

TE OGH 1998/12/9 9Ob312/98t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.12.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Steinbauer, Dr. Spenling, Dr. Hradil und Dr. Hopf als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ingrid Z*****, Private, ***** vertreten durch Dr. Friedrich Doschek, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Georgine B*****, Gesellschafterin, ***** vertreten durch Mag. Dr. Georg Fialka, Rechtsanwalt in Wien, und der Nebenintervenientin auf seiten der beklagten Partei Verlassenschaft nach dem am 7. 10. 1996 verstorbenen Erich B*****, vertreten durch Dr. Karl Zingher und Dr. Madeleine Zingher, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung, infolge außerordentlicher Revision der Nebenintervenientin gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 26. August 1998, GZ 40 R 420/98f-24, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

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

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Ein wichtiger Grund, der den Vermieter zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt, liegt unter anderem vor, wenn die vermieteten Wohnräume nach dem Tod des bisherigen Mieters nicht mehr einem dringenden Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen (§ 14 Abs 3 MRG) dienen (§ 30 Abs 2 Z 5 MRG). Die letztgenannte Bestimmung ist im Zusammenhalt mit § 14 MRG dahin auszulegen, daß Wohnraummietverhältnisse durch den Tod des Mieters kündbar werden, sofern sie nicht durch eine eintrittsberechtigte Person fortgesetzt werden (MietSlg 38.459; RIS-Justiz RS0103727). Die Revisionswerberin ist keine Eintrittsberechtigte im Sinne des § 14 Abs 3 MRG. Auf das Vorliegen bzw Fehlen (arg. nicht mehr) eines dringenden Wohnbedürfnisses kommt es daher nicht an. Keinesfalls kann aus den Worten "nicht mehr" abgeleitet werden, daß eine nicht eintrittsberechtigte Person mangels Vorhandenseins eintrittsberechtigter Personen zum Zuge kommt. Ein wichtiger Grund, der den Vermieter zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt, liegt unter anderem vor, wenn die vermieteten Wohnräume nach dem Tod des bisherigen Mieters nicht mehr einem dringenden Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen (Paragraph 14, Absatz 3, MRG) dienen (Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 5, MRG). Die letztgenannte Bestimmung ist im Zusammenhalt mit Paragraph 14,

MRG dahin auszulegen, daß Wohnraummietverhältnisse durch den Tod des Mieters kündbar werden, sofern sie nicht durch eine eintrittsberechtigte Person fortgesetzt werden (MietSlg 38.459; RIS-Justiz RS0103727). Die Revisionswerberin ist keine Eintrittsberechtigte im Sinne des Paragraph 14, Absatz 3, MRG. Auf das Vorliegen bzw Fehlen (arg. nicht mehr) eines dringenden Wohnbedürfnisses kommt es daher nicht an. Keinesfalls kann aus den Worten "nicht mehr" abgeleitet werden, daß eine nicht eintrittsberechtigte Person mangels Vorhandenseins eintrittsberechtigter Personen zum Zuge kommt.

Für die Untermiete wird das Eintrittsrecht verneint (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 12 zu § 14 MRG) und angenommen, daß bereits der Tod des Wohnraumuntermieters den gesetzlichen Kündigungstatbestand nach § 30 Abs 2 Z 5 MRG erfüllt (Würth/Zingher aaO Rz 37 zu § 30 MRG; MietSlg 38.459 [in der Revision, aber auch in Würth/Zingher aaO irrtümlich als MietSlg 38.453 zitiert]). Die Überlegungen der Revisionswerberin, daß diese Annahme den § 14 Abs 1 MRG und § 1116 ABGB widerspräche, gehen am gegenständlichen Fall vorbei, weil die vorliegende Kündigung auf den Tod der Hauptmieterin - und nicht des Untermieters - gestützt wurde; es kann daher insoweit auch keine erhebliche Rechtsfrage vorliegen. Für die Untermiete wird das Eintrittsrecht verneint (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 12 zu Paragraph 14, MRG) und angenommen, daß bereits der Tod des Wohnraumuntermieters den gesetzlichen Kündigungstatbestand nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 5, MRG erfüllt (Würth/Zingher aaO Rz 37 zu Paragraph 30, MRG; MietSlg 38.459 [in der Revision, aber auch in Würth/Zingher aaO irrtümlich als MietSlg 38.453 zitiert]). Die Überlegungen der Revisionswerberin, daß diese Annahme den Paragraph 14, Absatz eins, MRG und Paragraph 1116, ABGB widerspräche, gehen am gegenständlichen Fall vorbei, weil die vorliegende Kündigung auf den Tod der Hauptmieterin - und nicht des Untermieters - gestützt wurde; es kann daher insoweit auch keine erhebliche Rechtsfrage vorliegen.

Die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichtes, daß die Hauptmietrechte mangels Vorhandenseins eines Eintrittsberechtigten mit der Rechtskraft der Einantwortung auf die Erbin übergegangen sind, entspricht der Rechtsprechung (Würth/Zingher aaO Rz 2 zu § 14 MRG; SZ 24/141; 1 Ob 120/97x; 9 Ob 35/98g ua). Soweit die Revisionswerberin für den vorliegenden Fall einen Mietrechtseintritt bereits im Todesfall annimmt, kann ihr nicht zugestimmt werden. Der Hinweis der Revisionswerberin auf 5 Ob 2307/96t geht fehl; dort ging es nämlich um eine Anwendung des § 46a Abs 2 MRG, der tatbestandmäßig nicht an den Übergang der Mietrechte vom ruhenden Nachlaß auf den Erben anknüpft, sondern lediglich auf den Tod des Hauptmieters abstellt. Die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichtes, daß die Hauptmietrechte mangels Vorhandenseins eines Eintrittsberechtigten mit der Rechtskraft der Einantwortung auf die Erbin übergegangen sind, entspricht der Rechtsprechung (Würth/Zingher aaO Rz 2 zu Paragraph 14, MRG; SZ 24/141; 1 Ob 120/97x; 9 Ob 35/98g ua). Soweit die Revisionswerberin für den vorliegenden Fall einen Mietrechtseintritt bereits im Todesfall annimmt, kann ihr nicht zugestimmt werden. Der Hinweis der Revisionswerberin auf 5 Ob 2307/96t geht fehl; dort ging es nämlich um eine Anwendung des Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG, der tatbestandmäßig nicht an den Übergang der Mietrechte vom ruhenden Nachlaß auf den Erben anknüpft, sondern lediglich auf den Tod des Hauptmieters abstellt.

Mit ihren Überlegungen zum "dreigliedrigen Untermietverhältnis" unter Zugrundelegung eines direkten Rechtsverhältnisses zwischen Eigentümer und Untermieter entfernt sich die Revisionswerberin vom festgestellten Sachverhalt, in dem gerade eine solche direkte Beziehung fehlt. Es liegt auch kein Fall vor, in dem der Liegenschaftseigentümer den Hauptmieter beerbt hätte, weil schon vorher das Eigentum auf die Klägerin übergegangen war. Die Überlegungen der Revisionswerberin zum Vorliegen einer "Sondermiete" und einer diesbezüglichen fehlenden Rechtsprechung gehen daher gleichfalls am gegenständlichen Fall vorbei. Es liegt demnach auch insoweit keine erhebliche Rechtsfrage vor.

Anmerkung

E52377 09A03128

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0090OB00312.98T.1209.000

Dokumentnummer

JJT_19981209_OGH0002_0090OB00312_98T0000_000

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