

TE OGH 1999/11/24 3Ob101/99w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.11.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Angst als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Dr. Edith W*****, und 2. DI Edith B*****, beide vertreten durch Dr. Hans G. Mondel, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Dkfm Friedrich M*****, vertreten durch Dr. Werner Masser und andere Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 17. November 1998, GZ 41 R 635/98f-30, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 13. August 1998, GZ 20 C 391/97v-26, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 4.021,25 (darin enthalten S 670,21 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerinnen sind je zur Hälfte Eigentümer eines Hauses in Wien, das im Jahr 1981 erworben wurde. Über die Wohnung top 13 wurde am 3. 3. 1949 von der Voreigentümerin mit dem Gatten der verstorbenen Katharina M*****, Friedrich M*****, ein als Übereinkommen betitelter Mietvertrag abgeschlossen.

Dessen Punkt III. lautet:Dessen Punkt römisch III. lautet:

"Das Mietverhältnis beginnt mit der faktischen Benützung der Mieträume durch den Mieter, nach Beendigung der Instandsetzung, spätestens am 1. VI. 1949 und wird für die Dauer von 20 Jahren abgeschlossen. Falls nicht sechs Monate vor seinem vertraglichen Ablauf von einem der Vertragsteile mittels eingeschriebenen Brief zu Händen des anderen Vertragsteiles erklärt wird, das Mietverhältnis nicht mehr fortsetzen zu wollen, geht es in ein Mietverhältnis von unbestimmter Dauer über und kann dann jederzeit von jedem der Vertragsteile unter Einhaltung einer vierteljährlichen Kündigungsfrist zu den ortsüblichen Terminen aufgekündigt werden. Herrn M***** und seinen Erben gegenüber kann nach Ablauf vorstehender Frist von 20 Jahren von seiten der Vermieterin jedoch nur dann gekündigt werden, wenn"Das Mietverhältnis beginnt mit der faktischen Benützung der Mieträume durch den Mieter, nach Beendigung der Instandsetzung, spätestens am 1. römisch VI. 1949 und wird für die Dauer von 20 Jahren abgeschlossen. Falls nicht sechs Monate vor seinem vertraglichen Ablauf von einem der Vertragsteile mittels eingeschriebenen Brief zu Händen des anderen Vertragsteiles erklärt wird, das Mietverhältnis nicht mehr fortsetzen zu wollen, geht es in ein Mietverhältnis von unbestimmter Dauer über und kann dann jederzeit von jedem der Vertragsteile unter Einhaltung einer vierteljährlichen Kündigungsfrist zu den ortsüblichen Terminen aufgekündigt

werden. Herrn M***** und seinen Erben gegenüber kann nach Ablauf vorstehender Frist von 20 Jahren von seiten der Vermieterin jedoch nur dann gekündigt werden, wenn

a./ gegen die Hausordnung verstoßen wird,

b./ bei Eigenbedarf durch die Vermieterin ihm, beziehungsweise seinen Erben eine andere gleichwertige Wohnung zur Verfügung gestellt wird."

In Punkt IV. wurde der Hauptmietzins mit S 150 im Vierteljahr zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer vereinbart. In Punkt römisch IV. wurde der Hauptmietzins mit S 150 im Vierteljahr zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer vereinbart.

Gemäß Punkt V. des Übereinkommens war die Hausinhabung nach dem 1. 6. 1969 berechtigt, einen angemessenen Mietzins zu verlangen. Gemäß Punkt römisch fünf. des Übereinkommens war die Hausinhabung nach dem 1. 6. 1969 berechtigt, einen angemessenen Mietzins zu verlangen.

Dieser Mietvertrag wurde abgeschlossen, weil sich der Mieter verpflichtete, das total zerbombte Bestandsobjekt auf seine Kosten instandzusetzen. Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses war die Wohnung im Rohbauzustand.

Das angeführte Übereinkommen ist der klagenden Partei im Zuge eines Verfahrens zur Mietzinshöhe vor dem Erstgericht bekannt geworden.

