jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/7/10 7Ob585/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.07.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Flick als Vorsitzenden und durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr.Petrasch und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Wurz, Dr.Warta und Dr.Egermann als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Karl O*** Gesellschaft m. b.H., Wien 3., Landstraßer Hauptstraße 17, vertreten durch Dr.Walter Schuppich u.a., Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei A. G*** Kaufhaus Aktiengesellschaft, Wien 7., Mariahilfer Straße 38-48, vertreten durch Dr.Hannes Pflaum u.a., Rechtsanwälte in Wien, wegen 681.354,22 S s.A., infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 11.Dezember 1985, GZ 41 R 1050, 1061/85-40, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Floridsdorf vom 11.April 1985, GZ 6 C 2070/85-30, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird zur neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Verfahrens vor dem Obersten Gerichtshof sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Karl und Anna O*** waren im Jahre 1971 die Gesellschafter der Kommanditgesellschaft O*** & Co. Diese Gesellschaft hat auf der von ihr gemieteten Liegenschaft EZ 1639 KG Strebersdorf in Wien 21., Ödenburgerstraße 5, ein Superädifikat für Bürozwecke und als Lagerhalle errichtet. Mit Vertrag vom 5. bzw. 11.Mai 1971 haben die Ehegatten O*** und die erwähnte Kommanditgesellschaft der Beklagten die Liegenschaft untervermietet, sowie ihnen das auf der Liegenschaft errechnete Superädifikat vermietet. Das Bestandverhältnis wurde auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Im Vertrag sagten die Vermieter eine Versicherung des Mietobjektes gegen Feuer und im Schadensfall die Wiedererrichtung des Gebäudes zu. Der Vertrag sollte beiderseits auf die Erben und Rechtsnachfolger der Vertragsteile übergehen. Jede Änderung in der Rechtsform der Vertragspartner sollte auf den Bestand des Vertrages ohne Einfluß sein. Es wurde vereinbart, daß das Bestandverhältnis nicht den Bestimmungen des Mietengesetzes unterliegt. In der außerordentlichen Generalversammlung vom 29.Dezember 1981 brachten Karl und Anna O*** den Betrieb der protokollierten Firma O*** & Co. gegen Übernahme von Geschäftsanteilen unter Inanspruchnahme der abgabenrechtlichen Begünstigungen des Strukturverbesserungsgesetzes in die nunmehr gegründete Klägerin ein. Die

Firma O*** & Co. wurde im Handelsregister gelöscht. Am 29. September 1981 wurde im Zuge einer außerordentlichen Generalversammlung von der Klägerin auch das Superädifikat übernommen. Die diesbezügliche Übernahms- und Beitrittserklärung wurde beim Bezirksgericht Floridsdorf zu UH 96/83 hinterlegt und mit Beschluß vom 13.Mai 1983 die Einreihung in die Sammlung der bei diesem Gericht hinterlegten Liegenschafts- und Bauwerksurkunden angeordnet und vollzogen.

Durch einen Brand am 7. November 1982 wurden die Bestandräumlichkeiten zum Teil zerstört. Zwischen den Streitteilen begannen Verhandlungen über den Wiederaufbau. Schon mit Schreiben vom 29.November 1982 an Karl O*** hielt die Beklagte fest, daß der Bestandgegenstand durch den Brand zum bedungenen Gebrauch untauglich geworden sei, so daß ein Auflösungsgrund gemäß § 1117 ABGB vorliege. Sie gab bekannt, derzeit auf der Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt zu sein und sich vorzubehalten, den Bestandvertrag nach § 1117 ABGB vorzeitig aufzulösen, sobald ein geeignetes Ersatzobjekt gefunden werde. Über das Ausmaß einer Bestandzinsminderung ab dem Brand müsse man noch sprechen. Im Zuge weiterer Verhandlungen teilte die Beklagte Karl O*** ihre Bedingungen für eine allfällige Fortsetzung des Mietverhältnisses mit, verwies aber darauf, daß daraus kein Kündigungsverzicht abzuleiten sei. Mit Fernschreiben vom 7.Dezember 1982 teilte der nunmehrige Klagevertreter der Beklagten mit, daß die O*** Ges.m.b.H. nunmehr Vermieter sei und seine Mandantschaft nicht alle geforderten Bedingungen erfüllen könne. Unter Bestreitung der Gesamtrechtsnachfolge der Klägerin sprach sich die Beklagte auch gegenüber der E*** A*** V*** AG gegen eine Auszahlung der Versicherungsentschädigung an die Klägerin aus, weshalb es zu einer Hinterlegung des von der Versicherung angebotenen Betrages kam.

