�bergang 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 Ä?bergang eines MietverhĤltnisses auf den LiegenschaftskĤufer regelmäÃ?ig Unklarheiten. So etwa auch in der Rechtssache OGH 4 Ob 45/24g: Der Beklagte ist der ursprù/4ngliche Eigentù/4mer und Vermieter eines Seegrundstù/4ckes. Der Kläger wiederum ist Eigentümer eines nicht an den gegenständlichen See angrenzenden Grundstückes (Binnengrundstück), der das Seegrundstýck zum Zwecke des Seezuganges mietete. Der Mietvertrag war auf unbestimmte Zeit geschlossen worden und sah als Kýndigungsbeschränkung im Kern vor, dass das Mietverhältnis â??nur im Falle der VerĤuÄ?erung [des BinnengrundstĽckes]â?? enden kĶnne. Der ursprļngliche Vermieter und Eigentümer verkaufte das Seegrundstück. Der neue Vermieter und Eigentümer kündigte sodann das MietverhĤltnis mit dem Mieter auf. Nachdem der Mieter den KÃ1/4ndigungsprozess gegen den neuen Vermieter verloren hatte, klagte er den ursprünglichen Vermieter wegen rechtswidrig und schuldhaft unterlassener A?berbindung der obgenannten KA14ndigungsebeschrAznkung ua auf Ersatz der SchAzden, die aus der KÃ1/4ndigung des Mietverhältnisses resultierten (Kosten der Beschaffung einer gleichwertigen Badegelegenheit). Aufgrund der vorliegenden Flachenmiete ist das MRG (Raummiete) nicht anwendbar, sodass § 1120 ABGB im Zentrum der Entscheidung steht. Im Allgemeinen gehen schuldrechtliche VertrĤge zwischen Verbrauchern im Falle der Einzelrechtsnachfolge (zB Kauf) nicht automatisch auf den Erwerber ýber, sondern bedarf es einer (allseitigen) Vertragsýbernahme. Für **Mietverhältnisse** (ebenso wie für PachtverhĤltnisse) enthĤlt § 1120 ABGB aber eine Sonderregelung: Sie gehen von Gesetzes wegen dann auf den Erwerber $\tilde{\mathbf{A}}^{1}$ / \mathbf{ber} , wenn dem Mieter im Zeitpunkt des Eigentumserwerbes (**Einverleibung** des Eigentumsrechtes des Erwerbers im Grundbuch) das **Mietobjekt** bereits $\tilde{A}^{1}/4$ bergeben war. Gleichsam als Entgegenkommen fù/4r die automatische Mietvertragsù/4bernahme kommt dem Erwerber ein **besonderes** Kündigungsrecht gemäÃ? § 1120 ABGB zu: Er ist trotz Ã?bernahme des Mietverhältnisses nicht an â?? gemessen an dem dispositiven Recht â?? für ihn nachteilige vertragliche Kündigungsbeschränkungen (zB: lĤngere Kù/4ndigungsfristen oder spätere Kù/4ndigungstermine; Kù/4ndigungsverzicht des Vermieters) gebunden, sondern kann er das MietverhĤltnis nach den gesetzlichen Kündigungsmodalitäten auflĶsen. Die vollinhaltliche �bertragung des Mietverhältnisses, das heiÃ?t inklusive **Bindung** an die für den Erwerber nachteiligen vertraglichen Kù/andigungsbeschränkungen, besteht nur dann, wenn entweder der Mietvertrag im Grundbuch als Belastung der erwerbsgegenst Andlichen Liegenschaft angemerkt ist (die Anmerkung beseitigt also die privilegierte AuflĶsungsmĶglichkeit des Erwerbers nach § 1120 ABGB) oder die konkrete Kù/4ndigungsbeschränkung aus dem Mietvertrag auch mit dem Erwerber (neuer Vermieter) vereinbart wird, wozu der VerĤuÃ?erer (ursprù/4nglicher Vermieter) verpflichtet werden kann (**Ã?berbindung**). Im vorliegenden Fall sah der gegenstĤndliche Mietvertrag keine Pflicht des Vermieters zur Ä?berbindung der Kýndigungsbeschränkung (Auflösung des Mietverhältnisses â??nur im Falle der VeräuÃ?erung [des BinnengrundstÃ1/4ckes]â??) an den Erwerber vor und ergibt sich auch aus § 1120 ABGB keine gesetzliche �berbindungspflicht. Die Kündigung durch den neuen Vermieter war daher wirksam und bestand mangels rechtswidrig und schuldhaft unterlassener A?berbindung der KA¼ndigungsbeschrA¤nkung 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 Kù⁄andigungsbeschränkungen aus dem Mietverhältnis zu ù⁄aberbinden hat und dass dies auch fù⁄ar weitere Erwerber gilt. NaturgemĤÃ? können Kündigungsbeschränkungen nur dann dem Erwerber

Kù⁄andigungsbeschränkungen aus dem Mietverhältnis zu ù⁄aberbinden hat und dass dies auch fù⁄ar weitere Erwerber gilt. NaturgemäÃ? können Kù⁄andigungsbeschränkungen nur dann dem Erwerber ù⁄aberbunden werden, wenn sie wirksam vereinbart worden sind. Der OGH vertrat in dem vorliegenden Fall die Ansicht, dass die konkrete vertragliche Kù⁄andigungsbeschränkung (das Mietverhältnis könne â??nur im Falle der VeräuÃ?erung [des Binnengrundstù⁄ackes] enden) sittenwidrig ist, weil sie auch das vertraglich nicht einschränkbare auÃ?erordentliche Kù⁄andigungsrecht (dieses steht in besonders gravierenden Fällen immer dann zu, wenn der Fortbestand der Vertragsbeziehung fù⁄ar den Vertragspartner unzumutbar ist) umfasst. Die gesamte Kù⁄andigungsbeschränkung war laut OGH daher zur Gänze unwirksam, sodass es auf die Frage der Ã?berbindung gar nicht mehr ankam.