

# TE OGH 1989/7/6 7Ob617/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.07.1989

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Flick als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Wurz, Dr.Warta, Dr.Egermann und Dr.Niederreiter als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Beatrix B\*\*\*, Angestellte, Graz, Maria Grünerhang 11, vertreten durch Dr.Gerald Kleinschuster, Dr.Hans Günter Medwed und Dr.Gerhard Hackenberger, Rechtsanwälte in Graz, wider die beklagte Partei prot. Firma "Franz F\*\*\* & Co.", Alleininhaberin Sigrid F\*\*\*, Geschäftsfrau, Graz, Hilmteichstraße 119, vertreten durch Dr.Hans Paar, Rechtsanwalt in Graz, wegen S 74.488,61 s.A., infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgerichtes vom 29.März 1989, GZ 3 R 47/89-15, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 5.November 1988, GZ 6 C 558/87p-11, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 3.706,20 (darin S 617,70 an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 259 KG Wenisbuch mit dem Haus Graz, Hilmteichstraße 119. Mit Mietvertrag vom 13.Jänner 1970 hat der Voreigentümer Valerian K\*\*\* die im Keller- und Erdgeschoß sowie im ersten Stock des Hauses gelegenen Geschäfts- und Wohnräume der (prot. Firma) "Franz F\*\*\* & Co.", einer OHG, vertreten durch die geschäftsführenden Gesellschafter Erna F\*\*\* und Franz F\*\*\*, vermietet.

Die Klägerin begehrt die Zahlung von S 74.488,61 s.A. Das Unternehmen der Mieterin, das zuletzt von Erna F\*\*\* als Alleininhaberin geführt worden sei, sei im Jänner 1987 an deren Tochter Sigrid F\*\*\* übertragen worden. Dieser Vorgang stelle eine Unternehmensveräußerung iS des § 12 Abs 3 MRG dar. Die Klägerin sei daher berechtigt, einen angemessenen Hauptmietzins zu verlangen. Die beklagte Partei beantragt die Abweisung der Klage. In Punkt XI des Mietvertrages sei vereinbart worden, daß das Bestandverhältnis während der vereinbarten Dauer von 30 Jahren auf die jeweiligen Rechtsnachfolger und Erben übergehe. Mit Vertrag vom 1. Jänner 1987 habe die damalige Alleineigentümerin der Fa. Franz F\*\*\* & Co., Erna F\*\*\*, das Unternehmen ihrer Tochter Sigrid F\*\*\* geschenkt. Dadurch sei keine Änderung in der Person der Mieterin eingetreten. Es sei nach wie vor die Fa. Franz F\*\*\* & Co. Mieterin, nur das Unternehmen sei auf Sigrid F\*\*\* übergegangen. Die Klägerin erwiderte, es seien unter "Rechtsnachfolgern" nur solche auf Seite des Vermieters, unter "Erben" die beiderseitigen Gesamtrechtsnachfolger gemeint gewesen. Eine Übertragung der Mietrechte ohne Zustimmung des Vermieters habe nicht zulässig sein sollen.

Das Erstgericht wies die Klage ab und traf folgende Feststellungen:

Der Mietvertrag vom 13. Jänner 1970 beinhaltet unter Punkt XI die Vereinbarung, daß das Mietverhältnis während der vereinbarten Vertragsdauer von 30 Jahren beiderseits auf die Rechtsnachfolger und Erben übergehe. Zur Zeit des Vertragsabschlusses war Franz F\*\*\* 58 Jahre alt, Erna F\*\*\* 52 Jahre. Zur Aufnahme des Punktes XI kam es, weil beide Geschäftsführer die Absicht hatten, innerhalb der Vertragsdauer ihr Unternehmen und das damit in Verbindung stehende Mietrecht nach ihrer Pensionierung auf ihre Kinder zu übertragen. Valerian K\*\*\* war mit der Familie F\*\*\* befreundet und kannte ihre Familienverhältnisse. Die Fa. Franz F\*\*\* & Co. veränderte in der Folge ihre Rechtsform durch Ausscheiden des Gesellschafters Franz F\*\*\* und wurde schließlich, ohne daß es zu einer Namensänderung kam, zu einem Einzelunternehmen, das der Tochter der Erna F\*\*\*, Sigrid F\*\*\*, durch Schenkung übertragen wurde. In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat das Erstgericht die Ansicht, daß nach den Verfahrensergebnissen von einer Willensübereinstimmung der Partner des Mietvertrages hinsichtlich der "Übertragungsmöglichkeiten" auf ihre Erben und Rechtsnachfolger ausgegangen werden müsse. Ein vertragliches Weitergaberecht schließe jedoch die Anwendung des § 12 Abs 3 MRG aus.

