

TE OGH 2015/9/17 3Ob163/15i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.09.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat Dr. Jensik als Vorsitzenden, die Vizepräsidentin Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Schwarzenbacher und Dr. Roch und die Hofrätin Dr. Kodek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M***** OG *****, vertreten durch Marschall & Heinz Rechtsanwalts-Partnerschaft in Wien, gegen die beklagte Partei E*****, vertreten durch Dr. Helmut Steiner, Dr. Thomas Weber, Mag. Gerald Hegenbart, Mag. Claus Steiner, Rechtsanwälte in Baden, wegen 33.449,60 EUR sA und Feststellung, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 28. Mai 2015, GZ 19 R 5/15v-17, womit das Urteil des Bezirksgerichts Baden vom 11. Dezember 2014, GZ 15 C 210/14g-13, bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass sie als Teil- und Zwischenurteil zu lauten haben wie folgt:

„1. Es wird festgestellt, dass der Beklagte der Klägerin für alle zukünftigen Schäden haftet, die dieser aus der Beendigung des Hauptmietverhältnisses hinsichtlich der Halle top 3 zwischen dem Beklagten und den Eigentümern der Liegenschaft mit der Grundstücksadresse *****, entstehen.

2. Das Begehren, der Beklagte sei schuldig, der Klägerin 33.449,60 EUR samt 4 % Zinsen seit 17. Oktober 2013 zu bezahlen, besteht dem Grunde nach zu Recht.

3. Die Entscheidung über die auf das Teil- und das Zwischenurteil entfallenden Kosten des Verfahrens erster Instanz werden der Endentscheidung über das Zahlungsbegehren vorbehalten.“

Die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Beklagte war aufgrund eines auf unbestimmte Zeit geschlossenen Hauptmietvertrags vom 10. April 2010 Mieter einer auf einer näher bezeichneten Liegenschaft gelegenen Halle.

Einen Teil der Halle Top 3 vermietete der Beklagte beginnend ab 1. Juli 2010 an die Klägerin, die das Objekt als Geschäftslokal verwendete. Den anderen Teil der Halle verwendete der Beklagte als Lager im Rahmen seiner geschäftlichen Tätigkeit. Der Untermietvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Bei Abschluss des Untermietvertrags wurde nicht besprochen, was bei Beendigung des Hauptmietvertrags geschehen sollte. Der Beklagte machte sich darüber keine Gedanken.

Die Liegenschaft wurde in der Folge versteigert. Die neuen Eigentümer klagten den Beklagten immer wieder (ua auch

auf Räumung), wobei der Beklagte den Ausgang dieser Verfahren als unsicher einschätzte. Er entschloss sich schließlich, mit den neuen Eigentümern der Liegenschaft einen Räumungsvergleich per 30. November 2013 abzuschließen.

Am 27. Juni 2013 teilte der Beklagte seinen Entschluss der Klägerin mit. Er bot ihr die einvernehmliche Auflösung des Untermietverhältnisses per 30. November 2013 an. Dieses Angebot nahm die Klägerin nicht an. Der Rechtsvertreter der Klägerin machte den Beklagten darauf aufmerksam, dass dieser aufgrund des Untermietvertrags verpflichtet sei, Einwendungen gegen eine Aufkündigung des Hauptmietvertrags durch die Liegenschaftseigentümer zu erheben und die Klägerin über eine allenfalls erfolgte Kündigung zu informieren und ihr den Streit zu verkünden.

Die Klägerin versuchte - allerdings erfolglos - mit den Liegenschaftseigentümern einen Hauptmietvertrag über das Unterbestandsobjekt zu identen Konditionen wie im Untermietvertrag zu schließen. Gleichzeitig teilte die Klägerin den Liegenschaftseigentümern mit, dass sie einer Auflösung des Hauptmietvertrags mit dem Beklagten nicht zustimme.

Am 23. Juli 2013 informierte der Beklagte die Klägerin erneut, dass er gedenke, einen Räumungsvergleich abzuschließen. Er bot der Klägerin eine Abschlagszahlung von 10.000 EUR an. Das lehnte die Klägerin ebenso wie den vom Beklagten beabsichtigten Räumungsvergleich mit den Liegenschaftseigentümern ab.

