TE OGH 1998/12/22 50b117/98m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.12.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Josef M*****, vertreten durch Dr. Josef Lechner, Dr. Ewald Wirleitner, Rechtsanwälte in Steyr, wider die beklagte Partei Mathias H*****, vertreten durch Dr. Josef Lindlbauer, Rechtsanwalt in Enns, wegen Feststellung (Streitwert S 360.000, Revisionsstreitwert: S 330.000), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes St. Pölten als Berufungsgericht vom 25. November 1997, GZ 29 R 347/97i-29, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Haag vom 27. August 1997, GZ 2 C 998/95m-23, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird teilweise bestätigt und teilweise abgeändert, sodaß es zu lauten hat:

"Es wird festgestellt, daß die beklagte Partei auf Bestandgeberseite in den zwischen August S***** und der klagenden Partei am 30. 8. 1992 über die Wohnung "C" im Haus ***** E*****, rechtsgültig abgeschlossenen Mietvertrag eingetreten und an diesen gebunden ist, wovon die Punkte 4 und 6 der Mietvertragsurkunde vom 30. 8. 1992 nicht umfaßt sind, worin dem Mieter die Möglichkeit eingeräumt wurde, während der Mietdauer das Mietobjekt zu einem Preis von S 850.000 wertgesichert zu erwerben und daran Wohnungseigentum zu begründen.

Diesbezüglich wird das Klagebegehren abgewiesen."

Der Kläger ist schuldig, dem Beklagten die mit S 8.030 bestimmten Barauslagen des Verfahrens zu ersetzen.

Im übrigen werden die Kosten des Rechtsstreites gegenseitig aufgehoben.

Text

Entscheidungsgründe:

August S***** war grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** bestehend aus den Grundstücken Nr 1296/4 und 1296/5 mit dem Haus ***** E*****. Am 30. 8. 1992 schloß er mit dem Kläger einen Mietvertrag über die Wohnung "C" in diesem Haus mit nachfolgendem Inhalt ab:

1. Das Mietobjekt befindet sich in ***** E***** und besteht aus einer Wohnung, im Plan als "C" bezeichnet. Nutzfläche der Wohnung 135 m**2; Garten 250 m**2.
2. Das Mietverhältnis beginnt am 1. 12. 1992 und wird auf 15 Jahre abgeschlossen.

3. Der vereinbarte Mietzins beträgt für die Mietdauer S 500.000 und wird am 1. 11. 1992 zur Gänze bezahlt, somit gibt es während der Mietdauer keine Forderung seitens des Vermieters oder Mieters.
4. Der Mieter hat innerhalb der Mietdauer die Möglichkeit, das Mietobjekt als Eigentum zu erwerben, wobei der Preis von S 850.000 vereinbart wird.
5. Sollte das Mietobjekt in einen anderen Besitz übergehen, hat der neue Besitzer den bestehenden Vertrag zur Gänze einzuhalten.
6. Der genannte Kaufpreis wird nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1986 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, so gilt jener Index als Grundlage, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangspunkt für diese Wertsicherung ist die für Monat Juni verlautbarte Indexzahl. Schwankungen bis ausschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt.
7. Der Mietgegenstand darf nicht an dritte Personen zur Nutzung überlassen werden. Der Mieter verpflichtet sich, das gesamte Mietobjekt pfleglich zu behandeln.

Am 11. 10. 1992 wurde vom Kläger als Mietzinsvorauszahlung ein Betrag von S 250.000 an August S***** geleistet. Gleichzeitig wurde vereinbart, daß die restlichen S 250.000 in 48 Monatsraten zu je S

6.600 beginnend ab 10. 11. 1992 bezahlt werden sollen, wobei die Zinsen in dem Monatsbetrag bereits enthalten waren. Der Kläger bezahlte für die Zeiträume November 1992 bis Juni 1994 (20 Monate) monatlich den Betrag von S 6.600 und von Juli 1994 bis Februar 1995 (acht Monate) monatlich S 4.000. Insgesamt bezahlte der Kläger damit weitere S 164.000 an August S*****.

Die A***** Bank Aktiengesellschaft ***** beantragte als betreibende Gläubigerin am 15. 12. 1993 zu E 3303/93 des Bezirksgerichtes Haag die Bewilligung der Zwangsversteigerung der bezeichneten Liegenschaft zur Hereinbringung ihrer vollstreckbaren Forderung von S 492.213 sA. Mit Beschluß vom 23. 12. 1993 wurde die Zwangsversteigerung bewilligt und Dipl. Ing. Rudolf Reinhard Süß zum Sachverständigen für die Schätzung der Liegenschaft bestellt. Bereits bei der Befundaufnahme durch den Sachverständigen am 29. 6. 1994 wurde ua auf das gegenständliche Bestandverhältnis zwischen August S***** und dem Kläger hingewiesen.

Am 1. 7. 1994 kamen der Kläger und August S***** überein, daß die verfahrensgegenständliche Wohnung ***** entgegen der ursprünglich in Punkt 7 des Mietvertrages vom 30. 8. 1992 getroffenen Vereinbarung untervermietet werden dürfe. Am 1. 8. 1994 schloß der Kläger zu einem monatlichen Untermietzins von S 6.600 einen Untermietvertrag mit Renate und Martin S***** ab. August S***** unterfertigt als Grundstückseigentümer die notwendigen Meldezettel.

Im schriftlichen Gutachten vom 21. 7. 1994 führte der Sachverständige Dipl. Ing. Süß ua aus, daß in dem zu schätzenden Objekt des August S***** zwei Wohneinheiten eingerichtet sind, wobei sowohl die erste Wohneinheit als auch die verfahrensgegenständliche Wohnung, bestehend aus Vorraum, WC, Zimmer, Küche, Bad und Wohnzimmer jeweils im Erdgeschoß sowie Vorraum, Schlafzimmer, Bad und zwei Zimmer jeweils im Obergeschoß vermietet sind. Im Gutachten wurde auch dargelegt, daß über die verfahrensgegenständliche Wohnung ein Mietvertrag am 30. 8. 1992 abgeschlossen wurde, mit dem ein am 1. 12. 1992 beginnendes Bestandverhältnis für die Dauer von 15 Jahren begründet worden sei, wobei als Mietzins ein Betrag von S 500.000 vereinbart wurde. Im schriftlichen Gutachten wurde auch festgehalten, daß der gesamte Bestandzins in Form einer Anzahlung von S 250.000 geleistet wurde und der restliche Betrag in 48 monatlichen Raten von je S 6.600 ab 1. 12. 1992 vom Kläger zu leisten ist. Auch wurde im Schätzgutachten festgehalten, daß hinsichtlich des Nebengebäudes andere Personen Mietzinsvorauszahlungen bzw Baukostenzuschüsse geleistet hätten, weil die Absicht bestanden habe, in diesem Gebäudeteil ebenfalls Wohnung zu errichten.

