

# TE OGH 1999/6/28 30b33/99w

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 28.06.1999

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Angst als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Verein T\*\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Hans Georg Mayer und Dr. Hans Herwig Toriser, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wider die beklagte Partei Manfred M\*\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Ferdinand John Lanker und Mag. Eva Lanker-Wiedenig, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wegen Einwendungen gegen den Anspruch, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt als Berufungsgericht vom 6. November 1998, GZ 1 R 279/98v-17, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Klagenfurt vom 7. August 1998, GZ 14 C 59/98w-8, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 3.655,68 (darin enthalten S 609,28 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

### Entscheidungsgründe:

Der Beklagte hatte 1987 Räumlichkeiten im Kärntner Landhaus vom Eigentümer in Bestand genommen. In einem am 11. 6. 1996 vor dem Erstgericht geschlossenen Vergleich hatte sich die hier klagende Partei verpflichtet, das von ihr benutzte Bestandobjekt in diesem Haus bis längstens 31. 12. 1997 zu räumen und dem (nunmehrigen) Beklagten von ihren Fahrnissen geräumt zu übergeben. Mit Schreiben vom 2. 6. 1997 hatte der Vermieter das Bestandverhältnis mit dem Beklagten zum 31. 12. 1997 aufgekündigt, worauf Anfang 1998 die Räumungsklage eingebracht wurde. Mit Beschuß vom 5. 1. 1998 hatte das Erstgericht dem Beklagten gegen die klagende Partei die Räumungsexekution bewilligt.

Mit ihrer am 6. 2. 1998 eingebrachten Klage begehrte diese zu entscheiden, daß der Anspruch des Beklagten aus dem gerichtlichen Vergleich vom 11. 6. 1996 erloschen sei.

Zur Begründung führte sie aus, daß der Vergleich unter der Voraussetzung abgeschlossen worden sei, daß auch das Pachtverhältnis des Beklagten zum 31. 12. 1997 ende. Mit Kündigungsschreiben vom 2. 6. 1997 habe der Eigentümer, das Land Kärnten, das Pachtverhältnis zum Beklagten mit 31. 12. 1997 aufgekündigt. Seither benütze der Beklagte das Pachtobjekt, zu dem auch ihre Bestandräumlichkeiten gehörten, titellos. Aus diesem Grund sei er auch nicht berechtigt, gegen sie mit Räumungsexekution vorzugehen. Eine solche Berechtigung würde bestenfalls dem Land Kärnten als Rechtsnachfolger des Beklagten zustehen; dieses habe aber bereits mit Regierungsbeschuß klargestellt, daß ihr das Bestandobjekt für weitere drei Jahre zur Verfügung gestellt werde. Sie habe auch bereits mit Schreiben vom

20. 1. 1998 ein Ansuchen um Nutzungsüberlassung an den Eigentümer gestellt. Der Beklagte habe nunmehr in dem gegen ihn geführten Räumungsverfahren den Standpunkt eingenommen, daß tatsächlich kein Pachtverhältnis, sondern ein Mietverhältnis vorliege und daher die außergerichtliche Aufkündigung rechtsunwirksam wäre.