Am 5. September 2013 teilte der Rechtsvertreter des Beklagten dem Rechtsvertreter der Klägerin mit, dass ein Räumungsvergleich zum 6. Dezember 2013 abgeschlossen wurde. Er wies darauf hin, dass auch die Klägerin verpflichtet sei, die Liegenschaft bis zu diesem Datum zu räumen. Über eine kurzfristige Verlängerung der Räumungsfrist könne jedoch verhandelt werden.

Der Vertreter der Klägerin machte mit Schreiben vom 17. Oktober 2013 näher bezifferte Schadenersatzansprüche geltend. Dies lehnte der Vertreter des Beklagten ab. Der Beklagte werde, „in Übereinstimmung mit der oberstgerichtlichen Judikatur“ eine Aufkündigung einbringen, weil eine einvernehmliche Beendigung durch die Untermieterin abgelehnt würde.

Der Beklagte räumte das Objekt tatsächlich am 25. November 2013. Am selben Tag brachte er gegen die Klägerin eine gerichtliche Aufkündigung ein, mit der er das Untermietverhältnis über die gemieteten Hallenräumlichkeiten sowie die Mitbenützung eines Abstellplatzes zum 31. Dezember 2013 aufkündigte.

Unter „Kündigungsgründe“ machte der Beklagte in der Aufkündigung zusammengefasst geltend, dass er sich gegenüber der Untermieterin niemals zur Aufrechterhaltung des Hauptmietvertrags für eine bestimmte Zeit verpflichtet habe. Der Räumungsvergleich mit den Liegenschaftseigentümern verwirkliche nach oberstgerichtlicher Judikatur einen Kündigungsgrund gegenüber dem Untermieter.

Die Klägerin erhob keine Einwendungen gegen die Aufkündigung.

Die Klägerin mietete in Reaktion auf den vom Beklagten geschlossenen Räumungsvergleich und die daraus resultierende Verpflichtung zur Räumung ein Ersatzobjekt und räumte die untergemietete Halle. Dadurch entstanden ihr Kosten.

Die Klägerin begehrt insgesamt 33.449,60 EUR als Schadenersatz für näher bezifferte Kosten, die ihr im Zusammenhang mit der Anmietung und Adaptierung des Ersatzobjekts entstanden seien, sowie die Feststellung, dass der Beklagte der Klägerin für alle darüber hinausgehenden Schäden hafte, die der Klägerin durch das rechtswidrige und schuldhafte Verhalten des Beklagten bereits entstanden seien oder in Zukunft entstünden. Der von der Klägerin nunmehr für das Ersatzobjekt geleistete Mietzins sei höher als der ursprünglich vereinbarte Untermietzins. Die Möglichkeit zukünftiger Schäden sei daher nicht auszuschließen.

Sie bringt zusammengefasst vor, der Abschluss des Räumungsvergleichs durch den Beklagten sei rechtswidrig und schuldhaft. Das Untermietverhältnis sei auf unbestimmte Zeit geschlossen worden. Ein Kündigungsgrund, der den Beklagten zur Aufkündigung des Untermietverhältnisses berechtigt habe, sei nicht vorgelegen. Die freiwillige Aufgabe des Hauptbestandsrechts begründe daher die Schadenersatzpflicht des Beklagten. Durch den vertragswidrigen Verzicht des Beklagten auf sein Hauptmietrecht sei auch das Benützungsrecht der Klägerin „gleichsam erloschen“. Die Führung des „Räumungsprozesses“ (gemeint: eines Prozesses über die vom Beklagten eingebrachte Aufkündigung nach Erhebung von Einwendungen) sei für die Klägerin aussichtslos gewesen. Der gegen den Hauptmieter erwirkte Räumungstitel könne auch gegen den Untermieter vollstreckt werden. Es sei der Klägerin nicht zumutbar gewesen, sich auf einen Prozess mit dem Beklagten einzulassen, weil die Klägerin selbst bei Obsiegen kein Benützungsrecht an

dem Bestandsobjekt gehabt hätte. Der Klägerin wären nur weitere Kosten entstanden. Im Sinn der sie treffenden Schadensminderungspflicht wäre es daher sogar indiziert gewesen, sich auf dieses letztlich zwecklose Aufkündigungsverfahren nicht einzulassen. Das für den Schaden kausale Verhalten des Beklagten sei bereits durch den Abschluss des Räumungsvergleichs mit der Liegenschaftseigentümerin verwirklicht worden. Ab diesem Zeitpunkt sei es dem Beklagten nicht mehr möglich gewesen, seine Vertragspflichten gegenüber der Untermieterin zu erfüllen.