Der Verkehrs- bzw Zeitwert wurde zunächst als objektiver Wert ohne Berücksichtigung der Mietverträge mit S 2,503.000 ermittelt. Nach Berücksichtigung der insgesamt sechs Mietverträge mit den jeweiligen Mietzinsvorauszahlungen, wobei hinsichtlich der vom Kläger angemieteten Wohnung ein Betrag von S 250.000 als Anzahlung und ein solcher von S 178.000 als geleistete Ratenzahlungen zugrunde gelegt wurden, sowie unter Berücksichtigung eines 15 %igen Abschlags errechnete der Sachverständige den tatsächlichen Verkehrswert mit S 1,211.000.

In den Versteigerungsbedingungen wurde auf das im Exekutionsakt erliegende Beschreibungs- und

Schätzungsprotokoll hingewiesen. Am 11. 11. 1995 erfolgte die Genehmigung der Versteigerungsbedingungen und die Festlegung des Schätzwerts mit dem vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert von S 1,211.000, ohne die allfällig vom Kläger weiterhin geleisteten Ratenzahlungen bis zum Versteigerungstermin zu berücksichtigen. Das geringste Gebot wurde mit S 807.333 festgelegt.

Am 17. 2. 1995 bestätigte August S***** dem Kläger den Erhalt von S 32.000 als monatliche Zahlungen von jeweils S 4.000 für Juli 1994 bis Februar 1995 und die Bezahlung der gesamten Mietzinsvorauszahlung von S 460.000. Zu diesem Zeitpunkt war die Versteigerungstagsatzung vom 27. 2. 1995 bereits anberaumt. Gleichzeitig beauftragte August S***** den Kläger, die restlichen S 40.000 an noch offener Mietzinsvorauszahlung an den neuen Eigentümer zu bezahlen.

In der Versteigerungstagsatzung vom 27. 2. 1995 wurde ua auch auf die sechs Mietverträge, darunter auch den mit dem Kläger bestehenden, hingewiesen. Die Interessenten, darunter auch der anwesende Beklagte, wurden belehrt, daß die Mietverträge vom Ersteher zu übernehmen seien und nur nach den Kündigungsbestimmungen des MRG aufgekündigt werden könnten. Daß die gesamte Mietzinsvorauszahlung noch vor der Versteigerungstagsatzung durch den Kläger geleistet worden wäre, wurde nicht mitgeteilt.

Der Beklagte nahm vor dem Bieten keine Einsicht in das Schätzunggutachten.

Mit Beschluß vom 27. 2. 1995 wurde dem Beklagten um das Meistbot von S 1,050.000 die Liegenschaft EZ 682 Grundbuch ***** zugeschlagen und gleichzeitig die Anmerkung des Zuschlags zugunsten des Beklagten im Grundbuch angeordnet. Vom Beklagten wurden die Versteigerungsbedingungen unterfertigt, worin auch auf das im Exekutionsakt erliegende Beschreibungs- und Schätzungsprotokoll hingewiesen wurde.

Nach der Versteigerung teilte der Beklagte der Untermieterin des Klägers Renate S***** mit, daß sie ab nun die monatliche Miete an ihn zu bezahlen habe. Martin S***** war im Mai 1995 aus der untergemieteten Wohnung ausgezogen, ab diesem Zeitpunkt bewohnte Ferdinand G***** den oberen Teil der Wohnung, wobei der monatliche Mietzins von S 6.000 je zur Hälfte von ihm und Renate S***** bezahlt wurde. Den Meldezettel für Ferdinand G***** unterschrieb der Beklagte.

Bis August bzw September 1995 zahlten die Untermieter des Klägers den monatlichen Untermietzins von S 6.000 dem Beklagten.

Die zuständige Grundverkehrskommission erteilte mit Bescheid vom 25. 7. 1995 die Genehmigung des Erwerbs der Liegenschaft durch den Beklagten. Der Beklagte, der zunächst mit der Zahlung des Meistbots säumig gewesen war, erlegte das Meistbot jedoch in der Folge und es wurde unter den betreibenden Parteien zur Verteilung gebracht.

Mit der vorliegenden Klage begehrt der Kläger festzustellen, daß der zwischen August S***** und dem Kläger am 30. 8. 1992 über die Wohnung "C" im Haus ***** E*****, abgeschlossene Mietvertrag rechtswirksam sei und der Beklagte schuldig sei, diesen Mietvertrag zu halten.

Weiters begehrt er, festzustellen, daß das mit Mietvertrag vom 30. 8. 1992 begründete Bestandverhältnis betreffend die Wohnung "C" im bezeichneten Haus den Kündigungsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes unterliege.

Darüber hinaus wird die Feststellung begehrt, daß der gesamte Raum der westlichen Hofeinfahrt und der östliche Raum des Werkstattgebäudes mit dem darunterliegenden Keller des Hauses ***** in ***** E***** vom Mietvertrag vom 30. 8. 1992 umfaßt seien.

Der Kläger brachte vor, er habe mit dem Rechtsvorgänger des Beklagten, August S*****, am 30. 8. 1992 einen Mietvertrag über die bezeichnete Wohnung abgeschlossen. Der Beklagte habe mit rechtskräftigem Zuschlag vom 27. 2. 1995 die Liegenschaft ersteigert und sei nunmehr Eigentümer dieser Liegenschaft. Er bestreite, an den vom Voreigentümer abgeschlossenen Mietvertrag gebunden zu sein, obwohl dieser Mietvertrag und insbesondere auch die Mietzinsvorauszahlung im Schätzunggutachten angeführt worden seien und den Schätzwert der Liegenschaft beeinflusst hätte. Der Mietvertrag sei für die Dauer von 15 Jahren abgeschlossen worden und der Mietzins für die gesamte Mietdauer in Höhe von S 500.000 vorausbezahlt worden.

Dem Kläger sei auch die Möglichkeit eingeräumt worden, die Wohnung um S 850.000 ins Eigentum zu erwerben. An diese Vereinbarungen sowie an den gesamten Mietvertrag sei der Beklagte als Ersteher gebunden. Er habe die mietvertraglichen Vereinbarungen gekannt bzw hätte sie, weil das Schätzunggutachten darauf Bezug genommen

haben, kennen können. Auch sei der Beklagte anlässlich der Versteigerungstagsatzung von der Existenz des Mietvertrages sowie dem Umstand, daß das Mietverhältnis den Bestimmungen des MRG unterliege und nur aus den dort geregelten Kündigungsgründen gekündigt werden könne, informiert worden.

Abweichend vom Mietvertrag sei dem Kläger ein Untervermietungsrecht eingeräumt worden. Dieses habe er seit 1994 - zuvor habe er die Wohnung selbst bewohnt - ausgeübt. Der Beklagte bestreite auch dieses Recht und habe den von den Untermietern des Klägers zu bezahlenden Mietzins kassiert. Er verweigere dem Kläger die Nutzung des Mietobjektes. Die Hofeinfahrt und einen angrenzenden Raum, der Teil des Bestandobjektes sei, habe der Beklagte abgesperrt.

Der Kläger sei daher zur Klage genötigt.