In der Folge brachte die klagende Partei noch ergänzend vor, daß der Beklagte die Mietzinse von Jänner bis Mai 1998 in Höhe des mit Vertrag vom 7. 6. 1991 vereinbarten Nutzungsentgeltes nicht nur entgegengenommen und auch selbst gefordert habe, sie seien auch bezahlt worden. Durch die Annahme und die Vorschreibung des Mietzinses sei ein Mietverhältnis neu entstanden.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und wendete im wesentlichen ein, daß der Räumungsvergleich unabhängig von einem von ihm wahrzunehmenden Räumungstermin abgeschlossen worden sei. Angesichts einer mehrfachen Verlängerung des Bestandverhältnisses zwischen den Streitteilen und der wiederholten Säumigkeit der klagenden Partei mit der Zahlung des Bestandzinses habe er keinerlei Interesse mehr an einer weiteren Verlängerung des Bestandvertrages gehabt. Er benütze das Bestandobjekt nicht titellos, die Aufkündigung des Bestandverhältnisses zwischen dem Eigentümer und dem Beklagten sei noch nicht rechtswirksam erfolgt. Das Land Kärnten sei nicht sein Rechtsnachfolger, weil er niemals seine Rechte aus dem Nutzungsvertrag und aus dem Zusatz zum Nutzungsvertrag an dieses übertragen habe. Es entfalte daher dessen Erklärung, daß die Bestandräumlichkeiten weiter der klagenden Partei zur Verfügung gestellt würden, keine Rechtswirksamkeit. Die jeweils fälligen Mietzinse seien zuletzt ausschließlich als Benützungsentgelt vorgeschrieben und auch unter Vorbehalt als solches angenommen worden.

Das Erstgericht wies die Klage, ohne ein über den Urkundenbeweis hinausgehendes Beweisverfahren durchgeführt zu haben, ab.

Es ging im wesentlichen von dem eingangs wiedergegebenen Sachverhalt aus. Es konnte nicht feststellen, "daß die nunmehr klagende Partei ihre Rechte vom Bestandgeber der nunmehr beklagten Partei, dem Land Kärnten, ableite". Weiters stellte es fest, daß der Beklagte sich in dem gegen ihn angestrengten Räumungsverfahren darauf berufen habe, Mieter und nicht Pächter zu sein, und, daß sich dieses Verfahren im Stadium der Beweisaufnahme befindet.

In rechtlicher Hinsicht meinte das Erstgericht, daß es nach dem eigenen Vorbringen der klagenden Partei nur eine vage Zusicherungen eines Dritten (des Landes Kärnten) im Zusammenhang mit der Fortsetzung des Bestandverhältnisses für den Fall gebe, daß der Unterbestandgeber zur Räumung des gesamten Bestandgegenstandes verpflichtet sein sollte. Es könne tatsächlich nicht davon ausgegangen werden, daß die klagende Partei ihre Benützungsrechte vom Land Kärnten direkt ableite. Vielmehr leite sie diese ausschließlich als Unterbestandnehmer vom Beklagten ab. Darüber hinaus sei das Bestandverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Beklagten noch nicht rechtskräftig zur Auflösung gebracht worden. Die behauptete Zusage des Liegenschaftseigentümers, der nicht Vertragspartner sei, vermöge jedenfalls keinen Oppositionsgrund darzustellen. Auch die schlüssige Begründung eines neuen Unterbestandverhältnisses sei zu verneinen.

Mit dem angefochtenen Urteil gab das Berufungsgericht der gegen das Ersturteil erhobenen Berufung der klagenden Partei nicht Folge. Es billigte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, daß durch die behauptete Vorschreibung und die Entgegennahme von Mietzinsen von Jänner bis Mai 1998 kein neuer Untermietvertrag zustande gekommen sei und verwies dazu auf die Entscheidung MietSlg 47.082.

Zur Frage, ob ein titelloser Benutzer berechtigt sei, gegen seinen Unterbestandnehmer mit Räumungsexekution vorzugehen, schloß sich das Berufungsgericht der neueren Lehre und Rechtsprechung an, welche die ältere Judikatur, wonach die Beendigung des Hauptmietverhältnisses, aus welchem Grund immer, das Erlöschen des Untermietverhältnisses bewirke, zuletzt abgelehnt habe (WoBl 1996/12 = MietSlg 46.140; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 50 zu § 29 MRG). Weil nicht nur der Eigentümer oder der Bestandnehmer, sondern auch der Verwahrer oder der Prekarist des Bestandobjektes und sogar ein Unbefugter, dem jeder Rechtstitel fehlt, einen Mietvertrag abschließen könne, bleibe auch der titellose Hauptmieter an den Untermietvertrag gebunden (6 Ob 524/91; 3 Ob 554/94; vgl MietSlg 21.155). Daraus ergebe sich im Wege des Umkehrschlusses, daß auch der Unterbestandnehmer an den Untermietvertrag - und somit an allenfalls bereits geschaffene Räumungsexekutionstitel - gebunden sei und der Unterbestandgeber von seinem, wenn auch zu einem Zeitpunkt, als er noch Hauptbestandnehmer war, erwirkten Räumungstitel selbst als titelloser Benutzer Gebrauch machen könne. Es sei daher der Ausgang des Räumungsverfahrens zwischen dem Land Kärnten und dem Beklagten für die Beurteilung des

