

RS OGH 1993/11/17 1Ob620/93, 1Ob512/93, 7Ob546/95, 3Ob507/95, 7Ob602/95, 6Ob647/95, 7Ob2029/96z, 7Ob

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 17.11.1993

Norm

ABGB §1120 Ba

MRG §2 Abs1

Rechtssatz

Der Erwerber einer verbücherten Liegenschaft tritt in bestehende Bestandverträge vor Einverleibung seines Eigentumsrechts im Grundbuch nur dann ein, wenn ihm der Veräußerer im Vertrag Besitz, Verwaltung und Nutznießung überlässt und der Bestandnehmer überdies der Vertragsübernahme zumindest schlüssig zustimmt. Allerdings ist mit der kaufvertraglichen Überlassung von Besitz, Verwaltung und Nutznießerung an den Erwerber regelmäßig, soweit nicht § 42 Abs 2 MRG entgegensteht, die Abtretung der dem Bestandgeber aus dem Bestandverhältnis erwachsenden Rechts an den Erwerber der Liegenschaft impliziert. Die Übertragung bestandvertraglicher Pflichten auf einen Dritten im Wege einer Vereinbarung unter Ausschluss des verbleibenden Vertragspartners ist nicht möglich, soweit der Überträger hiervon von seinen Verpflichtungen befreit werden soll.

Entscheidungstexte

- 1 Ob 620/93
Entscheidungstext OGH 17.11.1993 1 Ob 620/93
- 1 Ob 512/93
Entscheidungstext OGH 17.11.1993 1 Ob 512/93
- 7 Ob 546/95
Entscheidungstext OGH 26.04.1995 7 Ob 546/95
Vgl
- 3 Ob 507/95
Entscheidungstext OGH 22.02.1995 3 Ob 507/95
Beisatz: Die Abtretung von Rechten des Bestandgebers (Forderung auf Bezahlung des Bestandzinses mit Recht zur Kündigung) an den Erwerber ist unabhängig von der Zustimmung des Bestandnehmers wirksam. (T1)
- 7 Ob 602/95
Entscheidungstext OGH 27.03.1996 7 Ob 602/95
Auch; Beis wie T1

- 6 Ob 647/95

Entscheidungstext OGH 28.03.1996 6 Ob 647/95

nur: Der Erwerber einer verbücherten Liegenschaft tritt in bestehende Bestandverträge vor Einverleibung seines Eigentumsrechts im Grundbuch nur dann ein, wenn ihm der Veräußerer im Vertrag Besitz, Verwaltung und Nutznießung überlässt und der Bestandnehmer überdies der Vertragsübernahme zumindest schlüssig zustimmt. Allerdings ist mit der Kaufvertraglichen Überlassung von Besitz, Verwaltung und Nutznießerung an den Erwerber regelmäßig, soweit nicht § 42 Abs 2 MRG entgegensteht, die Abtretung der dem Bestandgeber aus dem Bestandverhältnis erwachsenden Rechts an den Erwerber der Liegenschaft impliziert. (T2); Beis wie T1

- 7 Ob 2029/96z

Entscheidungstext OGH 13.03.1996 7 Ob 2029/96z

nur: Der Erwerber einer verbücherten Liegenschaft tritt in bestehende Bestandverträge vor Einverleibung seines Eigentumsrechts im Grundbuch nur dann ein, wenn ihm der Veräußerer im Vertrag Besitz, Verwaltung und Nutznießung und der Bestandnehmer überdies der Vertragsübernahme zumindest schlüssig zustimmt. (T3); Beis wie T1

- 7 Ob 2236/96s

Entscheidungstext OGH 30.07.1996 7 Ob 2236/96s

Vgl; Beis wie T1

- 6 Ob 2061/96y

Entscheidungstext OGH 11.04.1996 6 Ob 2061/96y

nur T3

- 4 Ob 2146/96h

Entscheidungstext OGH 09.07.1996 4 Ob 2146/96h

Beis wie T1; Beisatz: Hat der Veräußerer den Besitz und die Verwaltung des Hauses an den Erwerber übertragen, dann steht diesem als redlichem Besitzer der Anspruch auf die Früchte der Sache zu. Die Übertragung des Besitzes an der Liegenschaft an den Erwerber schon vor dessen Eintragung im Grundbuch umfasst mangels gegenteiliger Anhaltspunkte die Abtretung der Bestandzinsforderung durch den Veräußerer an den Erwerber. Ein solches Verhalten des Veräußerers bringt aber auch zum Ausdruck, dass er an der Geltendmachung von Rechten, die ihm aufgrund seiner Stellung als Vermieter zustehen, und damit auch an der Geltendmachung von Gestaltungsrechten kein Interesse mehr hat; es kann daher nur dahin verstanden werden, dass er schlüssig seine gesamten Rechte als Vermieter an den Erwerber abgetreten hat. Eine Vertragsübernahme, der der Mieter zustimmen müsste, ist damit nicht verbunden. (T4)

- 5 Ob 418/97z

Entscheidungstext OGH 30.09.1997 5 Ob 418/97z

Vgl auch

- 5 Ob 289/00m

Entscheidungstext OGH 28.11.2000 5 Ob 289/00m

Vgl auch; nur T2; Beisatz: Die erfolgte Übertragung des Besitzes muss im Verfahren konkret dargelegt werden. (T5)

- 5 Ob 90/01y

Entscheidungstext OGH 24.04.2001 5 Ob 90/01y

Vgl auch; nur T3; Beisatz: Dass ein Bestandnehmer sowohl den Veräußerer als auch den Erwerber auf Erfüllung bestandvertraglicher Pflichten in Anspruch nehmen kann, gilt nur für den Fall, dass noch keine bucherliche Eigentumseinverleibung des Erwerbers stattgefunden hat, und die erforderliche Zustimmung des Mieters zur Abtretung der bestandvertraglichen Pflichten fehlt. (T6)

- 1 Ob 317/01a

Entscheidungstext OGH 29.01.2002 1 Ob 317/01a

Auch; Beisatz: Bei Übergabe von Besitz und Nutznießung an den Erwerber einer Liegenschaft ist schon vor Eintragung im Grundbuch die schlüssige Übertragung der gesamten Rechte des bisherigen Liegenschaftseigentümers als Vermieter anzunehmen. (T7)

- 5 Ob 102/04t

Entscheidungstext OGH 23.11.2004 5 Ob 102/04t

nur T3; Veröff: SZ 2004/167

- 5 Ob 174/12t
Entscheidungstext OGH 14.02.2013 5 Ob 174/12t
Vgl; Beisatz: Hauptmietzins für die Zeit vor Veräußerung steht in aller Regel dem Veräußerer zu. (T8)
- 1 Ob 168/13g
Entscheidungstext OGH 17.10.2013 1 Ob 168/13g
Vgl
- 1 Ob 50/15g
Entscheidungstext OGH 23.04.2015 1 Ob 50/15g
Auch; Beis wie T5
- 7 Ob 205/15w
Entscheidungstext OGH 16.12.2015 7 Ob 205/15w
nur T2
- 1 Ob 141/20x
Entscheidungstext OGH 21.12.2020 1 Ob 141/20x
Auch; nur T3
- 5 Ob 80/21g
Entscheidungstext OGH 25.11.2021 5 Ob 80/21g
Vgl; nur T3; nur Beis wie T8
- 1 Ob 130/21f
Entscheidungstext OGH 18.05.2022 1 Ob 130/21f
nur T2; Beis wie T5

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1993:RS0021129

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

12.07.2022

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