

# TE OGH 1997/5/13 50b128/97b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.05.1997

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Baumann, Dr.Spenling und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Dipl.-Ing.Georg S\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag.Wolfgang Kirnbauer, Mieterschutzverband Österreichs, Döblergasse 2, 1070 Wien, wider den Antragsgegner Adolf M\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Johannes Ruckenbauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, in Folge außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28.Jänner 1997, GZ 39 R 3/97y-17, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Baumann, Dr.Spenling und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Dipl.-Ing.Georg S\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag.Wolfgang Kirnbauer, Mieterschutzverband Österreichs, Döblergasse 2, 1070 Wien, wider den Antragsgegner Adolf M\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Johannes Ruckenbauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, in Folge außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28.Jänner 1997, GZ 39 R 3/97y-17, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a ZPO iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, ZPO in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

1.) Die gerügte Aktenwidrigkeit liegt nicht vor (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 528a und § 510 Abs 3 ZPO).1.) Die gerügte Aktenwidrigkeit liegt nicht vor (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 528 a und Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

2.) Richtig ist, daß der in § 2 Abs 1 Satz 4 MRG (vor dem 3. WÄG Satz 3 leg cit) verwendete Begriff "Nebenabreden" nicht eng ausgelegt werden darf, um der Gesetzesbestimmung einen sinnvollen Anwendungsbereich zu lassen (MietSlg

46/36 mwN). Als "Hauptabreden" eines Mietvertrages, an die der Einzelrechtsnachfolger des Vermieters jedenfalls gebunden ist, sind aber nicht nur die essentialia negotii, sondern - wie bei den "Hauptleistungen" in § 879 Abs 3 ABGB - die nach der konkreten Vereinbarung wesentlichen "Hauptpunkte" anzusehen, wie sie zB auch § 885 ABGB erwähnt (vgl Krejci in Rummel\*\*2, Rz 238 zu § 879 ABGB). Daß demnach Vereinbarungen über die Art der Nutzung des Bestandobjektes (die Widmung zu Wohn- oder Geschäftszwecken, von der etwa die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses oder Kündigungsmöglichkeiten abhängen können) zu den "Hauptabreden" zählen, kann nicht zweifelhaft sein (vgl Fenyves im HBzMRG, 293). An eine solche Vereinbarung ist der Erwerber des Bestandobjektes gemäß § 1120 ABGB, § 2 Abs 1 Satz 4 MRG unabhängig davon gebunden, ob er sie kannte oder kennen mußte (vgl MietSlg 46/36 mwN).2.) Richtig ist, daß der in Paragraph 2, Absatz eins, Satz 4 MRG (vor dem 3. WÄG Satz 3 leg cit) verwendete Begriff "Nebenabreden" nicht eng ausgelegt werden darf, um der Gesetzesbestimmung einen sinnvollen Anwendungsbereich zu lassen (MietSlg 46/36 mwN). Als "Hauptabreden" eines Mietvertrages, an die der Einzelrechtsnachfolger des Vermieters jedenfalls gebunden ist, sind aber nicht nur die essentialia negotii, sondern - wie bei den "Hauptleistungen" in Paragraph 879, Absatz 3, ABGB - die nach der konkreten Vereinbarung wesentlichen "Hauptpunkte" anzusehen, wie sie zB auch Paragraph 885, ABGB erwähnt vergleiche Krejci in Rummel\*\*2, Rz 238 zu Paragraph 879, ABGB). Daß demnach Vereinbarungen über die Art der Nutzung des Bestandobjektes (die Widmung zu Wohn- oder Geschäftszwecken, von der etwa die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses oder Kündigungsmöglichkeiten abhängen können) zu den "Hauptabreden" zählen, kann nicht zweifelhaft sein vergleiche Fenyves im HBzMRG, 293). An eine solche Vereinbarung ist der Erwerber des Bestandobjektes gemäß Paragraph 1120, ABGB, Paragraph 2, Absatz eins, Satz 4 MRG unabhängig davon gebunden, ob er sie kannte oder kennen mußte vergleiche MietSlg 46/36 mwN).

3.) Nach den Feststellungen der Vorinstanzen, hat der Rechtsvorgänger des Antragsgegners dem Antragsteller die fraglichen Räumlichkeiten zu Wohnzwecken vermietet, wenngleich im schriftlichen Mietvertrag von einer Geschäftsraummiere gesprochen wurde (ON 9, 6). Unabhängig davon, ob damit ein Umgehungs- oder Scheingeschäft geschlossen wurde, kann sich der Antragsgegner nicht auf die Ungültigkeit der Widmung des Objekts zu Wohnzwecken berufen, weil er kraft Gesetzes in den tatsächlich abgeschlossenen Mietvertrag eingetreten ist und damit nicht als Dritter iSd § 916 ABGB angesehen werden kann.3.) Nach den Feststellungen der Vorinstanzen, hat der Rechtsvorgänger des Antragsgegners dem Antragsteller die fraglichen Räumlichkeiten zu Wohnzwecken vermietet, wenngleich im schriftlichen Mietvertrag von einer Geschäftsraummiere gesprochen wurde (ON 9, 6). Unabhängig davon, ob damit ein Umgehungs- oder Scheingeschäft geschlossen wurde, kann sich der Antragsgegner nicht auf die Ungültigkeit der Widmung des Objekts zu Wohnzwecken berufen, weil er kraft Gesetzes in den tatsächlich abgeschlossenen Mietvertrag eingetreten ist und damit nicht als Dritter iSd Paragraph 916, ABGB angesehen werden kann.

#### **Anmerkung**

E46171 05A01287

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

ECLI:AT:OGH0002:1997:00500B00128.97B.0513.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19970513\_OGH0002\_00500B00128\_97B0000\_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](http://www.jusline.at)