Der Beklagte bestritt das Klagebegehren und beantragte Abweisung der Klage. Zunächst bestritt er das Vorliegen eines Bestandverhältnisses. Zwischen dem Kläger und dem Voreigentümer August S***** sei die Begründung von Wohnungseigentum beabsichtigt gewesen, weshalb Zahlungen des Klägers an den Voreigentümer als Baukostenzuschuß bzw als Teil des Kaufpreises für den Erwerb von Liegenschaftsteilen zu werten sei, nicht aber als Mietzinsvorauszahlung. Auch sei dem Beklagten der behauptete Bestand eines Mietverhältnisses sowie die Tatsache der Mietzinsvorauszahlung nicht bekannt gewesen. Erst durch die Zustellung der gegenständlichen Klage habe er davon Kenntnis erlangt. Im Schätzungsgutachten sei für die betreffende Wohnung eine Mietzinsvorauszahlung von nur S 428.000 berücksichtigt worden. Darüber hinaus habe der Kläger dem Voreigentümer nichts bezahlt.

Für den Fall, daß seine Bindung an ein Bestandverhältnis festgestellt werden sollte, bestritt der Beklagte, an Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts wie die Zusage von Wohnungseigentum gebunden zu sein und brachte vor, diesen Mietvertrag wegen laesio enormis anzufechten. Bei der verfahrensgegenständlichen Wohnung "C" handle es sich um eine bestens ausgestattete Wohnung der Kategorie A mit einem Ausmaß von 160m**2, sodaß der sich aus der Mietzinsvorauszahlung und Mietdauer ergebende monatliche Hauptmietzins von S 2.777 bei weitem zu gering sei.

Darüber hinaus bestritt der Beklagte seine Passivlegitimation. Ihm sei die Liegenschaft weder gemäß§§ 156 Abs 2 EO übergeben worden, noch sei sein Eigentum bürgerlich einverleibt. Er habe auch der Übernahme des Bestandverhältnisses mit dem Kläger weder ausdrücklich noch konkludent zugestimmt. Darüber hinaus bestritt der Beklagte seine Passivlegitimation. Ihm sei die Liegenschaft weder gemäß Paragraph 156, Absatz 2, EO übergeben worden, noch sei sein Eigentum bürgerlich einverleibt. Er habe auch der Übernahme des Bestandverhältnisses mit dem Kläger weder ausdrücklich noch konkludent zugestimmt.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren hinsichtlich der Feststellung, daß der zwischen August S***** und dem Kläger am 30. 8. 1992 abgeschlossene Mietvertrag rechtswirksam sei und der Beklagte schuldig sei, diesen Mietvertrag zu halten, sowie daß dieses Mietverhältnis den Kündigungsbeschränkungen des MRG unterliege, statt. Das weitere Begehren, daß auch der Bereich der westlichen Hofeinfahrt und der östliche Raum des Werkstatteingebäudes samt darunterliegendem Keller Teil des Bestandobjektes sei, wies das Erstgericht ab.

Es ging von den oben wiedergegebenen Feststellungen aus, bejahte in rechtlicher Hinsicht ein rechtliches Interesse des Klägers an den begehrten Feststellungen sowie eine Bindung des Beklagten an den mit dem Voreigentümer abgeschlossenen Mietvertrag aufgrund der Bestimmung des§ 150 Abs 1 EO. Obwohl der schriftliche Mietvertrag zwischen dem Voreigentümer und dem Kläger dem Schätzungsgutachten nicht angeschlossen gewesen sei, habe der Beklagte dennoch aus dem Schätzungsgutachten selbst, in dem der Mietvertrag teilweise wörtlich zitiert worden sei, die notwendige Kenntnis erlangt. Darüber hinaus sei der Beklagte in der Versteigerungstagsatzung wie alle potentielle Kaufinteressenten auf das Bestehen des Mietverhältnisses und die Übernahmeverpflichtung hingewiesen worden. Der Beklagte sei als Ersterer auch an Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts gebunden. Dazu gehöre die vereinbarte Mietzinsvorauszahlung. Den Einwand der laesio enormis habe der Beklagte nicht rechtzeitig, nämlich nicht innerhalb von drei Jahren ab Vertragsabschluß geltend gemacht. Es ging von den oben wiedergegebenen Feststellungen aus, bejahte in rechtlicher Hinsicht ein rechtliches Interesse des Klägers an den begehrten Feststellungen sowie eine Bindung des Beklagten an den mit dem Voreigentümer abgeschlossenen Mietvertrag aufgrund der Bestimmung des Paragraph 150, Absatz eins, EO. Obwohl der schriftliche Mietvertrag zwischen dem Voreigentümer und dem Kläger dem Schätzungsgutachten nicht angeschlossen gewesen sei, habe der Beklagte dennoch aus dem Schätzungsgutachten selbst, in dem der Mietvertrag teilweise wörtlich zitiert worden sei, die notwendige Kenntnis erlangt. Darüber hinaus sei der Beklagte in der Versteigerungstagsatzung wie alle potentielle Kaufinteressenten auf das

Bestehen des Mietverhältnisses und die Übernahmeverpflichtung hingewiesen worden. Der Beklagte sei als Ersteher auch an Nebenabreden nicht ungewöhnlichen Inhalts gebunden. Dazu gehöre die vereinbarte Mietzinsvorauszahlung. Den Einwand der *laesio enormis* habe der Beklagte nicht rechtzeitig, nämlich nicht innerhalb von drei Jahren ab Vertragsabschluß geltend gemacht.

Es sei auch erwiesen, daß das gegenständliche Haus über nicht mehr als zwei selbständige Wohnungen verfüge, weshalb gemäß § 1 Abs 4 MRG die Kündigungsbestimmungen der §§ 29 bis 36 MRG auf das gegenständliche Mietverhältnis anzuwenden sei. Es sei auch erwiesen, daß das gegenständliche Haus über nicht mehr als zwei selbständige Wohnungen verfüge, weshalb gemäß Paragraph eins, Absatz 4, MRG die Kündigungsbestimmungen der Paragraphen 29 bis 36 MRG auf das gegenständliche Mietverhältnis anzuwenden sei.

Hingegen habe der Kläger den behaupteten Umfang des Bestandverhältnisses nicht unter Beweis stellen können.

Das Erstgericht bejahte auch die Passivlegitimation des Beklagten, weil gemäß § 237 Abs 1 EO mit dem rechtskräftigen Zuschlag im Versteigerungsverfahren der Ersteher Eigentum erwerbe. Das Erstgericht bejahte auch die Passivlegitimation des Beklagten, weil gemäß Paragraph 237, Absatz eins, EO mit dem rechtskräftigen Zuschlag im Versteigerungsverfahren der Ersteher Eigentum erwerbe.

Einer dagegen erhobenen Berufung des Beklagten gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge und bestätigte das erstinstanzliche Urteil mit der Maßgabe, daß das Feststellungsbegehren zu lauten habe:

"Es wird festgestellt, daß die beklagte Partei auf Bestandgeberseite in den zwischen August Schneider und der klagenden Partei am 30. 8. 1992 über die Wohnung "C" im Haus ***** E*****, rechtsgültig abgeschlossenen Mietvertrag eingetreten und an diesen gebunden ist". Mit dieser Maßgabebestätigung werde einem Einwand des Berufungswerbers Rechnung getragen und klargestellt, daß es sich um ein Feststellungs-, nicht aber um ein Leistungsbegehren handle.

