

Übertragung des Mietverhältnisses auf den Liegenschaftskäufer â?? OGH 18.03.2025, 4 Ob 45/24g

Description

Date Created
22.07.2025
Meta Fields

Inhalt : In der Praxis bestehen bei dem **Ärger** eines **Mietverhältnisses** auf den **Liegenschaftskäufer** regelmässig Unklarheiten. So etwa auch in der Rechtssache OGH 4 Ob 45/24g: Der **Beklagte** ist der ursprüngliche Eigentümer und Vermieter eines **Seegrundstückes**. Der **Kläger** wiederum ist Eigentümer eines nicht an den gegenständlichen See angrenzenden Grundstückes (Binnengrundstück), der das Seegrundstück zum Zwecke des Seezuganges **mietete**. Der Mietvertrag war auf unbestimmte Zeit geschlossen worden und sah als **Kündigungsbeschränkung** im Kern vor, dass das Mietverhältnis *„nur im Falle der Veräußerung [des Binnengrundstückes]“* enden könne. Der **ursprüngliche Vermieter** und Eigentümer **verkaufte** das **Seegrundstück**. Der **neue Vermieter** und Eigentümer **kündigte** sodann das **Mietverhältnis** mit dem Mieter auf. Nachdem der Mieter den **Kündigungsprozess** gegen den neuen Vermieter verloren hatte, klagte er den ursprünglichen Vermieter wegen rechtswidrig und schuldhaft unterlassener **Ärgerbindung** der obgenannten **Kündigungsbeschränkung** ua auf Ersatz der Schäden, die aus der **Kündigung** des Mietverhältnisses resultierten (Kosten der Beschaffung einer gleichwertigen Badegelegenheit). Aufgrund der vorliegenden **Flächenmiete** ist das MRG (Raummiete) nicht anwendbar, sodass **Â§ 1120 ABGB** im Zentrum der Entscheidung steht. Im Allgemeinen gehen schuldrechtliche Verträge zwischen Verbrauchern im Falle der Einzelrechtsnachfolge (zB Kauf) nicht automatisch auf den Erwerber über, sondern bedarf es einer (allseitigen) Vertragsübernahme. Für **Mietverhältnisse** (ebenso wie für Pachtverhältnisse) enthält **Â§ 1120 ABGB** aber eine Sonderregelung: Sie **gehen** von Gesetzes wegen dann auf den Erwerber über, wenn dem Mieter im Zeitpunkt des **Eigentumserwerbes (Einverleibung)** des Eigentumsrechtes des Erwerbers im Grundbuch) das **Mietobjekt** bereits **übergeben** war. Gleichsam als Entgegenkommen für die automatische Mietvertragsübernahme kommt dem Erwerber ein **besonderes Kündigungsrecht** gemäss **Â§ 1120 ABGB** zu: Er ist trotz Übernahme des Mietverhältnisses *nicht* an gemessen an dem dispositiven Recht für ihn nachteilige vertragliche **Kündigungsbeschränkungen** (zB: längere Kündigungsfristen oder spätere Kündigungsstermine; Kündigungsverzicht des Vermieters) gebunden, sondern kann er das Mietverhältnis nach den **gesetzlichen Kündigungsmodalitäten** auflösen. Die vollinhaltliche **Ärgertragung** des Mietverhältnisses, das heißt inklusive **Bindung** an die für den Erwerber nachteiligen vertraglichen **Kündigungsbeschränkungen**, besteht nur dann, wenn entweder der Mietvertrag im **Grundbuch** als Belastung der erwerbsgegenständlichen Liegenschaft angemerkt ist (die Anmerkung beseitigt also die privilegierte **Auflösungsmöglichkeit** des Erwerbers nach **Â§ 1120 ABGB**) **oder** die konkrete **Kündigungsbeschränkung** aus dem Mietvertrag auch mit dem Erwerber (neuer Vermieter) vereinbart wird, wozu der **Veräußerer** (ursprünglicher Vermieter) verpflichtet werden kann (**Ärgerbindung**). Im **vorliegenden Fall** sah der gegenständliche Mietvertrag **keine Pflicht** des Vermieters zur **Ärgerbindung** der **Kündigungsbeschränkung** (**Auflösung** des Mietverhältnisses *„nur im Falle der Veräußerung [des Binnengrundstückes]“*) an den Erwerber vor und ergibt sich auch aus **Â§ 1120 ABGB** keine gesetzliche **Ärgerbindungspflicht**. Die **Kündigung** durch den neuen Vermieter war daher wirksam und bestand mangels rechtswidrig und schuldhaft unterlassener **Ärgerbindung** der **Kündigungsbeschränkung** auch **kein** Schadenersatz des gekündigten Mieters gegenüber dem ursprünglichen Vermieter. Hinweise für die Praxis: Aus Sicht des Mieters folgt daraus, dass am besten direkt in dem **Mietvertrag** vorgesehen werden sollte, dass der **Vermieter** einem etwaigen Erwerber der Liegenschaft die **konkreten Kündigungsbeschränkungen** aus dem Mietverhältnis **zu überbinden** hat und dass dies auch für weitere Erwerber gilt. Naturgemäß können **Kündigungsbeschränkungen** nur dann dem Erwerber übergeben werden, wenn sie wirksam vereinbart worden sind. Der **OGH** vertrat in dem vorliegenden Fall die Ansicht, dass die konkrete vertragliche **Kündigungsbeschränkung** (das Mietverhältnis könne *„nur im Falle der Veräußerung [des Binnengrundstückes]“* enden) **sittenwidrig** ist, weil sie auch das vertraglich **nicht einschränkbare außerordentliche Kündigungsrecht** (dieses steht in besonders gravierenden Fällen immer dann zu, wenn der Fortbestand der Vertragsbeziehung für den Vertragspartner unzumutbar ist) umfasst. Die gesamte **Kündigungsbeschränkung** war laut OGH daher zur Gänze unwirksam, sodass es auf die Frage der **Ärgerbindung** gar nicht mehr ankam.