

TE OGH 2013/10/17 1Ob168/13g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.10.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Sailer als Vorsitzenden sowie die Hofräte Univ.-Prof. Dr. Bydlinski, Dr. Grohmann, Mag. Wurzer und Mag. Dr. Wurdinger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. G***** S*****, vertreten durch MMag. Dr. Susanne Binder-Novak, Rechtsanwältin in St. Pölten, gegen die beklagte Partei G***** GmbH, *****, vertreten durch Vetter & Kaan Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Abschluss eines Mietvertrags, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 16. Juli 2013, GZ 40 R 126/13w-14, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 12. April 2013, GZ 89 C 342/11v-10, abgeändert wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der außerordentlichen Revision wird Folge gegeben. Das Urteil des Erstgerichts wird wiederhergestellt.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit 7.697,52 EUR (darin enthalten 850,75 EUR USt und 2.593 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist seit 1. 8. 2001 Mieterin eines Bestandobjekts, das zum Zweck des Betriebs einer ärztlichen Ordination angemietet wurde. Da die Klägerin ihre Arztpraxis vergrößern wollte, die angrenzende Wohnung Nr. 24 damals aber noch von einer anderen Mieterin bewohnt wurde, traf sie mit den damaligen beiden Liegenschaftseigentümern im Mietvertrag vom 2. 7. 2001 folgende Vereinbarung:

„... Sollte die Wohnung Tür Nr. 24 frei werden, wird diese Fr. Dr. S***** als Mietobjekt angeboten: Mietzins S. 2.500,00 zuzügl. BK u. 20 % Mwst ...“

In den Jahren 2006 und 2007 wurde die Liegenschaft an die M***** „S*****“ ***** KG und die M***** „A*****“ ***** KG verkauft. Der Kaufvertrag zwischen dieser KG und der Hälfteigentümerin der Liegenschaft, regelte unter anderem Folgendes:

„Die verkaufende Partei hat der kaufenden Partei bereits die Mietverträge zur Einsicht überlassen, was diese hiermit bestätigt. Der kaufenden Partei ist daher der Inhalt dieser Verträge bekannt. Darüber hinausgehende Vereinbarungen bestehen gemäß dem Wissen der verkaufenden Partei nicht ...“

Die in den Jahren 2006 und 2007 bestehenden Mietverträge wurden beim Abschluss des jeweiligen Kaufvertrags in einem Ordner an den Komplementär der beiden Käufer vorgelegt, der sich jedoch nicht jeden einzelnen Mietvertrag durchsah und erst im Jahr 2010 von der im Mietvertrag der Klägerin getroffenen Vereinbarung erfuhr.

Am 18. 7. 2011 bemerkte die Klägerin, dass die Wohnung Nr. 24 nach dem Tod der bisherigen Mieterin ausgeräumt

wurde. Die M***** „A*****“ ***** KG verkaufte mit Kaufvertrag vom 4. 8. 2011 10/1000-stel Anteile an der Liegenschaft, mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 24 untrennbar verbunden werden sollte, an die Beklagte.

Punkt II. dieses Kaufvertrags lautet: „Die verkaufende Partei verkauft und übergibt den Kaufgegenstand an die kaufende Partei, die diesen kauft und übernimmt; dies mit allen Rechten und Pflichten und allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör, wie ihn die verkaufende Partei besessen hat oder zu besitzen berechtigt war.“ Punkt römisch zwei. dieses Kaufvertrags lautet: „Die verkaufende Partei verkauft und übergibt den Kaufgegenstand an die kaufende Partei, die diesen kauft und übernimmt; dies mit allen Rechten und Pflichten und allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör, wie ihn die verkaufende Partei besessen hat oder zu besitzen berechtigt war.“

Punkt V. sieht unter anderem folgende Regelung vor: „... Der Kaufgegenstand geht frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten (insbesondere Bestand- oder anderen Rechten Dritter) in das Eigentum der kaufenden Partei über ...“ Punkt römisch fünf. sieht unter anderem folgende Regelung vor: „... Der Kaufgegenstand geht frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten (insbesondere Bestand- oder anderen Rechten Dritter) in das Eigentum der kaufenden Partei über ...“