vorliegenden Falles nicht von Bedeutung. Weil der Unterbestand nur zwischen dessen Parteien, nicht aber zwischen dem Unterbestandnehmer und dem Hauptbestandgeber ein Rechtsverhältnis begründen könne, komme es auch auf eine allfällige Zusage des Eigentümers an den Kläger, ihm werde das Bestandobjekt für weitere drei Jahre zur Verfügung gestellt, nicht an. Ob der Umstand, daß der Räumungsvergleich unter der Bedingung der Beendigung des Bestandverhältnisses zwischen dem Land Kärnten und dem Beklagten abgeschlossen worden sei, einen tauglichen Oppositionsgrund darstellen könne, sei nicht zu prüfen, weil diese Frage vom Kläger in seiner Berufung nicht mehr releviert werde. Zur Frage, ob ein titelloser Benutzer berechtigt sei, gegen seinen Unterbestandnehmer mit Räumungsexekution vorzugehen, schloß sich das Berufungsgericht der neueren Lehre und Rechtsprechung an, welche die ältere Judikatur, wonach die Beendigung des Hauptmietverhältnisses, aus welchem Grund immer, das Erlöschen des Untermietverhältnisses bewirke, zuletzt abgelehnt habe (WoBl 1996/12 = MietSlg 46.140; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 Rz 50 zu Paragraph 29, MRG). Weil nicht nur der Eigentümer oder der Bestandnehmer, sondern auch der Verwahrer oder der Prekarist des Bestandobjektes und sogar ein Unbefugter, dem jeder Rechtstitel fehlt, einen Mietvertrag abschließen könne, bleibe auch der titellose Hauptmieter an den Untermietvertrag gebunden (6 Ob 524/91; 3 Ob 554/94; vergleiche MietSlg 21.155). Daraus ergebe sich im Wege des Umkehrschlusses, daß auch der Unterbestandnehmer an den Untermietvertrag - und somit an allenfalls bereits geschaffene Räumungsexekutionstitel - gebunden sei und der Unterbestandgeber von seinem, wenn auch zu einem Zeitpunkt, als er noch Hauptbestandnehmer war, erwirkten Räumungstitel selbst als titelloser Benutzer Gebrauch machen könne. Es sei daher der Ausgang des Räumungsverfahrens zwischen dem Land Kärnten und dem Beklagten für die Beurteilung des vorliegenden Falles nicht von Bedeutung. Weil der Unterbestand nur zwischen dessen Parteien, nicht aber zwischen dem Unterbestandnehmer und dem Hauptbestandgeber ein Rechtsverhältnis begründen könne, komme es auch auf eine allfällige Zusage des Eigentümers an den Kläger, ihm werde das Bestandobjekt für weitere drei Jahre zur Verfügung gestellt, nicht an. Ob der Umstand, daß der Räumungsvergleich unter der Bedingung der Beendigung des Bestandverhältnisses zwischen dem Land Kärnten und dem Beklagten abgeschlossen worden sei, einen tauglichen Oppositionsgrund darstellen könne, sei nicht zu prüfen, weil diese Frage vom Kläger in seiner Berufung nicht mehr releviert werde.