Der Beklagte, der auch die Höhe des Klagebegehrens bestritt, wendet ein, dass kein Schadenersatzanspruch des Untermieters gegenüber dem Hauptmieter bestehe, wenn dem Hauptmieter gegenüber dem Untermieter ein Anspruch auf Vertragsauflösung zugestanden wäre. Durch die in Rechtskraft erwachsene gerichtliche Aufkündigung stehe bindend fest, dass der Beklagte ein Recht auf Beendigung des Untermietverhältnisses gehabt habe. Darüber hinaus habe sich der Beklagte niemals zur Aufrechterhaltung des Untermietvertrags über einen bestimmten Zeitraum hinaus verpflichtet. Die Klägerin habe daher damit rechnen müssen, dass der Beklagte aus wirtschaftlichen Gründen, aus Altersgründen oder Gesundheitsgründen oder Eintritt in die Pension sein Hauptmietverhältnis beenden werde. Den Beklagten treffe kein Verschulden. Das Feststellungsbegehren sei im Übrigen unschlüssig.

Das Erstgericht wies sowohl das Zahlungs- als auch das Feststellungsbegehren ab.

Der Unterbestandgeber, der sein Bestandsrecht freiwillig aufgabe, sei dem Unterbestandnehmer zum Schadenersatz verpflichtet, sofern ihm nicht ohnedies gegenüber dem Unterbestandnehmer ein Anspruch auf Vertragsauflösung zugestanden wäre. Darüber, ob dem Beklagten ein solches Recht zugestanden sei, sei in der Aufkündigung rechtskräftig abgesprochen worden. Die Erhebung von Einwendungen im Aufkündigungsverfahren durch die Klägerin wäre entgegen ihrem Vorbringen auch nicht aussichtslos oder zwecklos gewesen. Nach Erhebung von Einwendungen hätte vielmehr der Beklagte im Aufkündigungsverfahren um das Räumungsbegehren einschränken müssen.

Das Berufungsgericht gab der dagegen von der Klägerin ausschließlich aus dem Berufungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung erhobenen Berufung nicht Folge und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, weil Rechtsprechung dazu fehle, inwieweit eine rechtskräftig erlassene Aufkündigung ohne Durchführung eines kontradiktorischen Verfahrens Bindungswirkung für das Verfahren über einen Schadenersatzanspruch wie den hier vorliegenden entfalte.

Rechtlich vertrat das Berufungsgericht die Auffassung, dass das unstrittig den Kündigungsschutzbestimmungen des MRG unterliegende Untermietverhältnis zwischen den Streitteilen durch die Aufkündigung, gegen die die Klägerin keine Einwendungen erhoben habe, rechtskräftig beendet worden sei. Die rechtskräftige gerichtliche Aufkündigung löse bindend die Frage, ob dem Beklagten ein Recht zur Aufkündigung zugestanden sei. Nach der überwiegenden neueren Lehre und Rechtsprechung enthalte die gerichtliche Kündigung nämlich einerseits materiellrechtlich die einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung eines Vertragsteils des Bestandvertrags, den Bestandvertrag zu einem bestimmten Endtermin aufzulösen. Ferner enthalte sie den prozessrechtlichen Antrag an das Gericht, an den Gegner einen Übergabs- oder Übernahmefehl zu erlassen, den Bestandgegenstand zu diesem Termin geräumt zu übergeben oder zu übernehmen oder gegen die Aufkündigung Einwendungen zu erheben. Im Aufkündigungsverfahren sei Hauptfrage des Verfahrens gewesen, ob ein Kündigungsgrund verwirklicht worden sei. Es stehe daher rechtskräftig und bindend fest, dass der vom Beklagten geltend gemachte Kündigungsgrund bestanden habe. Damit müsse aber auch das Schadenersatzbegehren der Klägerin erfolglos bleiben.