Der Geschäftsführer der Beklagten, ein Rechtsanwalt, vertrat den Komplementär jener beiden Kommanditgesellschaften, welche die Liegenschaft gekauft hatten, seit mehreren Jahren. Im Rahmen eines Beratungsgesprächs legte ihm sein Mandant, der „in großem Umfang“ mit Immobilien handelt, noch vor Abschluss des Kaufvertrags mit der Beklagten am 4. 8. 2011 auch die gegenständliche Vereinbarung über die Anmietung der Wohnung Nr. 24 zur Prüfung vor. Der Rechtsanwalt prüfte die Klausel inhaltlich, achtete jedoch nicht darauf, auf welche Liegenschaft sich diese Klausel bezog. Bei Abschluss des Kaufvertrags war ihm nicht bewusst, dass sich die geprüfte Klausel auf die „gekauften“ Wohnung bezog. Der Komplementär der Verkäuferin erwähnte am 4. 8. 2011 nicht, dass an der Wohnung ein Vormietrecht bestehe oder behauptet werde. Es wurden der Beklagten bei diesem Termin auch keine Mietverträge übergeben oder zur Einsicht vorgelegt.

Im Grundbuch ist die beabsichtigte Wohnungseigentumsbegründung für die gesamte Liegenschaft sowie die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 24 gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 an die Beklagte eingetragen, nicht aber deren Eigentum an 10/1000-stel Anteilen. Im Grundbuch ist die beabsichtigte Wohnungseigentumsbegründung für die gesamte Liegenschaft sowie die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 24 gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 an die Beklagte eingetragen, nicht aber deren Eigentum an 10/1000-stel Anteilen.

Die Klägerin begehrt, die Beklagte zu verpflichten, das Bestandsobjekt Nr. 24 zu einem bestimmten monatlichen Mietzins auf unbefristete Dauer zu vermieten. Sie habe die angrenzende Wohnung Nr. 7 im Jahr 2001 zum Betrieb einer ärztlichen Ordination gemietet. Grundbedingung für den Abschluss des Mietvertrags sei die Möglichkeit gewesen, diese Ordination durch Anmietung des Objekts Nr. 24 vergrößern zu können. Es handle sich dabei um eine Nebenabrede zum Hauptvertrag nach § 2 MRG, die keinen ungewöhnlichen Inhalt habe, nicht versteckt und an die Beklagte überbunden worden sei. Diese habe das Objekt Nr. 24 beim Kauf mit allen Rechten und Pflichten und damit auch mit der Zusage des Vormietrechts übernommen. Da der Geschäftsführer der Beklagten als Treuhänder und Vertragserrichter eingeschritten sei, habe er die Vereinbarung gekannt. Die Klägerin begehrt, die Beklagte zu verpflichten, das Bestandsobjekt Nr. 24 zu einem bestimmten monatlichen Mietzins auf unbefristete Dauer zu vermieten. Sie habe die angrenzende Wohnung Nr. 7 im Jahr 2001 zum Betrieb einer ärztlichen Ordination gemietet. Grundbedingung für den Abschluss des Mietvertrags sei die Möglichkeit gewesen, diese Ordination durch Anmietung des Objekts Nr. 24 vergrößern zu können. Es handle sich dabei um eine Nebenabrede zum Hauptvertrag nach Paragraph 2, MRG, die keinen ungewöhnlichen Inhalt habe, nicht versteckt und an die Beklagte überbunden worden sei. Diese habe das Objekt Nr. 24 beim Kauf mit allen Rechten und Pflichten und damit auch mit der Zusage des Vormietrechts übernommen. Da der Geschäftsführer der Beklagten als Treuhänder und Vertragserrichter eingeschritten sei, habe er die Vereinbarung gekannt.

Die Beklagte bestritt und wendete ein, das von der Klägerin behauptete Recht sei keine Nebenabrede im Sinn des § 2 MRG, sondern zufällig gleichzeitig mit dem Mietvertrag vereinbart worden. Dieses Recht sei mangels Überbindung auf die Käufer bei Veräußerung der Liegenschaft in den Jahren 2006 und 2007 untergegangen. Da die Käufer in der Folge mehrfach Anteile an der Liegenschaft veräußert hätten, sei eine Miteigentümergeinschaft auf Vermieterseite

