



Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Vogel als Vorsitzenden und die Hofräte Dr. Schwarzenbacher, Hon.-Prof. PD Dr. Rassi, MMag. Matzka und die Hofrätin Mag. Istjan, LL.M., als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei H*****, vertreten durch Mag. Martin Schallhart, Rechtsanwalt in Jenbach, gegen die beklagte Partei F*****, vertreten durch Dr. Othmar Knödl & Mag. Manfred Soder, Rechtsanwälte in Rattenberg, wegen 36.529,65 EUR sA, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 24. März 2021, idF des Berichtigungsbeschlusses vom 1. April 2021, GZ 5 R 17/21t-31, den

B e s c h l u s s

gefasst:

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).

B e g r ü n d u n g :

[1] Der klagende Vermieter verkaufte seine an die Beklagte vermietete Liegenschaft an Dritte. Er macht nun – nach dem Verkauf – Schadenersatzansprüche geltend, weil die Beklagte notwendige Erhaltungsarbeiten nicht durchgeführt und den Bestandgegenstand nicht in einwandfreiem Zustand zurückgestellt habe. Dadurch sei eine Wertminderung an der Liegenschaft eingetreten. Hätte sich die Beklagte wie im Mietvertrag vereinbart um die Erhaltung des Werkstattgebäudes auf der Liegenschaft gekümmert, hätte der Kläger beim Verkauf einen höheren Preis erzielen können.

[2] Das Erstgericht wies die Klage ab, weil der Zustand des Gebäudes im konkreten Fall für den Kaufpreis keine Rolle gespielt habe. Eine Wertminderung der Liegenschaft sei auch nicht erwiesen.

[3] Das Berufungsgericht bestätigte die Klagsabweisung, begründete dies jedoch mit der mangelnden Aktivlegitimation des Klägers. Das Mietverhältnis sei noch vor seiner Beendigung auf die Käufer übergegangen, sodass eine Wertminderung jedenfalls nicht vom Kläger als Verkäufer geltend gemacht werden könne.

[4] Die außerordentliche Revision des Klägers zeigt keine erheblichen Rechtsfragen iSd § 502 Abs 1 ZPO auf und ist daher nicht zulässig.

[5] Der Kläger argumentiert, dass die Käufer laut Liegenschafts Kaufvertrag den Mietvertrag nicht übernehmen sollten und daher nie ins Bestandverhältnis eingetreten seien. Eine abweichende Vereinbarung gehe nämlich den nur dispositiven Regeln in §§ 1109, 1120 ABGB vor.

[6] Das Berufungsgericht ging jedoch davon aus, dass das Bestandverhältnis dem Anwendungsbereich des MRG

unterlag, was der Kläger in der Revision auch nicht in Frage stellt. Damit traten die Erwerber der Liegenschaft als Rechtsnachfolger des Klägers gemäß § 2 Abs 1 S 3 MRG an seiner Stelle als Bestandgeber ins Mietverhältnis ein. Diese Bestimmung ist zwingendes Recht (7 Ob 568/85; vgl auch RIS-Justiz RS0069341 allgemein zum einseitig zwingenden Charakter des MRG). Eine Vereinbarung wie hier zwischen Vermieter und Erwerber der Liegenschaft kann daher den Eintritt der Erwerber in den Bestandvertrag ebenso wenig verhindern wie eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter es könnte.

[7] Die Revisionsausführungen zur Disponibilität des § 1120 ABGB zeigen damit keine relevante Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO auf.

Oberster Gerichtshof
Wien, am 22. Juni 2021
Dr. V o g e l
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
die Leiterin der Geschäftsabteilung: