

ÜBERGANG VON BESTANDVERHÄLTNISSEN BEI VERMIETUNG DURCH FRUCHTGENUSSBERECHTIGTE

1. Gesetzliche Abgrenzung von Haupt- und Untermiete (§ 2 Abs 1 und 2 MRG)

Hauptmiete liegt gemäß § 2 Abs 1 MRG vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder dem dinglich oder obligatorisch berechtigten Fruchtnießer **der Liegenschaft** bzw. mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses oder mit dem Wohnungseigentümer geschlossen wird.

Untermiete liegt demgegenüber vor, wenn der Mietvertrag mit einer Person geschlossen wird, die nicht zu dem in § 2 Abs 1 MRG genannten Personenkreis gehört.

2. Hohe Praxisrelevanz

Schon seit Jahrzehnten ist die **lebzeitige Übergabe** von Liegenschaften bzw. Eigentumswohnungen von Eltern an deren Kinder unter gleichzeitigem **Vorbehalt eines Wohnungs- und/oder Fruchtgenussrechtes** für die Eltern gelebte familiäre Praxis. Während der Berechtigte durch ein vorbehaltenes "Wohnrecht" das Recht erhält, eine Immobilie oder einen Teil davon zu "bewohnen", auch, wenn er nicht der Eigentümer ist, geht mit einem **vorbehaltenen Fruchtgenussrecht** an einer Liegenschaft oder Eigentumswohnung das Recht einher, die Liegenschaft oder Wohnung entweder selbst zu benützen oder sie auch (gewinnbringend) "**vermieten**" zu dürfen.

Bereits bisher war es in Bezug auf vorbehaltene Fruchtgenussrechte ständige Rechtsprechung, dass Fruchtgenussberechtigte **einer ganzen Liegenschaft** zum Abschluss von Mietverträgen berechtigt sind und Liegenschaftseigentümer nach dem Tod eines Fruchtgenussberechtigten in das Bestandverhältnis ex-lege eintreten und damit an die bereits bestehenden Rechtsverhältnisse gebunden sind, da **von Fruchtnießern einer ganzen Liegenschaft abgeschlossenen Bestandverträge** gemäß analog § 1120 ABGB bzw. § 2 Abs 1 MRG **nicht mit dem "Untergang" des Fruchtgenussrechtes erlöschen**.

Unklarheiten bestanden in der Vergangenheit jedoch zum Teil darin, ob von **Fruchtgenussberechtigten nur eines Wohnungseigentumsobjekts** (einer Eigentumswohnung) – und nicht der ganzen Liegenschaft – abgeschlossenen Bestandverträgen ein **Haupt- oder Untermietvertrag** zugrunde liegt. Vor dem Hintergrund, dass das Schicksal von Untermietverträgen mit jenem von Hauptmietverträgen untrennbar zusammen hängt, sohin im Fall der Auflösung des Hauptmietvertrages auch der Untermietvertrag automatisch endet, lag die (endgültige) oberstgerichtliche Klärung dieser Rechtsfrage im Interesse aller Rechtsbeteiligten.

3. Die Entscheidung des OGH vom 13.12.2018, 5 Ob 221/18p

Der Oberste Gerichtshof hielt in der gegenständlichen Entscheidung zunächst klarstellend fest, dass **Hauptmiete** in jenen Fällen vorliegt, in denen der Mietvertrag mit dem **Eigentümer** oder dem **Fruchtnießer der Liegenschaft** bzw. mit dem **Eigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes** geschlossen wird. Er verwies zudem auf die bisher hiezu ergangene Rechtsprechung, wonach nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut des § 2 Abs 1 MRG nur der **Fruchtnießer der gesamten Liegenschaft**, nicht aber der Fruchtnießer (bloß) einer Wohnung, Hauptmietrechte vermittelt. Bezugnehmend auf die Rechtsstellung von Bestandgebern im Falle des Untergangs von Fruchtgenussrechten verwies er zunächst auf die ständige Rechtsprechung, wonach von Fruchtnießern abgeschlossene Bestandverträge grundsätzlich nicht mit dem Untergang des Fruchtgenussrechtes erlöschen, weil der Eigentümer analog § 1120 ABGB in den Bestandvertrag eintritt und stellte bezugnehmend auf die gegenständliche Problematik nunmehr unmissverständlich klar, dass sich die Rechtsprechung zum ex-lege Übergang von Bestandverhältnissen **ausschließlich auf Hauptmietverträge** und **nicht auf vom bloßen Wohnungsfruchtnießer geschlossene Untermietverträge** bezieht.

4. Fazit

Die gegenständliche Entscheidung des OGH schafft im Bereich des Abschlusses von Bestandverträgen durch den bloßen "Wohnungsfruchtnießer" nunmehr Rechtssicherheit für alle Rechtsbeteiligten. Ausschließlich der **Fruchtnießer einer ganzen Liegenschaft** kann im Ergebnis **Hauptmietverträge** schließen; der **Fruchtnießer nur eines Wohnungseigentumsobjektes** hingegen nur **Untermietverträge**.

Dies hat zur Folge, dass der **Eigentümer einer Liegenschaft** mit dem Erlöschen des Fruchtgenussrechtes in die vom **Fruchtnießer einer gesamten Liegenschaft** abgeschlossenen **Hauptmietverträge** gemäß analog § 1120 ABGB **ex-lege eintritt**, während vom **bloßen Wohnungsfruchtnießer** abgeschlossene **Untermietverträge** im Zeitpunkt des **Untergangs des Fruchtgenussrechtes** (Ableben des Fruchtnießers) automatisch erlöschen und den **Eigentümer** (Übernehmer) **nicht weiter daran binden**.

Wir empfehlen daher vor der lebzeitigen Übergabe von Liegenschaften, unter gleichzeitigem Vorbehalt von Fruchtgenussrechten, entsprechende Vereinbarungen zwischen dem Übergeber/den Übergebern und dem Übernehmer/den Übernehmern bzw. einem allfälligen Untermieter zu treffen und allenfalls erforderliche Vorkehrungen zu treffen, damit die jeweiligen Rechtsinteressen im Zeitpunkt des Erlöschens des Fruchtgenussrechtes bestmöglich abgesichert sind.

Für eine kompetente rechtliche Beratung stehen Ihnen die Experten der HASCH & PARTNER Anwalts-gesellschaft mbH selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

[RA DDr. Alexander Hasch](#)

[RAA Mag. Martin Kreindl](#)