

TE OGH 1986/7/10 7Ob583/86

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 die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz, Dr. Warta und Dr. Egermann als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S*** S***, Salzburg, Schloß Mirabell, vertreten durch Dr. Wolfgang Berger und Dr. Michael Wonisch, Rechtsanwälte in Salzburg, wider die beklagten Parteien ...

3. Josef M*** jun., Geschäftsmann, und 4. Margarete N***, Geschäftsfrau, beide Salzburg, Rathausplatz 1, und vertreten durch Dr. Werner Steinacher, Rechtsanwalt in Salzburg, Strubergasse 4, wegen Unterlassung und Erwirkung (Streitwert S 350.000,--), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 29. Jänner 1986, GZ 32 R 9/86- 19, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Salzburg vom 21. Oktober 1985, GZ 17 C 1305/83-14, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der dritt- und viertbeklagten Partei die mit S 15.011,60 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin S 1.190,-- an Umsatzsteuer und S 1.920,-- an Barauslagen) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Hauses Salzburg, Rathausplatz Nr. 1. Der Erst- und die Zweitbeklagte sind bereits verstorben, weshalb eine Klagszustellung an sie nicht mehr möglich war. Die von der Klägerin erhobene Klage richtet sich daher nur mehr gegen den Dritt- und die Viertbeklagte.

Mit Mietvertrag vom 12. Jänner 1925 wurden von der Klägerin im Parterre und im Keller des Hauses Salzburg, Rathausplatz 1, gelegene Geschäfts- und Lagerräume, beginnend mit 1. Jänner 1925, an Josef und Ferdinand M***, Kaufleute, vermietet. In § 9 des Vertrages wurde vereinbart, daß eine Übertragung der Mietrechte, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadtgemeinde stattfinden dürfe.

Mit Mietvertrag vom 7./19. März 1952 (Beil. ./2) wurden die bezeichneten Geschäftsräume von der Klägerin an die vier Beklagten, beginnend mit 1. April 1952, auf unbestimmte Zeit vermietet. Nach Punkt IX dieses Vertrages ist der Mieter ohne ausdrückliche, jederzeit widerrufliche schriftliche Zustimmung der städtischen Liegenschaftsverwaltung nicht berechtigt, mit ihm nicht verwandte oder verschwägte Personen in die von ihm gemietete Wohnung oder in Teile derselben aufzunehmen oder, sei es gegen Entgelt oder unentgeltlich, an dritte Personen weiterzuvermieten bzw. weiterzugeben.

Über Anmeldung vom 26. Februar 1924 wurde am 29. Februar 1924 die Firma "Jos. M****" mit dem Sitz in Salzburg, Rathausplatz 1, Betriebsgegenstand: Gemischtwarenhandlung, als offene Handelsgesellschaft, Gesellschafter Josef M****, Kaufmann in Salzburg, Steingasse 55, und Ferdinand M****, Kaufmann in Salzburg, Lasserstraße 30, in das Handelsregister beim Landes- als Handelsgericht Salzburg eingetragen.

Über Antrag vom 26. März 1938 wurde mit Beschluß des Landes- als Handelsgerichtes Salzburg vom 5. April 1938 bei der Firma Jos. M**** mit dem Sitz in Salzburg, Rathausplatz 1, die Änderung eingetragen, daß der Gesellschafter Ferdinand M**** ausgetreten und nunmehr Alleininhaber dieser Firma Josef M**** (Erstbeklagter) ist. Über Eingabe vom 9. März 1960 wurde am 14. März 1960 der Übergang des Unternehmens von dem am 5. Juni 1958 verstorbenen Firmeninhaber Josef M**** (Erstbeklagter) auf dessen Ehegattin und Alleinerbin Paula M**** (Zweitbeklagte) zu HRA 1139 des Landes- als Handelsgerichtes Salzburg bei der Firma Jos. M**** eingetragen. Nach der am 5. Jänner 1969 verstorbenen Firmeninhaberin Paula M**** (Zweitbeklagte) wurde über Eingabe vom 13. März 1969 am 14. März 1969 bei der Firma Jos. M**** mit dem Sitz in Salzburg, Rathausplatz 1, eingetragen, daß das Unternehmen auf eine offene Handelsgesellschaft, die am 5. Jänner 1969 begonnen hat, übergegangen ist, deren Gesellschafter Margarete N****, Geschäftsfrau, Salzburg (Viertbeklagte) und Josef M****, geb. 1926, Kaufmann, Salzburg (Drittbeklagter), sind.

Über Eingabe vom 14. Dezember 1981 schließlich wurde mit Beschluß des Landes- als Handelsgerichtes Salzburg vom 18. Dezember 1981, HRA 1139-34, die Eintragung verfügt, daß die bisherige persönlich haftende Gesellschafterin Margarete N****, Geschäftsfrau in Salzburg (Viertbeklagte), mit Wirkung vom 9. Dezember 1981 ihre Rechtsstellung in die einer Kommanditistin mit einer Kommanditeinlage von S 400.000,- umgewandelt hat und daß die offene Handelsgesellschaft in eine Kommanditgesellschaft umgewandelt wurde. Mit ihrer am 25. Mai 1983 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrt die Klägerin, die Beklagten zur ungeteilten Hand schuldig zu erkennen, ab sofort jegliche Weitergabe oder Übertragung von Mietrechten an dritte Personen, und zwar auch an die zu HRA 1139 des Handelsgerichtes Salzburg protokollierte Firma Jos. M****, hinsichtlich der gegenständlichen Geschäftsräume, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, zu unterlassen, insbesondere durch Weitervermietung, Untervermietung, Weiterverpachtung im Zuge einer Unternehmensveräußerung, durch Einbringung des im Bestandobjekt betriebenen Unternehmens in eine Personen- oder Kapitalgesellschaft, durch Weitergabe in Form eines Gesellschaftsvertrages oder durch Überlassung des Bestandobjektes zur sonstigen Nutzung. Außerdem seien die Beklagten weiter schuldig zu erkennen, die Räumung der genannten Geschäftsräume von dem derzeitigen Besitzer oder Inhaber, insbesondere der protokollierten Firma Josef M**** & Co. KG, zu bewirken (AS 48 f.). Die Klägerin bringt vor, die Beklagten betrachteten sich offensichtlich nicht mehr als Mieter und hätten entgegen den mit ihnen im Mietvertrag vom 19. März 1952 vertraglich vereinbarten Weitergabeverbot die Geschäftsräume an die Firma Jos. M**** weitergegeben oder in diese eingebracht, ohne dies anzuzeigen und die Klägerin um ihre schriftliche Zustimmung zu ersuchen. Die Beklagten hätten vor und nach Einbringung der Klage die Auffassung vertreten, die Kommanditgesellschaft sei Mieterin.

Sie hätten ihre Ansicht erst im Verlaufe dieses Rechtsstreites geändert. Die Klägerin habe ein rechtliches Interesse an der Feststellung der vertraglichen Beziehungen zwischen den Streitteilen sowie daran, daß die von den Beklagten vorgenommene Weitergabe der Bestandrechte an die Kommanditgesellschaft unzulässig sei. Der Dritt- und die Viertbeklagte beantragen die Abweisung der Klage und wenden ein, in Punkt IX des Mietvertrages vom 7./19. März 1952 sei ein Verbot der Weitervermietung von Geschäftsräumen, Werkstätten oder Magazinen nicht enthalten. Eine Untervermietung oder Weitergabe an dritte Personen liege darüber hinaus nicht vor. Mieter der Geschäftsräumlichkeiten seien der Dritt- und die Viertbeklagte; die Geschäftsräume würden von keinem Dritten benützt. Eine Personenhandelsgesellschaft (KG) sei kein von den Gesellschaftern verschiedenes Rechtssubjekt. Der Mietzins werde seit Jahren der Firma Josef M****, Bänder- und Schneiderzubehör, vorgeschrieben; der Mietzins werde unter der Bezeichnung "Jos.

M****" bezahlt.

Das Erstgericht wies die Klage ab und traf folgende Feststellungen:

Die Beklagten besitzen seit 12. Jänner 1925 Mietrechte an dem Objekt Salzburg, Rathausplatz 1, das aus einem Verkaufsraum, einer Werkstätte, einem Büro und Lagerräumen besteht. Im Zuge einer Überprüfung der Heizkostenabrechnung bemerkte der zuständige Sachbearbeiter der Klägerin, daß die Mietzinszahlungen "in letzter Zeit" von einer Firma "Josef M**** & Co." beglichen wurden. Durch die lange Vertragsdauer ergaben sich beim Mieter

personelle Änderungen (Todesfälle). Damit verbunden waren auch Änderungen der Gesellschaftsform, so etwa 1969 mit dem Wechsel von einer Einzelfirma zu einer offenen Handelsgesellschaft und 1981 von einer offenen Handelsgesellschaft in eine Kommanditgesellschaft. Die Änderungen wurden der Klägerin nicht angezeigt.

Die Miete für die Räumlichkeiten wurde seit 1981 von der Kommanditgesellschaft bezahlt. Die Kommanditgesellschaft bezahlt dem Drittbeklagten persönlich kein Entgelt für die Nutzung des Objektes. Die Mietzinszahlungen scheinen in der Bilanz der Kommanditgesellschaft als Abgangspost auf.

