jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/11/29 3Ob561/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.11.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes 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 Parteien 1./ Otto S***, Kaufmann, Wien 7., Lerchenfelder Straße 67, 2./ Hedwig K***, Angestellte, Gan agol, Tiberias, Israel, 3./ Erwin R***, Angestellter, POB 14054, Tel Aviv, Israel, und 4./ Oskar R***, Angestellter, Gan agol, Tiberias, Israel, alle vertreten durch prot. Fa. C. Th. G*** & CO, Immobilienverwaltung, Wien 1., Augustinerstraße 12, diese vertreten durch Dr.Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Gottfried K***, Tischlermeister, Wien 2., Große Schiffgasse 19/I-IV, vertreten durch Dr.Roland Hubinger ua, Rechtsanwälte in Wien, wegen Räumung, infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 17.Juli 1988, GZ 41 R 345/88-27, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 26.Jänner 1988, GZ 41 C 2/88 d-22, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Kläger sind zur ungeteilten Hand schuldig, dem Beklagten die mit S 3.708,-- (darin S 618,-- Umsatzsteuer und keine Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Karl W*** war Mieter eines Geschäftslokals in einem den Klägern mehrheitlich gehörenden Haus, in dem er das Tischlergewerbe ausübte. Er verkaufte das Unternehmen mit Kaufvertrag vom 30. September 1982 an Helmut P***. Dieser verkaufte das Unternehmen in der Folge an den Beklagten weiter.

Die Kläger begehren vom Beklagten die Räumung des Geschäftslokales. Der für das Haus bestellte Verwalter habe vom Erwerb des Unternehmens durch den Beklagten erst am 17.Juli 1985 Kenntnis erhalten. Dem Beklagten sei hierauf mit Schreiben vom 26. September 1985 gemäß § 12 Abs 3 MRG der angemessene Mietzins vorgeschrieben worden, den er jedoch nicht bezahle. Er sei für Oktober und November 1985 "in erheblichen Mietzinsrückstand" geraten, weshalb sie gemäß § 1118 ABGB die Auflösung des Bestandverhältnisses erklärt hätten. Hilfsweise werde das Räumungsbegehren auf titellose Benützung des Geschäftslokales durch den Beklagten gestützt.

Der Beklagte wendete ein, daß er das Unternehmen schon im August 1983 gekauft und gemeinsam mit dem Vormieter Karl W*** im September 1983 dem Erstkläger in der Kanzlei des Hausverwalters den Durchschlag des Kaufvertrages übergeben habe. Der vorgeschriebene Mietzins sei auch nicht angemessen.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte im wesentlichen folgenden Sachverhalt fest:

Der zwischen Karl W*** und Helmut P*** am 30.September 1982 geschlossene Kaufvertrag wurde "dem" Vermieter nicht angezeigt. Helmut P*** führte das Unternehmen vom 1.Oktober 1982 bis Ende Juli 1983 und verkaufte es im Juli 1983 mit Zustimmung des Voreigentümers Karl W*** an den Beklagten, dem es am 1. August 1983 übergeben wurde. Karl W*** und der Beklagte gingen im September 1983 zum Erstkläger in die Kanzlei des Verwalters des Hauses, in dem der Bestandgegenstand liegt, und zeigten ihm den zwischen Helmut P*** und dem Beklagten im Juli 1983 geschlossenen Kaufvertrag. Der Erstkläger stellte eine Ablichtung des Kaufvertrages her und wollte sich noch überlegen, ob er mit dem Beklagten selbst einen Mietvertrag abschließen oder ihn in den Mietvertrag des Karl W*** eintreten lassen werde. In der Folge kam es zwischen Helmut P*** und dem Beklagten zu einem Streit über die Wirksamkeit des dem Erstkläger vorgelegten Kaufvertrages, weil Helmut P*** behauptete, es habe sich dabei um ein Scheingeschäft gehandelt. Es sei die Beteiligung beider am Unternehmen beabsichtigt gewesen. Der Rechtsfreund von Helmut P*** schlug zur Bereinigung dieses Streites vor, daß das Unternehmen dem Beklagten verbleibe, wenn dieser statt S 200.000,-- S 220.000,-- zuzüglich der Umsatzsteuer bezahle. Damit war der Beklagte einverstanden, es wurde der erste Kaufvertrag auf einen Betrag von S 220.000,-- als Kaufpreis umgeschrieben und über diesen Betrag zuzüglich der Umsatzsteuer (von 18 %) am 30.Dezember 1983 eine Rechnung ausgestellt. Am 22.Februar 1984 wurde der Kaufpreis von S 259.600,-- überwiesen. Das Original des umgeschriebenen Kaufvertrages und die Rechnung wurden dem Beklagten am 14.März 1984 ausgefolgt. Anfangs 1984, nachdem der Streit beendet war, gingen Karl W*** und der Beklagte noch einmal zum Erstkläger. Dieser erklärte, er werde mit dem Beklagten einen Mietvertrag abschließen, könne ihn aber noch nicht unterschreiben, weil er das Haus gekauft habe, im Grundbuch aber noch nicht eingetragen sei. Erst im Oktober (gemeint wohl: September) 1985 wurde dem Beklagten ein höherer Mietzins als jener vorgeschrieben, den Karl W*** bezahlt hatte. Außer Streit steht, daß der Beklagte den Mietzins in der Höhe bezahlte, wie er vorher Karl W*** vorgeschrieben wurde. Rechtlich war das Erstgericht der Meinung, daß mit der Übergabe des Unternehmens am 1.August 1983 das Eigentum daran und damit auch die Mietrechte auf den Beklagten übergegangen seien. Dies sei dem Vertreter der Vermieter im September 1983 angezeigt worden. Die Frist von sechs Monaten, innerhalb der der Vermieter gemäß § 12 Abs 3 MRG berechtigt sei, vom Erwerber des Unternehmens einen erhöhten Hauptmietzins zu begehren, habe daher im März 1984 geendet. Die Vorschreibung des erhöhten Mietzinses im September 1985 sei also verspätet gewesen.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger nicht Folge und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschieden hat, S 300.000,-- übersteigt. Der Übergang der Hauptmietrechte sei hier dem Vermieter dadurch ordnungsgemäß im Sinn des § 12 Abs 3 MRG angezeigt worden, daß der bisherige Mieter mit dem neuen Mieter beim Hausverwalter erschien und dort den Vertrag über die Veräußerung des Unternehmens vorgewiesen habe. Zur Anzeige im Sinn der angeführten Gesetzesstelle genüge es, wenn auch nur ein Teil dem Vermieter den Kaufvertrag vorweise. Hier sei überdies der bisherige Mieter beim Hausverwalter erschienen. Die in der Berufung enthaltenen Ausführungen, wonach Karl W*** sich die Mietrechte bei der Veräußerung des Unternehmens vorbehalten habe, seien unbeachtlich, weil die Veräußerung ex lege den Eintritt des Unternehmenserwerbers in das Mietverhältnis bewirke und der Mieter sich daher bei der Veräußerung des Unternehmens die Mietrechte nicht vorbehalten könne (3 Ob 584, 585/87).

