

TE OGH 2015/12/16 7Ob205/15w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.12.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Kalivoda als Vorsitzende und durch die Hofräte Dr. Höllwerth, Mag. Dr. Wurdinger, Mag. Malesich und Dr. Singer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Dr. J***** Z*****, 2. Dr. P***** Z*****, vertreten durch Nemetz & Nemetz Rechtsanwalts-KG in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. T***** K*****, 2. Dr. V***** W*****, vertreten durch Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen 33.600 EUR sA, über die außerordentliche Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 12. August 2015, GZ 39 R 188/15h-17, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Die Beklagten vertreten den Standpunkt, dass ihr bis 30. 9. 2014 befristetes Mietverhältnis durch den Kaufvertragsabschluss vom 29. 7. 2011 beendet worden sei, was ihre Verpflichtung zur Zahlung der hier geltend gemachten Mietzinse für den Zeitraum Oktober 2011 bis September 2012 zum Erlöschen gebracht habe.

2. Mit der Einverleibung seines Eigentumsrechts übernimmt der Erwerber gemäß § 1120 ABGB (bzw § 2 Abs 1 MRG) die bestehenden Bestandverträge kraft Gesetzes, sodass dann zur Wirksamkeit des Vertragseintritts die Zustimmung des Bestandnehmers nicht mehr erforderlich ist (RIS-Justiz RS0104141). Vor Einverleibung seines Eigentumsrechts im Grundbuch tritt der Erwerber einer verbücherten Liegenschaft in bestehende Bestandverträge nur dann ein, wenn ihm der Verkäufer im Vertrag Besitz, Verwaltung und Nutzung überlässt und der Bestandnehmer überdies der Vertragsübernahme zumindest schlüssig zustimmt. Allerdings ist mit der kaufvertraglichen Überlassung von Besitz, Verwaltung und Nutznießung an den Erwerber regelmäßig, soweit nicht § 42 Abs 2 MRG entgegensteht, die Abtretung der dem Bestandgeber aus dem Bestandverhältnis erwachsenen Rechte an den Erwerber impliziert (RIS-Justiz RS0021129 [T2]). 2. Mit der Einverleibung seines Eigentumsrechts übernimmt der Erwerber gemäß Paragraph 1120, ABGB (bzw Paragraph 2, Absatz eins, MRG) die bestehenden Bestandverträge kraft Gesetzes, sodass dann zur Wirksamkeit des Vertragseintritts die Zustimmung des Bestandnehmers nicht mehr erforderlich ist (RIS-Justiz RS0104141). Vor Einverleibung seines Eigentumsrechts im Grundbuch tritt der Erwerber einer verbücherten Liegenschaft in bestehende Bestandverträge nur dann ein, wenn ihm der Verkäufer im Vertrag Besitz, Verwaltung und

Nutzung überlässt und der Bestandnehmer überdies der Vertragsübernahme zumindest schlüssig zustimmt. Allerdings ist mit der kaufvertraglichen Überlassung von Besitz, Verwaltung und Nutznießung an den Erwerber regelmäßig, soweit nicht Paragraph 42, Absatz 2, MRG entgegensteht, die Abtretung der dem Bestandgeber aus dem Bestandverhältnis erwachsenen Rechte an den Erwerber impliziert (RIS-Justiz RS0021129 [T2]).

3. Gemäß § 1445 ABGB erlöschen Recht und Verbindlichkeit bei Vereinigung der Gläubiger- und Schuldnerstellung aus ein- und demselben Schuldverhältnis in einer Person.3. Gemäß Paragraph 1445, ABGB erlöschen Recht und Verbindlichkeit bei Vereinigung der Gläubiger- und Schuldnerstellung aus ein- und demselben Schuldverhältnis in einer Person.

3.1.1 Daraus leitet die herrschende Rechtsprechung ab, dass der Mietvertrag über ein Haus (RIS-JustizRS0034033) oder eine Eigentumswohnung (RIS-Justiz RS0034032, RS0034033 [T1]) durch Vereinigung erlischt, sobald das Eigentumsrecht des Mieters grundbücherlich einverleibt wird.

