

TE OGH 2014/9/17 6Ob127/14s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.09.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Pimmer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schramm, Dr. Gitschthaler, Univ.-Prof. Dr. Kodek und Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M***** R*****, vertreten durch Dr. Johann Poulakos, Rechtsanwalt GmbH in Linz, gegen die beklagte Partei I***** L*****, vertreten durch Dr. Milan Vavrousek, Rechtsanwalt in St. Johann im Pongau, als Verfahrenshelfer, und der Nebenintervenienten auf Seiten der beklagten Partei 1. R***** L*****, 2. P***** A*****, wegen Aufkündigung, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Salzburg als Berufungsgericht vom 27. Juli 2011, GZ 22 R 218/11d-48, womit das Urteil des Bezirksgerichts Zell am See vom 5. Jänner 2011, GZ 20 C 1436/09y-34, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit 447,98 EUR (darin 74,66 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (RIS-JustizRS0042392 [T2]) - Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig.

1. Das Berufungsgericht hat die Revision mit der Begründung zugelassen, dass zur Frage, ob nach§ 2 Abs 1 MRG der Rechtsnachfolger auch dann an alle Bestimmungen des Mietvertrags gebunden ist, wenn der Kündigungsverzicht nicht vom Liegenschaftseigentümer, sondern vom Verwalter im eigenen Namen vereinbart wurde, bisher keine höchstgerichtliche Rechtsprechung bestehe. Auf diese Frage kommt es im vorliegenden Fall jedoch nicht an:1. Das Berufungsgericht hat die Revision mit der Begründung zugelassen, dass zur Frage, ob nach Paragraph 2, Absatz eins, MRG der Rechtsnachfolger auch dann an alle Bestimmungen des Mietvertrags gebunden ist, wenn der Kündigungsverzicht nicht vom Liegenschaftseigentümer, sondern vom Verwalter im eigenen Namen vereinbart wurde, bisher keine höchstgerichtliche Rechtsprechung bestehe. Auf diese Frage kommt es im vorliegenden Fall jedoch nicht an:

2.1. Erstmals in der Revision erhebt der Kläger die Behauptung, der Mietvertrag sei nie rechtswirksam zustande gekommen. Während des gesamten bisherigen Verfahrens ging der Kläger demgegenüber selbst davon aus, dass ein

gültiger Mietvertrag vorliege. Im Übrigen wäre, selbst wenn die den Mietvertrag abschließende Verwalterin des Klägers zum Abschluss eines Mietvertrags nicht berechtigt gewesen sein sollte, in Anbetracht der mehrjährigen Dauer des Bestandverhältnisses einerseits und des Umstands, dass es sich bei der beklagten Partei um die Tochter des seinerzeitigen Liegenschaftseigentümers handelt, zumindest von einer konkludenten nachträglichen Genehmigung des Mietvertrags durch den damaligen Eigentümer oder seinen Rechtsnachfolger auszugehen.

2.2. Die Behauptung, der mit der Beklagten bestehende Mietvertrag sei nur schlüssig zustande gekommen und enthalte nicht den Kündigungsverzicht, stellt eine unzulässige Neuerung dar. Im Übrigen ist nach dem Gesagten ohnedies zumindest von einer stillschweigenden nachträglichen Genehmigung des durch die Verwalterin abgeschlossenen schriftlichen Mietvertrags durch den damaligen Liegenschaftseigentümer auszugehen.

3. Dass der Verzicht auf die Geltendmachung des Kündigungsgrundes des § 30 Abs 2 Z 6 MRG nach ständiger Rechtsprechung keine ungewöhnliche Nebenabrede iSd § 2 Abs 1 MRG darstellt (vgl 4 Ob 333/98v; zum Kündigungsgrund des Eigenbedarfs vgl MietSlg 39.224), hat bereits das Berufungsgericht zutreffend dargelegt. 3. Dass der Verzicht auf die Geltendmachung des Kündigungsgrundes des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG nach ständiger Rechtsprechung keine ungewöhnliche Nebenabrede iSd Paragraph 2, Absatz eins, MRG darstellt (vergleiche 4 Ob 333/98v; zum Kündigungsgrund des Eigenbedarfs vergleiche MietSlg 39.224), hat bereits das Berufungsgericht zutreffend dargelegt.

