

Wohnungseigentumsrecht

Konkludenz im Grundbuchsrecht?

Exekutionsrecht

Inländische Gerichtsbarkeit –
zur Frage der Durchsetzung
von Schlichtungsstellenentscheidungen

Liegenschaftsrecht

Ausübung des Hausrechts durch den Mieter

Forum Immobilientreuhänder

Nebenabreden zum Mietvertrag

Nebenabreden zum Mietvertrag

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 2 Abs 1 MRG

Mietvertrag;
Hauptabrede;
Nebenabrede;
ungewöhnlicher
Inhalt

Gemäß § 2 Abs 1 Satz 4 und 5 MRG sind im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG¹⁾ die (Einzel)²⁾-Rechtsnachfolger des Vermieters an einen wirksam abgeschlossenen Hauptmietvertrag (inklusive aller gewöhnlichen Nebenabreden) ab der Übergabe des Mietgegenstands an den Hauptmieter auch dann gebunden, wenn der Vertrag nicht in die öffentlichen Bücher (= ins Grundbuch) eingetragen ist.³⁾ Enthält ein Hauptmietvertrag hingegen **Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts**, so ist der **Rechtsnachfolger** des Vermieters an diese Nebenabreden **nur gebunden, wenn er sie kannte oder kennen musste**.

Abgrenzung Hauptabrede – Nebenabrede – selbständige Abrede

Der OGH hat in einer rezenten Entscheidung⁴⁾ in Erinnerung gerufen, dass der Begriff der **Nebenabrede** – die auch stillschweigend nachträglich zustande kommen kann – eine **Abgrenzung in zwei Richtungen** erfordere. Einerseits dürfe die Bestimmung nicht zu den Hauptpunkten des Bestandvertrags gehören, andererseits dürfe es sich nicht um eine selbständige, mit dem Bestandvertrag nur äußerlich verbundene Vereinbarung handeln.⁵⁾

Als „**Hauptabrede**“ eines Mietvertrags sind nicht nur die „essentialia negotii“,⁶⁾ sondern die nach der konkreten Vereinbarung wesentlichen „Hauptpunkte“ anzusehen.⁷⁾ Zu diesen Hauptpunkten zählen etwa auch Vereinbarungen über die Art der Nutzung des Bestandobjekts (Widmung zu Wohnzwecken oder Geschäftszwecken).⁸⁾

Nach der Rsp⁹⁾ hängt eine „Nebenabrede“ mit dem Inhalt des Mietvertrags zusammen, regelt also das betreffende Bestandverhältnis selbst. Eine **mit dem Bestandvertrag nur äußerlich verbundene selbständige Vereinbarung** (die mangels Eigenschaft als Nebenabrede den Erwerber, der sie nicht kannte oder kennen musste, nicht bindet) ist eine solche, die auch ohne den Bestandvertrag selbständig bestehen kann. Solcherart sind etwa Kündigungsverzichte, konkludente Ausdehnungen des Umfangs der Bestandrechte, Verlängerungsoptionen oder Weitergaberechte als Nebenabreden zu qualifizieren, weil sie sich auf den Bestandvertrag beziehen und ohne diesen keinen Sinn entfalten würden. Kaufoptionen¹⁰⁾ oder Vormieterrechte an anderen Mitgegenständen¹¹⁾ haben hingegen auch ohne Bestandvertrag Bedeutung und sind daher selbständige Abreden, selbst wenn sie in einer schriftlichen Mietvertragsurkunde getroffen wurden.

Abgrenzung gewöhnliche Nebenabrede – ungewöhnliche Nebenabrede

Nur gewöhnliche Abreden des Mietvertrags binden den Rechtsnachfolger des Vermieters im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG jedenfalls, während bei ungewöhnlichen Nebenabreden eine Bindung dann zu verneinen ist, wenn der Rechtsnachfolger sie weder kannte noch kennen musste. **Ungewöhnlich**

ist eine Nebenabrede, die der typischen Interessensituation der Beteiligten nicht entspricht.¹²⁾ Es kommt daher bei der Beurteilung auf die Art des Mietgegenstands und den Inhalt des konkreten Vertrags an. Ungewöhnlich ist eine Nebenabrede, wenn sie bei vergleichbaren Mietgegenständen und vergleichbaren Vertragsinhalten üblicherweise nicht vereinbart wird.¹³⁾ Es ist also auf die tatsächlichen Lebensverhältnisse abzustellen.¹⁴⁾ Nach der Rsp, die den Begriff der ungewöhnlichen Nebenabrede eher restriktiv auslegt, ist etwa die Einräumung der Befugnis zur gänzlichen Untervermietung und der Weitergabe des Mietobjekts genauso wenig ungewöhnlich¹⁵⁾ wie ein Verzicht auf den Kündigungsgrund des fehlenden dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters.¹⁶⁾ Ein Verzicht auf alle gesetzlichen Kündigungsgründe stellt hingegen eine ungewöhnliche Nebenabrede dar.¹⁷⁾ „Ungewöhnlich“ ist auch die unentgeltliche Überlassung einer Hofffläche als Parkplatz im dichtverbauten Gebiet mit Parkplatznot (noch dazu an einen Mieter, der noch gar nicht über ein Fahrzeug verfügte),¹⁸⁾ weiters eine Vereinbarung, wonach der Mieter, der eine zentrale Wärmeerzeugungsanlage für das von ihm benützte Haus einbauen ließ, nur ein geringes monatliches Heizpauschale ohne zeitliche Begrenzung und ohne Bedachtnahme auf die Höhe der tatsächlichen Heizkosten zu entrichten hat.¹⁹⁾ Wenn einem Mieter ein halbes Jahr nach Einräumung einer Verlängerungsoption auf zehn Jahre eine weitere Option für darüber hinausgehende zehn Jahre eingeräumt wird, so ist auch diese weitere Option als ungewöhnlich anzusehen.²⁰⁾

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

- 1) Formal gilt § 2 Abs 1 MRG nur im Vollenwendungsbereich des MRG, die Rsp erstreckt seine Wirkung aber auch auf den Teilanwendungsbereich des MRG (vgl RIS-Justiz RS0108981).
- 2) RIS-Justiz RS0069497; der Gesamtrechtsnachfolger ist ohnehin im selben Umfang wie sein Vorgänger berechtigt und verpflichtet.
- 3) Dies im Gegensatz zu den Vollaussnahmen vom MRG (vgl §§ 1120 f ABGB).
- 4) 7 Ob 208/14 k immolex-LS 2015/17.
- 5) Vgl RIS-Justiz RS0111289.
- 6) Damit sind die für die Bestimmtheit des Vertrags unabdingbaren Vertragspunkte gemeint (Mietgegenstand, Entgelt, Dauer).
- 7) RIS-Justiz RS0108138.
- 8) 5 Ob 128/97 b.
- 9) RIS-Justiz RS0069589.
- 10) Vgl 5 Ob 117/98 m und 6 Ob82/10 t immolex 2011/38 (*Neugebauer-Herl*).
- 11) Vgl 1 Ob 168/13 g immolex 2014/21 (*Klein*).
- 12) RIS-Justiz RS0069576.
- 13) RIS-Justiz RS0069562.
- 14) RIS-Justiz RS0114663.
- 15) RIS-Justiz RS0069531.
- 16) 4 Ob 333/98 v.
- 17) 5 Ob 102/09 z immolex 2010/84 (*Klein*).
- 18) 7 Ob 156/98 m.
- 19) 7 Ob 633, 7 Ob 634/94.
- 20) 7 Ob 208/14 k immolex-LS 2015/17.