Die Klägerin beantragt mit ihrer Revision die Abänderung der Urteile der Vorinstanzen im Sinne einer gänzlichen Klagestattgebung; hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag.

Der Beklagte beantragt in seiner Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

Die Revision ist aus dem vom Berufungsgericht genannten Grund zulässig. Sie ist auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1. Durch den Abschluss des Räumungsvergleichs mit der Liegenschaftseigentümerin verstieß der Beklagte rechtswidrig und schuldhaft gegen die ihn aus dem Untermietverhältnis mit der Klägerin treffenden Pflichten.

1.1 Unstrittig ist im Revisionsverfahren, dass sowohl das zwischen dem Beklagten und dem früheren Liegenschaftseigentümer geschlossene Hauptmietverhältnis als auch das Untermietverhältnis zwischen den Streitteilen den Kündigungsschutzbestimmungen des MRG unterlag.

1.2 Das Untermietverhältnis zwischen den Streitparteien wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Dass bis zum Abschluss des Räumungsvergleichs zwischen dem Beklagten und der Liegenschaftseigentümerin ein Auflösungs- oder Kündigungsgrund verwirklicht wurde, der den Beklagten zur Beendigung des Untermietvertrags berechtigt hätte, brachte er nicht vor: Sein erstinstanzliches Vorbringen, die Klägerin habe nicht damit rechnen dürfen, dass der Beklagte das Hauptmietverhältnis nicht beenden werde, lässt außer Acht, dass der Beklagte aufgrund des auf unbestimmte Zeit geschlossenen Untermietvertrags verpflichtet war, der Klägerin die ungestörte Benützung des Bestandsobjekts zu ermöglichen. In gleicher Weise wie der Bestandgeber dem Bestandnehmer bei Verschulden für jeden durch die Vernachlässigung seiner Pflichten schuldhaft verursachten Schaden, insbesondere auch durch vorzeitige Beendigung des Bestandsverhältnisses, haftet, ist der Unterbestandgeber dem Unterbestandnehmer gegenüber schadenersatzpflichtig. Es ist daher anerkannt, dass der Unterbestandgeber, der sein Bestandsrecht freiwillig aufgibt, dem Unterbestandnehmer zum Schadenersatz verpflichtet ist, sofern ihm nicht ohnedies gegenüber dem Unterbestandnehmer ein Anspruch auf Vertragsbeendigung zugestanden wäre (7 Ob 28/14i immolex 2014/86 [Cerha] mwN).

1.3 Dass die Liegenschaftseigentümer ihrerseits einen Grund hatten, das kündigungsgeschützte Hauptmietverhältnis mit dem Beklagten durch vorzeitige Auflösung oder Kündigung zu beenden, oder dass ein aner kennenswerter Grund für den Beklagten bestand, seine Hauptmietrechte freiwillig aufzugeben, steht weder fest noch erstattete der behauptungs- und beweispflichtige Beklagte (§ 1298 ABGB) ein entsprechendes Vorbringen. Sein Einwand, ihn treffe am Abschluss des Räumungsvergleichs kein Verschulden, ist daher unbegründet. 1.3 Dass die Liegenschaftseigentümer ihrerseits einen Grund hatten, das kündigungsgeschützte Hauptmietverhältnis mit dem Beklagten durch vorzeitige Auflösung oder Kündigung zu beenden, oder dass ein aner kennenswerter Grund für den Beklagten bestand, seine Hauptmietrechte freiwillig aufzugeben, steht weder fest noch erstattete der behauptungs- und beweispflichtige Beklagte (Paragraph 1298, ABGB) ein entsprechendes Vorbringen. Sein Einwand, ihn treffe am Abschluss des Räumungsvergleichs kein Verschulden, ist daher unbegründet.

2. Durch die vom Beklagten eingebrachte gerichtliche Aufkündigung ist nicht bindend geklärt, dass ein Kündigungsgrund verwirklicht wurde, der den Beklagten zur Kündigung des Untermietvertrags berechtigte.

