jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/3/23 10Ob34/00y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.03.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Bauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Ehmayr, Dr. Steinbauer, Dr. Hopf und Dr. Fellinger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Hans Joachim S*****, Gymnasialdirektor, *****, vertreten durch Fischer, Walla & Matt Rechtsanwälte OEG in Dornbirn, gegen die beklagte Partei Verein *****, vertreten durch den Obmann Gerhard S*****, *****, dieser vertreten durch Dr. Klaus Grubhofer, Rechtsanwalt in Dornbirn, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Feldkirch als Berufungsgericht vom 19. Oktober 1999, GZ 4 R 166/99p-14, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Dornbirn vom 18. Juli 1999, GZ 4 C 538/98y-10, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Der Antrag des Revisionsgegners auf Zuspruch von Kosten des Revisionsverfahrens wird abgewiesen.

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, dass der Erwerber eines Objektes in den vom Veräußerer geschlossenen Bestandvertrag unabhängig von dessen Kenntnis eintritt, das Bestandverhältnis inhaltskonform auf den Objektserwerber übergeht und ein nicht verbüchertes Bestandverhältnis ohne Rücksicht auf andere Vertragsbestimmungen in ein solches von unbestimmter Dauer mit gesetzlicher Kündigungsfrist verwandelt wird, entspricht der ständigen Rechtsprechung (Binder in Schwimann, ABGB2 Rz 32 f zu § 1120 mwN; RIS-Justiz RS0021133 mwN ua). Nach ebenfalls ständiger Rechtsprechung ist daher der Einzelrechtsnachfolger an einen Kündigungsverzicht, den sein Vorgänger gegenüber dem Bestandnehmer ausgesprochen hat, nicht gebunden (MietSlg XLIV/40 mwN). Ein voll wirksamer Eintritt, also unter Aufrechterhaltung des Bestandverhältnisses auch hinsichtlich Dauer und Kündigungsfrist bedarf - von hier nicht vorliegenden Ausnahmen abgesehen - jedenfalls der Vereinbarung zwischen Erwerber und Bestandnehmer (WoBl 1992/159 mwN ua).Die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, dass der Erwerber eines Objektes in den vom Veräußerer geschlossenen Bestandvertrag unabhängig von dessen Kenntnis eintritt, das Bestandverhältnis inhaltskonform auf den Objektserwerber übergeht und ein nicht verbüchertes Bestandverhältnis ohne Rücksicht auf andere Vertragsbestimmungen in ein solches von unbestimmter Dauer mit gesetzlicher

Kündigungsfrist verwandelt wird, entspricht der ständigen Rechtsprechung (Binder in Schwimann, ABGB2 Rz 32 f zu Paragraph 1120, mwN; RIS-Justiz RS0021133 mwN ua). Nach ebenfalls ständiger Rechtsprechung ist daher der Einzelrechtsnachfolger an einen Kündigungsverzicht, den sein Vorgänger gegenüber dem Bestandnehmer ausgesprochen hat, nicht gebunden (MietSlg XLIV/40 mwN). Ein voll wirksamer Eintritt, also unter Aufrechterhaltung des Bestandverhältnisses auch hinsichtlich Dauer und Kündigungsfrist bedarf - von hier nicht vorliegenden Ausnahmen abgesehen - jedenfalls der Vereinbarung zwischen Erwerber und Bestandnehmer (WoBl 1992/159 mwN ua).

Der Veräußerer ist verpflichtet, den nicht verbücherten Bestandvertrag auf bestimmte Zeit oder sonst vereinbarte Kündigungsbeschränkungen auf den Erwerber zu überbinden, um den Bestandnehmer vor der sonst möglichen Kündigung durch den neuen Eigentümer zu schützen. Andernfalls macht er sich gemäß § 1120 letzter Satz ABGB schadenersatzpflichtig (Binder aaO Rz 52 mwN).Der Veräußerer ist verpflichtet, den nicht verbücherten Bestandvertrag auf bestimmte Zeit oder sonst vereinbarte Kündigungsbeschränkungen auf den Erwerber zu überbinden, um den Bestandnehmer vor der sonst möglichen Kündigung durch den neuen Eigentümer zu schützen. Andernfalls macht er sich gemäß Paragraph 1120, letzter Satz ABGB schadenersatzpflichtig (Binder aaO Rz 52 mwN).