Nach dem Tod des Mieters am 8. 12. 1987 ist dessen Gattin, Katharina M*****, gemäß § 14 Abs 3 MRG in den Mietvertrag eingetreten. Dies wurde den Vermietern mit Schreiben vom 31. 12. 1987 bekanntgegeben. Katharina M***** wollte im Mai 1997 in ein Pensionistenheim ziehen und kontaktierte aus diesem Grund die Hauseigentümer, um über eine Ablöse für die Wohnung zu verhandeln. Sie verstarb am 12. 7. 1997 in einem Krankenhaus, wo sie seit 13. 6. 1997 untergebracht war. Ihr Enkel wohnt seit Mai 1997 in der Wohnung und ist auch dort seither gemeldet. Nach dem Tod des Mieters am 8. 12. 1987 ist dessen Gattin, Katharina M*****, gemäß Paragraph 14, Absatz 3, MRG in den Mietvertrag eingetreten. Dies wurde den Vermietern mit Schreiben vom 31. 12. 1987 bekanntgegeben. Katharina M***** wollte im Mai 1997 in ein Pensionistenheim ziehen und kontaktierte aus diesem Grund die Hauseigentümer, um über eine Ablöse für die Wohnung zu verhandeln. Sie verstarb am 12. 7. 1997 in einem Krankenhaus, wo sie seit 13. 6. 1997 untergebracht war. Ihr Enkel wohnt seit Mai 1997 in der Wohnung und ist auch dort seither gemeldet.

Mit ihrer gerichtlichen Aufkündigung kündigten die Klägerinnen der damaligen Verlassenschaft nach Katharina M*****, die in der Folge dem Beklagten zur Gänze eingeworfen wurde, die gegenständliche Wohnung aus dem Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 5 MRG auf. Sie brachte dazu vor, dass Katharina M***** am 12. 7. 1997 verstorben sei. Eintrittsberechtigte Erben für diese Wohnräume seien nicht vorhanden. Die Klägerinnen hätten das Haus mit dem Bestandsobjekt vom Voreigentümer, von dem der Gatte der Verstorbenen das Bestandsobjekt gemietet habe, im Jahr 1981 erworben. Vom Mietvertrag hätten sie nichts gewußt. An Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts seien sie nicht gebunden. Der letzte Satz von Punkt III des Übereinkommens sei völlig ungewöhnlich gewesen. Dem Vertrag sei keine Verpflichtung zu entnehmen, dass eine Hausordnung vereinbart werde oder eine solche gelte, die als Kündigungsgrund vereinbart worden sei. Die Beschränkung auf einen verbleibenden einzigen Kündigungsgrund sei jedenfalls gesetzwidrig. Selbst wenn ein Kündungsverzicht auch gegenüber der Erbin des ursprünglichen Mieters rechtswirksam vereinbart worden wäre, könnte dies nur für deren Lebzeiten gelten, nicht aber auch nach deren Tod für weitere Rechtsnachfolger bis in die Ewigkeit. Vorsichtshalber werde auch Sittenwidrigkeit einer derartigen Auslegung eingewendet. Die Wohnung stehe nunmehr leer, bei der letzten Besichtigung habe ein Enkel der Verstorbenen mit seiner Freundin dort gewohnt. Es sei aber nicht einmal behauptet worden, dass er eintrittsberechtigt sei. Überdies sei ein Verzicht auf den Kündigungsgrund, wie er im "Übereinkommen" angeführt werde, für Erben bzw. Erben der Erben nicht üblich im Sinn des § 2 des MRG. Mit ihrer gerichtlichen Aufkündigung kündigten die Klägerinnen der damaligen Verlassenschaft nach Katharina M*****, die in der Folge dem Beklagten zur Gänze eingeworfen wurde, die gegenständliche Wohnung aus dem Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 5, MRG auf. Sie brachte dazu vor, dass Katharina M***** am 12. 7. 1997 verstorben sei. Eintrittsberechtigte Erben für diese Wohnräume seien nicht vorhanden. Die Klägerinnen hätten das Haus mit dem Bestandsobjekt vom Voreigentümer, von dem der Gatte der Verstorbenen das Bestandsobjekt gemietet habe, im Jahr 1981 erworben. Vom Mietvertrag hätten sie nichts gewußt. An Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts seien sie nicht gebunden. Der letzte Satz von Punkt römisch III des Übereinkommens sei völlig ungewöhnlich gewesen. Dem Vertrag sei keine Verpflichtung zu entnehmen, dass eine Hausordnung vereinbart werde oder eine solche gelte, die als Kündigungsgrund vereinbart worden sei. Die

