jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1992/10/22 8Ob546/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.10.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr.Griehsler als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Huber, Dr.Graf, Dr.Jelinek und Dr.Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Kommerzialrat Karl P*****, vertreten durch Dr.Axel Friedberg, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei M***** Gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Dr.Heinrich Keller und Dr.Rainer Cuscoleca, Rechtsanwälte in Wien, wegen Räumung infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgericht vom 7.Februar 1991, GZ 41 R 695/90-10, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 16.Mai 1990, GZ 44 C 155/90d-6, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Rekurs wird zurückgewiesen.

Der Antrag auf Zuspruch der Kosten der Rekursbeantwortung wird abgewiesen.

Text

Begründung:

Der Kläger begehrt als Untervermieter die Verurteilung der beklagten Gesellschaft als seiner Untermieterin zur Räumung des Bestandobjektes wegen Nichtzahlung des Untermietzinses für die Zeit von Februar bis Mai 1990 gemäß § 1118 ABGB.

Die beklagte Gesellschaft beantragte die Abweisung des Klagebegehrens, weil der behauptete Mietzinsrückstand nicht bestehe und es an einem zwischen den Streitteilen bestehenden Mietverhältnis mangle; im Zeitpunkt der Klageeinbringung sei das Hauptmietverhältnis des Klägers zum Hauseigentümer bereits rechtskräftig aufgekündigt gewesen.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte fest, daß die Stadt W***** als Hauseigentümerin dem Kläger das Hauptmietverhältnis aufgekündigt hat, das diese Aufkündigung für rechtswirksam erklärende erstgerichtliche Urteil mit Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgericht vom 13.12.1989 bestätigt wurde und der Rechtsstreit rechtskräftig beendet ist; das Hauptmietverhältnis habe daher noch vor Einbringung der gegenständlichen Räumungsklage geendet. In rechtlicher Hinsicht bedeute nach ständiger Rechtsprechung die Beendigung des Hauptmietverhältnisses, aus welchem Grunde immer, auch das Erlöschen des Untermietverhältnisses über dasselbe Objekt. Das Recht zur vorzeitigen Auflösung des Bestandverhältnisses stelle ein Gestaltungsrecht dar, das nach Beendigung des Bestandverhältnisses nicht mehr ausgeübt werden könne. Im vorliegenden Falle sei das