2.1 Nach gesicherter jüngerer, von der Literatur gebilligter Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs endet das Untermietverhältnis nicht automatisch mit der Beendigung des Hauptmietverhältnisses (8 Ob 300/98w JBl 1999, 736 [insoweit zust Apathy] ; 7 Ob 28/14i immolex 2014/86 [Cerha] mwN; Schauer, Abhängigkeit des Unterbestandsverhältnisses vom Hauptbestandsvertrag? wobl 1996, 25; Pesek in Schwimann/Kodek V4 § 1098 ABGB Rz 122 mwN). 2.1 Nach gesicherter jüngerer, von der Literatur gebilligter Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs endet das Untermietverhältnis nicht automatisch mit der Beendigung des Hauptmietverhältnisses (8 Ob 300/98w JBl 1999, 736 [insoweit zust Apathy]; 7 Ob 28/14i immolex 2014/86 [Cerha] mwN; Schauer, Abhängigkeit des Unterbestandsverhältnisses vom Hauptbestandsvertrag? wobl 1996, 25; Pesek in Schwimann/Kodek V4 Paragraph 1098, ABGB Rz 122 mwN).

2.2 Allerdings sind vom Bestandgeber gegen den (Haupt-)Bestandnehmer erwirkte Gerichtsentscheidungen, die das Bestehen oder die Auflösung des (Haupt-)Bestandsverhältnisses betreffen, auch gegenüber dem Unterbestandnehmer wirksam und vollstreckbar (§ 568 ZPO). Das gilt auch für einen Räumungsvergleich der Parteien des Hauptbestandsvertrags (RIS-Justiz RS0044968), sofern dieser nicht in der Absicht geschlossen wurde, den Untermieter zu schädigen (1 Ob 9/04m = RIS-Justiz RS0044968 [T1]). 2.2 Allerdings sind vom Bestandgeber gegen den (Haupt-)Bestandnehmer erwirkte Gerichtsentscheidungen, die das Bestehen oder die Auflösung des (Haupt-)Bestandsverhältnisses betreffen, auch gegenüber dem Unterbestandnehmer wirksam und vollstreckbar (Paragraph 568, ZPO). Das gilt auch für einen Räumungsvergleich der Parteien des Hauptbestandsvertrags (RIS-Justiz RS0044968), sofern dieser nicht in der Absicht geschlossen wurde, den Untermieter zu schädigen (1 Ob 9/04m = RIS-Justiz RS0044968 [T1]).

2.3 Der Untermieter kann daher im Fall der Beendigung des Hauptmietverhältnisses nur gegenüber seinem Vertragspartner erfolgreich das aufrechte Untermietverhältnis einwenden, nicht aber dann, wenn er vom Eigentümer nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses auf Räumung in Anspruch genommen wird (3 Ob 278/04k; 6 Ob 212/06d; 8 Ob 60/09w mwN jeweils unter ausdrücklicher Ablehnung der Entscheidung 8 Ob 300/98w).

2.4 Unter diesem Gesichtspunkt ist der Klägerin darin beizupflichten, dass die Erhebung von Einwendungen gegen die

vom Beklagten nach Abschluss des Räumungsvergleichs eingebrachte Aufkündigung den eingetretenen Schaden (Notwendigkeit der Anmietung und Adaptierung eines Ersatzobjekts) nicht verhindert hätte, weil die Klägerin auch im Fall eines Obsiegens im Kündigungsprozess die Verpflichtung getroffen hätte, das Untermietobjekt den Liegenschaftseigentümern zurückzustellen. Ganz im Gegenteil wären bei Erhebung von Einwendungen überdies zusätzliche (Prozess-)Kosten entstanden.