Das Berufungsgericht bestätigte die Entscheidung des Erstgerichtes und sprach aus, daß die Revision zulässig sei. Es ergänzte die Feststellungen des Erstgerichtes dahin, daß mit dem Austreten des persönlich haftenden Gesellschafters Franz F\*\*\* die offene Handelsgesellschaft aufgelöst wurde und in der Folge Erna F\*\*\* Alleininhaberin des Unternehmens war, bis dieses im Jänner 1987 auf Sigrid F\*\*\* (als Alleininhaberin) überging. Die zweite Instanz übernahm im übrigen die Feststellungen des Erstgerichtes als unbedenklich und zur rechtlichen Beurteilung des Sachverhalts ausreichend. Die Übernahme einer offenen Handelsgesellschaft durch den verbleibenden Gesellschafter sei ein Fall der Gesamtrechtsnachfolge. Ein mit der Gesellschaft abgeschlossener Mietvertrag gehe daher auf den das Unternehmen übernehmenden Gesellschafter über. Nach dem Austritt des Franz F\*\*\* aus der Gesellschaft sei daher Erna F\*\*\* als Gesamtrechtsnachfolgerin Trägerin der Mietrechte geworden. Die Übertragung des Unternehmens auf Sigrid F\*\*\* stelle an sich eine Unternehmensveräußerung iS des § 12 Abs 3 MRG dar. Diese Bestimmung gelte auch für Mietverhältnisse, die vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes begründet worden seien, sofern die Unternehmensveräußerung nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes erfolge. Unter welcher Firma Erna und Sigrid F\*\*\* das Unternehmen geführt hätten bzw. führten, sei unerheblich. Die Gesellschaft als ursprüngliche Mieterin habe ihre Identität nicht aufrecht erhalten. Der vorliegende Fall sei nicht mit jenem zu vergleichen, in dem bloß die Gesellschafter einer offenen Handelsgesellschaft wechselten. Dennoch bestehe kein Recht der Klägerin, von der beklagten Partei nunmehr den angemessenen Mietzins zu begehren, weil den Parteien des Mietvertrages vom 13. Jänner 1970 ein vertragliches Weitergaberecht eingeräumt worden sei. Die Bestimmung des Punktes XI des Mietvertrages lasse schon nach ihrem Wortlaut die Absicht der Parteien eindeutig erkennen und könne nur so verstanden werden, daß die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag während der Vertragsdauer auf die Gesamt- und Einzelrechtsnachfolger sowohl auf Vermieter- als auch auf Mieterseite übertragbar sein sollten. Es bedürfe daher auch keiner weiteren Feststellungen zur Erforschung des Parteiwillens. Nur wenn der objektive Aussagewert einer Willenserklärung zweifelhaft sei und das mildere Mittel der Beachtung des buchstäblichen Sinns des Ausdrucks nicht mehr zum Ziel führe, sei bei der Auslegung von Verträgen gemäß § 914 ABGB die Erforschung des Parteiwillens als das schärfere Mittel anzuwenden. Daß zwischen den Parteien des Mietvertrages etwa (mündlich) Vereinbarungen getroffen worden seien, die vom Wortlaut abweichen, habe die Klägerin nicht behauptet. Die vertraglichen Rechte des Mieters im Sinne des Punktes XI des Mietvertrages würden durch § 12 Abs 3 MRG nicht berührt. Die Revision sei zuzulassen gewesen, weil vor allem zur Frage des Verhältnisses zwischen der Bestimmung des § 12 Abs 3 MRG und einem (vor Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes) vereinbarten Weitergaberecht die Rechtsprechung bisher "vereinzelt" geblieben sei. Die Klägerin bekämpfe das Urteil des Berufungsgerichtes aus den Revisionsgründen des § 503 Abs 1 Z 2 bis 4 ZPO mit dem Antrag, es im klagestattgebenden Sinn abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die beklagte Partei beantragt, die Revision zurückzuweisen, weil der Oberste Gerichtshof einen gleichartigen Fall bereits einmal entschieden habe (MietSlg 36.279/12) und das Berufungsgericht dieser Entscheidung gefolgt sei, jedenfalls aber ihr nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist zulässig, weil der Oberste Gerichtshof mit der vom Berufungsgericht aufgezeigten Frage bisher erst einmal befaßt war. Sie ist jedoch nicht berechtigt.

