

# TE OGH 2003/5/22 8Ob53/03g

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 22.05.2003

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Petrag als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Rohrer, Dr. Spenling und Dr. Kuras sowie die Hofräatin des Obersten Gerichtshofes Dr. Lovrek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Peter P\*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Heinz Künzel, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei M\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Michl Münzker, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 29. Jänner 2003, GZ 39 R 27/03i-11, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Der Oberste Gerichtshof hat bereits wiederholt ausgesprochen, dass dann, wenn auf Grund einer im Mietvertrag vorweg erteilten Zustimmung des Vermieters das Mietrecht auf einen Dritten übertragen werden soll, auch bei Unwirksamkeit dieser Übertragung die Räumungsklage gegen den Dritten abzuweisen ist, wenn er das Mietobjekt weiter mit Zustimmung des bisherigen Mieters benutzt und im Zweifel nicht anzunehmen ist, dass der bisherige Mieter seine Mietrechte im Falle der Unwirksamkeit der Übertragung überhaupt aufzugeben wollte (vgl RIS-Justiz RS0010351 mwN = 3 Ob 630/86, 6 Ob 589/91). Auch ist das Berufungsgericht entsprechend der Lehre und Rechtsprechung davon ausgegangen, dass im Anwendungsbereich des MRG die Tatbestände für die Aufhebung des Mietvertrages durch den Vermieter nach § 1118 ABGB nicht erweitert werden können, sondern sogar eingeschränkt sind (vgl Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 § 29 MRG Rz 38 mwN). Der Kläger kann die Beklagte nicht allein schon deshalb auf Räumung in Anspruch nehmen, weil über das Vermögen des bisherigen Mieters das Konkursverfahren eröffnet wurde. Die Ausführungen der Klägerin, dass die Rechtsprechung hinsichtlich der Unzulässigkeit der unmittelbaren Inanspruchnahme des Dritten zu überdenken wäre, weil dadurch eine unzumutbare Einschränkung der Eigentumsrechte eintrete, vermögen schon deshalb nicht zu überzeugen, da entsprechend der ständigen Judikatur auf Grund des Räumungstitels gegen den Mieter die Räumungspflicht auch gegenüber dritten Personen, die ihr Benützungsrecht vom Verpflichteten ableiten, durchgesetzt werden kann (vgl RIS-Justiz RS0000352 mwN zuletzt 8 Ob 300/98w ua). Der Oberste Gerichtshof hat bereits wiederholt ausgesprochen, dass dann, wenn auf Grund einer im

Mietvertrag vorweg erteilten Zustimmung des Vermieters das Mietrecht auf einen Dritten übertragen werden soll, auch bei Unwirksamkeit dieser Übertragung die Räumungsklage gegen den Dritten abzuweisen ist, wenn er das Mietobjekt weiter mit Zustimmung des bisherigen Mieters benützt und im Zweifel nicht anzunehmen ist, dass der bisherige Mieter seine Mietrechte im Falle der Unwirksamkeit der Übertragung überhaupt aufgeben wollte vergleiche RIS-Justiz RS0010351 mwN = 3 Ob 630/86, 6 Ob 589/91). Auch ist das Berufungsgericht entsprechend der Lehre und Rechtsprechung davon ausgegangen, dass im Anwendungsbereich des MRG die Tatbestände für die Aufhebung des Mietvertrages durch den Vermieter nach Paragraph 1118, ABGB nicht erweitert werden können, sondern sogar eingeschränkt sind vergleiche Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 29, MRG Rz 38 mwN). Der Kläger kann die Beklagte nicht allein schon deshalb auf Räumung in Anspruch nehmen, weil über das Vermögen des bisherigen Mieters das Konkursverfahren eröffnet wurde. Die Ausführungen der Klägerin, dass die Rechtsprechung hinsichtlich der Unzulässigkeit der unmittelbaren Inanspruchnahme des Dritten zu überdenken wäre, weil dadurch eine unzumutbare Einschränkung der Eigentumsrechte eintrete, vermögen schon deshalb nicht zu überzeugen, da entsprechend der ständigen Judikatur auf Grund des Räumungstitels gegen den Mieter die Räumungspflicht auch gegenüber dritten Personen, die ihr Benützungsrecht vom Verpflichteten ableiten, durchgesetzt werden kann vergleiche RIS-Justiz RS0000352 mwN zuletzt 8 Ob 300/98w ua).

Insgesamt vermag es die Revision jedenfalls nicht, eine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des§ 502 Abs 1 ZPO darzustellen.Insgesamt vermag es die Revision jedenfalls nicht, eine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO darzustellen.

**Textnummer**

E69645

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2003:00800B00053.03G.0522.000

**Im RIS seit**

21.06.2003

**Zuletzt aktualisiert am**

26.11.2012

**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](http://www.jusline.at)