom 13. November 1986 gestellte Begehren auf Bezahlung eines höheren Mietzinses verspätet gestellt worden.

Das Berufungsgericht verwies infolge Berufung der klagenden Partei die Rechtssache mit einem Rechtskraftvorbehalt zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück. Die Frist für das Begehren auf Erhöhung des angemessenen Hauptmietzinses beginne entgegen der Ansicht des Erstgerichtes nicht schon zu laufen, wenn der Vermieter vom Übergang der Hauptmietrechte Kenntnis erlangt habe. Die klagende Partei habe das Begehren auf Bezahlung des angemessenen Hauptmietzinses daher rechtzeitig gestellt, zumal der Zweitbeklagte der ihm im Gesetz auferlegten Anzeigepflicht nicht nachgekommen sei. Es seien somit Feststellungen über die Angemessenheit des von der klagenden Partei begehrten Mietzinses zu treffen.

Rechtliche Beurteilung

Der von den Beklagten gegen diesen Beschluß des Berufungsgerichtes erhobene Rekurs ist im Ergebnis nicht berechtigt. Veräußert der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen und führt der Erwerber das erworbene Unternehmen im Mietgegenstand weiter, so gehen gemäß § 12 Abs. 3 MRG die Hauptmietrechte am Mietgegenstand und die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses auf den Erwerber des Unternehmens über. Der bisherige Hauptmieter sowie der Erwerber des Unternehmens und der Hauptmietrechte sind verpflichtet, dem Vermieter den Übergang der Hauptmietrechte unverzüglich anzuzeigen. Ist der bisherige Hauptmietzins niederer als der angemessene Hauptmietzins, so kann der Vermieter vom Erwerber des Unternehmens und der Mietrechte die Erhöhung des Hauptmietzinses auf den für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag innerhalb von sechs Monaten

nach dem Mietrechtsübergang begehren. Nach dem Gesetz beginnt die Frist, in der der Vermieter die Erhöhung des Hauptmietzinses begehren kann, mit dem Mietrechtsübergang. Nach herrschender Auffassung muß die angeführte Gesetzesstelle aber berichtigend ausgelegt werden, weil der neue Mieter sonst aus einem gesetzwidrigen Stillschweigen ungerechtfertigte Vorteile ziehen könnte. Dabei wurde überwiegend die Ansicht vertreten, daß die Frist von sechs Monaten erst mit dem Erhalt der Anzeige des Mietrechtsübergangs zu laufen beginne (Derbolav, MRG Anm. 7 zu § 12; Palten, MRG 220 Rz 187; Fenyves in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 324; Otto Schuppich, Die Neuordnung des Mietrechtes 119; Würth in Rummel, ABGB, Rz 7 zu § 12 MRG; Schauer, JBl. 1985, 272; Gabler, ImmZ 1986, 375; Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht Rz 17 zu § 12 MRG; MietSlg. 39.294). Zum Teil (andere Autoren beantworten diese Frage nicht ausdrücklich) wurde aber auch die Meinung vertreten, daß für den Beginn der Frist die (positive bzw. "verläßliche") Kenntnis des Mietrechtsübergangs ausreiche (Zingher, ÖJZ 1982, 116; Schauer aaO 272 f; Würth-Zingher aaO; undeutlich Derbolav aaO Anm. 8 iVm Anm. 7 zu § 12 und MietSlg. 39.294; aM Otto Schuppich aaO).

Der Oberste Gerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 29. November 1989,3 Ob 561/89, ausgesprochen, daß die Frist für das Erhöhungsbegehren schon in Lauf gesetzt wird, wenn auch nur eine der beiden Parteien des Vertrags über die Veräußerung des Unternehmens dem Vermieter den Übergang der Hauptmietrechte anzeigt. Dies ist hier aber ohne Bedeutung, weil die Beklagten eine solche Anzeige nicht bewiesen haben. Nach ständiger Rechtsprechung gibt es keinen Rechtssatz, daß bei bewiesener Absendung eines nicht eingeschriebenen Briefes mit der Post der Zugang beim Adressaten zu vermuten sei; der Absender hat demnach den Zugang der Sendung zu beweisen (MietSlg. 34.247; JBl. 1984, 487). Das Erstgericht stellte nicht fest, daß die beiden - eigenartigerweise nicht eingeschrieben aufgegebenen - Schreiben des Erstbeklagten vom 1. August 1985 dem Empfänger und somit der klagenden Partei zugekommen sind, weshalb die Beklagten den sie treffenden Beweis des Zugangs nicht erbracht haben.

