

TE OGH 1997/4/24 6Ob62/97d

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 24.04.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Mag.Engelmaier als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Kellner, Dr.Schiemer, Dr.Prückner und Dr.Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der Rechtssache der klagenden Partei Manfred E***** vertreten durch Dr.Rainer Cuscoleca, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Werner P*****, vertreten durch Dr.Erich Kafka, Dr.Manfred Palkovits und Dr.Robert Steiner, Rechtsanwälte in Wien, wegen Feststellung des Bestehens eines Mietvertrags, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 11.Dezember 1996, GZ 41 R 648/96i-16, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision der beklagten Partei 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

Das Begehrn des klagenden Hauptmieters gegenüber dem beklagten Vermieter auf Feststellung des aufrechten Bestehens eines Mietvertrags kann beim gegebenen Aktenstand nur dann scheitern, wenn der Kläger sein Mietrecht an einer dem MRG unterliegenden Wohnung abgetreten oder sonst auf sein Mietrecht verzichtet hat.

Nach ständiger Rechtsprechung ist Voraussetzung für einen Mietrechtsübergang gemäß § 12 Abs 1 MRG, - welche Bestimmung gemäß § 43 Abs 1 MRG auch für Altverträge, jedoch Abtretung nach Inkrafttreten des MRG gilt - daß der bisherige Hauptmieter die Wohnung verlassen hat, ein naher Angehöriger, der eine gewisse Mindestzeit mit dem bisherigen Hauptmieter im gemeinsamen Haushalt gelebt hat, die Wohnung weiter benutzt und eine wenigstens konkludente Willensübereinstimmung zwischen Hauptmieter und zurückbleibendem Angehörigen über den Übergang der Mietrechte vorliegt (SZ 62/200 ua, zuletzt 4 Ob 1633/95 = WoBl 1996, 147; Nach ständiger Rechtsprechung ist Voraussetzung für einen Mietrechtsübergang gemäß Paragraph 12, Absatz eins, MRG, - welche Bestimmung gemäß Paragraph 43, Absatz eins, MRG auch für Altverträge, jedoch Abtretung nach Inkrafttreten des MRG gilt - daß der bisherige Hauptmieter die Wohnung verlassen hat, ein naher Angehöriger, der eine gewisse Mindestzeit mit dem

bisherigen Hauptmieter im gemeinsamen Haushalt gelebt hat, die Wohnung weiter benutzt und eine wenigstens konkludente Willensübereinstimmung zwischen Hauptmieter und zurückbleibendem Angehörigen über den Übergang der Mietrechte vorliegt (SZ 62/200 ua, zuletzt 4 Ob 1633/95 = WoBl 1996, 147;

RIS-Justiz RS0070988; Würth in Rummel2, § 12 MRG Rz 3 mwN). Die

Voraussetzungen für eine solche volle Vertragsübernahme, die der

Vermieter bei Vorliegen der Voraussetzungen hinnehmen muß, liegen

hier schon deshalb nicht vor, weil die Lebensgefährtin des Klägers

als Übernehmerin der Wohnung nicht zum taxativ aufgezählten (SZ

42/129 = MietSlg 21/50) Personenkreis des § 12 Abs 1 MRG zählt und

sein Sohn zwar zum begünstigten Personenkreis zählt, in Ansehung

seiner Person jedoch die Voraussetzung einer pflegschaftsbehördlichen

Genehmigung als Voraussetzung für die Verbindlichkeit (vgl dazu

Würth-Zingher, MRG19 § 12 Rz 8) fehlt. Der Anwaltsbrief der damaligen

Lebensgefährtin des Klägers des Inhalts: "... Herr ... (Kläger) ist

aus dieser Wohnung ausgezogen und hat die Hauptmietrechte gemäß § 12

MRG an seine Lebensgefährtin ... und sein Kind ... abgetreten",

konnte daher nach allgemeinen Vertragsgrundsätzen höchstens ein Mitmietrecht für sie begründen, ohne daß dadurch das Mietrecht des Klägers untergegangen wäre.

Ob ein Verzicht des Klägers auf sein Mietrecht im Rahmen einer auch konkludent zulässigen Dreiparteieneinigung mit seiner vormaligen Lebensgefährtin und dem Vermieter anzunehmen ist, muß nach den allgemeinen Grundsätzen des § 863 ABGB beurteilt werden. Er setzt ein Verhalten aller Beteiligten voraus, das bei Überlegung aller Umstände keinen Zweifel an ihrer Absicht, den bisherigen Mietvertrag in diesem Sinne zu novieren, übrig läßt. Die besonderen Umstände müssen bei Anlegung des gebotenen strengen Maßstabes für die Annahme eines konkludenten Verzichtes des bisherigen Mieters auf sein Mietrecht sprechen (6 Ob 561/92; SZ 44/106; MietSlg 18.126 ua). Diese besonderen Umstände müssen aber im jeweils vorliegenden Einzelfall geprüft und abgewogen werden und entziehen sich schon deshalb im allgemeinen generellen Aussagen, die Voraussetzung für die Zulässigkeit der außerordentlichen Revision wären. Eine solche Dreiparteieneinigung wurde im übrigen im Verfahren erster Instanz gar nicht ausdrücklich behauptet. Ob ein Verzicht des Klägers auf sein Mietrecht im Rahmen einer auch konkludent zulässigen Dreiparteieneinigung mit seiner vormaligen Lebensgefährtin und dem Vermieter anzunehmen ist, muß nach den allgemeinen Grundsätzen des Paragraph 863, ABGB beurteilt werden. Er setzt ein Verhalten aller Beteiligten voraus, das bei Überlegung aller Umstände keinen Zweifel an ihrer Absicht, den bisherigen Mietvertrag in diesem Sinne zu novieren, übrig läßt. Die besonderen Umstände müssen bei Anlegung des gebotenen strengen Maßstabes für die Annahme eines konkludenten Verzichtes des bisherigen Mieters auf sein Mietrecht sprechen (6 Ob 561/92; SZ 44/106; MietSlg 18.126 ua). Diese besonderen Umstände müssen aber im jeweils vorliegenden Einzelfall geprüft und abgewogen werden und entziehen sich schon deshalb im allgemeinen generellen Aussagen, die Voraussetzung für die Zulässigkeit der außerordentlichen Revision wären. Eine solche Dreiparteieneinigung wurde im übrigen im Verfahren erster Instanz gar nicht ausdrücklich behauptet.

Auf das behauptete Vorliegen einer Mentalreservation und ein allfälliges - unzulässiges - Abgehen der zweiten Instanz von Feststellungen des Erstgerichts zum Parteiwillen des Klägers und seiner früheren Lebensgefährtin kommt es demnach nicht an.

Anmerkung

E45949 06A00627

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0060OB00062.97D.0424.000

Dokumentnummer

JJT_19970424_OGH0002_0060OB00062_97D0000_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