

# TE OGH 1985/11/7 70b638/85

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.11.1985

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick als Vorsitzenden sowie 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 Christine A, Handelsfrau, Wien 1., Singerstraße 5, vertreten durch Dr. Karl Leutgeb, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien

1.) B C, 2.) D METROPOLITANu. E ZU ST. F IN WIEN, 3.) G WIEN, sämtliche Wien 1., Wollzeile 2, vertreten durch Dr. Alfred Stäger, Rechtsanwalt in Wien, sowie die auf Seite der Beklagten beigetretenen Nebenintervenientin Monika H, Geschäftsfrau, Wien 1., Singerstraße 5, vertreten durch Dipl.Kfm.Dr. Heinrich Jandl, Rechtsanwalt in Wien, wegen Feststellung (Streitwert S 50.000,-), infolge der Rekurse der beklagten Parteien und der Nebenintervenientin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 3. Mai 1985, GZ. 41 R 328/85-15, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 2. Dezember 1984, GZ. 48 C 117/84-9, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Den Rekursen wird nicht Folge gegeben.

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

## Text

Begründung:

Die Beklagten sind je zu einem Drittel Eigentümer des Hauses Wien 1., Singerstraße 5, in dem sich eine Tabaktrafik befindet. Mieterin des Lokales, in dem diese Tabaktrafik betrieben wird, war Hedwig I, die am 23.5.1983 verstorben ist. Mit Vertrag vom 21.12.1981 verkaufte Hedwig I das von ihr betriebene Unternehmen (Tabaktrafik) der Klägerin, wobei nach dem Wortlaut des Vertrages die Übergabe bzw. die Übernahme des Unternehmens samt Waren bis längstens 31.12.1981 erfolgen sollte. Mit Vermächtnis vom selben Tag verfügte Hedwig I unter anderem, daß im Falle ihres Ablebens die Klägerin oder allenfalls deren Erben oder Rechtsnachfolger, sohin der jeweilige Inhaber der Tabaktrafik, in die Hauptmietrechte eintreten bzw. diese übernehmen solle. Diese letztwillige Verfügung beziehe sich ausschließlich und allein auf die Hauptmietrechte in Wien 1., Singerstraße 5 und den Eintritt der Beklagten. Der Universalsukzessor nach Hedwig I war auf Grund des Testamentes vom 29.8.1979 das J.

Das Erstgericht hat das Begehren der Klägerin auf Feststellung dahin, daß sie Hauptmieterin der Räumlichkeiten in Wien 1., Singerstraße 5 bzw. daß sie in das zwischen den Beklagten und Hedwig I bestehende Mietverhältnis

eingetreten sei, abgewiesen. Es vertrat die Rechtsansicht, im Hinblick auf den vereinbarten Übergabstermin seien die Bestimmungen des § 12 Abs. 3 MRG noch nicht anwendbar. Es sei daher lediglich ein gespaltenes Mietverhältnis entstanden, sodaß die Klägerin gegenüber den Beklagten keine Mietrechte erworben habe. Ein solcher Mietrechtserwerb könne im übrigen nur durch eine Universalsukzession, nicht aber durch eine Singularsukzession bewirkt werden.

Das Berufungsgericht hat die Entscheidung des Erstgerichtes unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben und ausgesprochen, daß der Wert des Streitgegenstandes S 15.000,- nicht aber S 300.000,-

übersteigt. Es billigte zwar im allgemeinen die Rechtsansicht des Erstgerichtes, führte jedoch aus, maßgebend für die Frage der Anwendbarkeit des § 12 Abs. 3 MRG sei nicht der im Vertrag vereinbarte Übergabstermin, sondern der Zeitpunkt der tatsächlichen Übergabe. Da die Klägerin, entgegen ihrem ursprünglichen Vorbringen, behauptet hatte, die Übergabe sei erst im Jänner 1982 erfolgt, das Erstgericht diese Behauptung jedoch nicht geprüft habe, erweise sich das Verfahren in diesem Punkte als ergänzungsbedürftig.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die von den Beklagten und der Nebenintervenientin gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes erhobenen Rekurse sind nicht gerechtfertigt.