Die Beklagten haben allerdings nachgewiesen, daß der Mietrechtsübergang dem Prozeßbevollmächtigten der klagenden Partei angezeigt wurde. Hiedurch wurde jedoch entgegen der von ihnen im Rekurs vertretenen Auffassung die Frist für das Erhöhungsbegehren nicht in Lauf gesetzt. Es reicht zwar im allgemeinen aus, daß die Anzeige an den Bevollmächtigten des Vermieters erstattet wird (so zum Hausverwalter schon 3 Ob 561/89). Dies jedoch nur unter der Voraussetzung, daß die Entgegennahme der Anzeige zum Aufgabenbereich des Bevollmächtigten gehört oder daß der Anzeigende dies zumindest annehmen durfte (vgl. zum Problem der sogenannten "Anscheinsvollmacht" etwa SZ 54/111; JBl. 1986, 784 ua). Solches kann aber nicht schon daraus abgeleitet werden, daß einem Rechtsanwalt für einen Rechtsstreit, der auf Bezahlung des Mietzinses und Räumung des Mietgegenstandes gerichtet ist, Prozeßvollmacht erteilt wurde, mag der Rechtsstreit auch den Mietgegenstand betroffen haben, in dem das veräußerte Unternehmen betrieben wird (vgl. SZ 57/52, JBl. 1988, 654). Die Beklagten haben nicht behauptet, geschweige denn nachgewiesen, daß der Auftrag, den die klagende Partei ihrem Prozeßbevollmächtigten erteilt hatte, über die Führung des Rechtsstreits hinausging und im besonderen die Entgegennahme der Anzeige des Mietrechtsübergangs umfaßte. Hier hatte der Prozeßbevollmächtigte im übrigen umsoweniger Veranlassung, die Mitteilung an die klagende Partei weiterzuleiten, als darin behauptet wurde, diese sei vom Mietrechtsübergang schon verständigt worden.

Auf Grund der Feststellungen des Erstgerichtes ist somit davon auszugehen, daß keiner der beiden Beklagten der klagenden Partei den Übergang der Mietrechte angezeigt hat. Der Oberste Gerichtshof ist jedoch in Übereinstimmung mit dem schon angeführten Schrifttum der Meinung, daß die Frist für das Erhöhungsbegehren auch dann zu laufen beginnt, wenn der Vermieter zwar nicht durch die förmliche Anzeige einer an dem Veräußerungsgeschäft beteiligten Parteien, aber auf andere Weise von der Veräußerung des Unternehmens "Kenntnis" erlangt. Das Gesetz muß zwar berichtigend ausgelegt werden. Wie der Oberste Gerichtshof schon in seiner Entscheidung 3 Ob 561/89 ausführte, ist diese berichtigende Auslegung aber (nur) dahin erforderlich, daß die Frist erst zu laufen beginnen kann, wenn der Vermieter in der Lage war, die Erhöhung des Hauptmietzinses zu begehren. Da dem Gesetz nichts anderes zu entnehmen ist, kann es keinen Unterschied machen, aus welchem Grund der Vermieter dieses Begehren stellen kann (ähnlich Schauer aaO).

Diese Ansicht bedeutet entgegen der Meinung des Berufungsgerichtes keine Aushöhlung der Anzeigepflicht; sie behält nämlich ihre Bedeutung für den Schadenersatzanspruch des Vermieters gegen den früheren und den neuen Mieter (vgl. Schuppich, Würth, Schauer jeweils aaO; Würth-Zingher aaO Rz 27 zu § 12; MietSlg. 37.277/47), und der Vermieter ist zumindest nicht wesentlich schlechter gestellt, weil den neuen Mieter die Beweispflicht für die Kenntnis der Vermieter trifft (Zingher und Würth-Zingher jeweils aaO). Deshalb sind auch unbillige Ergebnisse, die Schuppich (aaO) zur Begründung seiner gegenteiligen Auffassung ins Treffen führt, nicht zu befürchten.