Beschränkung auf einen verbleibenden einzigen Kündigungsgrund sei jedenfalls gesetzwidrig. Selbst wenn ein Kündigungsverzicht auch gegenüber der Erbin des ursprünglichen Mieters rechtswirksam vereinbart worden wäre, könnte dies nur für deren Lebzeiten gelten, nicht aber auch nach deren Tod für weitere Rechtsnachfolger bis in die Ewigkeit. Vorsichtshalber werde auch Sittenwidrigkeit einer derartigen Auslegung eingewendet. Die Wohnung stehe nunmehr leer, bei der letzten Besichtigung habe ein Enkel der Verstorbenen mit seiner Freundin dort gewohnt. Es sei aber nicht einmal behauptet worden, dass er eintrittsberechtigt sei. Überdies sei ein Verzicht auf den Kündigungsgrund, wie er im "Übereinkommen" angeführt werde, für Erben bzw Erben der Erben nicht üblich im Sinn des Paragraph 2, des MRG.

In seinen Einwendungen machte der Beklagte geltend, dass nach dem Mietvertrag vom 3. 3. 1949 auf den geltend gemachten Kündigungsgrund verzichtet worden sei.

Außer Streit gestellt wurde lediglich die Größe der Wohnung mit 164 m².

Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung für rechtswirksam und verurteilte den Beklagten zur Übergabe der Wohnung geräumt von eigenen Fahrnissen binnen 14 Tagen an die klagenden Parteien. Es stellte den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt fest. In rechtlicher Hinsicht gelangte es zur Auffassung, dass es sich bei der Beschränkung der Kündigungsgründe nach dem von den Rechtsvorgängern der Streitteile geschlossenen Hauptmietvertrag um eine Nebenabrede ungewöhnlichen Inhalts im Sinn des § 2 Abs 1 MRG handle, an die die nunmehrigen Vermieter nicht gebunden seien. Darüber hinaus prüfte es noch, ob die Wohnung nach dem Tod der letzten Mieterin dem dringenden Wohnbedürfnis einer eintrittsberechtigten Person diene, und verneinte dies. Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung für rechtswirksam und verurteilte den Beklagten zur Übergabe der Wohnung geräumt von eigenen Fahrnissen binnen 14 Tagen an die klagenden Parteien. Es stellte den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt fest. In rechtlicher Hinsicht gelangte es zur Auffassung, dass es sich bei der Beschränkung der Kündigungsgründe nach dem von den Rechtsvorgängern der Streitteile geschlossenen Hauptmietvertrag um eine Nebenabrede ungewöhnlichen Inhalts im Sinn des Paragraph 2, Absatz eins, MRG handle, an die die nunmehrigen Vermieter nicht gebunden seien. Darüber hinaus prüfte es noch, ob die Wohnung nach dem Tod der letzten Mieterin dem dringenden Wohnbedürfnis einer eintrittsberechtigten Person diene, und verneinte dies.