entstanden, zu der die Beklagte jedoch mangels Verbücherung nicht zähle. Sie sei deshalb nicht passiv legitimiert. Einer obligatorischen Verpflichtung sei nicht auf die Nutzungs- und Verfügungsberechtigten der Wohnung Nr. 24 überbunden worden. Die Beklagte habe die gegenständliche Vereinbarung bei Abschluss des Kaufvertrags nicht gekannt. Die Beklagte bestritt und wendete ein, das von der Klägerin behauptete Recht sei keine Nebenabrede im Sinn des Paragraph 2, MRG, sondern zufällig gleichzeitig mit dem Mietvertrag vereinbart worden. Dieses Recht sei mangels Überbindung auf die Käufer bei Veräußerung der Liegenschaft in den Jahren 2006 und 2007 untergegangen. Da die Käufer in der Folge mehrfach Anteile an der Liegenschaft veräußert hätten, sei eine Miteigentümergeinschaft auf Vermieterseite entstanden, zu der die Beklagte jedoch mangels Verbücherung nicht zähle. Sie sei deshalb nicht passiv legitimiert. Einer obligatorischen Verpflichtung sei nicht auf die Nutzungs- und Verfügungsberechtigten der Wohnung Nr. 24 überbunden worden. Die Beklagte habe die gegenständliche Vereinbarung bei Abschluss des Kaufvertrags nicht gekannt.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. In seiner rechtlichen Beurteilung führte es aus, dass der Rechtsnachfolger des Vermieters nach § 2 Abs 1 MRG an den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag ab der Übergabe des Mietgegenstands an den Hauptmieter auch dann gebunden sei, wenn der Vertrag nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen sei. An Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts sei der Rechtsnachfolger des Vermieters jedoch nur gebunden, wenn er sie gekannt habe oder hätte kennen müssen. Die mit einem Hauptmieter getroffene Vereinbarung, wonach dieser eine angrenzende Wohnung nach deren Freiwerden um einen bestimmten Mietzins mieten könne, sei eine Nebenabrede ungewöhnlichen Inhalts, welche die Beklagte bei Abschluss des Kaufvertrags nicht gekannt habe. Diese Unkenntnis sei ihr nicht vorwerfbar. Mangels Kenntnis der Vereinbarung sei auch keine schuldrechtliche Verpflichtung zur Übernahme des Vormietrechts begründet worden. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. In seiner rechtlichen Beurteilung führte es aus, dass der Rechtsnachfolger des Vermieters nach Paragraph 2, Absatz eins, MRG an den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag ab der Übergabe des Mietgegenstands an den Hauptmieter auch dann gebunden sei, wenn der Vertrag nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen sei. An Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts sei der Rechtsnachfolger des Vermieters jedoch nur gebunden, wenn er sie gekannt habe oder hätte kennen müssen. Die mit einem Hauptmieter getroffene Vereinbarung, wonach dieser eine angrenzende Wohnung nach deren Freiwerden um einen bestimmten Mietzins mieten könne, sei eine Nebenabrede ungewöhnlichen Inhalts, welche die Beklagte bei Abschluss des Kaufvertrags nicht gekannt habe. Diese Unkenntnis sei ihr nicht vorwerfbar. Mangels Kenntnis der Vereinbarung sei auch keine schuldrechtliche Verpflichtung zur Übernahme des Vormietrechts begründet worden.

Das Berufungsgericht änderte das Urteil des Erstgerichts ab und gab dem Klagebegehren statt. Rechtlich kam es zum Ergebnis, dass die Beklagte mangels Eintragung ihres gekauften Miteigentumsanteils im Grundbuch nicht als Mitvermieterin in sämtliche bestehende Mietverträge eingetreten und damit nicht unabhängig von ihrem Wissensstand und Willen an sämtliche Vertragsbestimmungen gebunden gewesen sei. Nach § 2 Abs 1 MRG begründe aber auch der mit dem Wohnungseigentumsbewerber geschlossene Mietvertrag Hauptmiete mit dem Eigentümer oder den Eigentümern der Liegenschaft. Erst mit der Begründung von Wohnungseigentum am Mietgegenstand gehe die Rechtsstellung des Vermieters oder der Vermieter auf den Wohnungseigentum über. Die Beklagte sei aufgrund des sofortigen Besitzerwerbs das einzige Rechtssubjekt, das befugt sei, für die Miteigentümer bindend Hauptmietrechte zu vergeben. Diese von ihr eingeräumten Hauptmietrechte bewirkten das Zustandekommen eines Hauptmietvertrags mit sämtlichen Eigentümern der Liegenschaft als Vermieter. Da die Beklagte der Klägerin den Mietvertrag zu den vorgegebenen Bedingungen anzubieten habe, sei der Mietvertrag ex lege mit den Liegenschaftseigentümern zustande gekommen, die an die zwischen früheren Eigentümern und der Klägerin getroffene Abrede über die Zumietung der freigewordenen Nachbarwohnung gebunden seien. Damit sei die Beklagte passiv legitimiert und materiell verpflichtet, der Klägerin die Wohnung zu vermieten. Das Berufungsgericht änderte das Urteil des Erstgerichts ab und gab dem Klagebegehren statt. Rechtlich kam es zum Ergebnis, dass die Beklagte mangels Eintragung ihres gekauften Miteigentumsanteils im Grundbuch nicht als Mitvermieterin in sämtliche bestehende Mietverträge eingetreten und damit nicht unabhängig von ihrem Wissensstand und Willen an sämtliche Vertragsbestimmungen gebunden gewesen sei. Nach Paragraph 2, Absatz eins, MRG begründe aber auch der mit dem Wohnungseigentumsbewerber geschlossene Mietvertrag Hauptmiete mit dem Eigentümer oder den Eigentümern der Liegenschaft. Erst mit der Begründung von Wohnungseigentum am Mietgegenstand gehe die Rechtsstellung des Vermieters oder der Vermieter auf den Wohnungseigentum über. Die Beklagte sei aufgrund des sofortigen Besitzerwerbs das einzige Rechtssubjekt, das befugt sei, für die Miteigentümer bindend Hauptmietrechte zu vergeben. Diese von ihr eingeräumten

