



universität
wien

Exposé

Dissertationsvorhaben
„Kauf bricht Miete“

Verfasser
Mag. iur. Stefan Jahn

angestrebter akademischer Grad
Doktor der Rechtswissenschaften (Dr. iur.)

Wien, Juni 2023

Studienkennzahl lt. Studienblatt:
Dissertationsgebiet lt. Studienblatt:
Betreuer:

UA 783 101
Rechtswissenschaften
Univ.-Prof. Dr. Ernst Karner

1. Thema und Forschungsfragen

Gemäß § 1120 ABGB muss ein Bestandinhaber im Falle der Veräußerung des Bestandstücks durch den Eigentümer „dem neuen Besitzer weichen“. Dies jedoch erst „nach der gehörigen Aufkündigung“ und nur, „wenn sein Recht nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist“. Das ABGB geht also vom römisch-rechtlichen Grundsatz „Kauf bricht Miete“ aus, würdigt aber insofern den gegenläufigen deutsch- und naturrechtlichen Satz „Kauf bricht nicht Miete“, als der Bestandnehmer zumindest für die Dauer der gesetzlichen Kündigungsfrist Schutz genießt und darüber hinaus sein Recht durch Verbücherung absichern kann. Welches Rechtsverhältnis in diesen Fällen aber mit dem Erwerber besteht, lässt der Wortlaut des Gesetzes im Dunkeln. Ebenso ist unklar, ob diese Regelung nur beim Eigentümerwechsel oder analog bei sonstiger Begründung oder Endigung eines dinglichen oder obligatorischen Nutzungsrechts anzuwenden ist, also etwa zugunsten des Bestandnehmers eines Fruchtnießers, Baurechtsnehmers oder Vorerben sowie beim Afterbestand. Da eine Analogie in diesen Fällen dazu führen würde, dass der beschränkt Berechtigte seinem Bestandnehmer ein Recht verschaffen könnte, das über sein eigenes zeitlich hinausgeht, wird hier häufig ein weiterer Grundsatz ins Spiel gebracht: *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet* (§ 442 S 3 ABGB). Im Rahmen des Dissertationsprojekts soll untersucht werden, wie der Gesetzgeber die genannten Prinzipien gewichten und ausgestalten wollte, und welche Wertung er daher § 1120 ABGB zugrunde gelegt hat. Durch stärkere Berücksichtigung des für das ABGB so zentralen Gedankens der Privatautonomie soll dabei ein Weg gefunden werden, die in den Ergebnissen oft überzeugende herrschende Meinung mit den ebenso überzeugenden Einwänden ihrer Kritiker zu versöhnen. Die genannten, mit dem Problemkreis „Kauf bricht Miete“ in Zusammenhang stehenden Fragen sollen dabei nicht nur für das ABGB, sondern auch für das MRG beantwortet werden.

Im Anschluss an die genannten Untersuchungen soll geprüft werden, wie sich die entwickelte Auslegung von § 1120 ABGB in jenen, über den unmittelbaren Regelungsbereich der Bestimmung hinausgehenden Bereichen auswirkt, in denen § 1120 ABGB bisher als Argument für oder wider eine zur Frage stehende Wertung des Gesetzgebers genannt wurde: die Lehre vom quasidinglichen Recht und jene von

der Beeinträchtigung fremder Forderungsrechte. Dabei soll die sachenrechtliche Position des Bestandnehmers grundlegend beleuchtet werden.

Zuletzt soll eine rechtsvergleichende Untersuchung die Brücke von Ausführungen de lege lata zu solchen de lege ferenda schlagen. Die herausgearbeitete österreichische Rechtslage soll dabei voraussichtlich mit der deutschen, französischen und englischen verglichen werden, um sodann eine rechtspolitische Bewertung der in ABGB und MRG getroffenen Regelung vorzunehmen. Sofern sich dabei eine Novellierung der genannten Gesetze als sinnvoll erweist, soll ein Vorschlag für eine solche erarbeitet werden.

2. Forschungsstand

Nach stRsp und Teilen der Lehre kommt es mit dem Übergang des Eigentums an einer in Bestand gegebenen Sache zu einem Eintritt des Erwerbers in den Bestandvertrag, der damit jedoch in ein unbefristetes, von beiden Parteien binnen gesetzlicher Frist kündbares Bestandverhältnis umgewandelt werden soll.¹ Nach wohl überwiegender Lehre kommt es zwar auch zu einem Eintritt, allerdings gehe damit keine Entfristung des Bestandvertrags einher, sondern sei der Bestandnehmer ab der Übergabe des Bestandstücks mit allen Kündigungsbeschränkungen ex lege gegenüber dem Erwerber gebunden – lediglich der Erwerber habe nach § 1120 ABGB ein binnen angemessener Frist auszuübendes Sonderkündigungsrecht.² Eine weitere Lehrmeinung wiederum bestreitet, dass es zu einem Eintritt des Erwerbers kommt, und nimmt an, dass der Bestandvertrag mit dem Veräußerer fortbesteht.³

¹ OGH RS0021133 sowie etwa *Riedl* in *Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht-Taschenkommentar*³ (2018) § 1120 ABGB Rz 1; *Würth* in *Rummel, ABGB*³ (2000) § 1120 Rz 5 und *Höllwerth* in *GeKo Wohnrecht I* (2018) § 1120 Rz 60 ff, der zwar explizit von einer Umwandlung in ein unbefristetes Bestandverhältnis ausgeht (Rz 2, 45, 60) und eine Bindung des Erwerbers an bestandvertragliche Kündigungsbeschränkungen nicht schon bei Nichtausübung des Sonderkündigungsrechts binnen angemessener Frist, sondern nur bei konkludenter Einwilligung annimmt (Rz 62), andererseits jedoch dem – aus der Annahme einer Entfristung eigentlich folgenden – Sonderkündigungsrecht des Bestandnehmers kritisch gegenübersteht (Rz 67). Die Rsp sympathisiert bisweilen damit, das Sonderkündigungsrecht bei Nichtausübung binnen angemessener Frist an bestandvertragliche Kündigungsbeschränkungen zu binden: vgl etwa OGH 1 Ob 344/99s; kritisch dazu *Höllwerth* in *GeKo Wohnrecht I* (2018) § 1120 Rz 62 mwN.

² Siehe etwa *Sailer* in *Rummel/Lukas, ABGB*⁴ (2017) § 1120 Rz 6; *Riss* in *Kletečka/Schauer, ABGB-ON*^{1.02} (2016) § 1120 Rz 2, der für die Frage, ob ein Sonderkündigungsrecht auch dem Bestandnehmer zusteht, zwar auf die damals noch dies bejahende hM verweist, der Gegenmeinung allerdings „gute Gründe“ attestiert (Fn 19), und *P. Bydlinski, Die Übertragung von Gestaltungsrechten* (1986) 181 ff.

³ *A. Müller, Das quasidingliche Recht* (2019) 127 ff; *Holzner, Fruchtgenussbestellung durch den Eigentümer und § 1120 ABGB*, wobl 2004, 55 (56 Fn 5); *Holzner, Gutgläubiger Rechtserwerb an Nebensachen*, JBI 1994, 578 (597).

In Fällen, wo es nicht zu einem Eigentümerwechsel, sondern zur Begründung oder Endigung eines beschränkten Nutzungsrechts an der in Bestand gegebenen Liegenschaft kommt, ist die Übernahme von Bestandverträgen ebenfalls umstritten: Bei Beginn und Ende eines Fruchtgenussrechts wird von der Rsp und der hL eine Analogie zu § 1120 ABGB befürwortet, also eine Verpflichtung zur vorläufigen Duldung des Bestandnehmers durch den Fruchtnießer bzw den Eigentümer angenommen.⁴ Von Teilen der Lehre wird eine analoge Anwendung des § 1120 ABGB auf vom Fruchtnießer abgeschlossene Bestandverträge für den Fall der Endigung des Fruchtgenussrechts jedoch verneint.⁵

Obwohl der Problembereich „Kauf bricht Miete“ in Österreich eine – im internationalen Vergleich – besonders unklare Regelung erfahren hat und für die Praxis überaus relevant ist, fehlt bislang eine Monographie oder sonstige umfangreiche Untersuchung zu diesem Thema. Zwar wurden etliche Aspekte in der Literatur bereits angesprochen – eine eingehende Auseinandersetzung mit dem Meinungsstand, den historischen Grundlagen der geltenden Regelung sowie den Zusammenhängen mit verwandten Problembereichen hat bisher aber nicht stattgefunden. Hauptziel des Dissertationsvorhabens ist es, die zahlreichen verschiedenen Meinungen, die zu den im gegebenen Zusammenhang relevanten Rechtsfragen vorliegen, zu überprüfen und – wo erforderlich – eigene Lösungsvorschläge zu entwickeln.

⁴ Siehe etwa *Iro/Rassi* in KBB⁶ (2020) § 1120 Rz 3; *Höllwerth* in GeKo Wohnrecht I (2018) § 1120 Rz 20; *Sailer* in Rummel/Lukas, ABGB⁴ (2017) § 1120 Rz 4; *Riss* in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1.02} (2016) § 1120 Rz 5. Zur stRsp vgl für die Begründung des Fruchtgenussrechts OGH RS0011849, für den Fall der Endigung des Fruchtgenussrechts RS0011846.

⁵ *Holzner*, Fruchtgenussbestellung durch den Eigentümer und § 1120 ABGB, wobl 2004, 55 (55 f Fn 3), dem *Sailer* in Rummel/Lukas, ABGB⁴ (2017) § 1120 Rz 4 „gute Gründe“ attestiert.