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der Kläger wegen Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, es im Sinn der Klage abzuändern oder die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht oder an das Erstgericht zurückzuverweisen. Der Beklagte beantragte, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Aus Anlaß der Revision wurde die Bezeichnung der klagenden Parteien richtiggestellt, weil sie nachwiesen, daß es sich bei der in der Klage als Dritt- und Viertkläger angeführten Person um ein und dieselbe Person handelt.

Die geltend gemachte Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens wurde geprüft; sie liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO). 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 allerdings berichtigend ausgelegt werden, wobei überwiegend die Ansicht vertreten wurde, daß die Frist von sechs Monaten erst mit 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). Soweit die Lehre dies prüfte (Zingher, ÖJZ 1982, 116; Schauer aaO; Würth-Zingher aaO; undeutlich MietSlg 39.294), wird auch die Meinung vertreten, daß für den Beginn der Frist die Kenntnis des Mietrechtsüberganges ausreiche.

Nach dem Gesetz trifft zwar beide Parteien des Veräußerungsgeschäftes die Pflicht zur Anzeige des Mietrechtsüberganges, es geht daraus aber nicht hervor, daß die Frist für das Begehren auf Erhöhung des Hauptmietzinses erst zu laufen beginnt, wenn beide Parteien die Anzeige erstattet haben. Der Grund für die berichtigende Auslegung des § 12 Abs 3 MRG liegt darin, daß sonst die Parteien durch Unterlassung der Anzeige das Erhöhungsbegehren verhindern könnten. Dies erfordert die berichtigende Auslegung jedoch nur dahin, daß die Frist erst zu laufen beginnen kann, wenn der Vermieter in der Lage war, die Erhöhung des Hauptmietzinses zu begehren. Hiezu reicht es aber aus, daß eine der Parteien des Veräußerungsgeschäftes den Übergang der Hauptmietrechte anzeigt. Die Interessen des Vermieters sind hiedurch hinreichend gewahrt:

Sieht der Vermieter die Voraussetzungen für den Übergang der Mietrechte nicht als erfüllt an, so hat er schon auf Grund der Anzeige einer der Vertragsparteien die Möglichkeit, die Anerkennung des Mietrechtsüberganges abzulehnen. Will er dies nicht, so kann er vom Tag der Bekanntgabe des neuen Mieters gegebenenfalls die Erhöhung des Hauptmietzinses begehren. Macht dieser mit Recht geltend, daß die Mietrechte auf ihn nicht übergegangen sind, so kann sich der Vermieter auch weiterhin an seinen Vertragspartner halten. Hat jemand zu Unrecht angezeigt, daß die Hauptmietrechte auf ihn übergegangen seien, und begehrt der Vermieter von ihm die Erhöhung des Hauptmietzinses, so wird dadurch ein Bestandverhältnis auch nicht schlüssig begründet, weil das Begehren erkennbar auf der Annahme des Mietrechtsüberganges beruht und daher daraus der Wille zum Abschluß eines neuen Mietvertrages nicht zu entnehmen ist. Behauptet schließlich ein Dritter zu Recht, daß er das Unternehmen und damit die Mietrechte erworben habe, so beginnt die Frist für das Erhöhungsbegehren nicht vor der sicheren Kenntnis des Umstands zu laufen. Die rechtliche Stellung des Vermieters würde also nicht dadurch verbessert, daß ihm sowohl der bisherige Hauptmieter als auch der Erwerber des Unternehmens und der Mietrechte den Übergang der Mietrechte anzeigt.