Hauptmietrechte bewirkten das Zustandekommen eines Hauptmietvertrags mit sämtlichen Eigentümern der Liegenschaft als Vermieter. Da die Beklagte der Klägerin den Mietvertrag zu den vorgegebenen Bedingungen anzubieten habe, sei der Mietvertrag ex lege mit den Liegenschaftseigentümern zustande gekommen, die an die zwischen früheren Eigentümern und der Klägerin getroffene Abrede über die Zumietung der freigewordenen Nachbarwohnung gebunden seien. Damit sei die Beklagte passiv legitimiert und materiell verpflichtet, der Klägerin die Wohnung zu vermieten.

Das Berufungsgericht bewertete den Entscheidungsgegenstand mit einem 30.000 EUR übersteigenden Betrag und ließ die ordentliche Revision nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

Die außerordentliche Revision der Beklagten ist entgegen dem nach § 508a Abs 1 ZPO nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts zulässig, weil das Berufungsgericht die Rechtslage verkannt hat. Sie ist auch im Sinn der Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils berechtigt. Die außerordentliche Revision der Beklagten ist entgegen dem nach Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts zulässig, weil das Berufungsgericht die Rechtslage verkannt hat. Sie ist auch im Sinn der Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils berechtigt.

Der Oberste Gerichtshof wäre an den Bewertungsausspruch des Berufungsgerichts nur dann nicht gebunden, wenn eine Bewertung überhaupt nicht vorzunehmen gewesen wäre, diese gegen zwingende Bewertungsregeln verstieße oder außerhalb des Ermessensspielraums eine offenbare Unterbewertung erfolgt wäre (vgl. RIS-Justiz RS0109332 [T3]). Keine dieser Voraussetzungen liegt jedoch vor. Die Festsetzung der Bemessungsgrundlage für die Kosten des Verfahrens durch § 10 Z 2 RATG (2.000 EUR) steht einer höheren Bewertung des Entscheidungsgegenstands durch die zweite Instanz nicht entgegen (vgl. RIS-Justiz RS0042434 [T3]). Es ist auch schwer verständlich, dass die Klägerin in der Revisionsbeantwortung dem Berufungsgericht vorwirft, dieses habe den Entscheidungsgegenstand völlig unbegründet mit einem 30.000 EUR übersteigenden Betrag bewertet, bewertete sie doch selbst in der Klage ihr rechtliches Interesse des Streitgegenstands lediglich aus advokatorischer Vorsicht mit nur 50.000 EUR. Der Oberste Gerichtshof wäre an den Bewertungsausspruch des Berufungsgerichts nur dann nicht gebunden, wenn eine Bewertung überhaupt nicht vorzunehmen gewesen wäre, diese gegen zwingende Bewertungsregeln verstieße oder außerhalb des Ermessensspielraums eine offenbare Unterbewertung erfolgt wäre vergleiche RIS-Justiz RS0109332 [T3]. Keine dieser Voraussetzungen liegt jedoch vor. Die Festsetzung der Bemessungsgrundlage für die Kosten des Verfahrens durch Paragraph 10, Ziffer 2, RATG (2.000 EUR) steht einer höheren Bewertung des Entscheidungsgegenstands durch die zweite Instanz nicht entgegen vergleiche RIS-Justiz RS0042434 [T3]). Es ist auch schwer verständlich, dass die Klägerin in der Revisionsbeantwortung dem Berufungsgericht vorwirft, dieses habe den Entscheidungsgegenstand völlig unbegründet mit einem 30.000 EUR übersteigenden Betrag bewertet, bewertete sie doch selbst in der Klage ihr rechtliches Interesse des Streitgegenstands lediglich aus advokatorischer Vorsicht mit nur 50.000 EUR.