Im übrigen teile das Berufungsgericht die Rechtsansicht des Erstgerichtes, daß der Beklagte trotz mangelnder Verbücherung seines Eigentums als Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren bereits mit Erteilung des Zuschlages auflösend bedingtes, außerbücherliches Eigentum erwerbe, sodaß insoweit der in § 431 ABGB normierte Eintragungsgrundsatz durchbrochen werde. In der neueren Judikatur zu § 1120 ABGB werde die "sachenrechtlich wirksame Übergabe" für maßgeblich gehalten und gemäß § 1121 ABGB sei die Vorschrift des § 1120 ABGB auf den Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren ausgedehnt. Es erscheine daher nur konsequent, den Ersteher - wenn auch nur auflösend bedingt - schon mit der Zuschlagserteilung als der "sachenrechtlich wirksamen Übergabe" auf Bestandgeberseite in Mietverträge eintreten zu lassen. Die in der Judikatur umfassend erörterte Besonderheit, daß dem exekutiven Erwerber, insbesondere das Recht zur Aufkündigung der Bestandverträge bzw zur Einbringung einer Räumungsklage nach § 1118 ABGB erst mit der Verbücherung seines Eigentumsrechtes, allenfalls mit einer früheren Übergabe nach § 156 Abs 2 EO zustehen solle, betreffe ausschließlich die Aktivlegitimation des Erstehers und sei damit zu begründen, daß der Ersteher wegen seines resolutiv bedingten Eigentums keine irreversiblen Rechtsgestaltungen vornehmen bzw keine (bedingungsfeindlichen) einseitigen Willenserklärungen abgeben könne und dürfe (Heller-Berger-Stix Kommentar⁴ 1243; Würth in Rummel Rz 1 zu § 1121 ABGB). Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung sei der Ersteher in der Übergangsphase (zwischen Zuschlag und Einverleibung des Eigentums) neben dem bisherigen bücherlichen Eigentümer passiv für Ansprüche des Mieters aus dem Vertrag legitimiert (immolex 1997/2). Auch in JBl 1997, 317 sei die Passivlegitimation des Liegenschaftserstehers für eine Klage des Pächters wegen Haftung für eine Barkaution bejaht worden, obwohl in diesem Fall das Eigentum offenkundig nie verbüchert worden sei. Auch bedürfe der Mieter in dieser Übergangsphase eines vertraglichen Ansprechpartners, weil vom bücherlichen Noch-Eigentümer keine Kooperation zu erwarten sei. Im übrigen teile das Berufungsgericht die Rechtsansicht des Erstgerichtes, daß der Beklagte trotz mangelnder Verbücherung seines Eigentums als Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren bereits mit Erteilung des Zuschlages auflösend bedingtes, außerbücherliches Eigentum erwerbe, sodaß insoweit der in Paragraph 431, ABGB normierte Eintragungsgrundsatz durchbrochen werde. In der neueren Judikatur zu Paragraph 1120, ABGB werde die "sachenrechtlich wirksame Übergabe" für maßgeblich gehalten und gemäß Paragraph 1121, ABGB sei die Vorschrift des Paragraph 1120, ABGB auf den Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren ausgedehnt. Es erscheine daher nur konsequent, den Ersteher - wenn auch nur auflösend bedingt - schon mit der Zuschlagserteilung als der "sachenrechtlich wirksamen Übergabe" auf Bestandgeberseite in Mietverträge eintreten zu lassen. Die in der Judikatur umfassend erörterte Besonderheit, daß dem exekutiven Erwerber, insbesondere das Recht zur Aufkündigung der

Bestandverträge bzw zur Einbringung einer Räumungsklage nach Paragraph 1118, ABGB erst mit der Verbücherung seines Eigentumsrechtes, allenfalls mit einer früheren Übergabe nach Paragraph 156, Absatz 2, EO zustehen solle, betreffe ausschließlich die Aktivlegitimation des Erstehers und sei damit zu begründen, daß der Ersteher wegen seines resultativ bedingten Eigentums keine irrevisiblen Rechtsgestaltungen vornehmen bzw keine (bedingungsfeindlichen) einseitigen Willenserklärungen abgeben könne und dürfe (Heller-Berger-Stix Kommentar⁴ 1243; Würth in Rummel Rz 1 zu Paragraph 1121, ABGB). Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung sei der Ersteher in der Übergangsphase (zwischen Zuschlag und Einverleibung des Eigentums) neben dem bisherigen bürgerlichen Eigentümer passiv für Ansprüche des Mieters aus dem Vertrag legitimiert (immolex 1997/2). Auch in JBl 1997, 317 sei die Passivlegitimation des Liegenschaftserstehers für eine Klage des Pächters wegen Haftung für eine Barkaution bejaht worden, obwohl in diesem Fall das Eigentum offenkundig nie verbüchert worden sei. Auch bedürfe der Mieter in dieser Übergangsphase eines vertraglichen Ansprechpartners, weil vom bürgerlichen Noch-Eigentümer keine Kooperation zu erwarten sei.

Der Eintritt in das Vertragsverhältnis vollziehe sich gemäß §§ 1120, 1121 ABGB unmittelbar aufgrund des Gesetzes und ohne Willen der Beteiligten. Insofern durchbreche § 1120f ABGB den originären Charakter des Eigentumserwerbs durch Zuschlag. Abgesehen davon sei dem Beklagten das Mietverhältnis im Zeitpunkt der Erteilung des Zuschlags auch bekannt gewesen. Der Eintritt in das Vertragsverhältnis vollziehe sich gemäß Paragraphen 1120,, 1121 ABGB unmittelbar aufgrund des Gesetzes und ohne Willen der Beteiligten. Insofern durchbreche Paragraph 1120 f, ABGB den originären Charakter des Eigentumserwerbs durch Zuschlag. Abgesehen davon sei dem Beklagten das Mietverhältnis im Zeitpunkt der Erteilung des Zuschlags auch bekannt gewesen.

Der Kläger erfülle auch die Voraussetzung des nach § 1120 ABGB erforderlichen Rechtsbesitzes, weil er diesen zunächst selbst, in der Folge durch seine Untermieter als Besitzmittler, aufrecht erhalten habe. Der Kläger erfülle auch die Voraussetzung des nach Paragraph 1120, ABGB erforderlichen Rechtsbesitzes, weil er diesen zunächst selbst, in der Folge durch seine Untermieter als Besitzmittler, aufrecht erhalten habe.