Es wurde in der Rechtsprechung bereits wiederholt ausgesprochen, dass es sich bei der in einem Kaufvertrag enthaltenen Vereinbarung über den Eintritt des Erwerbers in sämtliche Rechte und Pflichten des Veräußerers aus den bestehenden Bestandverträgen um einen echten Vertrag zugunsten Dritter handelt. Damit verpflichtete sich nämlich der Erwerber, über seine nach dem Gesetz (§ 1120 ABGB) beschränkte Eintrittspflicht hinaus sämtliche vom Veräußerer eingegangenen Verpflichtungen (daher auch dessen Kündigungsverzicht) zu übernehmen. Dieser dem Veräußerer gegenüber erklärte Volleintritt des Erwerbers in den Bestandvertrag begünstigt den Mieter. Gereicht aber eine solche zwischen Veräußerer und Erwerber getroffene Vereinbarung hauptsächlich dem Mieter zum Vorteil, weil er die Bindung an einen vom Veräußerer erklärten Kündigungsverzicht und an eine vereinbarte längere als die gesetzliche Kündigungsfrist in sich schließt, hat der Mieter ein unmittelbares Recht aus der ihn begünstigenden Vertragsbestimmung erlangt. Der Dritte muss sich allerdings gegen seinen Willen nicht etwas zuwenden lassen und kann daher nach § 882 Abs 1 ABGB das ihm eingeräumte Recht zurückweisen. Dies ist jedoch nicht der Fall, wenn der Mieter im Kündigungsprozess des Erwerbers ausdrücklich eingewendet hat, dass dieser an den vereinbarten Kündigungsverzicht und die sonstigen zugunsten des Mieters getroffenen Vereinbarungen des Mietvertrages gebunden sei. Damit hat er konkludent dem zwischen dem Veräußerer und Erwerber vereinbarten Volleintritt in den Mietvertrag zugestimmt (WoBl 1995/159 mwN [zustimmend Würth]; MietSlg 49.159, 45.150 ua). Bereits in der Entscheidung MietSlg 20.200 wurden diese Grundsätze auch auf einen Schenkungsvertrag auf den Todesfall angewendet. Das Berufungsgericht hat diese dargestellten Grundsätze seiner Entscheidung zugrunde gelegt und ergänzend noch darauf hingewiesen, dass die Annahme eines Volleintrittes des Erwerbers oder Beschenkten in diesen Fällen auch deshalb sachgerecht erscheine, weil nach der Rechtsprechung bei bloß obligatorischen Wohnungsrechten, auf die § 1120 ABGB nicht anzuwenden ist, eine Übernahme schon dann angenommen wird, wenn dem Einzelrechtsnachfolger die Liegenschaft mit allen Rechten und Pflichten, mit denen diese seine Rechtsvorgänger benutzt hatten, schenkungsweise übertragen wurde (MietSlg 42.025 mwN; RIS-Justiz RS0011871).Es wurde in der Rechtsprechung bereits wiederholt ausgesprochen, dass es sich bei der in einem Kaufvertrag enthaltenen Vereinbarung über den Eintritt des Erwerbers in sämtliche Rechte und Pflichten des Veräußerers aus den bestehenden Bestandverträgen um einen echten Vertrag zugunsten Dritter handelt. Damit verpflichtete sich nämlich der Erwerber, über seine nach dem Gesetz (Paragraph 1120, ABGB) beschränkte Eintrittspflicht hinaus sämtliche vom Veräußerer eingegangenen Verpflichtungen (daher auch dessen Kündigungsverzicht) zu übernehmen. Dieser dem Veräußerer gegenüber erklärte Volleintritt des Erwerbers in den Bestandvertrag begünstigt den Mieter. Gereicht aber eine solche zwischen Veräußerer und Erwerber getroffene Vereinbarung hauptsächlich dem Mieter zum Vorteil, weil er die Bindung an einen vom Veräußerer erklärten Kündigungsverzicht und an eine vereinbarte längere als die gesetzliche Kündigungsfrist in sich schließt, hat der Mieter ein unmittelbares Recht aus der ihn begünstigenden Vertragsbestimmung erlangt. Der Dritte muss sich allerdings gegen seinen Willen nicht etwas zuwenden lassen und kann daher nach Paragraph 882, Absatz eins, ABGB das ihm eingeräumte Recht zurückweisen. Dies ist jedoch nicht der Fall, wenn der Mieter im Kündigungsprozess des Erwerbers ausdrücklich eingewendet hat, dass dieser an den vereinbarten Kündigungsverzicht und die sonstigen zugunsten des Mieters getroffenen Vereinbarungen des Mietvertrages gebunden sei. Damit hat er konkludent dem zwischen dem Veräußerer und Erwerber vereinbarten Volleintritt in den Mietvertrag zugestimmt (WoBl 1995/159 mwN [zustimmend Würth]; MietSlg 49.159, 45.150 ua).