Der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung des Beklagten gab das Berufungsgericht mit dem angefochtenen Urteil nicht Folge. Ausgehend von den von ihm übernommenen Feststellungen des Erstgerichtes versage die Rechtsrüge. Zwar umfasse der vertraglich vereinbarte Kündigungsverzicht auch den Beklagten als Erben des ursprünglichen Wohnungsmieters, was infolge des Tatsachengeständnisses nach § 266 Abs 1 ZPO unstrittig und daher nicht beweisbedürftig sei, der Beklagte übersehe jedoch, dass der zeitliche Anwendungsbereich des § 2 Abs 1 MRG gemäß § 58 Abs 1 MRG erst mit 1. 1. 1982 begonnen habe. Für die hier zu beurteilende Rechtsnachfolge im Jahr 1981 sei jedoch spätestens die Einverleibung des Eigentumsrecht im Grundbuch (mit Beschluss TZ 6798/1981 des Erstgerichtes) maßgebend (vgl MietSlg 35.238, 43.109 f, 44.201, 45.151/29 mwN). Somit sei die Vorschrift des § 1120 ABGB anzuwenden, die nach herrschender Lehre und Rechtsprechung jedoch so verstanden werde, dass der Erwerber der Liegenschaft in den vom Voreigentümer geschlossenen Vertrag eintrete, wobei das Bestandverhältnis ohne Rücksicht auf andere Vertragsbestimmungen in ein solches von unbestimmter Dauer mit gesetzlicher Kündigungsfrist verwandelt werde. An einen Kündigungsverzicht des Voreigentümers sei ein Einzelrechtsnachfolger keinesfalls gebunden (vgl MietSlg 20.193 f, 39.172, 44.203/36, 44.204/40; WoBl 1996/84 [zust Würth] jeweils mwN). Eine Kenntnis des Einzelrechtsnachfolgers vom Vertragsinhalt sei für den Eintritt dieser Rechtsfolgen nicht entscheidend (MietSlg 24.182) und habe daher nicht näher geprüft werden müssen. Somit habe das Erstgericht im Ergebnis rechtsrichtig das Vorliegen eines die Klägerinnen bindenden Kündigungsverzichts verneint und die Verwirklichung des geltend gemachten Kündigungstatbestandes nach § 30 Abs 2 Z 5 MRG geprüft. Die Behauptungs- und Beweislast für alle tatsächlichen Voraussetzungen des Eintrittsrechts, das dem Kündigungsgrund entgegenstehen würde, treffe die gekündigte Partei. Diese habe sich im erstinstanzlichen Verfahren ausschließlich auf das Vorliegen eines Kündigungsverzichts berufen, im übrigen ein Vorbringen nicht einmal ansatzweise erstattet. Das Erstgericht, dem auch Mangelhaftigkeit seines Verfahrens nicht einmal vorgeworfen werde, sei daher zur inhaltlichen Prüfung der Voraussetzungen eines allfälligen Eintritts in die Mietrechte nicht gehalten gewesen. Der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung des Beklagten gab das Berufungsgericht mit dem angefochtenen Urteil nicht Folge. Ausgehend von den von ihm übernommenen Feststellungen des Erstgerichtes versage die Rechtsrüge. Zwar umfasse der vertraglich vereinbarte Kündigungsverzicht auch den Beklagten als Erben des ursprünglichen Wohnungsmieters, was infolge des

Tatsachengeständnisses nach Paragraph 266, Absatz eins, ZPO unstrittig und daher nicht beweisbedürftig sei, der Beklagte übersehe jedoch, dass der zeitliche Anwendungsbereich des Paragraph 2, Absatz eins, MRG gemäß Paragraph 58, Absatz eins, MRG erst mit 1. 1. 1982 begonnen habe. Für die hier zu beurteilende Rechtsnachfolge im Jahr 1981 sei jedoch spätestens die Einverleibung des Eigentumsrecht im Grundbuch (mit Beschluss TZ 6798/1981 des Erstgerichtes) maßgebend vergleiche MietSlg 35.238, 43.109 f, 44.201, 45.151/29 mwN). Somit sei die Vorschrift des Paragraph 1120, ABGB anzuwenden, die nach herrschender Lehre und Rechtsprechung jedoch so verstanden werde, dass der Erwerber der Liegenschaft in den vom Voreigentümer geschlossenen Vertrag eintrete, wobei das Bestandverhältnis ohne Rücksicht auf andere Vertragsbestimmungen in ein solches von unbestimmter Dauer mit gesetzlicher Kündigungsfrist verwandelt werde. An einen Kündungsverzicht des Voreigentümers sei ein Einzelrechtsnachfolger keinesfalls gebunden vergleiche MietSlg 20.193 f, 39.172, 44.203/36, 44.204/40; WoBl 1996/84 [zust Würth] jeweils mwN). Eine Kenntnis des Einzelrechtsnachfolgers vom Vertragsinhalt sei für den Eintritt dieser Rechtsfolgen nicht entscheidend (MietSlg 24.182) und habe daher nicht näher geprüft werden müssen. Somit habe das Erstgericht im Ergebnis rechtsrichtig das Vorliegen eines die Klägerinnen bindenden Kündungsverzichts verneint und die Verwirklichung des geltend gemachten Kündigungstatbestandes nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 5, MRG geprüft. Die Behauptungs- und Beweislast für alle tatsächlichen Voraussetzungen des Eintrittsrechts, das dem Kündigungsgrund entgegenstehen würde, treffe die gekündigte Partei. Diese habe sich im erstinstanzlichen Verfahren ausschließlich auf das Vorliegen eines Kündungsverzichts berufen, im übrigen ein Vorbringen nicht einmal ansatzweise erstattet. Das Erstgericht, dem auch Mangelhaftigkeit seines Verfahrens nicht einmal vorgeworfen werde, sei daher zur inhaltlichen Prüfung der Voraussetzungen eines allfälligen Eintritts in die Mietrechte nicht gehalten gewesen.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei, weil es, soweit die Bedeutung des Einzelfalles übersteigende Rechtsfragen zu lösen gewesen seien, im Einklang mit der dargestellten ständigen Judikatur des Obersten Gerichtshofes entschieden habe.