Durch den Erwerb in der Zwangsversteigerung werde die dem § 1121 ABGB vorangehende Regelung des § 2 Abs 1 Satz 3 und 4 MRG über den Eintritt des Erstehers in den Mietvertrag nicht berührt (Würth in Rummel Rz 4 zu § 1121 ABGB). Demnach sei der Rechtsnachfolger ohne Rücksicht auf die Verbücherung des Mietvertrages an alle Bestimmungen des Mietvertrages einschließlich solcher Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts gebunden, die er kannte oder kennen mußte. Von einem sorgfältiger Bieter im Zwangsversteigerungsverfahren könne ohne weiteres erwartet werden, daß er sich zuvor eingehend, zumindest durch das Studium des Schätzungsprotokolls und -gutachtens über die tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten der Liegenschaft informiere. Tue er dies nicht, sei ihm eine fahrlässige Unkenntnis von Nebenabreden im Sinn des § 2 Abs 1 MRG vorzuwerfen. Abgesehen davon stelle die in einem Mietvertrag getätigte Zusage, am Mietobjekt später Wohnungseigentum einzuräumen, keine ungewöhnliche Nebenabrede im Sinn des § 2 Abs 1 MRG dar. Hinsichtlich der vereinbarten Mietzinsvorauszahlung sei dem § 1102 ABGB durch § 2 Abs 1 MRG derogiert. Durch den Erwerb in der Zwangsversteigerung werde die dem Paragraph 1121, ABGB vorangehende Regelung des Paragraph 2, Absatz eins, Satz 3 und 4 MRG über den Eintritt des Erstehers in den Mietvertrag nicht berührt (Würth in Rummel Rz 4 zu Paragraph 1121, ABGB). Demnach sei der Rechtsnachfolger ohne Rücksicht auf die Verbücherung des Mietvertrages an alle Bestimmungen des Mietvertrages einschließlich solcher Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts gebunden, die er kannte oder kennen mußte. Von einem sorgfältiger Bieter im Zwangsversteigerungsverfahren könne ohne weiteres erwartet werden, daß er sich zuvor eingehend, zumindest durch das Studium des Schätzungsprotokolls und -gutachtens über die tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten der Liegenschaft informiere. Tue er dies nicht, sei ihm eine fahrlässige Unkenntnis von Nebenabreden im Sinn des Paragraph 2, Absatz eins, MRG vorzuwerfen. Abgesehen davon stelle die in einem Mietvertrag getätigte Zusage, am Mietobjekt später Wohnungseigentum einzuräumen, keine ungewöhnliche Nebenabrede im Sinn des Paragraph 2, Absatz eins, MRG dar. Hinsichtlich der vereinbarten Mietzinsvorauszahlung sei dem Paragraph 1102, ABGB durch Paragraph 2, Absatz eins, MRG derogiert.

Das Berufungsgericht verneinte auch die Möglichkeit einer Anfechtung des Bestandvertrages wegen Verkürzung über die Hälfte, weil die dreijährige Verjährungsfrist schon mit Vertragsabschluß beginne, der Beklagte sich also die abgelaufene Bestandszeit seines Voreigentümers anrechnen lassen müsse. Der Eintritt eines Dritten in die Vertragsposition des Vermieters lasse die Verjährungsfrist nicht neu laufen. Auch eine durch § 2 Abs 1 MRG eingetretene Inhaltsänderung des vom Rechtsnachfolger auf Vermieterseite übernommenen Vertragsverhältnisses stelle keinen Fall eines neuen Vertragsabschlusses dar, der eine neue Verjährungsfrist in Gang setze (MGA ABGB 34 E

34 f zu § 1487). Das Berufungsgericht verneinte auch die Möglichkeit einer Anfechtung des Bestandvertrages wegen Verkürzung über die Hälfte, weil die dreijährige Verjährungsfrist schon mit Vertragsabschluß beginne, der Beklagte sich also die abgelaufene Bestandzeit seines Voreigentümers anrechnen lassen müsse. Der Eintritt eines Dritten in die Vertragsposition des Vermieters lasse die Verjährungsfrist nicht neu laufen. Auch eine durch Paragraph 2, Absatz eins, MRG eingetretene Inhaltsänderung des vom Rechtsnachfolger auf Vermieterseite übernommenen Vertragsverhältnisses stelle keinen Fall eines neuen Vertragsabschlusses dar, der eine neue Verjährungsfrist in Gang setze (MGA ABGB34 E 34 f zu Paragraph 1487,).

Das Berufungsgericht sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000 übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei, weil sowohl zur Frage der Passivlegitimation des bürgerlich noch nicht einverlebten Erstehers für eine Feststellungsklage als auch zur Qualifikation der Zusage der Begründung von Wohnungseigentum als Nebenabrede im Sinn des § 2 Abs 1 Satz 4 MRG noch keine höchstgerichtliche Judikatur vorliege. Das Berufungsgericht sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000 übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei, weil sowohl zur Frage der Passivlegitimation des bürgerlich noch nicht einverlebten Erstehers für eine Feststellungsklage als auch zur Qualifikation der Zusage der Begründung von Wohnungseigentum als Nebenabrede im Sinn des Paragraph 2, Absatz eins, Satz 4 MRG noch keine höchstgerichtliche Judikatur vorliege.

Gegen den dem Feststellungsbegehren über den Eintritt des Beklagten in den Mietvertrag stattgebenden Teil des Urteils richtet sich die Revision des Beklagten mit dem Antrag auf Abänderung des bekämpften Urteils im Sinne der Abweisung dieses Feststellungsbegehrens. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Kläger beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Das Eigentum des Erstehers ist bis zur Erfüllung der Versteigerungsbedingungen auflösend bedingt, wobei der Eigentumserwerb des Erstehers nicht durch Übergabe (Einverleibung), sondern durch den Zuschlag eintritt (Klang V 133; Koziol-Welser¹⁰ II 91; NZ 1992, 114/229 mit Anm Hofmeister). § 237 Abs 1 EO stellt insofern eine Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes dar (Spielbühler in Rummel Rz 2 zu § 431 ABGB). Ab Erteilung des Zuschlags ist daher der im Grundbuch eingetragene nicht mehr Eigentümer, mag auch das Eigentumsrecht des Erstehers nur aufschiebend bedingt sein (NZ 1992, 144/229 mit Anm Hofmeister). Der Ersteher erlangt also mit dem Zuschlag bedingtes Eigentum, also das im Sinn des § 354 ABGB umfassende Herrschaftsrecht an der Sache. Im Einklang damit steht die Anordnung des § 156 Abs 1 EO, daß dem Ersteher ab Zuschlagserteilung alle Früchte und Einkünfte aus der Liegenschaft zustehen und ihn alle Gefahren und Lasten treffen. Absatz 2 dieser Bestimmung nimmt ihm einen Teil der Eigentümerbefugnisse, nämlich - abgesehen von seiner Bestellung zum einstweiligen Verwalter - das durchsetzbare Recht auf Innehabung der Liegenschaft und damit deren Verwaltung (Karollus in JBI 1989, 23). § 156 Abs 2 EO sichert dem Ersteher die zwangsweise Durchsetzung des Anspruchs auf Übergabe der Liegenschaft nach den Regeln des § 349 EO. Dieser Anspruch auf Besitzeinweisung des Eigentümers (zu dessen Rechtsnatur: Karollus aaO) darf aber nicht mit dem Begriff "Übergabe", die im Fall des § 1120 ABGB den Modus der grundbücherlichen Einverleibung bedeutet, gleichgesetzt werden (vgl Hoyer in WoBI 1991, 152 [155]; Binder in Schwimann Rz 6 zu § 1121 ABGB; MietSlg 45.151/29). Die Rechtsprechung hat dem Ersteher, sofern er nicht zum vorläufigen Verwalter bestellt ist, wegen seines resolutiv bedingten Eigentums erst nach Einverleibung seines Eigentumsrechts das Kündigungsrecht oder das Recht zur Erhebung einer Räumungsklage nach § 1118 ABGB zugestanden (JBI 1966, 255 = MietSlg 37.347; Klang in Klang 133 f insb FN 4; teilweise schon ab einer früheren Übergabe nach § 156 Abs 2 EO: Würth in Rummel Rz 1 zu § 1121 ABGB; Heller-Berger-Stix 1346; ABGB MGA34 E 11 f zu § 1120 ABGB). Der vertragliche oder exekutive Erwerber trete den Bestandnehmern gegenüber erst mit der Verbücherung seines Eigentumsrechts in die Bestandverträge ein. Im Bereich des § 1120 ABGB wird dem noch nicht verbücherten Erwerber allerdings ein Kündigungsrecht auch dann zugestanden, wenn ihm Besitz und Verwaltung übergeben wurden, ihm damit Gestaltungsrechte des Vermieters, etwa zur Aufkündigung oder Vertragsauflösung zediert wurden (vgl zuletzt WoBI 1996/83 = MietSlg 47.176; immolex 1997/2 = WoBI 1997/35), wobei in der Rechtsprechung noch Unstimmigkeiten dahin bestehen, ob es dazu auch der konkludenten Zustimmung des Mieters bedarf (vgl SZ 61/236 = MietSlg 40.229; MietSlg 41.141; immolex 1997/2; Würth-Zingher Miet- und Wohnrecht²⁰ Rz 9 zu § 2 MRG). Daneben ist Voraussetzung des Eintritts, wie nach § 1120 ABGB erforderlich, der Rechtsbesitz des Mieters, der nach außen erkennbar sein muß. Das Eigentum des Erstehers ist bis zur

