

Fall 3: Miete

Die klagende Partei hat vom Beklagten für den Betrieb ihres Unternehmens eine Liegenschaft gemietet. Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreits ist die Rückforderung der vom Beklagten zwischen September 2014 und September 2017 vorgeschriebenen und von der Klägerin auch entrichteten Mietzinse. Die Klägerin ist der Ansicht, dass diese zu Unrecht eingehoben worden seien. Der Beklagte hatte in einer Vereinbarung mit der Klägerin bereits Jahre zuvor unwiderruflich angeboten, die streitgegenständliche Liegenschaft ihr oder einem von ihr namhaft zu machenden Dritten zu verkaufen. Der Preis für die Liegenschaft sollte von den Parteien anhand eines vorzulegenden Referenzvertrags einvernehmlich festgelegt werden. Die von der Klägerin in der Folge genannte Käuferin nahm das Kaufangebot des Beklagten im Jahr 2014 an. Hinsichtlich der Höhe des Kaufpreises kam es zwischen dem Beklagten und der Käuferin allerdings zu erheblichen Streitigkeiten; der Kaufpreis für die Liegenschaft wurde schlussendlich in einem Parallelverfahren gerichtlich festgesetzt. Die Eintragung des Eigentumsrechts der Käuferin im Grundbuch wurde erst im Wege des anschließenden Exekutionsverfahrens zwangsweise durchgesetzt.

Strittig ist im vorliegenden Verfahren der Zeitpunkt, zu dem das Mietverhältnis auf die Drittkäuferin übergegangen ist. Die klagende Partei vertritt den Standpunkt, dass der Beklagte bereits mit Annahme des Anbots durch die Drittkäuferin im Jahr 2014 seine Rechtsstellung als Vermieter verloren habe. Seither würde der Mietzins der Drittkäuferin, welche ihre Ansprüche an die klagende Partei zum Inkasso abgetreten hat, zustehen. Der Beklagte hingegen ist der Ansicht, dass er bis zum rechtskräftigen Abschluss des Parallelverfahrens im Jahr 2017 rechtmäßiger Eigentümer und Vermieter der Liegenschaft gewesen sei. Überdies wendet er gegen die Klagsforderung eine Gegenforderung ein. Die Käuferin sei durch die verspätete Entrichtung des Kaufpreises drei Jahre nach ihrer Annahme bereichert.

Sowohl das Erstgericht als auch das Berufungsgericht entschieden im Sinne der klagenden Partei. Hiergegen richtet sich die außerordentliche Revision des Beklagten.



Team 5 (Revisionswerber)



Ivica Jelusic



Benedikt Knapp



Matthias Partl

Team 6 (Revisionsgegner)



Sophia Hosp



Laura Scherl



Elisabeth Schratzberger

Betreuer*innen



**RA Dr.
Philipp Konzett, LL.M.**



**Univ.-Ass. Mag.
Viola Hoti
(Institut für Zivilrecht)**

Betreuer*innen



**RAA Mag.
Matthias Holzmann**



**Univ.-Ass. Dr. Martin
Lutschounig (Institut für
Zivilgerichtliches Verfahren)**