Die geltend gemachte Mangelhaftigkeit und Aktenwidrigkeit liegt nicht vor § 510 Abs 3 ZPO). Die von der Klägerin gerügte Aktenwidrigkeit betrifft keine Feststellung, sondern Ausführungen des Berufungsgerichtes im Zuge der rechtlichen Beurteilung. Es kann daher keine Rede davon sein, daß der Akteninhalt in einem wesentlichen Punkt unrichtig wiedergegeben worden wäre. Verfehlt ist auch der Vorwurf der Klägerin, es sei nicht richtig, daß sie - wie das Berufungsgericht ausführt - nicht behauptet habe, es seien zwischen den Parteien (mündlich) Vereinbarungen getroffen worden, die vom Wortlaut des Vertrages abweichen. Es ergebe sich das Gegenteil aus Punkt 3 ihres Schriftsatzes ON 4. Die Klägerin behauptet jedoch an der angeführten Stelle lediglich einen aus Punkt XI des Mietvertrages sich ergebenden, diesem "folgenden" Vertragswillen, wie er - nach einer an derselben Stelle ihres Vorbringens vorgenommenen Schlußfolgerung - "gemeint" gewesen sei. Auch die rechtliche Beurteilung der Sache durch das Berufungsgericht ist zutreffend. Der Oberste Gerichtshof hat in der Entscheidung vom 20. März 1984, 5 Ob 11/84 (MietSlg 36.279/12), in einem gleichgelagerten Fall den Standpunkt vertreten, der Vermieter habe damit, daß in einem im Jahre 1962 abgeschlossenen Mietvertrag mit den Eltern und Rechtsvorgängern des Mieters vereinbart worden war, daß die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag während der (bestimmten) Vertragsdauer auf Erben und Rechtsnachfolger beider Vertragsteile übergehen sollen, im vorhinein seine Zustimmung dazu erteilt, daß während der vereinbarten Vertragsdauer Erben (Gesamtrechtsnachfolger) und Einzelrechtsnachfolger der ursprünglichen Vertragspartner (im Zuge der Übernahme des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens auch) den Mietvertrag und mit diesem die darin enthaltene Mietzinsvereinbarung übernehmen. Durch die 1962 getroffene Vereinbarung sei nicht bloß die damals in Geltung gestandene Rechtslage festgeschrieben, sondern es seien dadurch den Vertragspartnern des Vermieters und ihren Gesamt- und Einzelrechtsnachfolgern darüber hinausgehende Rechte vertraglich eingeräumt worden. Diese Rechte würden durch § 12 Abs 3 MRG, wenn man diese Bestimmung der Absicht des Gesetzgebers und ihrem Zweck entsprechend auslege, nicht berührt. Der Vermieter habe zwar bei Abschluß des Mietvertrages im Jahre 1962 die Regelung des § 12 Abs 3 MRG nicht in seine Erwägungen miteinbeziehen können, sei aber angesichts des Fehlens einer gesetzlichen Verpflichtung, einer Mietrechtsübernahme auf der Mieterseite zuzustimmen, in der Lage gewesen, seine Interessen durch eine entsprechende Ausgestaltung des übrigen Vertragspunktes zu wahren.