2.5 Unzutreffend ist die Auffassung, dass durch die infolge Unterlassung von Einwendungen rechtswirksam gewordene Aufkündigung mit Rechtskraftwirkung über das Bestehen eines Kündigungsgrundes entschieden worden wäre:

Das Gericht hat gemäß § 564 ZPO über die Aufkündigung, also über den im verfahrenseinleitenden Schriftsatz enthaltenen Antrag des Aufkündigenden, dem Gegner aufzutragen, entweder den Bestandgegenstand zur bestimmten Zeit zu übergeben oder zu übernehmen oder gegen die Aufkündigung Einwendungen zu erheben (§ 562 Abs 1 Satz 2 ZPO), einen entsprechenden Auftrag zu erlassen. Werden keine Einwendungen erhoben, erwächst der Leistungsbefehl auf Übergabe (Übernahme) des Bestandgegenstands in Rechtskraft und ist Exekutionstitel (§ 1 Z 14 EO). Ob und welche Kündigungsgründe verwirklicht wurden, ist hingegen - jedenfalls vor Erhebung von Einwendungen - nicht Hauptfragenentscheidung des gerichtlichen Leistungsbefehls. Das Gericht hat gemäß Paragraph 564, ZPO über die Aufkündigung, also über den im verfahrenseinleitenden Schriftsatz enthaltenen Antrag des Aufkündigenden, dem Gegner aufzutragen, entweder den Bestandgegenstand zur bestimmten Zeit zu übergeben oder zu übernehmen oder gegen die Aufkündigung Einwendungen zu erheben (Paragraph 562, Absatz eins, Satz 2 ZPO), einen entsprechenden Auftrag zu erlassen. Werden keine Einwendungen erhoben, erwächst der Leistungsbefehl auf Übergabe (Übernahme) des Bestandgegenstands in Rechtskraft und ist Exekutionstitel (Paragraph eins, Ziffer 14, EO). Ob und welche Kündigungsgründe verwirklicht wurden, ist hingegen - jedenfalls vor Erhebung von Einwendungen - nicht Hauptfragenentscheidung des gerichtlichen Leistungsbefehls.

Ob im anders gelagerten Fall eines nach Erhebung von Einwendungen ergehenden Urteils gemäß § 572 ZPO mit Rechtskraftwirkung über das Bestehen eines Kündigungsgrundes abgesprochen wird oder ob lediglich die Frage der Beendigung des Bestandverhältnisses Hauptfrage und das Vorliegen eines Kündigungsgrundes nur eine - nach ständiger neuerer Rechtsprechung (vgl. RIS-Justiz RS0102102) nicht bindende (RIS-Justiz RS0041342; RS0041178) - Vorfragenbeurteilung für diese Hauptfragenentscheidung ist (solby in Fasching/Konecny IV/1² § 572 ZPO Rz 4 mwN; anders für den Fall der Verneinung eines Kündigungsgrundes 2 Ob 161/06z) bedarf hier keiner Prüfung. Ob im anders gelagerten Fall eines nach Erhebung von Einwendungen ergehenden Urteils gemäß Paragraph 572, ZPO mit Rechtskraftwirkung über das Bestehen eines Kündigungsgrundes abgesprochen wird oder ob lediglich die Frage der Beendigung des Bestandverhältnisses Hauptfrage und das Vorliegen eines Kündigungsgrundes nur eine - nach ständiger neuerer Rechtsprechung vergleiche RIS-Justiz RS0102102) nicht bindende (RIS-Justiz RS0041342; RS0041178) - Vorfragenbeurteilung für diese Hauptfragenentscheidung ist (so lby in Fasching/Konecny IV/1² Paragraph 572, ZPO Rz 4 mwN; anders für den Fall der Verneinung eines Kündigungsgrundes 2 Ob 161/06z) bedarf hier keiner Prüfung.