Erfüllung der Versteigerungsbedingungen auflösend bedingt, wobei der Eigentumserwerb des Erstehers nicht durch Übergabe (Einverleibung), sondern durch den Zuschlag eintritt (Klang römisch fünf 133; Koziol-Welser¹⁰ römisch II 91; NZ 1992, 114/229 mit Anmerkung Hofmeister). Paragraph 237, Absatz eins, EO stellt insofern eine Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes dar (Spielbüchler in Rummel Rz 2 zu Paragraph 431, ABGB). Ab Erteilung des Zuschlags ist daher der im Grundbuch eingetragene nicht mehr Eigentümer, mag auch das Eigentumsrecht des Erstehers nur aufschiebend bedingt sein (NZ 1992, 144/229 mit Anmerkung Hofmeister). Der Ersteher erlangt also mit dem Zuschlag bedingtes Eigentum, also das im Sinn des Paragraph 354, ABGB umfassende Herrschaftsrecht an der Sache. Im Einklang damit steht die Anordnung des Paragraph 156, Absatz eins, EO, daß dem Ersteher ab Zuschlagserteilung alle Früchte und Einkünfte aus der Liegenschaft zustehen und ihn alle Gefahren und Lasten treffen. Absatz 2 dieser Bestimmung nimmt ihm einen Teil der Eigentümerbefugnisse, nämlich - abgesehen von seiner Bestellung zum einstweiligen Verwalter - das durchsetzbare Recht auf Innehabung der Liegenschaft und damit deren Verwaltung (Karollus in JBl 1989, 23). Paragraph 156, Absatz 2, EO sichert dem Ersteher die zwangsweise Durchsetzung des Anspruchs auf Übergabe der Liegenschaft nach den Regeln des Paragraph 349, EO. Dieser Anspruch auf Besitzeinweisung des Eigentümers (zu dessen Rechtsnatur: Karollus aaO) darf aber nicht mit dem Begriff "Übergabe", die im Fall des Paragraph 1120, ABGB den Modus der grundbücherlichen Einverleibung bedeutet, gleichgesetzt werden (vergleiche Hoyer in WoBl 1991, 152 [155]; Binder in Schwimann Rz 6 zu Paragraph 1121, ABGB; MietSlg 45.151/29). Die Rechtsprechung hat dem Ersteher, sofern er nicht zum vorläufigen Verwalter bestellt ist, wegen seines resolutiv bedingten Eigentums erst nach Einverleibung seines Eigentumsrechts das Kündigungsrecht oder das Recht zur Erhebung einer Räumungsklage nach Paragraph 1118, ABGB zugestanden (JBl 1966, 255 = MietSlg 37.347; Klang in Klang 133 f insb FN 4; teilweise schon ab einer früheren Übergabe nach Paragraph 156, Absatz 2, EO: Würth in Rummel Rz 1 zu Paragraph 1121, ABGB; Heller-Berger-Stix 1346; ABGB MGA34 E 11 f zu Paragraph 1120, ABGB). Der vertragliche oder exekutive Erwerber trete den Bestandnehmern gegenüber erst mit der Verbücherung seines Eigentumsrechts in die Bestandverträge ein. Im Bereich des Paragraph 1120, ABGB wird dem noch nicht verbücherten Erwerber allerdings ein Kündigungsrecht auch dann zugestanden, wenn ihm Besitz und Verwaltung übergeben wurden, ihm damit Gestaltungsrechte des Vermieters, etwa zur Aufkündigung oder Vertragsauflösung zediert wurden (vergleiche zuletzt WoBl 1996/83 = MietSlg 47.176; immolex 1997/2 = WoBl 1997/35), wobei in der Rechtsprechung noch Unstimmigkeiten dahin bestehen, ob es dazu auch der konkludenten Zustimmung des Mieters bedarf (vergleiche SZ 61/236 = MietSlg 40.229; MietSlg 41.141; immolex 1997/2; Würth-Zingher Miet- und Wohnrecht²⁰ Rz 9 zu Paragraph 2, MRG). Daneben ist Voraussetzung des Eintritts, wie nach Paragraph 1120, ABGB erforderlich, der Rechtsbesitz des Mieters, der nach außen erkennbar sein muß.

Die jüngere höchstgerichtliche Rechtsprechung bejaht allerdings für Passivprozesse, in denen ein Mieter den Bestandgeber zur Durchsetzung bestandrechtlicher Ansprüche in Anspruch nimmt, die Passivlegitimation des außerbücherlichen Eigentümers (ecolex 1994, 226; immolex 1997/2). Der Mieter kann demnach sowohl den bücherlichen Eigentümer wie auch den außerbücherlichen Eigentümer für die Erfüllung seiner Vertragsansprüche in Anspruch nehmen.

