jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/3/9 7Ob538/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.03.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Flick als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Wurz, Dr.Warta, Dr.Egermann und Dr.Niederreiter als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Manfred F***, Privater, Wien 21., Schleifgasse 3, vertreten durch Dr. Werner Masser u.a., Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei M*** Möbelfabrik Gesellschaft m.b.H.i.L., Wien 10., Favoritenstraße 139, vertreten durch Dr.Christian Haas, Rechtsanwalt in Wien, wegen 160.370 S und Räumung (Streitwert 6.000 S) infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 7. Dezember 1988, GZ 41 R 737,747/88-13, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Floridsdorf vom 12. Juni 1988, GZ 6 C 80/88 m-8, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, dem Kläger die mit 7.410,60 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 1.235,10 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist Hauptmieter eines Geschäftslokales im Hause Wien 21., Am Spitz 9, das er der Beklagten am 23. Mai 1987 untervermietet hat. Außer Streit steht, daß der Untermietzins für dieses Lokal für die Monate Dezember 1987 bis April 1988 in der Höhe von 160.350 S unberichtigt aushaftet.

Die Vorinstanzen haben die Beklagte zur Zahlung des aushaftenden Untermietzinses von 160.350 S s.A. und zur Räumung des Bestandobjektes gemäß § 1118 ABGB verurteilt. Hiebei gingen sie davon aus, daß die Beklagte erst mit 29. Februar 1988 das Geschäftslokal samt Unternehmen weitergegeben hat. Die vorliegende Räumungsklage, die eine Auflösungserklärung enthält, wurde der Beklagten am 1. Februar 1988 zugestellt. In rechtlicher Hinsicht führten die Vorinstanzen diesbezüglich aus, abgesehen davon, daß die Rechtswohltat des § 33 Abs. 2 MRG nur für den Hauptmieter, nicht aber für den Untermieter gelte, käme einer Weitergabe des Geschäftslokals nach der Auflösungserklärung keine Bedeutung mehr zu. Aus diesem Grunde sei derjenige, an den weitergegeben worden sei, nicht in das Bestandverhältnis eingetreten, weshalb der Vermieter nicht verpflichtet sei, einen von diesem angebotenen Bestandzins anzunehmen.

Ein zusätzliches Vorbringen der Beklagten samt Beweisanbot wurde von den Vorinstanzen einerseits wegen Verspätung und andererseits wegen Unerheblichkeit zurückgewiesen.

Das Berufungsgericht hat ausgesprochen, daß der Wert des Streitgegenstandes 300.000 S übersteigt.

Rechtliche Beurteilung

Die von der Beklagten gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes wegen § 503 Abs. 1 Z 2 und 4 ZPO erhobene Revision ist nicht gerechtfertigt.

Soweit das Berufungsgericht erstgerichtliche Verfahrensmängel verneint hat, kann deren angebliches Vorliegen in der Revision nicht neuerlich geltend gemacht werden (SZ 27/4, SZ 22/106 ua). Dies betrifft im vorliegenden Fall insbesondere die Frage, ob ein Vorbringen als verspätet unberücksichtigt zu bleiben hat oder nicht. Mit der Mängelrüge wendet sich die Beklagte allerdings auch gegen die Auffassung des Berufungsgerichtes, das verspätete Vorbringen habe nichts zur Sache beinhaltet. Dem ist beizupflichten, weil auch nach den Revisionsausführungen nicht ersichtlich ist, inwieweit dieses Vorbringen mit der Frage der Nichtzahlung des Bestandzinses etwas zu tun haben soll. Es wird nur ganz allgemein gegen die Vorgangsweise der Vorinstanzen polemisiert. Vor allem lassen auch die Revisionsausführungen nicht erkennen, inwiefern die Behauptungen über eine Vermietung eines anderen Lokales mit der vorliegenden Sache etwas zu tun haben sollen.

Letzten Endes laufen sämtliche Revisionsausführungen nur darauf hinaus, daß das Geschäftslokal von der Beklagten berechtigterweise weitergegeben worden sei und daher der Kläger verpflichtet gewesen wäre, vom Übernehmer des Lokales den rückständigen Mietzins anzunehmen. Allenfalls kann in diesen Ausführungen auch eine Verneinung der Passivlegitimation der Beklagten erblickt werden. Sieht man von diesen Ausführungen ab, enthält auch die Revision keine ernsthafte Bestreitung der zutreffenden Rechtsansicht der Vorinstanzen, daß grundsätzlich die Voraussetzungen für eine Auflösung des Bestandverhältnisses nach § 1118 ABGB vorliegen. Die im § 1118 ABGB geforderte Auflösungserklärung kann auch in der Räumungsklage erfolgen (JBl 1966, 203, MietSlg 17.203 ua). Die Auflösung des Bestandverhältnisses tritt schon mit der Aufhebungserklärung und nicht erst mit der Rechtskraft des über diese Erklärung ergehenden Urteiles ein (JBl 1967, 209, MietSlg 23.181 ua). Wird also die Auflösungserklärung in der Räumungsklage abgegeben, so tritt die Auflösung des Bestandverhältnisses mit der Zustellung der Klage ein (Würth in Rummel Rz 6 zu § 1118). Die Entscheidung über die Auflösungserklärung ist auf den Zeitpunkt der Klagsanbringung und nicht auf den des Schlusses der mündlichen Verhandlung abzustellen (RZ 1961, 85, SZ 32/148 ua).

Im vorliegenden Fall wurde das Unterbestandverhältnis nach den aufgezeigten Grundsätzen mit der Zustellung der Räumungsklage am 1. Februar 1988 aufgelöst. Aus diesem Grunde kann einer späteren Weitergabe des Objektes in diesem Verfahren keine Bedeutung mehr zukommen. Es ist daher unerheblich, ob die Beklagte grundsätzlich, sei es durch Vertrag, sei es durch Gesetz, zur Weitergabe berechtigt gewesen wäre. Diese Frage wäre nur zu prüfen, wenn die Weitergabe vor der Auflösung erfolgt wäre. Da dies nicht der Fall ist, war auf die diesbezüglichen Behauptungen der Beklagten nicht einzugehen. Selbst wenn der Mieter grundsätzlich berechtigt wäre, ein Bestandobjekt einem Dritten weiterzugeben, erlischt dieses Recht mit der Beendigung dieses Bestandverhältnisses. Demnach bleibt der bisherige Mieter ungeachtet einer späteren Weitergabe im Räumungsprozeß passiv legitmiert. Da der Dritte in den bereits aufgelösten Bestandvertrag nicht mehr eintreten konnte, hat er nicht die Stellung eines Mieters erlangt, weshalb der Vermieter nicht verpflichtet ist, den vom Dritten angebotenen Bestandzins anzunehmen. Das diesbezügliche Anbot ist daher für Entscheidung über die Räumungsklage bedeutungslos.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E17070

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0070OB00538.89.0309.000

Dokumentnummer

JJT_19890309_OGH0002_0070OB00538_8900000_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