Die gegen dieses Urteil erhobene außerordentliche Revision des Beklagten ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Zu Recht macht der Beklagte geltend, dass es, soweit überblickbar, keine Entscheidung gibt, aus der sich ableiten ließe, dass § 2 Abs 1 MRG nicht anwendbar ist, wenn die Einzelrechtsnachfolge auf Vermieterseite vor Inkrafttreten des MRG eingetreten ist, die Aufkündigung aber nachher. Zu Recht macht der Beklagte geltend, dass es, soweit überblickbar, keine Entscheidung gibt, aus der sich ableiten ließe, dass Paragraph 2, Absatz eins, MRG nicht anwendbar ist, wenn die Einzelrechtsnachfolge auf Vermieterseite vor Inkrafttreten des MRG eingetreten ist, die Aufkündigung aber nachher.

Vorweg ist klarzustellen, dass, ungeachtet der Frage, ob tatsächlich nach der mit Schriftsatz im Revisionsverfahren vorgetragenen Behauptung der Klägerinnen der Beklagte die Wohnung nach Einbringung der Revision geräumt hat, der Wegfall seiner Beschwer schon deshalb nicht angenommen werden kann, weil mit dem Berufungsurteil nicht bloß über die Räumung an sich, sondern auch über die Aufkündigung und damit die Beendigung des Mietverhältnisses entschieden wurde. Ein rechtliches Interesse an der Klärung, ob dies zu Recht erfolgte, kann dem Beklagten auch nach einer allfälligen Räumung schon deshalb nicht abgesprochen werden, weil nicht ausgeschlossen werden kann, dass er im Falle eines Prozessgewinnes die Mietrechte wieder in Anspruch nehmen werde. Eine einvernehmliche Auflösung des Mietvertrages durch die behauptete Räumung ist nach dem Vorbehalt im vorgelegten Schreiben des Beklagtenvertreters nicht anzunehmen.

Unter dem Revisionsgrund der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens kritisiert der Beklagte in seinen Revisionsausführungen, er sei von der Rechtsansicht des Berufungsgerichtes im Hinblick auf die Anwendbarkeit des ABGB auf den Vertragseintritt der klagenden Parteien überrascht worden. Tatsächlich gehört es zu den tragenden Grundsätzen des österreichischen Zivilverfahrensrechts, dass ein Gericht die Parteien in seiner Entscheidung nicht mit einer Rechtsauffassung überraschen darf, die sie nicht beachtet haben und auf die sie das Gericht nicht aufmerksam gemacht hat (2 Ob 428/54; EvBl 1964/161 und zahlreiche weitere E, zuletzt etwa SZ 70/199, zu RIS-JustiRS0037300). Dieser Verstoß kann jedoch vom Obersten Gerichtshof schon deshalb nicht wahrgenommen werden, weil der Beklagte mit keinem Wort sagt, welches Vorbringen er erstatten hätte können, wäre er rechtzeitig auf die von der ersten Instanz abweichende Rechtsansicht des Berufungsgerichtes aufmerksam gemacht worden. Da es sich, wie in der Revision durchaus richtig erkannt wird, um einen Verfahrensmangel nach § 503 Z 2 ZPO handelt (SZ 57/31 = JBl 1985, 100; 6 Ob 574/87 mwN), könnte dieser nur zur Aufhebung der Urteils des Berufungsgerichtes führen, wenn er wesentlich für die