Das Berufungsgericht sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei, und begründete dies damit, daß zur Problematik, ob das Recht des Unterbestandgebers auf Exmittierung des Unterbestandnehmers, das aufgrund eines während des aufrechten Hauptbestandverhältnisses geschaffenen Räumungstitels entstand, nach Beendigung des Hauptbestandverhältnisses verloren geht, eine Judikatur des Obersten Gerichtshofes fehle.

Die gegen dieses Urteil gerichtete Revision der klagenden Partei ist nicht berechtigt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Auf den von ihr nachträglich geltend gemachten Oppositionsgrund des Abschlusses eines neuen konkludenten Untermietvertrages ist schon deshalb nicht einzugehen, weil sie dessen Verneinung durch das Berufungsgericht in der Revision mit keinem Wort anspricht. Damit hat sie aber diesen (als einen von mehreren) in erster Instanz geltend gemachten Klagegrund schlüssig fallen gelassen. Daher ist es dem Obersten Gerichtshof wie jedem Rechtsmittelgericht nach einhelliger Rechtsprechung verwehrt, darauf noch einzugehen, weil die Gerichte an die Beschränkung der Klagegründe durch den Rechtsmittelwerber gebunden sind (EvBl 1985/154; MR 1987, 221; ÖBl 1992, 21 = SZ 65/23; 4 Ob 329/97d; 3 Ob 52/98p; 3 Ob 269/98z; Kodek in Rechberger, ZPO Rz 9 zu § 471 und Rz 5 zu § 503). Auf den von ihr nachträglich geltend gemachten Oppositionsgrund des Abschlusses eines neuen konkludenten Untermietvertrages ist schon deshalb nicht einzugehen, weil sie dessen Verneinung durch das Berufungsgericht in der Revision mit keinem Wort anspricht. Damit hat sie aber diesen (als einen von mehreren) in erster Instanz geltend gemachten Klagegrund schlüssig fallen gelassen. Daher ist es dem Obersten Gerichtshof wie jedem Rechtsmittelgericht nach einhelliger Rechtsprechung verwehrt, darauf noch einzugehen, weil die Gerichte an die Beschränkung der Klagegründe durch den Rechtsmittelwerber gebunden sind (EvBl 1985/154; MR 1987, 221; ÖBl 1992, 21 = SZ 65/23; 4 Ob 329/97d; 3 Ob 52/98p; 3 Ob 269/98z; Kodek in Rechberger, ZPO Rz 9 zu Paragraph 471 und Rz 5 zu Paragraph 503.).

Demnach wendet sich die klagende Partei in ihrer Revision auch zu Unrecht gegen die dieser Rechtslage entsprechende Ansicht des Berufungsgerichtes, nicht auf die Frage eingehen zu müssen, ob die Behauptung, der den vorliegenden Exekutionstitel darstellende Räumungsvergleich sei unter der Voraussetzung zustande gekommen, daß auch das Hauptbestandverhältnis zum 31. 12. 1997 beendet werde, einen tauglichen Oppositionsgrund darstelle. Davon abgesehen kann auch nicht gesagt werden, daß sich die klagende Partei in erster Instanz überhaupt darauf

gestützt hätte, die Beendigung des Hauptbestandverhältnisses zum selben Termin wäre zwischen den Parteien zur Bedingung für die Wirksamkeit des Räumungsvergleiches gemacht worden. Nur dies könnte aber der vom Beklagten geführten Räumungsexekution entgegenstehen.

Im übrigen hält der klagende Verein in seiner Revision noch seine Ansicht aufrecht, die außergerichtliche Aufkündigung durch den Hauptbestandgeber habe das Hauptbestandverhältnis bereits mit 31. 12.