Der erkennende Senat schließt sich diesem Ergebnis mit der von Hoyer in WoBl 1991/152 [155], Binder in Schwimann Rz 28 zu § 1120 und Rz 6 zu § 1121 ABGB sowie Karollus in JBl 1989, 23 dargelegten Begründung auch für den Fall der Rechtsnachfolge auf Bestandgeberseite durch Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren an. Der Ersteher, der die Versteigerungsbedingungen erfüllt hat, ist Eigentümer der Liegenschaft, die Verwaltung ist mit Erfüllung der Versteigerungsbedingungen an ihn übergegangen (SZ 51/123 = MietSlg 30.837), sodaß seinem Volleintritt ins Mietverhältnis des Voreigentümers ungeachtet der fehlenden bücherlichen Einverleibung nichts mehr entgegensteht. Er ist daher passiv für einen Anspruch auf Feststellung des Bestehens der von ihm bestrittenen Bestandrechte legitimiert. Der erkennende Senat schließt sich diesem Ergebnis mit der von Hoyer in WoBl 1991/152 [155], Binder in Schwimann Rz 28 zu Paragraph 1120 und Rz 6 zu Paragraph 1121, ABGB sowie Karollus in JBl 1989, 23 dargelegten Begründung auch für den Fall der Rechtsnachfolge auf Bestandgeberseite durch Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren an. Der Ersteher, der die Versteigerungsbedingungen erfüllt hat, ist Eigentümer der Liegenschaft, die Verwaltung ist mit Erfüllung der Versteigerungsbedingungen an ihn übergegangen (SZ 51/123 = MietSlg 30.837), sodaß seinem Volleintritt ins Mietverhältnis des Voreigentümers ungeachtet der fehlenden bücherlichen Einverleibung nichts mehr entgegensteht. Er ist daher passiv für einen Anspruch auf Feststellung des Bestehens der von ihm bestrittenen Bestandrechte legitimiert.

Die Regelung des § 2 Abs 1 MRG hinsichtlich der Einzelrechtsnachfolge im Eigentum der vermieteten Sache gilt auch beim Erwerb in der Zwangsversteigerung (WoBl 1995/57 = MietSlg 46.211/36), dies auch im Fall der Anwendbarkeit bloß der Kündigungsbestimmungen des MRG (vgl immolex 1998/143 = 5 Ob 488/97v). Die Regelung des Paragraph 2, Absatz eins, MRG hinsichtlich der Einzelrechtsnachfolge im Eigentum der vermieteten Sache gilt auch beim Erwerb in der Zwangsversteigerung (WoBl 1995/57 = MietSlg 46.211/36), dies auch im Fall der Anwendbarkeit bloß der Kündigungsbestimmungen des MRG vergleiche immolex 1998/143 = 5 Ob 488/97v).

Der Beklagte ist somit als Rechtsnachfolger in den Mietvertrag eingetreten und an alle Bestimmungen des Mietvertrages gebunden, sofern es sich nicht um "Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts" handelt, die er weder kannte noch kennen mußte. Gegenüber § 1120 ABGB in Verbindung mit dem Kündigungsschutz ist die Bindung des Eintretenden um diese Einschränkung verringert, jedoch in allen mit der Beendigung des Mietverhältnisses zusammenhängenden Fragen (bestimmte Vertragsdauer, Kündigungsverzicht, abweichende Kündigungsfristen und -termine) erweitert worden. Aber auch dem § 1102 ABGB wurde insoweit derogiert (WoBl 1995/57 = MietSlg 46.130/36; Würth-Zingher20 Rz 9 zu § 2 MRG). Der Beklagte ist somit als Rechtsnachfolger in den Mietvertrag eingetreten und an alle Bestimmungen des Mietvertrages gebunden, sofern es sich nicht um "Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts" handelt, die er weder kannte noch kennen mußte. Gegenüber Paragraph 1120, ABGB in Verbindung mit dem Kündigungsschutz ist die Bindung des Eintretenden um diese Einschränkung verringert, jedoch in allen mit der Beendigung des Mietverhältnisses zusammenhängenden Fragen (bestimmte Vertragsdauer, Kündigungsverzicht, abweichende Kündigungsfristen und -termine) erweitert worden. Aber auch dem Paragraph 1102, ABGB wurde insoweit derogiert (WoBl 1995/57 = MietSlg 46.130/36; Würth-Zingher20 Rz 9 zu Paragraph 2, MRG).

Der Erwerber ist daher im Anwendungsbereich des § 2 MRG an Vereinbarungen einer Zinsvorauszahlung unabhängig davon gebunden, ob er sie kannte oder kennen mußte (SZ 44/5, 44/126; MietSlg 46.130/36 ua). Der Erwerber ist daher im Anwendungsbereich des Paragraph 2, MRG an Vereinbarungen einer Zinsvorauszahlung unabhängig davon gebunden, ob er sie kannte oder kennen mußte (SZ 44/5, 44/126; MietSlg 46.130/36 ua).

Nach dem Wortlaut des Gesetzes ist der Erwerber an "Hauptabreden" jedenfalls gebunden. Er wird nur bei "Nebenabreden" durch das Erfordernis des Kennens oder Kennenmüssens geschützt, wenn diese ungewöhnlichen Inhalts sind. Der Begriff der Nebenabrede ist, wie der Oberste Gerichtshof unter Berufung auf Fenyves (im HdB 293) bereits mehrfach ausgeführt hat, nicht eng zu sehen (vgl SZ 58/145 = MietSlg 37/37; ImmZ 1986, 354 = MietSlg 38/22; MietSlg 36.130/36). Ein solches Verständnis vom Begriff "Nebenabreden" sei erforderlich, um der Vorschrift überhaupt einen Anwendungsbereich zu lassen. Denn die meisten der üblichen Abreden könnten als Umschreibung der Hauptleistung eines der Vertragsteile angesehen werden (Fenyves aaO; zust Würth in Rummel**2 Rz 7a zu § 2 MRG und Würth-Zingher19 Rz 6 zu § 2 MRG). So werden unter den Begriff "Nebenabrede" fallweise auch Hauptleistungen subsumiert (WoBl 1995/57 = MietSlg 46.211/36). Auch eine konkludente Ausdehnung des Umfangs der Bestandrechte wurde als "Nebenabrede" angesehen (JBI 1986, 386 = MietSlg 37.239/37 (dagegen Huber in JBI 1986, 386; krit Würth in Würth-Zingher20 Rz 10 zu § 2 MRG). Als maßgeblich wurde angesehen, daß die "Nebenabrede" mit dem Inhalt des Mietvertrages zusammenhing, daß sie also das betreffende Bestandverhältnis selbst, nicht aber andere von diesem Mietverhältnis nicht mehr umfaßte Umstände regelte (vgl 5 Ob 641/88). Nach dem Wortlaut des Gesetzes ist der Erwerber an "Hauptabreden" jedenfalls gebunden. Er wird nur bei "Nebenabreden" durch das Erfordernis des Kennens oder Kennenmüssens geschützt, wenn diese ungewöhnlichen Inhalts sind. Der Begriff der Nebenabrede ist, wie der Oberste Gerichtshof unter Berufung auf Fenyves (im HdB 293) bereits mehrfach ausgeführt hat, nicht eng zu sehen vergleiche SZ 58/145 = MietSlg 37/37; ImmZ 1986, 354 = MietSlg 38/22; MietSlg 36.130/36). Ein solches Verständnis vom Begriff "Nebenabreden" sei erforderlich, um der Vorschrift überhaupt einen Anwendungsbereich zu lassen. Denn die meisten der üblichen Abreden könnten als Umschreibung der Hauptleistung eines der Vertragsteile angesehen werden (Fenyves aaO; zust Würth in Rummel**2 Rz 7a zu Paragraph 2, MRG und Würth-Zingher19 Rz 6 zu Paragraph 2, MRG). So werden unter den Begriff "Nebenabrede" fallweise auch Hauptleistungen subsumiert (WoBl 1995/57 = MietSlg 46.211/36). Auch eine konkludente Ausdehnung des Umfangs der Bestandrechte wurde als "Nebenabrede" angesehen (JBI 1986, 386 = MietSlg 37.239/37 (dagegen Huber in JBI 1986, 386; krit Würth in Würth-Zingher20 Rz 10 zu Paragraph 2, MRG). Als maßgeblich wurde angesehen, daß die "Nebenabrede" mit dem Inhalt des Mietvertrages zusammenhing, daß sie also das betreffende Bestandverhältnis selbst, nicht aber andere von diesem Mietverhältnis nicht mehr umfaßte Umstände regelte vergleiche 5 Ob 641/88).