Hauptmietverhältnis spätestens mit der Rechtskraft des diesbezüglichen Urteiles beendet worden, sodaß das Untermietverhältnis auch nicht mehr gemäß § 1118 ABGB zur Auflösung gebracht und ein Räumungsbegehren nicht mehr erfolgreich gestellt werden könne.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der beklagten Partei Folge, hob das erstgerichtliche Urteil auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung mit Rechtskraftvorbehalt an das Erstgericht zurück. Es verneinte das Vorliegen der behaupteten erstgerichtlichen Verfahrensmängel, hielt aber die Rechtsrüge für gerechtfertigt. Das Mißverständnis des auf Klang (Der Rechtsschutz des Mieters gegen Dritte ZBl.1926, 324, 352) zurückgehenden Rechtssatzes, daß die Beendigung des Hauptmietverhältnisses auch in jedem Falle die Untermiete beende, sei in der Entscheidung 6 Ob 113/67 teilweise in dem Sinne aufzuklären versucht worden, daß wohl dem Liegenschaftseigentümer gegenüber der Rechtstitel des Untermieters zugleich mit dem des Hauptmieters untergehe, das vom Hauptmietverhältnis verschiedene Untermietverhältnis zwischen Hauptmieter und Untermieter jedoch durchaus bestehen könne. Der vom Untermieter gemietete Gegenstand werde durch einen gegen den Hauptmieter rechtskräftig gewordenen Leistungsbefehl auf geräumte Rückgabe des Objektes auch keineswegs im Sinne des § 1112 ABGB unwiederbringlich zerstört. Dies zeige schon, wie im konkret vorliegenden Fall, die tatsächliche Weiterbenützung durch den Untermieter. Somit ergebe sich in Wahrheit, daß mit dem Ende des Hauptmietverhältnisses ein vom Hauptmieter eingegangenes Untermietverhältnis nicht erlösche. Die tatsächlich vom Hauseigentümer durch Räumungsexekution gegen den Hauptmieter erwirkte Rückgabe des Mietobjektes beende jedoch schließlich die faktische Gebrauchsmöglichkeit für den Untermieter (§ 568 ZPO). Die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Vertragspartner des Untermietverhältnisses seien aber wie auch sonst von der materiellen Berechtigung des (Unter)Bestandgebers an der Bestandsache unabhängig. Sei dem (Unter)Mieter die vertragskonforme Benutzung der Bestandsache ohne sein Verschulden nicht mehr gewährt (z.B. vollzogene Räumungsexekution gegen den verpflichteten Hauptmieter) so entfalle nicht nur seine Zinszahlungsverpflichtung (§ 1096 ABGB), sondern auch seine vertragliche Verpflichtung, bei einer allfälligen einvernehmlichen Auflösung des Untermietverhältnisses das ihm schon entzogene Bestandobjekt dem (Unter)Vermieter zurückzustellen (§ 1447 ABGB). Dies sei aber eine Konsequenz aus der faktisch erfolgten Räumung bei dennoch weiter aufrecht bestehendem Rechtsverhältnis zwischen den Untermietvertragspartnern. Im vorliegenden Falle stünden die Streitteile zueinander in einem Mietvertrags-Verhältnis als einem obligatorischen Rechtsverhältnis. Die Legaldefinition des Begriffes Untermiete (§ 2 Abs 2 MRG) besage entgegen der - immer wieder mit verfehltem Leitsatz zitierten, nicht aber inhaltlich fehlerhaften - Entscheidung SZ 21/111 nicht, daß ein (Haupt)Bestandverhältnis vorausgesetzt sei. Solange der Kläger als Hauptmieter nicht seinerseits delogiert worden sei, in welchem Falle der benützende Untermieter ohnehin auch bereits aus dem Bestandobjekt entfernt wurde, sei der Kläger als Hauptmieter und Vertragspartner der beklagten Gesellschaft als Untermieterin berechtigt, auf Auflösung des Unterbestandvertrages wegen Vorliegens von Aufhebungs- oder Kündigungsgründen zu dringen und sich im übrigen dadurch seinerseits auch zu bemühen, den titelmäßigen Zustand in dem gegen ihn geführten Kündigungsverfahren herzustellen. Die im Falle der wirksamen Aufhebung des Unterbestandvertrages bestehende (Neben)Verpflichtung des Unterbestandnehmers auf Rückgabe des Bestandobjektes bestehe gegenüber seinem Vertragspartner, also gegenüber dem klagenden Hauptmieter, so lange, bis beide durch den Vollzug der vom Liegenschaftseigentümer betriebenen zwangsweisen Räumung exmittiert seien. Bis dahin habe der Hauptmieter gegenüber seinem Untermieter auch einen Anspruch auf Bezahlung des vereinbarten Entgelts für die Gebrauchsüberlassung. Dessen Nichtleistung habe hier das Erstgericht im fortgesetzten Verfahren daher zu prüfen. Dabei werde es im Falle einer allfälligen Beschlußfassung nach § 33 Abs 2 und 3 MRG in der im einzelnen dargestellten Weise vorzugehen haben.

Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes wendet sich der Rekurs der beklagten Gesellschaft mit dem Antrage, sie im Sinne der Wiederherstellung des erstgerichtlichen Urteiles abzuändern. Der Oberste Gerichtshof habe zu MietSlg 23.154 zu Recht ausgesprochen, daß die Beendigung des Hauptmietverhältnisses aus welchem Grunde immer das Erlöschen des Unterbestandverhältnisses nach sich ziehe. Die diesbezügliche Rechtsprechung gehe mit der langjährigen Lehre konform. Die analoge Anwendung des § 1112 ABGB auf den Fall der Beendigung des Hauptmietverhältnisses treffe insofern zu, als es sich dabei nicht um einen faktischen, wohl aber um einen dem rechtlichen Untergang des Bestandobjektes gleichstehenden Fall handle. Daß § 1112 ABGB auch für den rechtlichen Untergang der Bestandsache gelte, sei unbestritten. Aus diesem Grund schlage auch die Argumentation des Berufungsgerichtes fehl, schon die tatsächliche Weiterbenützung durch den Untermieter zeige, daß ein gegen den Hauptmieter rechtskräftig gewordener Leistungsbefehl auf geräumte Rückgabe des Objektes dieses keineswegs

unwiederbringlich zerstöre. Der Fall der Beendigung des Mietvertrages nach § 1112 ABGB sei auch dann gegeben, wenn die für die Vermietbarkeit erforderliche Qualität verloren gegangen sei. Die rechtliche Konsequenz der automatischen Beendigung des Untermietverhältnisses mit Auflösung des Hauptmietverhältnisses (und nicht erst mit erfolgter Räumung) ergebe sich auch aus den allgemeinen Bestimmungen des Schuldrechtes, so den §§ 1447, 880 und 1048 ABGB. Daß dem Kläger die Möglichkeit offengestanden sei, sich um neuerliche Anmietung des Objektes und Zurverfügungstellung an die beklagte Gesellschaft zu bemühen, ändere nichts daran, daß auf seiner Seite die Erbringung der vereinbarten Leistung infolge Rechtskraft des gegen ihn erwirkten Räumungstitels unmöglich geworden sei. Die Beseitigung des Hinderungsgrundes für die Vertragserfüllung durch den Kläger hänge jedenfalls vom Willen einer dritten Person, nämlich des Liegenschaftseigentümers, ab und erfordere die Beurteilung dieser Frage eine Zukunftprognose, die im Rahmen des § 1447 ABGB keinesfalls anzustellen sei.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist mangels Vorliegens der Voraussetzungen der §§ 502 Abs 1, 519 Abs 2 ZPO unzulässig; an den gegenteiligen diesbezüglichen berufungsgerichtlichen Ausspruch ist der Oberste Gerichtshof gemäß § 526 Abs 2 ZPO nicht gebunden.

Bereits in der Entscheidung 3 Ob 419/56 = MietSlg 5.221 (42) wurde ausgeführt, daß der Untermieter, auch wenn der Hauptmieter gekündigt worden sei, bis zu seiner Exmittierung auf Grund des mit dem Hauptmieter bestehenden Vertragsverhältnisses weiterhin das Recht behalte, im Bestandobjekt belassen zu werden. Solange werde das Untermietverhältnis durch eine gegen den Hauptmieter eingebrachte Kündigung überhaupt nicht berührt und es bestehe auch im Falle einer Erneuerung des Mietvertrages (§ 575 Abs 3 aF ZPO) weiterhin aufrecht. In der vom Berufungsgericht zitierten Entscheidung 6 Ob 113/67 = MietSlg 19.131 stellte der Oberste Gerichtshof grundsätzlich klar, daß zwar im Verhältnis zum Liegenschaftseigentümer mit der Beendigung des Hauptmietverhältnisses auch das Untermietverhältnis erlösche, doch dürfe nicht übersehen werden, daß das Verhältnis zwischen Haupt- und Untermieter ein abgesondert vom Hauptmietverhältnis bestehendes Schuldverhältnis darstelle. Ob dieses Schuldverhältnis auch zwischen den Vertragspartnern mit dem Ende der Hauptmiete seine Rechtswirksamkeit verliere, sei nach dem Inhalt dieses Schuldverhältnisses zu beurteilen. Daß nach Maßgabe dieses Vertragsinhaltes der Fortbestand des zwischen den Vertragspartnern vereinbarten Bestandverhältnisses auch nach Ende des Hauptmietverhältnisses möglich sei, ergebe sich schon daraus, daß einen Mietvertrag nicht nur der Eigentümer oder Bestandnehmer, sondern auch der Verwahrer oder Prekarist eines Bestandobjektes abschließen könne.