Der Revisionsgrund der Aktenwidrigkeit wurde geprüft, er liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 Satz 3 ZPO). Der Revisionsgrund der Aktenwidrigkeit wurde geprüft, er liegt nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, Satz 3 ZPO).

Die früheren Eigentümer der Liegenschaft verpflichteten sich in dem mit der Klägerin geschlossenen Mietvertrag, der Mieterin die an das vermietete Bestandobjekt angrenzende Wohnung Nr. 24 nach ihrem Freiwerden zu einem konkret bezifferten Hauptmietzins anzubieten. Übereinstimmend sehen die Parteien diese Vereinbarung als Vormietrecht an. Eine nähere Auseinandersetzung mit der Rechtsnatur dieser Vereinbarung erübrigt sich hier. Strittig ist nämlich nur der Übergang der mit dieser Vereinbarung begründeten obligatorischen Verpflichtung auf die Beklagte, die einen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft verbunden mit der (im Grundbuch gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 angemerkte) Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts an der Wohnung Nr. 24 gekauft hat, aber im Grundbuch noch nicht als Miteigentümerin eingetragen ist. Die früheren Eigentümer der Liegenschaft verpflichteten sich in dem mit der Klägerin geschlossenen Mietvertrag, der Mieterin die an das vermietete Bestandobjekt angrenzende Wohnung Nr. 24 nach ihrem Freiwerden zu einem konkret bezifferten Hauptmietzins anzubieten. Übereinstimmend sehen die Parteien diese Vereinbarung als Vormietrecht an. Eine nähere Auseinandersetzung mit der Rechtsnatur dieser Vereinbarung erübrigt sich hier. Strittig ist nämlich nur der Übergang der mit dieser Vereinbarung begründeten obligatorischen

Verpflichtung auf die Beklagte, die einen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft verbunden mit der (im Grundbuch gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 angemerkte) Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts an der Wohnung Nr. 24 gekauft hat, aber im Grundbuch noch nicht als Miteigentümerin eingetragen ist.

Die Beklagte könnte als Wohnungseigentumsbewerberin (§ 2 Abs 6 WEG 2002), deren Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 24 noch nicht im Grundbuch eingetragen sind, zwar nach § 2 Abs 1 dritter Satz MRG mit der Klägerin einen für die Liegenschaftseigentümer wirksamen Hauptmietvertrag über das genannte Objekt abschließen. Das Begehren der Klägerin auf Abschluss eines Vertrags scheitert aber daran, dass die von den Voreigentümern übernommene Verpflichtung nicht auf die Beklagte übergegangen ist. Die Beklagte könnte als Wohnungseigentumsbewerberin (Paragraph 2, Absatz 6, WEG 2002), deren Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 24 noch nicht im Grundbuch eingetragen sind, zwar nach Paragraph 2, Absatz eins, dritter Satz MRG mit der Klägerin einen für die Liegenschaftseigentümer wirksamen Hauptmietvertrag über das genannte Objekt abschließen. Das Begehren der Klägerin auf Abschluss eines Vertrags scheitert aber daran, dass die von den Voreigentümern übernommene Verpflichtung nicht auf die Beklagte übergegangen ist.

Nach § 2 Abs 1 vierter Satz MRG sind die Rechtsnachfolger des Vermieters ab der Übergabe des Mietgegenstands an den Hauptmieter an den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag auch dann gebunden, wenn der Vertrag nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist. Enthält ein Hauptmietvertrag Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, so ist der Rechtsnachfolger des Vermieters an diese Nebenabreden nur gebunden, wenn er sie kannte oder kennen musste (fünfter Satz leg cit). Nach Paragraph 2, Absatz eins, vierter Satz MRG sind die Rechtsnachfolger des Vermieters ab der Übergabe des Mietgegenstands an den Hauptmieter an den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag auch dann gebunden, wenn der Vertrag nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist. Enthält ein Hauptmietvertrag Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, so ist der Rechtsnachfolger des Vermieters an diese Nebenabreden nur gebunden, wenn er sie kannte oder kennen musste (fünfter Satz leg cit).