Richtig ist, daß die Bestimmung des § 12 Abs. 3 MRG auf Unternehmensveräußerungen vor dem 1.1.1982 nicht anzuwenden ist (vgl. die vom Berufungsgericht zitierte Literatur und Judikatur). Da jedoch das Gesetz von einer Veräußerung des Unternehmens spricht, müssen sämtliche Voraussetzungen für einen Rechtsübergang infolge Veräußerung vorliegen. Das Gesetz hat eindeutig einen Eigentumsübergang an den Erwerber im Auge. Dies setzt aber nicht nur den Erwerbstitel, sondern auch die Erwerbsart, also die Übergabe des Unternehmens, voraus. In der Regel handelt es sich hierbei um einen faktischen Vorgang. Der bloß vereinbarte Zeitpunkt der Übergabe kann nur im Zweifelsfall maßgebend sein. Ist die Übergabe, entgegen der vertraglichen Vereinbarung, erst später erfolgt, so tritt auch der Wechsel im Eigentum erst später ein. Nur der Eigentümerwechsel ist aber für die Frage der Anwendbarkeit des § 12 Abs. 3 MRG maßgebend. Dies hat das Berufungsgericht richtig erkannt. Es hat auch zutreffend ausgeführt, daß die Klägerin in der Tagsatzung vom 15.6.1984 (ON 3) ausdrücklich die Behauptung aufgestellt hat, die Übernahme des Bestandobjektes sei erst Mitte Jänner 1982 erfolgt (S 9). Hier handelt es sich um eine Tatsachenbehauptung, für die die Klägerin auch Beweise angeboten hat. Da dieser Tatsachenbehauptung entscheidende Bedeutung zukommt, ist die Sache ohne ihre Prüfung nicht entscheidungsreif.

Die Behauptungen der Rekurse, die tatsächliche Übergabe des Bestandobjektes an die Klägerin sei bereits vor dem 1.1.1982 erfolgt, entbehrt derzeit noch jeglicher Tatsachengrundlage. Gerade dies soll das Erstgericht nach der richtigen Rechtsansicht des Berufungsgerichtes prüfen. Eine solche Prüfung kann nicht durch Behauptungen in einem Rechtsmittel ersetzt werden.

Was die zweite der vom Berufungsgericht aufgeworfenen Rechtsfragen, nämlich ob eine Mietrechtsübertragung auch durch Legat erfolgen kann, anlangt, liegen tatsächlich widersprechende Entscheidungen vor. Diesbezüglich sei auf die Darstellung durch das Berufungsgericht verwiesen. Die Lehre hat jenen Teil der Judikatur, der die Zulässigkeit einer für den Vermieter verbindlichen Übertragung der Mietrechte durch Legat bejaht hat, kritisiert. Wie Würth (in Rummel Anm. 3 zu § 1116 a) ausführt, sollten mit dieser Judikatur unbefriedigende Ausuferungen des gespaltenen Schuldverhältnisses vermieden werden. Dogmatisch läßt sie sich nicht befriedigend rechtfertigen. Im Hinblick auf die nunmehrige Bestimmung des § 12 Abs. 3 MRG erscheinen Maßnahmen zur Eindämmung des gespaltenen Schuldverhältnisses auch nicht mehr erforderlich. Es ist daher zu begrüßen, wenn der Oberste Gerichtshof seither in mehreren Entscheidungen (MietSlg. 34.252, 7 Ob 505/85) eindeutig zum Ausdruck gebracht hat, daß bei der Beurteilung der Rechtsposition des Rechtsnachfolgers des verstorbenen Mieters zwischen der Gesamtd und Einzelrechtsnachfolge zu unterscheiden ist, daß also ohne Einwilligung des Vermieters durch ein Vermächtnis die Mietrechte nicht mit der Wirkung übertragen werden können, daß anstelle des bisherigen Mieters ein neuer Mieter mit allen Rechten und Pflichten tritt. Der erkennende Senat schließt sich, wie bereits in 7 Ob 505/85, dieser Rechtsansicht an. Sohin kommt dem Legat der Vormieterin im vorliegenden Fall keine Bedeutung zu. Vielmehr ist ausschließlich entscheidend, ob die Veräußerung der Mietrechte an die Klägerin vor dem 1.1.1982 erfolgte oder nicht. Maßgebend hierfür ist der Eigentumsübergang an die Klägerin, der erst mit der Übergabe des Bestandobjektes zustande kommen konnte. Sollte unter diesem Gesichtspunkt die Mietrechtsübertragung erst nach dem 1.1.1982 erfolgt sein, wäre die

Klägerin gemäß § 12 Abs. 2 MRG in die Mietrechte der bisherigen Mieterin eingetreten. Eine Übertragung vor diesem Zeitpunkt wäre nach der früheren Rechtslage zu beurteilen und hätte daher keine direkten vertraglichen Beziehungen zwischen den Streitparteien begründen können.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 52 ZPO.

**Anmerkung**

E06978

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1985:0070OB00638.85.1107.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19851107\_OGH0002\_0070OB00638\_8500000\_000

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

© 2025 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)