1997 beendet. Wie sich aus der Revision eindeutig ergibt, bezweifelt der Revisionswerber gar nicht die Richtigkeit der Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, daß die Beendigung des Hauptmietverhältnisses nicht zugleich das Erlöschen des Untermietverhältnisses bewirke und auch der titellose Hauptmieter an den Untermietvertrag gebunden bleibe. Daran ist auch (ungeachtet der insofern nicht näher begründeten Entscheidungen MietSlg 48.140/20 und WoBl 1996, 2) festzuhalten. Wie der Oberste Gerichtshof bereits zu MietSlg 19.131 ausgeführt hat, ist der Rechtssatz, wonach die aus welchen Gründen immer eintretende Beendigung der Hauptmiete auch die Untermiete beende, darauf zu beschränken, daß dem Vermieter gegenüber der Rechtstitel des Untermieters zugleich mit jenem des Hauptmieters untergehe und sich der Untermieter also dem Vermieter gegenüber auf keinen Rechtstitel berufen kann. Ob das zwischen Haupt- und Untermieter abgesondert vom Hauptmietverhältnis bestehende Schuldverhältnis auch zwischen den Vertragspartnern mit dem Ende der Hauptmiete seine Rechtswirksamkeit verliere, ist nach dem Inhalt dieses Schuldverhältnisses zu beurteilen. Daran hat der Oberste Gerichtshof auch in den Entscheidungen 6 Ob 524/91, 8 Ob 546/91, 4 Ob 535/94 = SZ 67/72 = ecolex 1994, 535 (zust Hausmann) = JBl 1994, 826 = MietSlg 46.138/11 = WoBl 1996/12 (zust Würth) und 3 Ob 554/94 = ecolex 1995, 25 = MietSlg 46.140 festgehalten. Die in der älteren

Rechtsprechung vertretene Ansicht der gleichzeitigen Beendigung von Haupt- und Untermietverhältnis, die auch von einem großen Teil der Lehre geteilt wurde, so auch noch von Würth (in Rummel\*\*2 § 1112 Rz 8 [gegenteilig nunmehr in Anm zu WoBl 1996/12]; wN bei Schauer, Abhängigkeit des Unterbestandverhältnisses vom Hauptbestandvertrag? WoBl 1996, 25), wird auch in der Lehre zunehmend abgelehnt (zuletzt Schauer aaO mN in FN 4). Ausgangspunkt der neueren Rechtsprechung und Lehre ist, was offenbar der Revisionswerber übersieht, die Erkenntnis, daß es sich bei Haupt- und Untermietverhältnis um zwei selbständige Rechtsverhältnisse handelt. Zutreffend hat zuletzt Schauer (aaO) dargelegt, daß keine zureichenden Gründe dafür vorliegen, die Wirksamkeit des Untermietvertrages an jene des Hauptmietvertrages untrennbar zu knüpfen. Der Hinweis auf den Inhalt des Untermietvertrages in diesen Entscheidungen ist dahin zu verstehen, daß im Einzelfall zwischen Haupt- und Untermieter durchaus eine Bindung der Fortdauer des Untermietverhältnisses an jene des Hauptmietverhältnisses bzw ein entsprechender Kündigungsgrund vereinbart werden kann. Umgekehrt aber wäre der offenbar dem Revisionswerber vorschwebende Umkehrschluß unzulässig, das Unterbestandverhältnis dauere in jedem Fall bis zur Entfernung des Hauptmieters aus dem Bestandgegenstand fort. Rechtsprechung vertretene Ansicht der gleichzeitigen Beendigung von Haupt- und Untermietverhältnis, die auch von einem großen Teil der Lehre geteilt wurde, so auch noch von Würth (in Rummel\*\*2 Paragraph 1112, Rz 8 [gegenteilig nunmehr in Anmerkung zu WoBl 1996/12]; wN bei Schauer, Abhängigkeit des Unterbestandverhältnisses vom Hauptbestandvertrag? WoBl 1996, 25), wird auch in der Lehre zunehmend abgelehnt