Mit Schreiben vom 23.Dezember 1982 begehrte die Klägerin an ausstehendem Mietzins insgesamt 378.904,02 S, wobei sie die Beklagte aufforderte, diesen Betrag binnen 8 Tagen nach Erhalt dieses Schreibens zu bezahlen, widrigenfalls sie schon jetzt die Aufhebung des Unterbestandverhältnisses gemäß § 1118 ABGB erkläre. Dieses Schreiben beantwortete die Beklagte damit, daß eine Valorisierung des Bestandzinses ab März 1982 nicht berechtigt sei, so daß unter Berücksichtigung weiterer behaupteter Abstriche nur ein Rückstand von 108.095,93 S bestehe, den die Beklagte überweisen werde. Unter Hinweis auf die Kündigungsbeschränkungen nach dem Mietrechtsgesetz sprach sich die Beklagte gegen die Aufhebung des Unterbestandverhältnisses gemäß § 1118 ABGB aus, weil weder ein Mietzinsrückstand noch ein sonstiger Kündigungsgrund nach dem Mietrechtsgesetz vorliegen. Mit Schreiben vom 10.Jänner 1983 legte die Klägerin Vorschläge für die weitere Vorgangsweise zwecks Fortsetzung des Mietverhältnisses vor. Darauf antwortete die Beklagte mit Schreiben vom 17.Jänner 1983, daß nach entsprechenden Ergänzungen und Erläuterungen nunmehr eine einvernehmliche Regelung möglich sei, verwies aber darauf, daß bezüglich der Abfindungserklärung immer noch nicht die Legitimation der Klägerin für das Inkasso der Abfindungssumme vorliege und sich die Beklagte jedenfalls die Auflösung des Bestandverhältnisses vorbehalte, solange Karl O*** keine akzeptablen Fertigungstermine garantiere. Mit Schreiben vom 19.Jänner 1983 hielten Karl und Anna O*** im wesentlichen an ihrer bisherigen Forderung, die sich nunmehr auf 216.808,09 S reduziert hatte, fest. Sie verständigten die Beklagte auch davon, daß sie ihre allfälligen Forderungen aus dem Bestandverhältnis an die Klägerin abgetreten hätten. Hierauf erklärte die Beklagte mit Schreiben vom 24.Jänner 1983 dem Klagevertreter gegenüber die Auflösung des Bestandverhältnisses gemäß § 1117 ABGB, weil der Bestandgegenstand durch den Brand für den bedungenen Gebrauch untauglich geworden sei und kündigte an, den Bestandgegenstand am 28.Februar 1983 geräumt zu übergeben. Am 26. Jänner 1983 teilte der Klagevertreter der Beklagten sodann schriftlich mit, daß die von der Beklagten erklärte Auflösung des Bestandverhältnisses gemäß § 1117 ABGB nicht möglich, geschweige denn gerechtfertigt sei, weshalb die Klägerin den Bestandgegenstand am 28.Februar 1983 nicht übernehmen werde, das Bestandverhältnis vielmehr über den 28.Februar 1983 hinaus fortbestehe. Mit der vorliegenden Klage wird von der Beklagten für die Monate Juli, August, September und Oktober 1983 ein rückständiger Bestandzins von 681.354,22 S s.A. begehrt.

Die Vorinstanzen haben das Klagebegehren mit der Begründung abgewiesen, es lägen beiderseitige Auflösungserklärungen vor. Es müsse nicht geprüft werden, ob bzw. welche der beiden Auflösungserklärungen gerechtfertigt gewesen wäre. Jedenfalls hätten beide Streitteile ihre Willen, das Bestandverhältnis nicht fortzusetzen, kundgetan. Ab dem Zeitpunkt, als der beiderseitige Auflösungswille aufeinandergetroffen sei, habe das Bestandverhältnis zu bestehen aufgehört. Die Frage, welche der beiden Auflösungserklärungen gerechtfertigt gewesen

sei, wäre nur für allfällige aus der Auflösung entstehende Ansprüche von Bedeutung. Einen Mietzins könne die Klägerin jedenfalls im Hinblick auf die Beendigung des Bestandverhältnisses vor Juli 1983 für jenen Zeitraum, auf den sich die Klage beziehe, nicht verlangen.

Rechtliche Beurteilung

Die von der Klägerin gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobene Revision ist gerechtfertigt.

