jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2001/4/24 5Ob90/01y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.04.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1. KR Manfred M*****, 2. Ing. Karl M*****, beide vertreten durch Saxinger, Baumann & Partner, Rechtsanwälte in Linz, wider den Antragsgegner Dr. Andreas G*****, vertreten durch Dr. Franz Terp, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 2 iVm § 3 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wels als Rekursgericht vom 13. Dezember 2000, GZ 22 R 438/00v-12, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Gmunden vom 25. August 2000, GZ 2 Msch 4/99i-12, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1. KR Manfred M*****, 2. Ing. Karl M*****, beide vertreten durch Saxinger, Baumann & Partner, Rechtsanwälte in Linz, wider den Antragsgegner Dr. Andreas G*****, vertreten durch Dr. Franz Terp, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, in Verbindung mit Paragraph 3, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wels als Rekursgericht vom 13. Dezember 2000, GZ 22 R 438/00v-12, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Gmunden vom 25. August 2000, GZ 2 Msch 4/99i-12, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs der Antragsteller wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der Revisionsrekurs der Antragsteller wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Das Rekursgericht hat zwar den Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung für zulässig erklärt, um die vom Obersten Gerichtshof bislang nicht beantwortete Frage zu klären, ob auch die Berühmung einer Vermieterposition durch den Liegenschaftseigentümer trotz Einverleibung eines Fruchtgenussrechtes an der gesamten Liegenschaft im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 2 MRG eine Passivlegitimation verleihe.Das Rekursgericht hat zwar den Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung für zulässig erklärt, um die vom Obersten Gerichtshof bislang nicht beantwortete Frage zu klären, ob

auch die Berühmung einer Vermieterposition durch den Liegenschaftseigentümer trotz Einverleibung eines Fruchtgenussrechtes an der gesamten Liegenschaft im Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG eine Passivlegitimation verleihe.

Doch liegen die in § 502 Abs 1 ZPO normierten Voraussetzungen für eine Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Dies ist gemäß §§ 528a, 510 Abs 3 letzter Satz ZPO kurz wie folgt zu begründen:Doch liegen die in Paragraph 502, Absatz eins, ZPO normierten Voraussetzungen für eine Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Dies ist gemäß Paragraphen 528 a,, 510 Absatz 3, letzter Satz ZPO kurz wie folgt zu begründen:

Rechtliche Beurteilung

§ 1120 ABGB und als dessen besondere Ausformung § 2 Abs 1 MRG sehen bei Einzelrechtsnachfolge auf der Bestandgeberseite eine vom Willen der Beteiligten unabhängige, kraft Gesetz wirksam werdende Übernahme der Bestandverträge durch den Erwerber des Bestandgegenstandes vor (MietSlg 42.142/24; 41.141 uva; SZ 66/148; Würth in Rummel**2 Rz 1 und 5 zu § 1120). Wird also nach Abschluss eines Mietvertrages ein Fruchtgenussrecht begründet, tritt der Fruchtnießer als Vermieter in den Vertrag ein (4 Ob 595/87; 6 Ob 368/97d ua).Paragraph 1120, ABGB und als dessen besondere Ausformung Paragraph 2, Absatz eins, MRG sehen bei Einzelrechtsnachfolge auf der Bestandgeberseite eine vom Willen der Beteiligten unabhängige, kraft Gesetz wirksam werdende Übernahme der Bestandverträge durch den Erwerber des Bestandgegenstandes vor (MietSlg 42.142/24; 41.141 uva; SZ 66/148; Würth in Rummel**2 Rz 1 und 5 zu Paragraph 1120,). Wird also nach Abschluss eines Mietvertrages ein Fruchtgenussrecht begründet, tritt der Fruchtnießer als Vermieter in den Vertrag ein (4 Ob 595/87; 6 Ob 368/97d ua).

Wenn etwa in WoBl 1992/3 trotz bestehenden Fruchtgenussrechtes ein Begehren auf Zustimmung zu einem Bauansuchen gegen den Hauseigentümer zu richten war, fand dies seine Begründung in § 63 Abs 1 lit c Wiener BauO, wonach der Hauseigentümer ein solches Bauansuchen zu fertigen hat.Wenn etwa in WoBl 1992/3 trotz bestehenden Fruchtgenussrechtes ein Begehren auf Zustimmung zu einem Bauansuchen gegen den Hauseigentümer zu richten war, fand dies seine Begründung in Paragraph 63, Absatz eins, Litera c, Wiener BauO, wonach der Hauseigentümer ein solches Bauansuchen zu fertigen hat.

Dass ein Bestandnehmer sowohl den Veräußerer als auch den Erwerber auf Erfüllung bestandvertraglicher Pflichten in Anspruch nehmen kann, wurde nur für den Fall ausgesprochen, dass noch keine bücherliche Eigentumseinverleibung des Erwerbers stattgefunden hatte, und die erforderliche Zustimmung des Mieters zur Abtretung der bestandvertraglichen Pflichten fehlte (SZ 66/148). So sind auch die Ausführungen von Binder und P. Bydlinski (Gestaltungsrechte 182 FN 45) zu verstehen.

Wie der Eigentümer gemäß § 431 ABGB mit Einverleibung, exakt mit Einlangen des später bewilligten Gesuchs um Eigentumseinverleibung:Wie der Eigentümer gemäß Paragraph 431, ABGB mit Einverleibung, exakt mit Einlangen des später bewilligten Gesuchs um Eigentumseinverleibung:

(SZ 66/148) wird auch der Fruchtnießer mit Einverleibung seines Fruchtgenussrechtes Bestandgeber, ohne dass es einer Verständigung der Mieter vom Bestandgeberwechsel bedürfte. § 443 Satz 2 ABGB bestimmt, dass derjenige, der in die Bücher nicht einsieht, in allen Fällen für seine Nachlässigkeit leidet (Petrasch in Rummel**2 Rz 1 zu § 443 ABGB; EvBl 1990/141 = SZ 63/73).(SZ 66/148) wird auch der Fruchtnießer mit Einverleibung seines Fruchtgenussrechtes Bestandgeber, ohne dass es einer Verständigung der Mieter vom Bestandgeberwechsel bedürfte. Paragraph 443, Satz 2 ABGB bestimmt, dass derjenige, der in die Bücher nicht einsieht, in allen Fällen für seine Nachlässigkeit leidet (Petrasch in Rummel**2 Rz 1 zu Paragraph 443, ABGB; EvBl 1990/141 = SZ 63/73).

Eine solche "vollständige" Vertragsübernahme (vgl P. Bydlinski aaO) bedarf daher weder einer Drei-Parteien-Einigung noch einer Information des Mieters.Eine solche "vollständige" Vertragsübernahme vergleiche P. Bydlinski aaO) bedarf daher weder einer Drei-Parteien-Einigung noch einer Information des Mieters.

Dass durch Auftreten als Vermieter ohne Hinweis auf ein Vertretungsverhältnis der Eintragungsgrundsatz der §§ 431, 445, 451 und 481 ABGB nicht durchbrochen werden kann, dadurch die Vermieterposition keine Änderung widerfährt, ist nicht nur keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des § 528 ZPO, sondern entspricht einem der Grundprinzipien des Grundbuchsrechts.Dass durch Auftreten als Vermieter ohne Hinweis auf ein Vertretungsverhältnis der Eintragungsgrundsatz der Paragraphen 431,, 445, 451 und 481 ABGB nicht durchbrochen

werden kann, dadurch die Vermieterposition keine Änderung widerfährt, ist nicht nur keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des Paragraph 528, ZPO, sondern entspricht einem der Grundprinzipien des Grundbuchsrechts.

Der Revisionsrekurs war daher zurückzuweisen.

Anmerkung

E61642 05A00901

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00090.01Y.0424.000

Dokumentnummer

JJT_20010424_OGH0002_0050OB00090_01Y0000_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