Es stützt somit weder der Wortlaut noch der Zweck des§ 12 Abs 3 MRG die von den Klägern vertretene Auffassung, daß die Frist für das Erhöhungsbegehren erst zu laufen beginne, wenn beide Parteien des Vertrages über die Veräußerung des Unternehmens dem Vermieter den Mietrechtsübergang angezeigt haben. Daß in der angeführten Gesetzesstelle beiden Vertragsparteien die Verpflichtung zur Anzeige auferlegt wurde, hat nur insofern Bedeutung, als beide dem Vermieter zum Schadenersatz verpflichtet sind, wenn sie die Anzeige schuldhaft nicht oder verspätet erstatten (vgl Schuppich, Würth, Schauer jeweils aaO, Würth-Zingher aaO, Rz 27 zu § 12;

MietSlg 37.277/47). Insoweit sind die Ausführungen von Schauer (aaO), wonach eine Anzeige im Sinn des Gesetzes nur vorliege, wenn sie von beiden Vertragsparteien erstattet worden sei, irreführend;

im Ergebnis, wenn auch mit abweichender Begründung, stimmt dieser Autor ebenfalls mit der hier vertretenen Auffassung überein. Die Besonderheit des zu entscheidenden Falles liegt darin, daß das Unternehmen zweimal veräußert wurde und daß der erste Erwerber und spätere Veräußerer des Unternehmens den Mietrechtsübergang den Vermietern nicht anzeigte. Dies schadet aber nicht, weil schließlich jeweils eine der an den beiden Veräußerungsgeschäften beteiligten Parteien die Anzeige vom mittelbaren Unternehmenserwerb durch den Beklagten erstattete. Da dies ausreichte, muß nicht geprüft werden, ob es auch genügt, wenn der Vermieter auf andere Weise als

durch die Anzeige vom Übergang der Hauptmietrechte Kenntnis erhält, und ob diese Voraussetzung hier erfüllt gewesen wäre.

Zu den Aufgaben eines Hausverwalters gehören üblicherweise alle Angelegenheiten, die den von den Bestandnehmern zu zahlenden Bestandzins betreffen. Die Anzeige des Übergangs der Hauptmietrechte kann deshalb an den Verwalter gerichtet werden. Der Erstkläger war Angestellter des Verwalters, der für das Haus bestellt wurde, in dem sich der von der Klage betroffene Bestandgegenstand befindet. Die Kläger müssen daher die aus seinem Verhalten sich ergebenden Rechtsfolgen gegen sich gelten lassen. Die Frist, in der sie die Erhöhung des Hauptmietzinses begehren konnten, begann zu laufen, als dem Erstkläger der Vertrag über die zweite Veräußerung des Unternehmens vom bisherigen Hauptmieter und vom Beklagten vorgelegt wurde, somit im September 1983. Die angeführte Vorgangsweise mußte er als Anzeige des Übergangs der Mietrechte verstehen. Die Kläger begehrten die Erhöhung des Hauptmietzinses erst im September 1985. Zu dieser Zeit war die angeführte Frist schon abgelaufen und ihr Recht auf Erhöhung des Hauptmietzinses erloschen. Der Beklagte hatte daher nur den mit dem bisherigen Hauptmieter vereinbarten Mietzins zu bezahlen. Da dies geschah, waren die Kläger zur Aufhebung des Mietvertrages mit dem Beklagten wegen Säumnis bei der Zahlung des Mietzinses nach § 1118 ABGB nicht berechtigt.

Die in der Revision noch enthaltenen Ausführungen zur Frage, ob sich der bisherige Mieter bei Veräußerung seines Unternehmens die Mietrechte wirksam vorbehalten konnte, sind zum einen nicht zielführend, weil die Kläger im Verfahren erster Instanz einen solchen Vorbehalt nicht behaupteten und das Erstgericht ihn nicht feststellte. Außerdem hätte ein solcher Vorbehalt den Übergang der Mietrechte, der ex lege eintritt, nicht gehindert. Dies hat schon das Berufungsgericht unter Hinweis auf die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes 3 Ob 584, 585/87 = MietSlg 39.287 zutreffend dargelegt, wobei der wesentliche Inhalt dieser Entscheidung in seinem Urteil richtig wiedergegeben wurde. Den Klägern ist daher auch nicht der Beweis gelungen, daß die Mietrechte nicht auf den Beklagten übergegangen sind, worauf sie offensichtlich mit der - hilfsweise vorgebrachten - Einwendung der titellosen Benützung des Bestandgegenstandes durch den Beklagten Bezug nehmen. Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E19228

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0030OB00561.89.1129.000

Dokumentnummer

JJT_19891129_OGH0002_0030OB00561_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