3. Methodik

Die Arbeit soll in ihrem rechtsdogmatischen Teil dem in der österreichischen Jurisprudenz herrschenden methodischen Ansatz folgen, wonach die Ergebnisse der einzelnen anerkannten Interpretationsmethoden zur Ermittlung der Wertungen des Gesetzgebers grundsätzlich gleichrangig gegeneinander abzuwägen sind. Angesichts der langen und komplexen Geschichte des Problemkreises „Kauf bricht Miete“ werden rechtshistorische Untersuchungen freilich einen nicht unbeträchtlichen Teil der Arbeit ausmachen. Zur Entwicklung von Vorschlägen de lege ferenda wird insbesondere auf die rechtsvergleichende Methode zurückgegriffen.

An Forschungsmaterialien bedarf es im Wesentlichen juristischer Fachliteratur (siehe unten 4.) und gerichtlicher Entscheidungen der letzten Jahrhunderte sowie Gesetzesmaterialien.

Die der Arbeit zugrundeliegenden rechtstheoretischen Annahmen und methodologischen Standpunkte sollen in einem am Beginn der Arbeit stehenden Kapitel offengelegt werden.

4. Literatur

Nachdem keine Vorarbeiten vorhanden sind, die den Grundsatz „Kauf bricht Miete“ für das österreichische Recht umfassend beleuchten, das Thema aber seit jeher von erheblicher Relevanz ist, muss auf eine überaus große Zahl kleinerer wissenschaftlicher Arbeiten zurückgegriffen werden. Dabei werden Darstellungen des gemeinen Rechts insbesondere aus dem späten 18. und frühen 19. Jahrhundert ebenso Berücksichtigung finden wie die Kommentarliteratur zum ABGB aus den letzten beiden Jahrhunderten sowie zahlreiche Aufsätze aus diesem Zeitraum. Hinsichtlich vergleichsweise rezenter Literatur ist – von den Kommentaren zu den einschlägigen Bestimmungen aus ABGB und MRG abgesehen – insbesondere auf folgende Arbeiten hinzuweisen:

P. Bydlinski, Der Übergang von „vertragsbezogenen“ Gestaltungsrechten bei Veräußerung der Bestandsache am Beispiel der Vermieterkündigung, JBI 1997, 151

P. Bydlinski, Die Übertragung von Gestaltungsrechten (1986)

P. Bydlinski, Zur Abtretbarkeit der Rechte aus einem Mietverhältnis, JBI 1985, 728

Gaßner, Vermieterwechsel infolge Eigentumswechsels (2022)

Genius, Der Bestandsschutz des Mietverhältnisses in seiner historischen Entwicklung bis zu den Naturrechtskodifikationen (1972)

Holzner, Gutgläubiger Rechtserwerb an Nebensachen, JBI 1994, 578

Iro, Probleme des Eintritts des außerbücherlichen Erwerbers in das Bestandverhältnis, wobl 1997, 117

Jüttner, Zur Geschichte des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“ (1960)

A. Müller, Das quasidingliche Recht (2019)

Oberhammer, Bestandgeberwechsel bei Kettenbaurechtsverträgen?, wobl 2015, 215

Schwind, Kauf bricht Miete, in Festschrift zur Jahrhundertfeier des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (1911) 933

Wilhelm, Übergang des Bestandverhältnisses durch Vermächtnis – noch immer?, JBI 1984, 594

5. Vorläufige Gliederung

A. Einleitung

B. Rechtstheoretische Annahmen und Methodik

C. Übernahme des vom Voreigentümer abgeschlossenen Bestandvertrags

1. Meinungsstand
2. Historische Ausgangslage
3. Genese des § 1120 ABGB
4. Stellungnahme unter Einbeziehung systematischer und objektiv-teleologischer Aspekte
5. Rechtslage bei verbücherten Bestandrechten
6. Rechtslage nach MRG

D. Übernahme von Bestandverträgen bei Beginn oder Ende beschränkter Nutzungsrechte am Bestandstück

1. Meinungsstand
2. Historische Erwägungen
3. Stellungnahme unter Einbeziehung systematischer und objektiv-teleologischer Aspekte

E. Sachenrechtliche Position des Bestandnehmers und Verhältnis zur Lehre vom quasidinglichen Recht

F. Verhältnis zur Lehre von der Forderungsbeeinträchtigung

G. Rechtsvergleich

1. Deutschland
2. Frankreich
3. England

H. Novellierungsvorschlag

I. Ergebnisse

6. Zeitplan

2023 SS:	Seminar zur Vorstellung und Diskussion des Dissertationsvorhabens Vorlesung Rechtswissenschaftliche Methodenlehre fakultative Lehrveranstaltungen
2023 WS – 2024 WS:	Verfassen der Dissertation Seminare aus dem Dissertationsfach fakultative Lehrveranstaltungen
2025 SS:	Abgabe der Dissertation Defensio