Unzutreffend ist allerdings die in der Revision geäußerte Rechtsansicht, die von der Klägerin abgegebene Auflösungserklärung nach § 1118 ABGB sei schon deshalb unwirksam, weil zum Zeitpunkt der Abgabe dieser Erklärung die Hinterlegung der Urkunde betreffend den Erwerb des Eigentumsrechtes der Klägerin an dem Superädifikat noch nicht durchgeführt gewesen sei. Es ist allerdings richtig, daß das Strukturverbesserungsgesetz nur die abgabenrechtliche Stellung der Beteiligten regelt, aber handelsrechtlich keine Gesamtrechtsnachfolge schafft (EvBl. 1973/234, NZ 1978, 126 u.a.). Nach den getroffenen Feststellungen wurde jedoch der Klägerin von den seinerzeitigen Eigentümern des Superädifikates bereits vor dem Jahre 1983 das Eigentumsrecht übertragen. Demnach ist die Klägerin Einzelrechtsnachfolgerin nach den Eigentümern des Superädifikates geworden. Sie ist nach dem Willen der Voreigentümer auch als Vermieter in den Mietvertrag eingetreten. Nach dem Inhalt des Mietvertrages geht dieser auf die jeweiligen Rechtsnachfolger über. Der Eintritt der Klägerin in das Mietverhältnis entspricht daher nicht nur dem Willen der Klägerin und ihrer Rechtsvorgänger, sondern auch dem Inhalt des zwischen den Vertragspartnern abgeschlossenen Mietvertrages. Überdies ist es zwar richtig, daß nach der Lehre und der ständigen Rechtsprechung zu § 1120 ABGB der Erwerber einer Liegenschaft erst mit deren Übergabe in bestehende Bestandverträge eintritt, wobei unter "Übergabe" bei verbücherten Liegenschaften die Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch zu verstehen ist (MietSlg. 36.198, 28.169 u.a.). Zur Auflösung von Mietverträgen betreffend Liegenschaften ist im allgemeinen nur der Eigentümer berechtigt, der Erwerber der Liegenschaft also erst ab dem Zeitpunkt seiner Eintragung im Grundbuch. Die neuere Rechtsprechung räumt jedoch auch dem außerbücherlichen Erwerber bereits das Recht zur Auflösung von Bestandverträgen ein, wenn ihm vom Veräußerer der Besitz und die Verwaltung (Nutznießung) der Liegenschaft übertragen wurde und er in den vom bisherigen Eigentümer abgeschlossenen Bestandvertrag eingetreten ist bzw. diesen erneuert hat (MietSlg. 36.200, 36.199, 24.180 u.a.). Daß im vorliegenden Fall der Klägerin der Besitz und die Verwaltung der Liegenschaft übertragen wurden, ist unbestritten. Demnach war die Klägerin ungeachtet der noch nicht erfolgten Hinterlegung der Urkunde betreffend die Eigentumsübertragung an dem Superädifikat, zur Auflösung des Mietvertrages berechtigt. Die von ihr abgegebene Auflösungserklärung nach § 1118 ABGB ist also nicht schon aus dem von der Klägerin in der Revision angeführten Grund wirkungslos.

Die Rechtsansicht der Vorinstanzen, zwei aus widersprechenden Gründen abgegebene Auflösungserklärungen würden zumindest bezüglich der Beendigung des Bestandvertrages so zu behandeln sein, als läge dessen einvernehmliche Auflösung vor, wäre nur dann richtig, wenn das Verhalten der Parteien und der Inhalt ihrer Erklärungen den Schluß zuließen, daß die Auflösung des Bestandverhältnisses unter allen Umständen gewünscht werde, und zwar ohne Rücksicht darauf, welcher Auflösungsgrund gegeben ist. Es darf nämlich nicht übersehen werden, daß die Rechtsfolgen von Vertragsauflösungen nach den §§ 1117 und 1118 ABGB verschieden sind. Ohne eindeutigen Hinweis darauf, daß eine Auflösung des Bestandverhältnisses ohne Rücksicht auf die Rechtsfolgen gewünscht werde, kann daher eine Auflösungserklärung nach einer dieser Gesetzesstellen nicht dahin ausgelegt werden, daß der Erklärende die Vertragsauflösung auch bei Wegfall der von ihm ins Auge gefaßten Rechtsfolgen will. Davon kann hier keine Rede sein. Die Beklagte hat der Auflösungserklärung der Klägerin eindeutig widersprochen und darauf hingewiesen, daß diese Erklärung nicht berechtigt sei. Daraus ergibt sich, daß nach ihrer Auffassung die Auflösungserklärung der Klägerin nicht zur Beendigung des Bestandverhältnisses führte. Anschließend an die ablehnende Stellungnahme der Beklagten wurden zwischen den Streitteilen weitere Verhandlungen geführt. Erst nach einiger Zeit hat dann die Beklagte ihrerseits aus ganz anderen Gründen die Auflösung des Vertrages erklärt. Dieser Auflösungserklärung hat die Klägerin unverzüglich widersprochen, wobei sie ausdrücklich erklärte, daß das Bestandverhältnis fortbestehe. Von einem übereinstimmenden Willen dahin, daß das Bestandverhältnis unter allen Umständen ohne Rücksicht auf die hiefür angegebenen Gründe beendet werden solle, kann also nach den getroffenen Feststellungen keine Rede sein. Die Auflösung des Bestandvertrages nach § 1118 ABGB tritt zwar schon mit der Aufhebungserklärung und nicht erst mit der Rechtskraft des über diese Erklärung ergehenden Urteiles ein (Würth in Rummel Rdz 2 zu § 1118, MietSlg. 23.181, EvBl. 1966/376 u.a.). Hat demnach der Vermieter berechtigt nach § 1118 ABGB seinen Rücktritt vom Vertrag erklärt, so

