

TE OGH 2025/10/28 3Ob139/25z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.10.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Brenn als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Weixelbraun-Mohr und Dr. Kodek und die Hofräte Dr. Stefula und Mag. Schober als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Ing. A*, und 2. Mag. G*, beide vertreten durch Dr. Georg Bauer und Mag. Edwin Kerschbaummayr, Rechtsanwälte in Linz, gegen die beklagte Partei M* GmbH, *, vertreten durch die Beurle Rechtsanwälte GmbH & Co KG in Linz, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 5. August 2025, GZ 6 R 92/25a-19, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die Kläger sind seit Dezember 2021 Eigentümer einer Eigentumswohnung, die ihre Rechtsvorgängerin mit (Haupt-)Mietvertrag aus Mai 1972 an die Rechtsvorgängerin der Beklagten zur Weitervermietung an deren Dienstnehmer vermietet hatte. Mit Untermietvertrag aus Juli 1972 hatte die Rechtsvorgängerin der Beklagten die Wohnung an einen ihrer Dienstnehmer vermietet, der im Jahr 2013 verstarb. Aufgrund eines im Untermietvertrag aus Juli 1972 vereinbarten Eintrittsrechts bewohnt seither dessen Witwe die Wohnung.

[2] Das Erstgericht hob die auf § 30 Abs 2 Z 4 MRG gestützte gerichtliche Aufkündigung vom 24. September 2024 als rechtsunwirksam auf und wies die auf geräumte Übergabe der Wohnung gerichtete Klage ab. [2] Das Erstgericht hob die auf Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG gestützte gerichtliche Aufkündigung vom 24. September 2024 als rechtsunwirksam auf und wies die auf geräumte Übergabe der Wohnung gerichtete Klage ab.

[3] Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und erklärte die ordentliche Revision für nicht zulässig.

Rechtliche Beurteilung

[4] In ihrer außerordentlichen Revision zeigen die Kläger keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO auf. [4] In ihrer außerordentlichen Revision zeigen die Kläger keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO auf.

[5] 1. Im Verfahren ist nicht strittig, dass das Mietobjekt zumindest in den Teilanwendungsbereich des MRG fällt.

Die Kläger ziehen auch die Annahme der Vorinstanzen nicht in Zweifel, dass der Teilanwendungsbereich auch § 2 Abs 1 MRG umfasst (RS0108981; Fenyves in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht4 § 2 MRG Rz 2). [5] 1. Im Verfahren ist nicht strittig, dass das Mietobjekt zumindest in den Teilanwendungsbereich des MRG fällt. Die Kläger ziehen auch die Annahme der Vorinstanzen nicht in Zweifel, dass der Teilanwendungsbereich auch Paragraph 2, Absatz eins, MRG umfasst (RS0108981; Fenyves in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht4 Paragraph 2, MRG Rz 2).

[6] 2.1. Nach ständiger Rechtsprechung kann der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG nicht durchgesetzt werden, wenn der Vermieter entweder auf die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes überhaupt verzichtet oder der Untervermietung bedingungslos zugestimmt hat. Ist die Zustimmung auf eine konkrete Untervermietung eingeschränkt, so kommt es darauf an, wie weit die Erlaubnis reicht (RS0070635; 6 Ob 45/21t Rz 3). Diese Frage ist durch Auslegung der Zustimmungserklärung des Vermieters zu lösen, die sich jeweils am konkreten Einzelfall orientiert und daher in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage begründet (RS0070635 [T1, T2]; 1 Ob 27/15z Pkt 2.1.; vgl allgemein RS0042555 [T2, T9]; RS0042776 [T8]). [6] 2.1. Nach ständiger Rechtsprechung kann der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, erster Fall MRG nicht durchgesetzt werden, wenn der Vermieter entweder auf die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes überhaupt verzichtet oder der Untervermietung bedingungslos zugestimmt hat. Ist die Zustimmung auf eine konkrete Untervermietung eingeschränkt, so kommt es darauf an, wie weit die Erlaubnis reicht (RS0070635; 6 Ob 45/21t Rz 3). Diese Frage ist durch Auslegung der Zustimmungserklärung des Vermieters zu lösen, die sich jeweils am konkreten Einzelfall orientiert und daher in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage begründet (RS0070635 [T1, T2]; 1 Ob 27/15z Pkt 2.1.; vergleiche allgemein RS0042555 [T2, T9]; RS0042776 [T8]).