Ein Übergang des Vormietrechts ex lege im Sinn des § 2 Abs 1 MRG, der im (hier unstrittig gegebenen) Anwendungsbereich des MRG als Spezialbestimmung dem § 1120 ABGB vorgeht (vgl 5 Ob 198/11w; vgl RIS-Justiz RS0069594 [T4]; vgl Würth in Rummel³ § 2 MRG Rz 27), scheitert im vorliegenden Fall schon daran, dass es sich bei der Einräumung dieses Rechts nicht um eine Nebenabrede zum bestehenden, im Jahr 2001 geschlossenen Hauptmietvertrag der Klägerin handelt. Ein Übergang des Vormietrechts ex lege im Sinn des Paragraph 2, Absatz eins, MRG, der im (hier unstrittig gegebenen) Anwendungsbereich des MRG als Spezialbestimmung dem Paragraph 1120, ABGB vorgeht (vergleiche 5 Ob 198/11w; vergleiche RIS-Justiz RS0069594 [T4]; vergleiche Würth in Rummel³ Paragraph 2, MRG Rz 27), scheitert im vorliegenden Fall schon daran, dass es sich bei der Einräumung dieses Rechts nicht um eine Nebenabrede zum bestehenden, im Jahr 2001 geschlossenen Hauptmietvertrag der Klägerin handelt.

Der Begriff der „Nebenabrede“ des § 2 Abs 1 fünfter Satz MRG ist zwar nicht all zu eng zu sehen, um der Bestimmung überhaupt einen Anwendungsbereich zu lassen (7 Ob 633, 634/94; 9 Ob 35/01i je mwN). Es darf sich aber nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofs (RIS-Justiz RS0111289) nicht um eine selbständige, mit dem Bestandvertrag nur äußerlich verbundene Vereinbarung (wie die Vereinbarung einer Kaufoption) handeln. Die Nebenabrede zu einem Mietvertrag muss mit dessen Inhalt zusammenhängen, aber das betreffende Bestandverhältnis selbst, nicht aber andere, von diesem Mietverhältnis nicht mehr umfasste Umstände regeln (5 Ob 117/98m mwN; RIS-Justiz RS0069589). Der Begriff der „Nebenabrede“ des Paragraph 2, Absatz eins, fünfter Satz MRG ist zwar nicht all zu eng zu sehen, um der Bestimmung überhaupt einen Anwendungsbereich zu lassen (7 Ob 633, 634/94; 9 Ob 35/01i je mwN). Es darf sich aber nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofs (RIS-Justiz RS0111289) nicht um eine selbständige, mit dem Bestandvertrag nur äußerlich verbundene Vereinbarung (wie die Vereinbarung einer Kaufoption) handeln. Die Nebenabrede zu einem Mietvertrag muss mit dessen Inhalt zusammenhängen, aber das betreffende Bestandverhältnis selbst, nicht aber andere, von diesem Mietverhältnis nicht mehr umfasste Umstände regeln (5 Ob 117/98m mwN; RIS-Justiz RS0069589).

Es wurde im konkreten Fall nicht eine in der höchstgerichtlichen Judikatur als Nebenabrede angesehene (1 Ob 634/85 = SZ 58/145 = JBl 1986, 386; kritisch: Würth in Rummel³ § 2 MRG Rz 7a mwN; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht 22 § 2 MRG Rz 13 mwN) Erweiterung des mit der Klägerin im Jahr 2001 begründeten Bestandvertrags über die Wohnung Nr. 7 vereinbart, wie die Gestattung der nicht vom Bestandvertrag erfassten Benützung von Räumlichkeiten oder Flächen (vgl 9 Ob 35/01i). Vorgesehen war vielmehr der Abschluss eines separaten Hauptmietvertrags über eine angrenzende Wohnung zu einem in der Vereinbarung bezifferten Hauptmietzins. Das