(zuletzt Schauer aaO mN in FN 4). Ausgangspunkt der neueren Rechtsprechung und Lehre ist, was offenbar der Revisionswerber übersieht, die Erkenntnis, daß es sich bei Haupt- und Untermietverhältnis um zwei selbständige Rechtsverhältnisse handelt. Zutreffend hat zuletzt Schauer (aaO) dargelegt, daß keine zureichenden Gründe dafür vorliegen, die Wirksamkeit des Untermietvertrages an jene des Hauptmietvertrages untrennbar zu knüpfen. Der Hinweis auf den Inhalt des Untermietvertrages in diesen Entscheidungen ist dahin zu verstehen, daß im Einzelfall zwischen Haupt- und Untermieter durchaus eine Bindung der Fortdauer des Untermietverhältnisses an jene des Hauptmietverhältnisses bzw ein entsprechender Kündigungsgrund vereinbart werden kann. Umgekehrt aber wäre der offenbar dem Revisionswerber vorschwebende Umkehrschluß unzulässig, das Unterbestandverhältnis dauere in jedem Fall bis zur Entfernung des Hauptmieters aus dem Bestandgegenstand fort.

Entscheidend ist vielmehr die Selbständigkeit des Untermietverhältnisses gegenüber dem Hauptmietverhältnis. Aus dieser folgt unmittelbar (und nicht, wie im Berufungsurteil ausgeführt, im Wege eines Umkehrschlusses), daß die Gültigkeit des Untermietvertrages und dessen Fortdauer unabhängig von der Beendigung des Hauptmietvertrages zu beurteilen ist, woraus sich ergibt, daß auch der Umstand, daß der Hauptmieter zum titellosen Benutzer wird, an seinen Rechten aus einem bereits vorliegenden Räumungstitel dem Untermieter gegenüber nichts zu ändern vermag. Zufolge Beendigung des Untermietverhältnisses ist eben die klagende Partei aufgrund des Räumungsvergleiches dem Beklagten gegenüber zur Räumung verpflichtet, ohne daß das Schicksal des Hauptmietverhältnisses irgendeinen Einfluß darauf hätte.

Demnach kann keine Rede davon sein, daß die Rechtsansicht der Vorinstanzen, der Unterbestandgeber könne auch als titelloser Benutzer noch von einem von ihm erwirkten Räumungstitel gegen den Untermieter Gebrauch machen, kraß den gesetzlichen Regelungen und der Judikatur zum Pachtverhältnis widerspricht. Die Räumungsverpflichtung ist eben die Folge der (im vorliegenden Fall sogar einvernehmlichen) Beendigung des Untermietvertrages. Nur wenn eine solche nicht zustande gekommen wäre, hätte die klagende Partei als Untermieterin das Recht, bis zur Räumung des Unterbestandgebers im Bestandobjekt zu bleiben.

Aus der Selbständigkeit von Hauptmiet- und Untermietverhältnis ergibt sich aber auch, daß es auf die behauptete Zusage des Eigentümers, die klagende Partei könne noch weitere drei Jahre im gemieteten Objekt verbleiben, nicht ankommen kann. Die Räumungsverpflichtung dem Beklagten gegenüber ist eben Ausfluß der Beendigung des mit diesem bestehenden Vertrages. Eine allfällige Zustimmung zum Weiterverbleib durch den Eigentümer vermag daran nichts zu ändern. Selbst wenn, was gar nicht behauptet wurde, zwischen dem Eigentümer und der klagenden Partei ein Hauptbestandvertrag über die gegenständlichen Räumlichkeiten abgeschlossen worden wäre, würde dieser ja nur im Verhältnis zwischen diesen Vertragspartnern Wirkung entfalten und könnte nicht mit Erfolg dem Räumungsbegehren des Untervermieters entgegengehalten werden.

Demnach haben die Vorinstanzen ohne Rechtsirrtum die Oppositionsklage abgewiesen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 50, 41 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 50., 41 ZPO.

#### **Anmerkung**

E54613 03A00339

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1999:0030OB00033.99W.0628.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19990628\_OGH0002\_0030OB00033\_99W0000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>