2.6 Dass mit den in der Aufkündigung genannten „Kündigungsgründen“ inhaltlich kein wichtiger Grund iSd § 30 Abs 1 oder 2 MRG, insbesondere auch nicht der für Untermietverhältnisse geregelte besondere Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 12 MRG, geltend gemacht wurde, weil die Beendigung des Hauptmietverhältnisses ohne Hinzutreten besonderer Umstände diesen Kündigungsgrund nicht verwirklicht, bezweifelt der Beklagte zutreffend nicht mehr: Bei den in § 30 Abs 2 Z 12 MRG genannten wichtigen Interessen des Untervermieters muss es sich um solche handeln, die den im Gesetz angeführten Beispielen (Eigenbedarf; Unzumutbarkeit der Aufrechterhaltung der Wohngemeinschaft) an Gewicht gleichkommen (RIS-Justiz RS0070682). Das ist bei freiwilliger Aufgabe der Hauptmietrechte des Hauptmieters nicht der Fall. 2.6 Dass mit den in der Aufkündigung genannten „Kündigungsgründen“ inhaltlich kein wichtiger Grund iSd Paragraph 30, Absatz eins, oder 2 MRG, insbesondere auch nicht der für Untermietverhältnisse geregelte besondere Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG, geltend gemacht wurde, weil die Beendigung des Hauptmietverhältnisses ohne Hinzutreten besonderer Umstände diesen Kündigungsgrund nicht verwirklicht, bezweifelt der Beklagte zutreffend nicht mehr: Bei den in Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG genannten wichtigen Interessen des Untervermieters muss es sich um solche handeln, die den im Gesetz angeführten Beispielen (Eigenbedarf; Unzumutbarkeit der Aufrechterhaltung der Wohngemeinschaft) an Gewicht gleichkommen (RIS-Justiz RS0070682). Das ist bei freiwilliger Aufgabe der Hauptmietrechte des Hauptmieters nicht der Fall.

2.7 Schließlich versagt auch das Argument, der Klägerin sei kein vom Beklagten verursachter Schaden entstanden, weil

sie infolge des rechtskräftigen Leistungsbefehls ihrerseits ohnedies auch dem Beklagten gegenüber zur Räumung verpflichtet gewesen sei: Der Sache nach wird damit der Einwand angesprochen, der Schaden wäre auch bei rechtmäßigem Alternativverhalten des Beklagten eingetreten. Dieser Einwand ist unberechtigt: Hätte der Beklagte sich rechtmäßig verhalten, also den Räumungsvergleich mit den Liegenschaftseigentümern nicht geschlossen, hätte er auch nicht die - ausschließlich auf die Beendigung des Hauptmietverhältnisses gestützte - Aufkündigung eingebracht. Die Unterlassung der Erhebung von Einwendungen gegen die Aufkündigung, die darauf beruhte, dass der Klägerin trotz Obsiegens im Kündigungsverfahren ein Verbleib im Bestandsobjekt nicht möglich gewesen wäre, schließt somit einen Schadenersatzanspruch nicht aus.

3. Das Schadenersatzbegehren der Klägerin ist daher dem Grunde nach berechtigt. Aus diesem Grund ist das abweisende Urteil über das - der Höhe nach bestrittene - Zahlungsbegehren in ein Zwischenurteil gemäß § 393 Abs 1 ZPO abzuändern. 3. Das Schadenersatzbegehren der Klägerin ist daher dem Grunde nach berechtigt. Aus diesem Grund ist das abweisende Urteil über das - der Höhe nach bestrittene - Zahlungsbegehren in ein Zwischenurteil gemäß Paragraph 393, Absatz eins, ZPO abzuändern.

4. Das Feststellungsbegehren ist, wie sich aus dem Parteivorbringen der Klägerin ergibt, ohnedies so zu verstehen, dass die Klägerin nur die Feststellung der Haftung des Beklagten für künftig eintretende Schäden (Mietdifferenz zwischen der derzeitigen Miete für das Ersatzobjekt und der bisherigen Untermiete) begehrt. In Abänderung der Urteile der Vorinstanzen war daher dem Feststellungsbegehren in der das Klagevorbringen präzisierenden Fassung stattzugeben (RIS-Justiz RS0039357).

5. Die Kostenvorbehalte gründen sich auf §§ 50, 52 Abs 4 ZPO, hinsichtlich des Zwischenurteils iVm§ 393 Abs 4 ZPO. 5. Die Kostenvorbehalte gründen sich auf Paragraphen 50, 52, Absatz 4, ZPO, hinsichtlich des Zwischenurteils in Verbindung mit Paragraph 393, Absatz 4, ZPO.

Textnummer

E112301

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0030OB00163.15I.0917.000

Im RIS seit

13.10.2015

Zuletzt aktualisiert am

28.01.2021

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