

# TE OGH 1997/9/23 4Ob267/97m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.09.1997

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Huber als Vorsitzenden, durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Kodek und Dr.Niederreiter sowie durch die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr.Griß und Dr.Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Nissen L\*\*\*\*\*, 2. Jehudit L\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr.Ferdinand Bruckner, Rechtsanwalt in Korneuburg, wider die beklagte Partei M\*\*\*\*\*gesellschaft mbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr.Hans Pernkopf, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 274.039,55 sA, infolge außerordentlicher Revision der Kläger gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 14. Mai 1997, GZ 39 R 205/97d-23, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Die außerordentliche Revision der Kläger wird gemäß § 508 a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision der Kläger wird gemäß Paragraph 508, a Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

§ 1120 ABGB ordnet für den Fall der Inbesitznahme des Bestandobjektes durch den Bestandnehmer und der Einzelrechtsnachfolge auf Bestandgeberseite eine vom Willen der Beteiligten unabhängige, kraft Gesetzes wirksam werdende Übernahme des Bestandvertrages durch den Objekterwerber an. Der Erwerber tritt in den vom Veräußerer geschlossenen Bestandvertrag unabhängig davon ein, ob er den Vertrag kennt; der - nicht verbücherte - Vertrag wird nur insofern modifiziert, als das Bestandverhältnis in ein auf unbestimmte Zeit geschlossenes Vertragsverhältnis mit Geltung der gesetzlichen Kündigungsfristen umgewandelt wird (Schwimmann/Binder, ABGB\*\*2 VI § 1120 Rz 10, 32ff mwN). Paragraph 1120, ABGB ordnet für den Fall der Inbesitznahme des Bestandobjektes durch den Bestandnehmer und der Einzelrechtsnachfolge auf Bestandgeberseite eine vom Willen der Beteiligten unabhängige, kraft Gesetzes wirksam werdende Übernahme des Bestandvertrages durch den Objekterwerber an. Der Erwerber tritt in den vom Veräußerer geschlossenen Bestandvertrag unabhängig davon ein, ob er den Vertrag kennt; der - nicht verbücherte - Vertrag wird nur insofern modifiziert, als das Bestandverhältnis in ein auf unbestimmte Zeit geschlossenes Vertragsverhältnis mit Geltung der gesetzlichen Kündigungsfristen umgewandelt wird (Schwimmann/Binder, ABGB\*\*2 römisch VI Paragraph 1120, Rz 10, 32ff mwN).

Unterliegt das Bestandverhältnis dem Mietrechtsgesetz, so tritt der Erwerber gemäß § 2 Abs 1 Satz 2 und 3 MRG ohne Kündigungsmöglichkeit in das Mietverhältnis ein; er ist aber an Nebenabreden "ungewöhnlichen Inhalts", die er weder kannte noch kennen mußte, nicht gebunden (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht19 § 2 Rz 5). Unterliegt das Bestandverhältnis dem Mietrechtsgesetz, so tritt der Erwerber gemäß Paragraph 2, Absatz eins, Satz 2 und 3 MRG ohne Kündigungsmöglichkeit in das Mietverhältnis ein; er ist aber an Nebenabreden "ungewöhnlichen Inhalts", die er weder kannte noch kennen mußte, nicht gebunden (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht19 Paragraph 2, Rz 5).

Ob ein Bestandverhältnis dem Mietrechtsgesetz unterliegt, ist daher nur von Bedeutung, wenn der Inhalt der Nebenabreden, um deren Verbindlichkeit für den Erwerber es geht, "ungewöhnlich" ist und der Erwerber die Nebenabreden weder kannte noch kennen mußte. Waren sie ihm bekannt oder mußte er sie kennen, so kann es daher selbst bei Nebenabreden "ungewöhnlichen Inhalts" dahingestellt bleiben, ob das Bestandverhältnis dem Mietrechtsgesetz unterliegt. Der Erwerber ist in allen diesen Fällen, dh sowohl bei einem dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Bestandvertrag als auch bei einem Mietvertrag, für den die Bestimmungen des ABGB gelten, an die Nebenabrede gebunden.

Erwerber ist jeder, der das Bestandobjekt im Wege der Einzelrechtsnachfolge erwirbt; es macht daher keinen Unterschied, ob der Bestandgeber das Bestandobjekt aufgrund eines Kaufvertrages oder aufgrund eines Tauschvertrages erworben hat. Der Mieter ist am Rechtsgeschäft zwischen Erwerber und Voreigentümer, das dem Eintritt des Erwerbers in den Bestandvertrag zugrunde liegt, nicht beteiligt; ihn können daher auch keine Aufklärungspflichten treffen.

Ob der Erwerber die Nebenabrede kennen mußte, hängt von den Umständen des konkreten Falles ab; die Beurteilung dieser Frage hat keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung.

Obliegt die Verwaltung des Bestandobjektes dem Mieter, so ist es unerheblich, ob der Vermieter Verwaltungsarbeiten ausgeführt hat. Dem Mieter aufgedrängte Verwaltungsleistungen können den Inhalt des Mietvertrages nicht ändern.

#### **Anmerkung**

E47524 04A02677

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1997:0040OB00267.97M.0923.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19970923\_OGH0002\_0040OB00267\_97M0000\_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](http://www.jusline.at)