Entscheidung wäre und sich auf diese auswirken hätte können. Die Erheblichkeit hätte der Beklagte in der Revision darlegen müssen (Kodek in Rechberger ZPO Rz 6 zu § 471). Unter dem Revisionsgrund der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens kritisiert der Beklagte in seinen Revisionsausführungen, er sei von der Rechtsansicht des Berufungsgerichtes im Hinblick auf die Anwendbarkeit des ABGB auf den Vertragseintritt der klagenden Parteien überrascht worden. Tatsächlich gehört es zu den tragenden Grundsätzen des österreichischen Zivilverfahrensrechts, dass ein Gericht die Parteien in seiner Entscheidung nicht mit einer Rechtsauffassung überraschen darf, die sie nicht beachtet haben und auf die sie das Gericht nicht aufmerksam gemacht hat (2 Ob 428/54; EvBl 1964/161 und zahlreiche weitere E, zuletzt etwa SZ 70/199, zu RIS-Justiz RS0037300). Dieser Verstoß kann jedoch vom Obersten Gerichtshof schon deshalb nicht wahrgenommen werden, weil der Beklagte mit keinem Wort sagt, welches Vorbringen er erstatte hätte können, wäre er rechtzeitig auf die von der ersten Instanz abweichende Rechtsansicht des Berufungsgerichtes aufmerksam gemacht worden. Da es sich, wie in der Revision durchaus richtig erkannt wird, um einen Verfahrensmangel nach Paragraph 503, Ziffer 2, ZPO handelt (SZ 57/31 = JBl 1985, 100; 6 Ob 574/87 mwN), könnte dieser nur zur Aufhebung der Urteils des Berufungsgerichtes führen, wenn er wesentlich für die Entscheidung wäre und sich auf diese auswirken hätte können. Die Erheblichkeit hätte der Beklagte in der Revision darlegen müssen (Kodek in Rechberger ZPO Rz 6 zu Paragraph 471.).

Die in der Revision behauptete Aktenwidrigkeit des Berufungsurteils, die darin bestehen soll, dass das Berufungsgericht die Feststellung des Erstgerichtes, wonach die Klägerinnen je zur Hälfte Eigentümer des klagsgegenständlichen Hauses seien und dieses im Jahr 1981 erworben hätten, übernommen habe, obwohl dies dem vom Berufungsgericht von Amts wegen eingesehenen Grundbuch widerspreche, liegt nicht vor. Das Berufungsgericht hat nämlich insoweit die - unbekämpften - erstgerichtlichen Feststellungen lediglich übernommen, was nach ständiger Rechtsprechung schon begrifflich keine Aktenwidrigkeit im Sinne des § 503 Z 3 ZPO bilden kann (RIS-Justiz RS0043240). Die in der Revision behauptete Aktenwidrigkeit des Berufungsurteils, die darin bestehen soll, dass das Berufungsgericht die Feststellung des Erstgerichtes, wonach die Klägerinnen je zur Hälfte Eigentümer des klagsgegenständlichen Hauses seien und dieses im Jahr 1981 erworben hätten, übernommen habe, obwohl dies dem vom Berufungsgericht von Amts wegen eingesehenen Grundbuch widerspreche, liegt nicht vor. Das Berufungsgericht hat nämlich insoweit die - unbekämpften - erstgerichtlichen Feststellungen lediglich übernommen, was nach ständiger Rechtsprechung schon begrifflich keine Aktenwidrigkeit im Sinne des Paragraph 503, Ziffer 3, ZPO bilden kann (RIS-Justiz RS0043240).