Es müssen allerdings bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein, damit die Frist für das Erhöhungsbegehren in Gang gesetzt wird, wenn der Vermieter auf andere Weise als durch die Anzeige von der Veräußerung des Unternehmens Kenntnis erlangt. Es ist notwendig, daß auf Grund der Umstände, die ihm zur Kenntnis kommen, nicht bloß die Möglichkeit der Veräußerung des Unternehmens in Betracht zu ziehen, sondern daß diese ihm verläßlich bekannt ist; fahrläßliche Unkenntnis genügt daher nicht (Würth-Zingher aaO; vgl. auch Schauer aaO 273, der "positive Kenntnis" verlangt). Diese verläßliche Kenntnis kann etwa gegeben sein, wenn der Vermieter eine natürliche Person ist und in dem Haus wohnt, in dem das veräußerte Unternehmen betrieben wird, oder sehr oft dorthin kommt und auf Grund eigener Wahrnehmung eindeutig feststellen kann, daß der bisherige Hauptmieter seine Rechte an dem Unternehmen aufgegeben hat und daß dieses nunmehr von jemandem anderen nicht bloß als Pächter, sondern auf Grund eigener Rechte betrieben wird. Ist der Vermieter eine juristische Person, so muß entweder ein Organ oder sonst diejenige natürliche Person auf die angeführte Weise von der Veräußerung des Unternehmens Kenntnis erlangt haben, die mit der Verwaltung des Hauses, in dem sich der Mietgegenstand befindet, betraut ist. Zwar muß die Anzeige nicht unbedingt an diese Personen gerichtet sein, weil davon auszugehen ist, daß jeder der für den Vermieter Schriftstücke berechtigterweise entgegennimmt, sie an die zuständige Person weiterleiten wird und muß. Es genügt daher, daß sie in den "Machtbereich" des Vermieters gelangt (vgl. SZ 53/28 uva). Auf jene Fälle, in denen jemand von der Veräußerung des Unternehmens auf andere Weise als durch eine schriftliche Anzeige Kenntnis erhält, treffen diese Erwägungen aber nicht zu; hier genügt die bloße Kenntnis einer Hilfsperson also nicht.

Es ist daher ohne Bedeutung, ob die Veräußerung des Unternehmens jenen Dienstnehmern der klagenden Partei bekannt war, die in der im selben Haus betriebenen Niederlassung tätig waren, wenn ihnen nicht die Verwaltung des Hauees oblag. Den Feststellungen des Erstgerichtes kann aber auch nicht entnommen werden, daß ein Organ oder die hiefür zuständigen Dienstnehmer der klagenden Partei schon früher als sechs Monate vor dem Zeitpunkt, in dem die klagende Partei die Erhöhung des Mietzinses begehrte, von der Veräußerung des Unternehmens Kenntnis erhielten. Es genügt hiefür nicht die Feststellung, daß "die klagende Partei" oder "die Zentralverwaltung" der klagenden Partei in der Zeit vom 1. August 1985 bis 16. Jänner 1986 vom Übergang der Mietrechte Kenntnis erhielt. Im fortzusetzenden Verfahren wird das Erstgericht vielmehr festzustellen haben, welche Person die Kenntnis erlangte und in welchem Umfang dies geschah. Sollte sich dann im Sinn der vorstehenden Ausführungen nicht ergeben, daß durch die Kenntnis die Frist für das Erhöhungsbegehren schon früher als sechs Monate vor dem Erhöhungsbegehren in Lauf gesetzt wurde, so wird das Erstgericht gemäß dem Auftrag des Berufungsgerichtes Feststellungen zur Angemessenheit des begehrten Mietzinses zu treffen haben. Der Ausspruch über die Kosten des Rekursverfahrens beruht auf § 52 Abs. 1 ZPO.

Anmerkung

E19726

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0030OB00586.89.1213.000

Dokumentnummer

JJT_19891213_OGH0002_0030OB00586_8900000_000

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at