jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1988/9/27 4Ob1520/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.09.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Prof.Dr.Friedl als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schobel, Dr.Kodek, Dr.Niederreiter und Dr.Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr.Eva B***-S***, Angestellte, Wien 13., Stösselgasse 5, vertreten durch Dr.Klemens Dallinger, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei E*** A***

V***-AG, Wien 1., Brandstätte 7-9, vertreten durch

Dr.Gerhard Eckert, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 70.000,-- sA, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 25.Mai 1988, GZ 48 R 187/88-19, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß § 508 a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 4 Z 1 ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Nach § 27 Abs 2 lit b MRG liegt keine verbotene Vereinbarung iS des § 27 Abs 1 MRG vor, wenn der Mieter bei Abschluß des Mietvertrages für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 und 6 MRG einen den Hauptmietzins für 10 Jahre nicht übersteigenden Betrag zahlt, sofern die konkreten Umstände, die für den Mieter schon damals den Abschluß des Mietvertrages ohne einen solchen Verzicht sinnlos gemacht hätten, nachgewiesen werden. Der Verzicht des Vermieters muß im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages wegen der besonderen Interessenlage des Mieters (MietSlg XXXVII/41) nachweislich so sehr im Interesse des Mieters gelegen sein, daß der Mietvertragsabschluß für ihn sonst sinnlos wäre. Eine solche Interessenlage ist nach der Lehre (Würth-Zingher, MRG2, 126 Anm 4 zu § 27 MRG; Würth in Rummel, ABGB, Rz 5 zu § 27 MRG; Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG

387) dann zu bejahen, wenn jemand die Wohnung wegen langer Ortsabwesenheit nicht benützen kann oder sie nur mieten will, um sie überhöht unterzuvermieten.

Nach den maßgeblichen Feststellungen verlangten die Klägerin und ihr Ehemann als Mietmieter von der Beklagten das Recht der Untervermietung; sie waren auch einverstanden, daß die Beklagte auf die Kündigungsgründe nach § 30 Abs 2 Z 4 und 6 MRG verzichtet, und erklärten sich unter diesen Umständen bereit, die geforderte Ablöse zu zahlen. Sie

wollten damit ihre Investitionen "absichern", falls sie die Wohnung wieder aufgeben sollten. Tatsächlich hatten aber die Klägerin und ihr Ehemann schon vor dem Abschluß des Mietvertrages in der Wohnung gewohnt; sie zogen erst 4 Jahre danach wieder aus, weil sie eine Eigentumswohnung gekauft hatten. Somit stand von vornherein fest, daß die Mieter die Wohnung tatsächlich benützen würden. Unter diesen tatsächlichen Umständen wäre jedoch der Abschluß des Mietvertrages ohne den Kündigungsverzicht nicht sinnlos gewesen:

Solange nämlich die Klägerin und ihr Ehemann die Wohnung tatsächlich benützten, hätten sie die Kündigungsgründe nach § 30 Abs 2 Z 4 und 6 MRG nicht verwirklicht; den Anspruch auf Ersatz ihrer Aufwendungen auf die Wohnung aber hätten sie auch im Fall der späteren Aufgabe der Wohnung nicht verloren (§ 10 MRG). Zur "Sicherung" ihrer Aufwendungen war der Kündigungsverzicht somit nicht erforderlich. Daß die Klägerin und ihr Ehemann die Wohnung ausschließlich deshalb gemietet hätten, um sie (später) gegen überhöhtes Entgelt unterzuvermieten oder einfach leer stehen zu lassen, wurde von der dafür beweispflichtigen Beklagten nicht erwiesen.

Anmerkung

E15192

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0040OB01520.88.0927.000

Dokumentnummer

JJT_19880927_OGH0002_0040OB01520_8800000_000

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

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at