Durch die vom Rekurswerber zitierte Entscheidung 1 Ob 53/71 = MietSlg 23.154 hat die vorgenannte Rechtsprechung keine Änderung erfahren.

Die Veröffentlichungsstelle besteht allein aus dem Satz: "Mit dem Ende des Hauptmietverhältnisses erlischt auch ein vom Hauptmieter eingegangenes Untermietverhältnis". Der nur unvollständig zitierten Entscheidung lag die Feststellung zugrunde, daß der Hauptmieter bereits ausgezogen und die Räumlichkeit schon an einen anderen Mieter vermietet worden ist. Unter Bezugnahme darauf schloß der Oberste Gerichtshof seine rechtliche Beurteilung mit dem im Zusammenhang zutreffenden Satz "Mit dem Ende der Miete erlischt aber auch ein vom Mieter eingegangenes Untermietverhältnis."

In der letzten Zeit hat sich der Oberste Gerichtshof mit der gegenständlichen Rechtsfrage wiederum in der Entscheidung 6 Ob

524/91 vom 11.4.1991 befaßt. Ihr lag eine nach rechtskräftiger

Nichtigerklärung des Hauptmietvertrages vom Hauptmieter gegen

seinen Untermieter wegen Nichtzahlung des Mietzinses eingebrachte und auf § 1118 ABGB gestützte Räumungsklage zugrunde, der die Vorinstanzen stattgegeben hatten. Der Oberste Gerichtshof gab der von der dort beklagten Partei erhobenen Revision nicht Folge, berief sich in seiner rechtlichen Beurteilung wiederum auf die bereits in der Entscheidung MietSlg 19.131 dargelegten, oben wiedergegebenen Gründe und führte aus, daß somit auch der titellose Hauptmieter an den Untermietervertrag gebunden bleibt, weil die Rechtswirksamkeit des abgeschlossenen Vertrages von seiner Erfüllbarkeit unterschieden werden muß. Dies bedeute, daß der Wegfall oder auch die nachträglich festgestellte Ungültigkeit des Bestandrechtes des Hauptmieters, wodurch er seinerseits zur Räumung verpflichtet sei, keinen Kündigungsgrund gegenüber dem Untermieter bilde; der Untermieter behalte vielmehr, auch wenn der

Hauptmieter zur Räumung verpflichtet sei, bis zu dessen tatsächlicher Entfernung ihm gegenüber auf Grund des mit ihm bestehenden Vertragsverhältnisses weiterhin das Recht, im Bestandobjekt zu verbleiben und habe aber solange auch seine vertragliche Verpflichtung zur Zahlung des Untermietzinses zu erfüllen. Die Verletzung dieser Pflicht begründe ihm gegenüber den Rückstellungsanspruch des titellosen Hauptmieters gemäß den §§ 1118, 1109 ABGB, dem wegen seiner eigenen Räumungsverpflichtung auch nicht ein rechtliches Interesse an der Rückstellung des Bestandgegenstandes abgesprochen werden könne.

Demnach wurde aber im hier vorliegenden Falle entgegen den Rekursausführungen der beklagten Partei die entscheidungswesentliche Rechtsfrage der Zulässigkeit einer Räumungsklage des titellosen Hauptmieters gegen den Untermieter vom Berufungsgericht zutreffend im Sinne der oberstgerichtlichen Rechtsprechung gelöst. Die Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO liegen daher nicht vor, sodaß das Rechtsmittel zurückzuweisen war.

D i e Rekursbeantwortung war, weil darin die Unzulässigkeit des Rekurses nicht geltend gemacht wurde, der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung nicht dienlich, sodaß dafür im Sinne der ständigen Rechtsprechung auch kein Kostenersatzanspruch besteht.

Anmerkung

E30926

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0080OB00546.91.1022.000

Dokumentnummer

JJT_19921022_OGH0002_0080OB00546_9100000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at