Mit seiner Rechtsrüge bekämpft der Beklagte zu Unrecht die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass es - unter der Voraussetzung des Eintritts eines Einzelrechtsnachfolgers in das Mietverhältnis vor Inkrafttreten des MRG - bei einer nach Inkrafttreten des MRG erfolgten Aufkündigung für die Frage der Bindung an im Mietvertrag vereinbarte Kündigungsgründe bzw die Beschränkung gesetzlicher Kündigungsgründe allein auf die Voraussetzung des § 1120 ABGB und nicht auf jene des § 2 Abs 1 MRG ankommt. Zwar gilt nach § 43 Abs 1 MRG dieses Gesetz grundsätzlich auch für vor seinem Inkrafttreten geschlossene Mietverträge (soweit in den folgenden Bestimmungen nichts anderes bestimmt ist). Nach einhelliger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes sind aber vor Inkrafttreten des MRG endgültig und abschließend verwirklichte Sachverhalte nicht nach diesem zu beurteilen, sondern der früheren Rechtslage zu unterstellen (JBl 1988, 525; MietSlg 39/19; JBl 1986, 390 = MietSlg 38.287/5 jeweils mwN; MietSlg 39/19; MietSlg 40/3; WoBl 1993/23, 31; WoBl 1997/5, 43 [Vonkilch]). Dieser Grundsatz muss demnach auch für die Frage des Eintritts des Rechtsnachfolgers des Vermieters in einen wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag mit Übergabe des Mietgegenstandes nach § 2 Abs 1 Satz 3 und 4 MRG gelten. Diese Bestimmung ist daher hier ungeachtet des Umstandes, dass der Mietvertrag erst nach dem Inkrafttreten des MRG aufgekündigt wurde, nicht anzuwenden. Mit seiner Rechtsrüge bekämpft der Beklagte zu Unrecht die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass es - unter der Voraussetzung des Eintritts eines Einzelrechtsnachfolgers in das Mietverhältnis vor Inkrafttreten des MRG - bei einer nach Inkrafttreten des MRG erfolgten Aufkündigung für die Frage der Bindung an im Mietvertrag vereinbarte Kündigungsgründe bzw die Beschränkung gesetzlicher Kündigungsgründe allein auf die Voraussetzung des Paragraph 1120, ABGB und nicht auf jene des Paragraph 2, Absatz eins, MRG ankommt. Zwar gilt nach Paragraph 43, Absatz eins, MRG dieses Gesetz grundsätzlich auch für vor seinem Inkrafttreten geschlossene Mietverträge (soweit in den folgenden Bestimmungen nichts anderes bestimmt ist). Nach einhelliger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes sind aber vor Inkrafttreten des MRG endgültig und abschließend verwirklichte Sachverhalte nicht nach diesem zu beurteilen, sondern der früheren Rechtslage zu unterstellen (JBl 1988, 525; MietSlg 39/19; JBl 1986, 390 = MietSlg 38.287/5 jeweils mwN; MietSlg 39/19; MietSlg 40/3; WoBl 1993/23, 31; WoBl 1997/5, 43 [Vonkilch]). Dieser Grundsatz

muss demnach auch für die Frage des Eintritts des Rechtsnachfolgers des Vermieters in einen wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag mit Übergabe des Mietgegenstandes nach Paragraph 2, Absatz eins, Satz 3 und 4 MRG gelten. Diese Bestimmung ist daher hier ungeachtet des Umstandes, dass der Mietvertrag erst nach dem Inkrafttreten des MRG aufgekündigt wurde, nicht anzuwenden.