[7] 2.2. Nach Pkt VI.2. des Hauptmietvertrags aus Mai 1972, in den die Kläger und die Beklagte unstrittig eingetreten sind, erwirbt „die im gemeinsamen Haushalt lebende Witwe (Witwer) im Falle des Todes des Mieters das Recht, in diesen Vertrag einzutreten“. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, diese Regelung könne angesichts des Zwecks des Vertrags, die Wohnung an Dienstnehmer unterzuvermieten, der jeweiligen Interessenlage (vgl RS0017915 [T2, T23, T32]; RS0113932 [T11]) sowie des Umstands, dass die Beklagte und deren Rechtsvorgängerin als juristische Personen keine Witwen haben können, nur so verstanden werden, dass damit der Weitergabe der Wohnung auch an die im gemeinsamen Haushalt lebende Witwe eines Dienstnehmers zugestimmt werde, ist nicht korrekturbedürftig. Dafür spricht letztlich auch der Grundsatz, dass Vereinbarungen im Zweifel nicht so auszulegen sind, dass sie teilweise gegenstandslos werden (RS0017787; 3 Ob 73/14b). [7] 2.2. Nach Pkt römisch sechs.2. des Hauptmietvertrags aus Mai 1972, in den die Kläger und die Beklagte unstrittig eingetreten sind, erwirbt „die im gemeinsamen Haushalt lebende Witwe (Witwer) im Falle des Todes des Mieters das Recht, in diesen Vertrag einzutreten“. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, diese Regelung könne angesichts des Zwecks des Vertrags, die Wohnung an Dienstnehmer unterzuvermieten, der jeweiligen Interessenlage vergleiche RS0017915 [T2, T23, T32]; RS0113932 [T11]) sowie des Umstands, dass die Beklagte und deren Rechtsvorgängerin als juristische Personen keine Witwen haben können, nur so verstanden werden, dass damit der Weitergabe der Wohnung auch an die im gemeinsamen Haushalt lebende Witwe eines Dienstnehmers zugestimmt werde, ist nicht korrekturbedürftig. Dafür spricht letztlich auch der Grundsatz, dass Vereinbarungen im Zweifel nicht so auszulegen sind, dass sie teilweise gegenstandslos werden (RS0017787; 3 Ob 73/14b).

[8] 2.3. Dieses Auslegungsergebnis folgt schon aus dem Inhalt des von den Rechtsvorgängern der Parteien vereinbarten Hauptmietvertrags. Des in der Revision behaupteten Rückgriffs auf den außerhalb ihrer Einflussphäre liegenden Inhalt des Untermietvertrags bedarf es dafür nicht.

[9] 3. Soweit die Kläger erneut argumentieren, bei Erwerb der Wohnung sei ihnen nicht bekannt gewesen, dass diese nicht nur an Dienstnehmer der (Rechtsvorgängerin der) Beklagten, sondern auch an deren Witwen untervermietet werden könne, haben schon die Vorinstanzen darauf hingewiesen, dass die Vereinbarung eines Rechts zur Untervermietung und zur Weitergabe des Mietobjekts nach ständiger Rechtsprechung nicht ungewöhnlich im Sinn des § 2 Abs 1 MRG ist (RS0069531; 4 Ob 174/18v Pkt 1.2.). Im Hinblick darauf kommt es nicht darauf an, ob die Kläger die Regelung in Pkt VI.2. des gemäß § 2 Abs 1 Satz 4 MRG (vgl auch Pkt V. ihres Kaufvertrags über die Wohnung) auf sie übergegangenen Hauptmietvertrags kannten (3 Ob 116/17f Pkt 5.). [9] 3. Soweit die Kläger erneut argumentieren, bei Erwerb der Wohnung sei ihnen nicht bekannt gewesen, dass diese nicht nur an Dienstnehmer der (Rechtsvorgängerin der) Beklagten, sondern auch an deren Witwen untervermietet werden könne, haben schon die Vorinstanzen darauf

hingewiesen, dass die Vereinbarung eines Rechts zur Untervermietung und zur Weitergabe des Mietobjekts nach ständiger Rechtsprechung nicht ungewöhnlich im Sinn des Paragraph 2, Absatz eins, MRG ist (RS0069531; 4 Ob 174/18v Pkt 1.2.). Im Hinblick darauf kommt es nicht darauf an, ob die Kläger die Regelung in Pkt römisch sechs.2. des gemäß Paragraph 2, Absatz eins, Satz 4 MRG vergleiche auch Pkt römisch fünf. ihres Kaufvertrags über die Wohnung) auf sie übergegangenen Hauptmietvertrags kannten (3 Ob 116/17f Pkt 5.).

[10] 4. Zusammenfassend zeigen die Kläger in ihrer außerordentlichen Revision keine erhebliche Rechtsfrage auf, weshalb diese zurückzuweisen ist.

Textnummer

E145966

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0030OB00139.25Z.1028.000

Im RIS seit

17.11.2025

Zuletzt aktualisiert am

22.04.2026

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