3.1.2 Die von den Beklagten herangezogene Meinung Reischauers (in Rummel ABGB2 Rz 2 zu § 1445), wonach mangels besonderer Vereinbarung der Mietvertrag schon mit dem Tag aufgelöst werde, an welchem dem rechtsbesitzenden Mieter der Sachbesitz zustehe, wurde bereits mehrfach abgelehnt (vgl 5 Ob 119/13f, 3 Ob 554/94, 4 Ob 535/94).3.1.2 Die von den Beklagten herangezogene Meinung Reischauers (in Rummel ABGB2 Rz 2 zu Paragraph 1445,)), wonach mangels besonderer Vereinbarung der Mietvertrag schon mit dem Tag aufgelöst werde, an welchem dem rechtsbesitzenden Mieter der Sachbesitz zustehe, wurde bereits mehrfach abgelehnt vergleiche 5 Ob 119/13f, 3 Ob 554/94, 4 Ob 535/94).

3.1.3 Der gleichfalls von den Beklagten für sich ins Treffen geführten Entscheidung2 Ob 51/03v, in der der Zeitpunkt des Erlöschens des Mietvertrags mit dem Eintritt des Sachbesitzes zufolge des Kaufvertragsabschlusses angenommen wurde, lag eine entsprechende Übergabsklausel im Kaufvertrag zugrunde.

3.2 Der vorliegende - mündliche - Kaufvertrag enthält lediglich eine Einigung über Kaufgegenstand und Kaufpreis. Von den Beklagten wurde auch weder eine kraft übereinstimmenden Parteiwillens während des verfahrensgegenständlichen Zeitraums (10/11 bis 9/12) erfolgte Übertragung des Sachbesitzes im Hinblick auf den Kaufvertrag behauptet, noch finden sich entsprechende Anhaltspunkte in den Feststellungen. Vielmehr bestritten die Kläger das Zustandekommen des Kaufvertrags bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Verfahren 25 Cg 34/12x des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien, in der sie verpflichtet wurden in die lastenfreie Einverleibung des Eigentumsrechts der Beklagten Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises einzuwilligen. Die sachenrechtliche Eigentumsübertragung wurde gleichfalls nicht durchgeführt und auch die Zahlung des Kaufpreises bisher von den Beklagten nicht angeboten.

3.3 Vor diesem Hintergrund findet die Beurteilung der Vorinstanzen, ohne anderslautende Vereinbarung sei für die Beendigung des Bestandverhältnisses auf den - hier nicht gegebenen - (sachenrechtlichen) Eigentumsübergang abzustellen, in der ständigen oberstgerichtlichen Rechtsprechung Deckung. Da im verfahrensgegenständlichen Zeitraum das Bestandverhältnis noch nicht durch Zeitablauf beendet war und es während dieses Zeitraums auch nicht durch Vereinigung von Vermieter- und Mieterstellung erlosch, verpflichteten die Vorinstanzen die Beklagten - nicht korrekturbedürftig - zur Zahlung der geltend gemachten Mietzinse.

4. Ein Eingehen auf ein allfällig schikanöses oder rechtsmissbräuchliches Verhalten der Kläger erübrigt sich. Konkrete Tatsachenbehauptungen dahingehend, dass die Schädigungsabsicht den einzigen Grund der Rechtsausübung bildet oder, dass zwischen den vom Handelnden verfolgten eigenen Interessen und den beeinträchtigten Interessen des anderen Teils ein krasses Missverhältnis besteht, wurden im erstgerichtlichen Verfahren nicht erhoben (RIS-Justiz RS0026265).

5. In Ermangelung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des§ 502 Abs 1 ZPO ist das außerordentliche Rechtsmittel daher zurückzuweisen. Eine weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 510 Abs 3 ZPO).5. In Ermangelung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO ist das außerordentliche Rechtsmittel daher zurückzuweisen. Eine weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Textnummer

E113375

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0070OB00205.15W.1216.000

Im RIS seit

02.02.2016

Zuletzt aktualisiert am

01.04.2021

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