Den Charakter einer "Nebenabrede" hat der Oberste Gerichtshof hingegen einer Vereinbarung über die Art der

Nutzung des Bestandobjektes abgesprochen. Dies sei eine Vereinbarung, die den Kern des Bestandvertrages betreffe. Die Art der Nutzung sei schon deshalb den Hauptabreden zuzurechnen, weil die Zinsbildung, aber auch die Anwendung bestimmter Vorschriften des MRG davon abhängen, ob es sich um eine Wohnung oder ein Geschäftslokal handle. Eine solche Abrede sei also eine Hauptabrede, an die der Erwerber jedenfalls gebunden sei (OGH 15. 7. 1997, 1 Ob 167/97h).

Den Begriff der "Nebenabrede" definieren die Materialien des MRG nicht (425 BlgNR 15. GP, 36). Eine brauchbare Definition hingegen findet sich bei Huber (in Anm zu JBl 1986, 386): Der Begriff der "Nebenabrede" im Sinn des § 2 Abs 1 Satz 3 MRG erfordert eine Abgrenzung in zwei Richtungen: Einerseits darf die Bestimmung nicht zu den essentialia negotii des Bestandvertrages gehören, andererseits darf es sich nicht um eine selbständige, mit dem Bestandvertrag nur äußerlich verbundene Vereinbarung handeln. Den Begriff der "Nebenabrede" definieren die Materialien des MRG nicht (425 BlgNR 15. GP, 36). Eine brauchbare Definition hingegen findet sich bei Huber (in Anmerkung zu JBl 1986, 386): Der Begriff der "Nebenabrede" im Sinn des Paragraph 2, Absatz eins, Satz 3 MRG erfordert eine Abgrenzung in zwei Richtungen: Einerseits darf die Bestimmung nicht zu den essentialia negotii des Bestandvertrages gehören, andererseits darf es sich nicht um eine selbständige, mit dem Bestandvertrag nur äußerlich verbundene Vereinbarung handeln.

Die hier zu beurteilende Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum am Bestandobjekt während der Mietdauer findet sich zwar in der Mietvertragsurkunde, nimmt auch Bezug auf das Mietobjekt und die vereinbarte 15jährige Mietdauer, hat aber keinerlei Beziehung zum Mietrechtsverhältnis selbst. Es versteht sich von selbst, daß die dem Bestandnehmer eingeräumte Möglichkeit, den Rechtsgrund und den Umfang des Rechts entscheidend zu verändern, nämlich von einem Bestandrecht zu einem Eigentumsrecht zu gelangen, nicht einmal mehr im Entferntesten mit dem Bestandverhältnis selbst zusammenhängt. Eine Kaufoption mit Zusage der Begründung von Wohnungseigentum ist vielmehr eine selbständige Vereinbarung die, selbst wenn sie in einer schriftlichen Mietvertragsurkunde getroffen wurde, keine Nebenabrede zum Mietvertrag im Sinn des § 2 Abs 1 dritter Satz MRG darstellt. Die hier zu beurteilende Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum am Bestandobjekt während der Mietdauer findet sich zwar in der Mietvertragsurkunde, nimmt auch Bezug auf das Mietobjekt und die vereinbarte 15jährige Mietdauer, hat aber keinerlei Beziehung zum Mietrechtsverhältnis selbst. Es versteht sich von selbst, daß die dem Bestandnehmer eingeräumte Möglichkeit, den Rechtsgrund und den Umfang des Rechts entscheidend zu verändern, nämlich von einem Bestandrecht zu einem Eigentumsrecht zu gelangen, nicht einmal mehr im Entferntesten mit dem Bestandverhältnis selbst zusammenhängt. Eine Kaufoption mit Zusage der Begründung von Wohnungseigentum ist vielmehr eine selbständige Vereinbarung die, selbst wenn sie in einer schriftlichen Mietvertragsurkunde getroffen wurde, keine Nebenabrede zum Mietvertrag im Sinn des Paragraph 2, Absatz eins, dritter Satz MRG darstellt.

Der Erwerber ist daher im vorliegenden Fall an den Hauptmietvertrag, nicht aber an die selbständige, mit dem Bestandvertrag nur äußerlich verbundene Kaufoption und Zusage von Wohnungseigentum hinsichtlich des Bestandobjektes gebunden. Ein Rechtsübergang fand hinsichtlich dieser Vereinbarung nicht statt. Es kommt daher weder auf den Frage des "ungewöhnlichen Inhalts" noch auf die Frage, ob der Erwerber die zwischen dem Voreigentümer und dem Bestandnehmer getroffene Vereinbarung kennen hätte müssen, an.

Insoweit das Klagebegehren auch einen derartigen Feststellungsausspruch anstrebt, wie den Ausführungen in der Klage entnommen werden kann, war es daher nicht berechtigt. Diesbezüglich war mit einer Teilabweisung vorzugehen.

Der Revision kommt insoweit teilweise Berechtigung zu.

Die Kostenentscheidung gründet sich hinsichtlich der Kosten der Vorinstanzen auf § 43 Abs 1 ZPO, hinsichtlich der Kosten des Rechtsmittelverfahrens zudem auf § 50 Abs 1 ZPO. In Hinblick auf die wirtschaftliche Bedeutung des von der Abweisung betroffenen Teiles des Klagebegehrens war eine Kostenaufhebung vorzunehmen. Daneben findet nur ein Barauslagenersatz statt. Die Kostenentscheidung gründet sich hinsichtlich der Kosten der Vorinstanzen auf Paragraph 43, Absatz eins, ZPO, hinsichtlich der Kosten des Rechtsmittelverfahrens zudem auf Paragraph 50, Absatz eins, ZPO. In Hinblick auf die wirtschaftliche Bedeutung des von der Abweisung betroffenen Teiles des Klagebegehrens war eine Kostenaufhebung vorzunehmen. Daneben findet nur ein Barauslagenersatz statt.

Anmerkung

E52501 05A01178

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00117.98M.1222.000

Dokumentnummer

JJT_19981222_OGH0002_0050OB00117_98M0000_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