In seiner rechtlichen Beurteilung führte das Erstgericht aus, Punkt IX des Mietvertrages vom 19. März 1952 beziehe sich dem Sinn nach zwar auch auf Geschäftsräume. Die Mieter der Räume seien mit den Gesellschaftern der das Geschäft betreibenden Kommanditgesellschaft - und zuvor offenen Handelsgesellschaft - jedoch ident. Für den Vermieter sei es belanglos, in welcher Form die Beklagten das Geschäft führten. Die Bestandräume seien immer als Geschäftsräume gemietet gewesen.

Das Berufungsgericht bestätigte die Entscheidung des Erstgerichtes und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschieden hat, den Betrag von S 300.000,-- übersteigt. Ausgehend von den Feststellungen des Erstgerichtes vertrat das Berufungsgericht die Ansicht, die Firma einer offenen Handelsgesellschaft oder einer Kommanditgesellschaft bezeichne nicht ein selbständiges Rechtssubjekt. Sie fasse nur die Gesamtheit der Gesellschafter als Inhaber des Gesellschaftsvermögens unter einer einheitlichen Bezeichnung zusammen. Träger der Rechte und Verbindlichkeiten seien die einzelnen Gesellschafter. Nicht die Kommanditgesellschaft, sondern deren Gesellschafter - im vorliegenden Fall der Dritt- und die Viertbeklagte - seien daher auch Träger der Bestandsrechte. Durch die Umwandlung einer offenen Handelsgesellschaft in eine Kommanditgesellschaft werde die Identität der Gesellschaft als Rechtssubjekt nicht geändert. Der Dritt- und die Viertbeklagte betreiben ein Handelsgewerbe im Sinne des § 1 Abs 2 Z 1 HGB. Sie könnten das Geschäft nicht als Einzelkaufleute führen und bedürften deshalb zur Ausübung ihres protokollierten Handelsgeschäftes "Jos. M****" in den gegenständlichen Bestandräumen nicht der Zustimmung der Klägerin. Eine Weitergabe der Bestandsrechte sei nicht erwiesen. Die Klägerin bekämpft das Urteil des Berufungsgerichtes mit Revision aus den Revisionsgründen des § 503 Abs 1 Z 2 und 4 ZPO mit dem Antrag, es im klagestattgebenden Sinn abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Dritt- und die Viertbeklagte beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die geltend gemachte Mangelhaftigkeit (§ 503 Abs 1 Z 2 ZPO) liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO).

Unter dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung macht die Klägerin geltend, es bestehe ein vertragliches Weitergabeverbot. Ein gespaltenes Mietverhältnis - wie im Fall der Einbringung von Mietrechten in Personenhandelsgesellschaften ohne Vorliegen eines Weitergabeverbotes - könne daher nicht begründet werden. Zwischen den Gesellschaftern einer Personenhandelsgesellschaft und der Gesellschaft sei sehr wohl zu unterscheiden. Die offene Handelsgesellschaft sei zwar keine juristische Person, wirke aber im Rechtsleben wie eine solche. Die Bestandräume würden nicht von den beiden Beklagten, sondern von einer Kommanditgesellschaft genutzt; diese sei als Trägerin der Mietrechte anzusehen. Die Klägerin müsse als Vertragspartner nicht Personenhandelsgesellschaften in jedweder personeller Zusammensetzung akzeptieren, da ihr sonst beliebige Mieter mit beliebiger Bonität aufgezwungen werden könnten. Die Klägerin habe Anspruch auf Klarheit, wer ihre Mieter seien und wer das Bestandsobjekt tatsächlich benütze. Es sei zumindest zu differenzieren, ob das Weitergabeverbot von den Beklagten nur deshalb nicht beachtet worden sei, weil Identität zwischen den Mietern und den Gesellschaftern der Kommanditgesellschaft gegeben sei oder ob das Weitergabeverbot generell bei jeder beliebigen Zusammensetzung der Kommanditgesellschaft keine Beachtung finde. Diese Ausführungen sind unzutreffend. Es ist richtig, daß die Kommanditgesellschaft und ebenso die offene Handelsgesellschaft zwar keine juristischen Personen sind und demnach auch keine eigene Rechtspersönlichkeit besitzen, daß sie jedoch im Rechtsverkehr wie eine juristische Person in Erscheinung treten (HS 8.098) und gemäß § 124 HGB (i.V.m. § 161 Abs 2 HGB) parteifähig sind (HS 8.126). Sie können daher mit ihren Gesellschaftern nicht identifiziert werden (1 Ob 780/79). Eine Rechtsübertragung vom einen Gesellschafter auf die Gesellschaft und umgekehrt ist deshalb eine echte Übertragung von einem auf den anderen Rechtsträger (Baumbach-Duden-Hopt, HGB 26 458). Der Gesellschaft zur Nutzung überlassene Gegenstände, die im Eigentum von Gesellschaftern stehen, gehören zwar nicht als solche zum Gesellschaftsvermögen. In das