rechtliche Schicksal dieses Vertrags wäre somit unabhängig von dem bestehenden Hauptmietvertrag zu beurteilen, was beispielsweise für die Frage der Zulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses von besonderer Bedeutung wäre. Der Oberste Gerichtshof hat zudem bereits ausgesprochen, dass weder eine noch nicht ausgeübte Option noch ein Vorvertrag auf Abschluss weiterer Bestandverträge mit dem bestehenden Bestandverhältnis verbundene Nebenabreden sind, die der Erwerber (Ersteher) nach den §§ 1120 f ABGB übernehmen muss (3 Ob 300/01s; zum Vorvertrag Würth aaO § 1120 ABGB Rz 6). Gleiches hat im Anwendungsbereich des § 2 MRG für die Vereinbarung eines Vormietrechts zu gelten. Somit fehlt der von der Judikatur geforderte Zusammenhang einer solchen Vereinbarung mit dem Inhalt des bestehenden Mietvertrags der Klägerin. Es wurde im konkreten Fall nicht eine in der höchstgerichtlichen Judikatur als Nebenabrede angesehene (1 Ob 634/85 = SZ 58/145 = JBl 1986, 386; kritisch: Würth in Rummel³ Paragraph 2, MRG Rz 7a mwN; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² Paragraph 2, MRG Rz 13 mwN) Erweiterung des mit der Klägerin im Jahr 2001 begründeten Bestandvertrags über die Wohnung Nr. 7 vereinbart, wie die Gestattung der nicht vom Bestandvertrag erfassten Benützung von Räumlichkeiten oder Flächen vergleiche 9 Ob 35/01i). Vorgesehen war vielmehr der Abschluss eines separaten Hauptmietvertrags über eine angrenzende Wohnung zu einem in der Vereinbarung bezifferten Hauptmietzins. Das rechtliche Schicksal dieses Vertrags wäre somit unabhängig von dem bestehenden Hauptmietvertrag zu beurteilen, was beispielsweise für die Frage der Zulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses von besonderer Bedeutung wäre. Der Oberste Gerichtshof hat zudem bereits ausgesprochen, dass weder eine noch nicht ausgeübte Option noch ein Vorvertrag auf Abschluss weiterer Bestandverträge mit dem bestehenden Bestandverhältnis verbundene Nebenabreden sind, die der Erwerber (Ersteher) nach den Paragraphen 1120, f ABGB übernehmen muss (3 Ob 300/01s; zum Vorvertrag Würth aaO Paragraph 1120, ABGB Rz 6). Gleiches hat im Anwendungsbereich des Paragraph 2, MRG für die Vereinbarung eines Vormietrechts zu gelten. Somit fehlt der von der Judikatur geforderte Zusammenhang einer solchen Vereinbarung mit dem Inhalt des bestehenden Mietvertrags der Klägerin.

Liegt demnach keine Nebenabrede iSd § 2 Abs 1 MRG vor, stellen sich - soweit es den Übergang ex lege betrifft - die Fragen der (zu fordernden) Kenntnis der Beklagten vom Bestehen der Vereinbarung iSd § 2 Abs 1 fünfter Satz MRG sowie ihres Eintritts in den mit der Klägerin bestehenden Mietvertrag als Mitvermieterin trotz der noch nicht vorgenommenen Eintragung ihrer Miteigentumsanteile im Grundbuch (s dazu RIS-Justiz RS0021129) nicht. Liegt demnach keine Nebenabrede iSd Paragraph 2, Absatz eins, MRG vor, stellen sich - soweit es den Übergang ex lege betrifft - die Fragen der (zu fordernden) Kenntnis der Beklagten vom Bestehen der Vereinbarung iSd Paragraph 2, Absatz eins, fünfter Satz MRG sowie ihres Eintritts in den mit der Klägerin bestehenden Mietvertrag als Mitvermieterin trotz der noch nicht vorgenommenen Eintragung ihrer Miteigentumsanteile im Grundbuch (s dazu RIS-Justiz RS0021129) nicht.