4.1. Ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, stellt nur dann eine erhebliche Rechtsfrage dar, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RIS-Justiz RS0042936). Damit wäre die Auslegung des Kündigungsverzichts durch das Berufungsgericht nur dann einer Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof zugänglich, wenn eine grobe Fehlbeurteilung durch das Berufungsgericht vorläge, die im Interesse der Rechtssicherheit einer Korrektur bedarf. Davon kann im vorliegenden Fall jedoch keine Rede sein. Soweit die Revision nun auf dem Standpunkt steht, die Beklagte habe die Wohnung nicht an ihren Vater untervermietet, sondern ihm gänzlich weitergegeben, ist ihr entgegenzuhalten, dass im Verfahren erster Instanz außer Streit gestellt wurde, dass zwischen der Beklagten und ihrem Vater ein Untermietverhältnis besteht. Insoweit ist die Rechtsrüge daher nicht gesetzmäßig ausgeführt. Auf die von der Revision thematisierte Unterscheidung zwischen Untervermietung und Weitergabe kommt es im Übrigen nicht an, enthält der Kündigungsvertrag doch sowohl einen Verzicht auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 MRG als auch auf § 30 Abs 2 Z 6 MRG. 4.1. Ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, stellt nur dann eine erhebliche Rechtsfrage dar, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RIS-Justiz RS0042936). Damit wäre die Auslegung des Kündigungsverzichts durch das Berufungsgericht nur dann einer Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof zugänglich, wenn eine grobe Fehlbeurteilung durch das Berufungsgericht vorläge, die im Interesse der Rechtssicherheit einer Korrektur bedarf. Davon kann im vorliegenden Fall jedoch keine Rede sein. Soweit die Revision nun auf dem Standpunkt steht, die Beklagte habe die Wohnung nicht an ihren Vater untervermietet, sondern ihm gänzlich weitergegeben, ist ihr entgegenzuhalten, dass im Verfahren erster Instanz außer Streit gestellt wurde, dass zwischen der Beklagten und ihrem Vater ein Untermietverhältnis besteht. Insoweit ist die Rechtsrüge daher nicht gesetzmäßig ausgeführt. Auf die von der Revision thematisierte Unterscheidung zwischen Untervermietung und Weitergabe kommt es im Übrigen nicht an, enthält der Kündigungsvertrag doch sowohl einen Verzicht auf den Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG als auch auf Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG.

4.2. Für die Behauptung der Revision, der Verzicht auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 6 MRG beziehe sich lediglich auf die „Leerstehung“, nicht aber die Weitergabe, bietet der Wortlaut des Vertrags keinen Anhaltspunkt. Der durch den Verweis auf die entsprechende Gesetzesstelle näher bezeichnete Kündigungsverzicht bezieht sich im Zweifel auf den gesamten Kündigungsgrund; der Klammerausdruck „Leerstehung“ ist ersichtlich eine bloß laienhafte Umschreibung des Kündigungsgrundes der Nichtbenützung, kann aber nicht als Grundlage für eine einschränkende Auslegung des Kündigungsverzichts herangezogen werden. 4.2. Für die Behauptung der Revision, der Verzicht auf den Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG beziehe sich lediglich auf die „Leerstehung“, nicht aber die Weitergabe, bietet der Wortlaut des Vertrags keinen Anhaltspunkt. Der durch den Verweis auf die entsprechende Gesetzesstelle näher bezeichnete Kündigungsverzicht bezieht sich im Zweifel auf den gesamten Kündigungsgrund; der

Klammerausdruck „Leerstehung“ ist ersichtlich eine bloß laienhafte Umschreibung des Kündigungsgrundes der Nichtbenützung, kann aber nicht als Grundlage für eine einschränkende Auslegung des Kündigungsverzichts herangezogen werden.

5. Damit bringt die Revision aber keine Rechtsfragen der in § 502 Abs 1 ZPO geforderten Bedeutung zur Darstellung, sodass sie spruchgemäß zurückzuweisen war. 5. Damit bringt die Revision aber keine Rechtsfragen der in Paragraph 502, Absatz eins, ZPO geforderten Bedeutung zur Darstellung, sodass sie spruchgemäß zurückzuweisen war.

6. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO. Die beklagte Partei hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen. 6. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf Paragraphen 41, 50, ZPO. Die beklagte Partei hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E108756

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0060OB00127.145.0917.000

Im RIS seit

21.10.2014

Zuletzt aktualisiert am

24.02.2016

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