ist das Vertragsverhältnis mit dieser Rücktrittserklärung beendet. Richtig ist also, daß der Vermieter nicht durch einseitige Erklärung einen bereits beendeten Vertrag wieder in Kraft setzen kann. Die im angefochtenen Urteil zitierte Entscheidung (MietSlg. 35.143) kann allerdings für den vorliegenden Fall nicht herangezogen werden, weil es sich dort um eine einvernehmliche Auflösung eines Bestandverhältnisses handelte und schon aus diesem Grunde eine einseitige Rücknahme der Auflösung gegen die Einigung der Parteien verstoßen hätte. Wie in allen Fällen kann jedoch die Weiterführung des Bestandverhältnisses trotz abgegebener Auflösungserklärung durch die Parteien vereinbart oder eine Auflösungserklärung einvernehmlich zurückgenommen werden. Eine solche einvernehmliche Rücknahme der Auflösungserklärung wird man im allgemeinen dann annehmen müssen, wenn der Erklärungsgegener die Auflösungserklärung zurückweist und zu erkennen gibt, daß diese Erklärung nicht zur Auflösung des Bestandverhältnisses geführt hat und, bevor der Erklärungsgegner von dieser seiner Stellungnahme abgeht, der Erklärende eindeutig zu erkennen gibt, daß er an seiner Auflösungserklärung nicht mehr festhält. Derartiges ist hier gegeben. Die Beklagte hat die Auflösungserklärung der Klägerin als nicht berechtigt zurückgewiesen und klar zu erkennen gegeben, daß sie vom Fortbestand des Bestandverhältnisses ausgeht. Diese ihre Stellungnahme hat sie nie zurückgenommen, weil, wie bereits oben ausgeführt wurde, die eigene Auflösungserklärung nach § 1117 ABGB nicht als Zustimmung zu einer Auflösungserklärung nach § 1118 ABGB gewertet werden kann. Die Beklagte hat vielmehr auch während der Verhandlungen zwischen den beiden Auflösungserklärungen darauf hingewiesen, daß sie sich selbst eine Auflösung nach § 1117 ABGB vorbehalte, womit sie zu erkennen gegeben hat, daß eine derartige Auflösungserklärung nicht als Zustimmung zu der gegnerischen Erklärung gewertet werden könne. Durch die Antwort der Klägerin auf die Auflösungserklärung der Beklagten wurde aber eindeutig klargestellt, daß die Klägerin ihre Auflösungserklärung nicht mehr aufrecht erhält, weil sie nunmehr erklärte, das Bestandverhältnis bestehe weiter fort. Sohin ergibt sich, daß eine einvernehmliche Rücknahme der klägerischen Auflösungserklärung vorliegt, so daß das Bestandverhältnis nicht nach § 1118 ABGB aufgelöst ist. Da eine noch wirksame Auflösung des Bestandverhältnisses nach § 1118 ABGB nicht stattgefunden hat, muß geprüft werden, ob die Erklärung der Beklagten zur Auflösung des Vertrages nach § 1117 ABGB geführt hat. Die dort geregelte "außerordentliche Kündigung" muß sich auf einen der im Gesetz angegebenen Gründe stützen (Gschnitzer, Schuldrecht, Besonderer Teil, 52). Dogmatisch handelt es sich am ehesten um die Anpassung der Gewährleistung in Form der Wandlung an die Besonderheiten der Dauerschuldverhältnisse (Würth in Rummel Rdz 2 zu § 1117). Die Beklagte hat in ihrem Schreiben sowie im vorliegenden Prozeß solche Gründe behauptet. Ob diese Behauptungen richtig sind, kann derzeit nicht geprüft werden, weil das Erstgericht nach seinen eigenen Ausführungen Feststellungen zu diesem Punkt nicht getroffen hat.

Es ergibt sich sohin, daß die Sache noch nicht spruchreif ist, weil derzeit noch nicht beurteilt werden kann, ob das Bestandverhältnis in jenem Zeitraum, für den der Mietzinsrückstand begehrt wird, noch aufrecht war. Sollten die zusätzlichen Feststellungen ergeben, daß eine Beendigung nicht stattgefunden hat, so müßte die Höhe des begehrten Betrages geprüft werden. Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 52 ZPO.

Anmerkung

E08615

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0070OB00585.86.0710.000

Dokumentnummer

JJT_19860710_OGH0002_0070OB00585_8600000_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