Der Übergang einer obligatorischen Vormietverpflichtung durch rechtsgeschäftliche Übertragung an den Einzelrechtsnachfolger des Belasteten (vgl zum Übergang des Vorkaufsrechts, dessen Regeln auch auf Vormietrechte anzuwenden sind [3 Ob 199/02i mwN; RIS-Justiz RS0008938]: 1 Ob 259/01x = JBl 2002, 458; Apathy in KBB³ § 1073 ABGB Rz 1 mwN; Aicher in Rummel³ § 1073 ABGB Rz 2; Verschraegen in Kletečka/Schauer, ABGB-ON 1.01 § 1073 Rz 1) kommt hier nicht in Betracht. Diese Übertragung hätte nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (1 Ob 684/76 = JBl 1977, 94 = RIS-Justiz RS0020226 [T4]) eine dreiseitige (demnach mit Zustimmung der berechtigten Klägerin erfolgte) rechtsgeschäftliche Vereinbarung in Form einer Schuldübernahme (1 Ob 259/01x; Verschraegen aaO; Aicher aaO) vorausgesetzt. Die Behauptung einer rechtsgeschäftlichen Zustimmung der Klägerin findet sich weder in ihrem Vorbringen in erster Instanz noch in den Feststellungen der Vorinstanzen. Zudem fehlt nach dem festgestellten Sachverhalt auch eine wirksame Vereinbarung zwischen dem Belasteten und dessen Einzelrechtsnachfolger(n). Selbst wenn man davon ausginge, dass die Verpflichtung von den ursprünglichen Liegenschaftseigentümern wirksam auch auf die Käuferin eines Hälfteanteils der Liegenschaft und Einzelrechtsvorgängerin (in Ansehung der erworbenen 10/1000-stel Anteilen) der Beklagten übergegangen wäre, ist eine Überbindung an die Beklagte jedenfalls nicht erfolgt. Der mit ihr geschlossene Kaufvertrag enthielt zu diesem Punkt keine ausdrückliche Regelung. Die Klausel zur Übernahme des Kaufobjekts (unter anderem) mit allen Rechten und Pflichten reicht für eine wirksame Einigung über die Übertragung einer Vormietverpflichtung an die Käuferin nicht aus, handelt es sich doch dabei um eine klassische Leerformel ohne Aussagekraft für den Käufer, welche Pflichten damit gemeint sein sollten. Sie widerspricht zudem der Klausel über den lastenfreien Übergang. Bei Abschluss des Kaufvertrags war dem Geschäftsführer der Beklagten die Existenz der Vereinbarung nicht bekannt, nach den getroffenen Feststellungen musste sie das auch nicht sein. Der Übergang einer obligatorischen Vormietverpflichtung durch rechtsgeschäftliche Übertragung an den

Einzelrechtsnachfolger des Belasteten vergleiche zum Übergang des Vorkaufsrechts, dessen Regeln auch auf Vormietrechte anzuwenden sind [3 Ob 199/02i mwN; RIS-JustizRS0008938]: 1 Ob 259/01x = JBl 2002, 458; Apathy in KBB³ Paragraph 1073, ABGB Rz 1 mwN; Aicher in Rummel³ Paragraph 1073, ABGB Rz 2; Verschraegen in Klete? ka/Schauer, ABGB-ON 1.01 Paragraph 1073, Rz 1) kommt hier nicht in Betracht. Diese Übertragung hätte nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (1 Ob 684/76 = JBl 1977, 94 = RIS-JustizRS0020226 [T4]) eine dreiseitige (demnach mit Zustimmung der berechtigten Klägerin erfolgte) rechtsgeschäftliche Vereinbarung in Form einer Schuldübernahme (1 Ob 259/01x; Verschraegen aaO; Aicher aaO) vorausgesetzt. Die Behauptung einer rechtsgeschäftlichen Zustimmung der Klägerin findet sich weder in ihrem Vorbringen in erster Instanz noch in den Feststellungen der Vorinstanzen. Zudem fehlt nach dem festgestellten Sachverhalt auch eine wirksame Vereinbarung zwischen dem Belasteten und dessen Einzelrechtsnachfolger(n). Selbst wenn man davon ausginge, dass die Verpflichtung von den ursprünglichen Liegenschaftseigentümern wirksam auch auf die Käuferin eines Hälfteanteils der Liegenschaft und Einzelrechtsvorgängerin (in Ansehung der erworbenen 10/1000-stel Anteilen) der Beklagten übergegangen wäre, ist eine Überbindung an die Beklagte jedenfalls nicht erfolgt. Der mit ihr geschlossene Kaufvertrag enthielt zu diesem Punkt keine ausdrückliche Regelung. Die Klausel zur Übernahme des Kaufobjekts (unter anderem) mit allen Rechten und Pflichten reicht für eine wirksame Einigung über die Übertragung einer Vormietverpflichtung an die Käuferin nicht aus, handelt es sich doch dabei um eine klassische Leerformel ohne Aussagekraft für den Käufer, welche Pflichten damit gemeint sein sollten. Sie widerspricht zudem der Klausel über den lastenfreien Übergang. Bei Abschluss des Kaufvertrags war dem Geschäftsführer der Beklagten die Existenz der Vereinbarung nicht bekannt, nach den getroffenen Feststellungen musste sie das auch nicht sein.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 41 iVm § 50 Abs 1 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 41, in Verbindung mit Paragraph 50, Absatz eins, ZPO.

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E105789

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0010OB00168.13G.1017.000

Im RIS seit

22.11.2013

Zuletzt aktualisiert am

02.12.2015

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