Gesellschaftsvermögen fällt vielmehr das Nutzungsrecht an diesen (Baumbach-Duden-Hopt aaO 448, SchlegelbergerHGB 4 II Rdz 31 zu § 105). Trotzdem darf nicht übersehen werden, daß das Vermögen der offenen Handelsgesellschaft - wie der Kommanditgesellschaft - im Gesamthandeigentum der Gesellschafter steht (Kastner, Grundriß des österreichischen Gesellschaftsrechts 4 67, Schlegelberger aaO Rdz 28). Anders als bei einer juristischen Person stehen die zum Gesellschaftsvermögen gehörenden Rechte nicht der Gesellschaft als voll verselbständigte Einheit zu, sondern werden wie bei der bürgerlich-rechtlichen Gesellschaft den Gesellschaftern zugeordnet, allerdings nicht einzeln und individuell, sondern gemeinschaftlich in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit (Hueck, Gesellschaftsrecht 18 81). Wird sohin das einem Gesellschafter zustehende Mietrecht einer offenen Handelsgesellschaft oder Kommanditgesellschaft zur Benützung überlassen, bleibt Mieter der Gesellschafter (SZ 26/237). Es ist für das vorliegende Verfahren nicht zweifelhaft, daß seit die beiden Beklagten ihren Gewerbebetrieb in den Beständräumlichkeiten in der Form einer Handelsgesellschaft bzw. nunmehr in der Form einer Kommanditgesellschaft - (durch die Umwandlung wurde zwar die Rechtsform der Gesellschaft im Außenverhältnis, nicht aber die Identität des Rechtssubjektes geändert - Schlegelberger aaO Rdz 64; 5 Ob 94/72) - führen, Mieter der Beständräume zwar weiterhin die beiden Beklagten sind, daß aber doch diese Räume der Gesellschaft als zur Nutzung überlassen anzusehen sind. Dennoch kann hier von einer "Weitergabe" im Sinne des Punktes IX des Mietvertrages vom 7./19. März 1952 nicht gesprochen werden.

Es wurde nie in Frage gestellt, daß die im Mietvertrag vom 7./19. März 1952 angeführten Geschäftsräumlichkeiten den vier Beklagten bzw. nach dem Tod des Erst- und der Zweitbeklagten dem Dritt- und der Viertbeklagten zur Ausübung ihres Gewerbebetriebes vermietet worden sind. In welcher Rechtsform die Beklagten diesen Gewerbebetrieb führen, ist ohne jeden Einfluß auf das Vertragsverhältnis zwischen den Streitteilen, so lange der Betrieb von den Beklagten selbst - sei es, daß einer von ihnen als Einzelkaufmann tätig wird, sei es, daß sie sich in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder einer Personenhandelsgesellschaft miteinander verbinden - ohne Hinzukunft einer weiteren Person geführt wird. Denn auch bei einer Vereinigung zu einer Personenhandelsgesellschaft sind es wieder nur die beiden Beklagten als Gesamthandeigentümer, denen das Nutzungsrecht zusteht. Daß aber an der offenen Handelsgesellschaft bzw. an der Kommanditgesellschaft außer den beiden Beklagten noch weitere Personen als Gesellschafter beteiligt wären, wurde nicht behauptet und ist im Verfahren auch nicht hervorgekommen. Es braucht deshalb auch nicht zur Frage Stellung genommen werden, was rechtens wäre, wenn an Stelle eines der beiden Beklagten eine andere Person Gesellschafter werden sollte (AS 55).

Es ist unter den festgestellten Umständen ohne jede Bedeutung, daß die Beklagten im Schriftwechsel mit der Klägerin sich als Gesellschaft bezeichnet haben, wiewohl eine Vermietung der Geschäftsräume an eine Gesellschaft niemals stattgefunden hat. Bemerkt sei, daß auch die Klägerin ihre Schreiben an eine "Firma Josef M***" gerichtet hat, obwohl Bestandnehmer die Beklagten sind und auch zu jener Zeit waren. Es wurde damit auf beiden Seiten nur den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung getragen.

Von einem gespaltenen Mietverhältnis kann im vorliegenden Fall schon deshalb keine Rede sein, weil die Beklagten ihre Mietrechte niemals im Sinne der Lehre vom gespaltenen Mietverhältnis weitergegeben haben.

Mit Recht haben deshalb die Vorinstanzen das Klagebegehren abgewiesen, so daß der Revision ein Erfolg versagt bleiben mußte. Die Kostenentscheidung erfolgte nach den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E08605

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0070OB00583.86.0710.000

Dokumentnummer

JJT_19860710_OGH0002_0070OB00583_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