

TE OGH 2016/1/20 3Ob247/15t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.01.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Hoch als Vorsitzenden sowie die Vizepräsidentin Dr. Lovrek, die Hofräte Dr. Jensik und Dr. Roch und die Hofrätin Dr. Kodek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei G***** reg.Gen.m.b.H., *****, vertreten durch Mag. Michael Rudnigger Rechtsanwalt-GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei Verlassenschaft nach der am 16. Jänner 2014 verstorbenen E*****, vertreten durch den Verlassenschaftskurator Dr. Christian Lang, Rechtsanwalt in Wien, und den Nebenintervenienten Dr. H*****, vertreten durch Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger Rechtsanwälte-Partnerschaft in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision des Nebenintervenienten auf Seiten der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 7. Oktober 2015, GZ 38 R 119/15d-20, 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.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Den in § 14 Abs 3 MRG genannten Angehörigen kommt nach dem Tod des bisherigen Hauptmieters ein Eintrittsrecht zu, wenn sie ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher - im gemeinsamen Haushalt mit dem bisherigen Mieter - in der Wohnung gewohnt haben (RIS-Justiz RS0069664 [T3]). 1. Den in Paragraph 14, Absatz 3, MRG genannten Angehörigen kommt nach dem Tod des bisherigen Hauptmieters ein Eintrittsrecht zu, wenn sie ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher - im gemeinsamen Haushalt mit dem bisherigen Mieter - in der Wohnung gewohnt haben (RIS-Justiz RS0069664 [T3]).

Im Hinblick darauf, dass der Nebenintervenient nach den Feststellungen nicht im gemeinsamen Haushalt mit der verstorbenen Mieterin gewohnt hat, ist der geltend gemachte Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 5 MRG jedenfalls erfüllt, ohne dass es auf den in der außerordentlichen Revision ins Treffen geführten Umstand ankäme, dass der Nebenintervenient seine Eigentumswohnung als Büro nutze, es sich dabei also nicht um eine rechtlich gleichwertige Wohngelegenheit (vgl. RIS-Justiz RS0068181) handle. Im Hinblick darauf, dass der Nebenintervenient nach den Feststellungen nicht im gemeinsamen Haushalt mit der verstorbenen Mieterin gewohnt hat, ist der geltend gemachte Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 5, MRG jedenfalls erfüllt, ohne dass es auf den in der außerordentlichen Revision ins Treffen geführten Umstand ankäme, dass der Nebenintervenient seine

Eigentumswohnung als Büro nutze, es sich dabei also nicht um eine rechtlich gleichwertige Wohngelegenheit vergleiche RIS-Justiz RS0068181) handle.

2. Bei Ausübung eines vertraglich vereinbarten (unbeschränkten) Weitergaberechts tritt der Nachmieter nach ständiger Rechtsprechung erst dann in den Bestandvertrag ein, wenn dem Bestandgeber die Abtretung der Mietrechte bekannt gegeben wird (

RIS-Justiz

RS0032747; RS0032700 [T7]; 5 Ob 250/09i mwN). Ein solches vertragliches Weitergaberecht kann auch durch Legat ausgeübt werden. Auch in diesem Fall setzt der Eintritt des Nachmieters jedoch die Mitteilung der Weitergabe an den Bestandgeber voraus (7 Ob 2048/96v = RIS-Justiz

RS0106614).

Der Nebenintervenient behauptet nicht einmal in der außerordentlichen Revision, dass die Klägerin (bei noch aufrehtem Bestandverhältnis, also vor der Aufkündigung: 7 Ob 2048/96v) über seinen Eintritt in das Mietverhältnis informiert worden wäre. Aus der bloßen Kenntnis der Klägerin von der letztwilligen Verfügung (dem Legat) ergibt sich entgegen der Ansicht des Revisionswerbers noch nicht ihre Kenntnis „über den Eintritt des Nebenintervenienten in die Mietrechte“, setzt die Weitergabe des Mietrechts doch eine Willenseinigung zwischen dem Alt- und dem Neumieter über die Übertragung der Hauptmietrechte, also die Zustimmung des neuen Mieters zur Übernahme der Mietrechte voraus (vgl. RIS-Justiz RS0069526). Der Nebenintervenient behauptet nicht einmal in der außerordentlichen Revision, dass die Klägerin (bei noch aufrehtem Bestandverhältnis, also vor der Aufkündigung: 7 Ob 2048/96v) über seinen Eintritt in das Mietverhältnis informiert worden wäre. Aus der bloßen Kenntnis der Klägerin von der letztwilligen Verfügung (dem Legat) ergibt sich entgegen der Ansicht des Revisionswerbers noch nicht ihre Kenntnis „über den Eintritt des Nebenintervenienten in die Mietrechte“, setzt die Weitergabe des Mietrechts doch eine Willenseinigung zwischen dem Alt- und dem Neumieter über die Übertragung der Hauptmietrechte, also die Zustimmung des neuen Mieters zur Übernahme der Mietrechte voraus vergleiche RIS-Justiz RS0069526).

Textnummer

E113461

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0030OB00247.15T.0120.000

Im RIS seit

09.02.2016

Zuletzt aktualisiert am

27.09.2021

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