Durchaus zutreffend ist im Übrigen die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, dass bei Veräußerung des Hauses der neue Eigentümer spätestens mit Verbücherung seines Eigentums nach § 1120 ABGB in das Mietverhältnis eintritt (neben dem vom Berufungsgericht angeführten Entscheidungen zahlreiche weitere zu RIS-Justiz RS0011242 sowie die von Binder in Schwimann**2 Rz 27 zu § 1120 zitierten). In diesem Punkt haben zwar die klagenden Parteien im Verfahren erster Instanz keine Tatsachenbehauptungen aufgestellt, sondern lediglich vorgebracht, dass sie im Jahr 1981 das Haus erworben hätten. Dass die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Erstklägerin im Jahr 1981 erfolgte, bestreitet aber der Beklagte selbst nicht. Die entsprechende Ergänzung der Feststellung des Erstgerichtes hält sich auch im Rahmen der Klagsbehauptungen. Die mangelnde Aktivlegitimation wendete der Beklagte dagegen in erster Instanz gegenüber keiner der beiden Klägerinnen ein, ebensowenig bekämpfte er in der Berufung die vom Erstgericht ohne Beweisgrundlage festgestellten Eigentumsverhältnisse. (Im Übrigen ergibt sich aus dem Grundbuch, dass der von der Zweitklägerin als Partei angeführte Erwerbsvorgang hinsichtlich des ganzen Hauses bereits im Jahr 1966 verbüchert wurde, sodass es auch bei dem Grundbuch entsprechende Feststellungen zur Anwendung des ABGB gekommen wäre.)

Durchaus zutreffend ist im Übrigen die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, dass bei Veräußerung des Hauses der neue Eigentümer spätestens mit Verbücherung seines Eigentums nach Paragraph 1120, ABGB in das Mietverhältnis eintritt (neben dem vom Berufungsgericht angeführten Entscheidungen zahlreiche weitere zu RIS-Justiz RS0011242 sowie die von Binder in Schwimann**2 Rz 27 zu Paragraph 1120, zitierten). In diesem Punkt haben zwar die klagenden Parteien im Verfahren erster Instanz keine Tatsachenbehauptungen aufgestellt, sondern lediglich vorgebracht, dass sie im Jahr 1981 das Haus erworben hätten. Dass die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Erstklägerin im Jahr 1981 erfolgte, bestreitet aber der Beklagte selbst nicht. Die entsprechende Ergänzung der Feststellung des Erstgerichtes hält sich auch im Rahmen der Klagsbehauptungen. Die mangelnde Aktivlegitimation wendete der Beklagte dagegen in erster Instanz gegenüber keiner der beiden Klägerinnen ein, ebensowenig bekämpfte er in der Berufung die vom Erstgericht ohne Beweisgrundlage festgestellten Eigentumsverhältnisse. (Im Übrigen ergibt sich aus dem Grundbuch, dass der von der Zweitklägerin als Partei angeführte Erwerbsvorgang hinsichtlich des ganzen Hauses bereits im Jahr 1966 verbüchert wurde, sodass es auch bei dem Grundbuch entsprechende Feststellungen zur Anwendung des ABGB gekommen wäre.)

Gegen die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, dass bei Anwendung des § 1120 ABGB die Klägerin an den Kündigungsverzicht nicht gebunden sind, wird in der Revision nichts vorgebracht. Es muss daher hierauf nicht weiter eingegangen werden, zumal sie der schon vom Berufungsgericht zitierten einheitlichen Rechtsprechung entspricht.

Gegen die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, dass bei Anwendung des Paragraph 1120, ABGB die Klägerin an den Kündigungsverzicht nicht gebunden sind, wird in der Revision nichts vorgebracht. Es muss daher hierauf nicht weiter eingegangen werden, zumal sie der schon vom Berufungsgericht zitierten einheitlichen Rechtsprechung entspricht.

Im Gegensatz zur Auffassung des Revisionswerbers war eine Auseinandersetzung mit der Frage eines Fruchtgenussrechtes der Zweitklägerin deshalb nicht erforderlich, weil dessen Bestehen nicht festgestellt, ja auch vor der außerordentlichen Revision von keiner Partei behauptet wurde.

Aus all dem ergibt sich, dass der Berufung kein Erfolg beschieden sein kann.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 50, 40 ZPO. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 50,, 40 ZPO.

Anmerkung

E56542 03A01019

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0030OB00101.99W.1124.000

Dokumentnummer

JJT_19991124_OGH0002_0030OB00101_99W0000_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