

Kündigung eines Mietvertrags nach dem Erwerb der Liegenschaft

immolex 2026/5

§ 879 Abs 1, § 1120 ABGB

OGH 24. 9. 2025, 3 Ob 121/25b

Erwerb der Bestandsache; Eintritt des Erwerbers; Kündigungsverzicht; Sittenwidrigkeit

Außerhalb des Anwendungsbereichs des MRG tritt der Erwerber einer Liegenschaft zwar in einen vom Voreigentümer geschlossenen Mietvertrag ein, allerdings wird dieser Mietvertrag in einen Vertrag auf unbestimmte Dauer mit der gesetzlichen bzw der vereinbarten kürzeren Kündigungsfrist umgewandelt. Der Erwerber ist auch an einen Kündigungsverzicht seines Vorgängers nicht gebunden.

Aus der Begründung:

Außerhalb des Anwendungsbereichs des MRG tritt der Erwerber einer Liegenschaft nach § 1120 ABGB in den mit dem Voreigentümer geschlossenen Mietvertrag ein, wobei das (wie hier) nicht verbücherte Bestandverhältnis ohne Rücksicht auf andere Vertragsbestimmungen in ein solches von unbestimmter Dauer mit gesetzlicher Kündigungsfrist umgewandelt wird (RS0021133). Der Einzelrechtsnachfolger ist an einen Kündigungsverzicht, den sein Vorgänger gegenüber dem Bestandnehmer abgegeben hat, daher nicht gebunden (RS0014444 [T 1]; RS0021133 [T 10]). In einem solchen Fall kann die Aufkündigung demnach ohne Rücksicht auf die vereinbarte Vertragsdauer, einen allgemeinen oder besonderen Kündigungsverzicht oder die vereinbarte (längere) Kündigungsfrist oder den vereinbarten Termin zu den gesetzlichen Terminen unter Einhaltung der gesetzlichen Frist wirksam erfolgen (RS0038520). Anderes gilt nur dann, wenn im Kaufvertrag der Eintritt des Erwerbers in sämtliche Rechte und Pflichten des Veräußerers aus dem bestehenden Bestandvertrag vereinbart wurde; dabei handelt es sich um einen echten Vertrag zugunsten Dritter und der Bestandnehmer erlangt aus dieser ihn begünstigenden Vertragsbestimmung ein unmittelbares Recht (RS0017051).

Der Erwerber einer Liegenschaft ist nach § 1120 ABGB nur an die Vereinbarung längerer als der gesetzlichen Kündigungsfristen (und an einen späteren als den gesetzlichen Kündigungstermin) nicht gebunden; auf kürzere vertragliche Fristen (hier: vertragliche Kündigungsfrist von einem statt drei Monaten) kann er sich hingegen gegenüber dem Bestandnehmer berufen (3 Ob 551/87 mwN).

Es trifft zwar zu, dass § 879 Abs 1 ABGB nach stRsp nicht nur für Verträge, sondern auch für einseitige Rechtsgeschäfte wie eine Kündigung gilt (RS0016534), weshalb eine vom Rechtsnachfolger iSd § 1120 ABGB trotz Kündigungsverzichts des Rechtsvorgängers ausgesprochene Aufkündigung des Bestandvertrags in Einzelfällen sittenwidrig sein kann. Dies wurde etwa in der E 1 Ob 501/83 in einem Fall bejaht, in dem der voll informierte Käufer eines Grundstücks unter Berufung auf § 1120 ABGB den von seinem Rechtsvorgänger auf 99 Jahre unter Vorauszahlung des Bestandszinses abgeschlossener Mietvertrag über das seinerzeit unbebaute Grundstück, auf dem der Bestandnehmer mit Zustimmung des sei-

nerzeitigen Bestandgebers auf eigene Kosten ein Wohnhaus errichtet hatte, aufgekündigt hat (idS auch 7 Ob 31/22t). Gleiches gilt nach der E 3 Ob 539/89, wenn der Sohn des Liegenschaftseigentümers, der einen nur noch vom Rechtsträger des künftigen Mieters zu genehmigenden Bestandvertrag bereits bindend unterschrieben hat, die Übergabe der Liegenschaft und Einverleibung seines Eigentums in der Absicht betreibt, die Zuhaltung des ihm nicht genehmen Bestandvertrags zu vereiteln.

Ob im vorliegenden Fall irgendwelche Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Mobilfunkbetreiberin im Fall einer Aufkündigung des Bestandvertrags durch die Kl (über eine auf dem Dach des Hauses errichtete Mobilfunkanlage, wobei die Rechtsvorgänger der Bekl einen Kündigungsverzicht bis 2029 abgegeben haben) Sittenwidrigkeit erfolversprechend hätte einwenden können, ist hier allerdings nicht relevant, weil sich die Kl in erster Instanz auf eine solche Sittenwidrigkeit nicht gestützt hat.

Anmerkung:

Obligatorische Rechtsverhältnisse gehen bei Einzelrechtsnachfolge grundsätzlich nur bei entsprechender Vereinbarung auf den Rechtsnachfolger über (RS0011871). Dass das Bestandrecht diesem Grundsatz nicht folgt, wird gelegentlich übersehen.

Außerhalb des Teil- und Vollenwendungsbereichs des MRG ordnet § 1120 ABGB zwar ebenfalls die Vertragsübernahme durch den Erwerber an. Ein nicht verbüchertes Bestandverhältnis wird allerdings mangels Eintritts des Erwerbers in sämtliche Rechte und Pflichten des Veräußerers (RS0017051) in ein solches von unbestimmter Dauer mit gesetzlicher Kündigungsfrist verwandelt (RS0021133). Ist allerdings eine kürzere als die gesetzliche Kündigungsfrist vereinbart, so gilt diese auch für den Erwerber (RS0021192, [T 1]).

Im gegenständlichen Fall wurde unter der Annahme, dass durch die Einbeziehung einer Mietzinsliste in das Kaufanbot das Bestandverhältnis mit allen Rechten und Pflichten inklusive eines Kündigungsverzichts übernommen wurde, zunächst vom Kaufvertrag zurückgetreten und nun der Vertrauensschaden durch den vormaligen Käufer geltend gemacht. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass die ursprünglich vereinbarte Kündigungsfrist von nur einem Monat gilt, was der Käufer als Fehlinformation interpretierte, aber in vorliegender Entscheidung für richtig angenommen wurde.

Es hätte sohin nichts dagegengesprochen, dass der Erwerber das Bestandverhältnis aufgrund der vereinbarten verkürzten Kündigungsfrist aufkündigt. Der Bestandnehmer wäre mit allfälligen Schadenersatzansprüchen an seinen ursprünglichen Vertragspartner verwiesen worden. Anders wäre dies grundsätzlich nur, wenn das Bestandverhältnis im Grundbuch einverleibt oder im Liegenschafts Kaufvertrag vereinbart worden wäre, dass das Bestandverhältnis samt allen Rechten und Pflichten auf den Erwerber übergeht, wobei es sich um einen echten Vertrag zugunsten Dritter handeln würde. Eine Verpflichtung, das Bestandverhältnis auf den Einzelrechtsnachfolger zu überbinden, kann auch im Bestandvertrag festgehalten werden. Der Anspruch des Bestandnehmers hie-

immolex MIETRECHT

rauf richtet sich dann grundsätzlich gegen den ursprünglichen Bestandgeber.

Vereinzelte wurde anerkannt, dass dem Bestandnehmer auch ohne Eintragung des Bestandverhältnisses im Grundbuch und ohne Eintritt des Erwerbers in sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Bestandverhältnis im Falle einer Aufkündigung der Einwand gem § 879 Abs 1 ABGB zustünde. Gemeinsam ist diesen Entscheidungen, dass der Bestandnehmer in den Bestandgegenstand investiert und sich eine nachvollziehbar lange Vertragsdauer eingeräumt hat und

der Erwerber dies auch weiß (7Ob31/22t). Dieser Einzelfalljudikatur entgegen steht, dass es den Vertragsparteien ja auch freigestanden hätte, das Bestandverhältnis im Grundbuch anmerken zu lassen, um so die Kündigungsmöglichkeit durch den Erwerber gem § 1120 ABGB von vornherein auszuschließen. Dass ein Bestandgegenstand im Wege der Einzelrechtsnachfolge den Eigentümer wechselt, sollte nicht überraschen.

*MMag. **Manuel Steffen**, LL.M., ist RA in Wien.*