Bereits in der Entscheidung MietSlg 20.200 wurden diese Grundsätze auch auf einen Schenkungsvertrag auf den Todesfall angewendet. Das Berufungsgericht hat diese dargestellten Grundsätze seiner Entscheidung zugrunde gelegt und ergänzend noch darauf hingewiesen, dass die Annahme eines Volleintrittes des Erwerbers oder Beschenkten in diesen Fällen auch deshalb sachgerecht erscheine, weil nach der Rechtsprechung bei bloß obligatorischen Wohnungsrechten, auf die Paragraph 1120, ABGB nicht anzuwenden ist, eine Übernahme schon dann angenommen wird, wenn dem Einzelrechtsnachfolger die Liegenschaft mit allen Rechten und Pflichten, mit denen diese seine Rechtsvorgänger benutzt hatten, schenkungsweise übertragen wurde (MietSlg 42.025 mwN; RIS-Justiz RS0011871).

Die Ansicht des Berufungsgerichtes, die schenkungsweise Übergabe einer Liegenschaft mit den gleichen Rechten und Pflichten, wie sie der Geschenkgeber gehabt habe, bewirke grundsätzlich auch eine Überbindung der Bestimmungen eines Pachtvertrages auf den Übernehmer, entspricht daher der zitierten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes. Die weitere - in der Revision bekämpfte - Ansicht des Berufungsgerichtes, die im gegenständlichen Fall in den beiden Schenkungsverträgen vereinbarte Übernahme und Übergabe der Liegenschaften "in den bestehenden Rechten und Pflichten" habe eine Überbindung des Pachtvertrages auf den Kläger als Übernehmer bewirkt, zumal dem Kläger bei Abschluss des Schenkungsvertrages jedenfalls bekannt war, dass sich auf einem Teil dieser Liegenschaften ein Fußballplatz des beklagten Vereines befindet, betrifft die Frage einer Vertragsauslegung in einem konkreten Einzelfall. Ob aber ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, stellt nur dann eine erhebliche Rechtsfrage dar, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RIS-Justiz RS0042936; RS0044298; RS0044358 ua). Ein unvertretbares Auslegungsergebnis wurde vom Revisionswerber jedoch nicht dargetan.

Dass es dem Revisionswerber nicht möglich gewesen wäre, Kenntnis über den Umfang der von ihm durch den Schenkungsvertrag erworbenen Rechte und Pflichten zu erlangen, wurde im Verfahren erster Instanz ebensowenig geltend gemacht wie der erstmals in der Revision erhobene Einwand der angeblichen Sittenwidrigkeit des von der Verpächterin im Pachtvertrag für sich und ihre Rechtsnachfolger für die vereinbarte Dauer des Pachtverhältnisses eingeräumten Kündigungsverzichtes.

Die Entscheidung dieses Falles hängt somit nicht von der Lösung einer Rechtsfrage im Sinn des§ 502 Abs 1 ZPO ab, weshalb die Revision trotz des Ausspruches des Berufungsgerichtes über ihre Zulässigkeit - der den Obersten Gerichtshof gemäß § 508a Abs 1 ZPO nicht bindet - unzulässig ist. Das Rechtsmittel war daher zurückzuweisen, ohne dass dies einer eingehenderen Begründung bedurfte (§ 510 Abs 3 ZPO).Die Entscheidung dieses Falles hängt somit nicht von der Lösung einer Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO ab, weshalb die Revision trotz des Ausspruches des Berufungsgerichtes über ihre Zulässigkeit - der den Obersten Gerichtshof gemäß Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO nicht bindet - unzulässig ist. Das Rechtsmittel war daher zurückzuweisen, ohne dass dies einer eingehenderen Begründung bedurfte (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Kosten der Revisionsbeantwortung waren nicht zuzuerkennen, weil der Revisionsgegner weder ausdrücklich noch inhaltlich auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen hat (RIS-Justiz RS0035962).

Anmerkung

E57510 10A00340

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0100OB00034.00Y.0323.000

Dokumentnummer

JJT_20000323_OGH0002_0100OB00034_00Y0000_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