Der erkennende Senat sieht keine Veranlassung, von dieser sorgfältig begründeten Entscheidung abzugehen. § 12 Abs 3 MRG gewährt dem Vermieter den Anspruch auf einen angemessenen Hauptmietzins, wenn der bisherige Hauptmietzins niedriger war, als Ausgleich für die Aufdrängung - die Veräußerung bewirkt nach herrschender Ansicht (wie von der Revisionswerberin zutreffend hervorgehoben wird) ex lege den Eintritt des Unternehmenserwerbers in das Mietverhältnis über die Geschäftsräume, in denen das Unternehmen betrieben wird (Würth in Rummel, ABGB, Rz 7 zu § 12 MRG) - eines neuen Vertragspartners (MietSlg 36.279/12 mwN). Erfolgt der Übergang des Mietverhältnisses auf einen neuen Mieter entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung, kann von der Aufdrängung eines neuen Vertragspartners keine Rede sein. Es besteht demzufolge auch kein Grund, dem Vermieter als Ausgleich hierfür den Anspruch auf einen angemessenen Hauptmietzins zu gewähren (sollte der bisherige Hauptmietzins dessen Höhe nicht erreicht haben). Der Versuch der Klägerin, Punkt XI des Mietvertrages vom 13. Jänner 1970 ("Das Mietverhältnis geht während der vereinbarten Vertragsdauer beiderseits auf die Rechtsnachfolger und Erben über") entgegen der Ansicht der Vorinstanzen dahin auszulegen, daß sowohl unter dem Begriff "Rechtsnachfolger" als auch unter dem Begriff "Erben" nur Gesamtrechtsnachfolger, nicht auch Einzelrechtsnachfolger zu verstehen seien, weil sonst statt des Wortes "und" das Wort "oder" hätte gebraucht werden müssen, schlägt fehl, zumal die Klägerin hier mit ihrer eigenen Argumentation in Widerspruch gerät. So meint sie im Gegensatz zu dem in der Revision von ihr eingenommenen Standpunkt im Schriftsatz ON 4, nach dem Vertragswillen seien unter "Rechtsnachfolgern" nur solche auf Seite des Vermieters im Eigentum der Liegenschaft (also wohl auch Einzelrechtsnachfolger, etwa durch deren Verkauf), unter "Erben" aber nur die beiderseitigen Gesamtrechtsnachfolger im Ablebensfall eines der Vertragsteile gemeint gewesen - eine Auslegung, die die zweite Instanz schon mit Rücksicht auf das Wort "beiderseits" mit Recht als unhaltbar ansieht -, will aber ungeachtet dieser ihrer Argumentation in der Revision zum selben Ergebnis wie im Schriftsatz ON 4 dadurch kommen, daß sie den "Wechsel des Eigentums auf Vermieterseite" (abgesehen vom Fall des Ablebens!) als Gesamtrechtsnachfolge wertet, obwohl ein solcher Wechsel etwa durch Verkauf oder Schenkung keinesfalls als Gesamtrechtsnachfolge qualifiziert werden könnte. Vollends in Schwierigkeiten kommt die Klägerin im übrigen dadurch, daß der Vertragserrichter Dr. Franz L\*\*\* bei seiner Zeugeneinvernahme AS 41 f unter anderem auch angegeben hat, die Formulierung "Rechtsnachfolger und Erben" hätte sich daraus ergeben, daß seitens des Vermieters eine natürliche Person mit Erben, auf Seiten der Mieter aber eine Gesellschaft mit Rechtsnachfolgern aufgetreten sei,

und damit den Begriff "Rechtsnachfolger" gerade jenem Vertragspartner zuzuweisen versucht, von dem ihn die Klägerin abhalten möchte. Auch diese Erklärung freilich ist zweifellos zu eng. Denn es ist nicht einzusehen, warum unter "Rechtsnachfolge" nur die Gesamtrechtsnachfolge verstanden werden sollte, wie diese beim Übergang des Unternehmens auf die Mutter der derzeitigen Alleininhaberin als der verbleibenden Gesellschafterin nach dem Ausscheiden ihres Mannes eingetreten ist (vgl. Schauer, Die Unternehmensübertragung nach § 12 Abs 3 MRG, JBl 1985, 268; vgl. auch SZ 25/311), nicht aber auch eine Einzelrechtsnachfolge, wie sie die Klägerin der Vermieterseite im Schriftsatz ON 4 ausdrücklich zubilligt.

Gewiß ist der übereinstimmende Wille die oberste Norm des Vertrages. Es kommt daher eine Auslegung nach dem objektiven Erklärungswert, nach der redlichen Verkehrssitte, erst dann in Betracht, wenn eine Willensübereinstimmung der Parteien nicht feststellbar ist und die Verkehrssicherheit den Schutz des berechtigten Vertrauens des einen Partners auf den ihm erkennbaren Erklärungswert des Verhaltens des anderen Teils vorsieht. Ein der Bestimmung des Punktes XI des Mietvertrages entgegenstehender übereinstimmender Parteiwille konnte jedoch nicht festgestellt werden. Maßgebend ist in diesem Fall der objektive Erklärungswert einer Willensäußerung (vgl. Koziol-Welser, Grundriß 86 f; SZ 49/64). Nach dem Wortsinn in seiner gewöhnlichen Bedeutung und nach der Übung des redlichen Verkehrs (Koziol-Welser aaO 87) aber kann die genannte Vertragsbestimmung nicht anders verstanden werden, als daß die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag hinsichtlich beider Vertragspartner sowohl im Wege der Gesamt-, als auch der Einzelrechtsnachfolge übertragbar sein sollten.

Die beklagte Partei ist aus den dargestellten Gründen zur Zahlung eines erhöhten Mietzinses nicht verpflichtet, so daß der Revision ein Erfolg zu versagen war.

Die Kostenentscheidung erfolgte nach den §§ 41, 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E18697

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1989:0070OB00617.89.0706.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19890706\_OGH0002\_0070OB00617\_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](http://www.jusline.at)