

# TE OGH 1986/6/17 20b594/86

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.06.1986

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Melber, Dr. Huber und Dr. Egermann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ing. Franz K\*\*\*, 1050 Wien, Nikolsdorfgasse 41, vertreten durch Helga U\*\*\*-PUR, Hausverwalterin, 1040 Wien, Johann Strauß-Gasse 39/2, diese vertreten durch Dr. Brigitte Weiser, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Claudia S\*\*\*, technische Zeichnerin, 1100 Wien, Hardtmuthgasse 35/4/5, vertreten durch Dr. Walter Adam, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 26. Jänner 1986, GZ 41 R 12/86-15, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Favoriten vom 25. Oktober 1985, GZ 5 C 2405/85-9, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Der Kläger ist schuldig, der Beklagten die mit S 2.719,20 (darin keine Barauslagen und S 247,20 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger kündigte der Beklagten die Wohnung Nr.4 und 5 im Hause 1100 Wien, Hardtmuthgasse 35, aus den Kündigungsgründen des § 30 Abs2 Z 4 und 6 MRG auf.

Die Beklagte beantragte Klagsabweisung und wendete ein, sie sei im Besitze eines schriftlichen Untermiet- und Weitergaberechtes. Im übrigen sei ihr Hauptwohnsitz die gegenständliche Wohnung, doch habe sie außerdem einen weiteren Wohnsitz. Sie habe die Wohnung weder gänzlich noch teilweise und auch nicht gegen ein überhöhtes Entgelt untervermietet. Sie habe weiterhin ein dringendes Wohnbedürfnis an der Wohnung.

Der Kläger hielt dem entgegen, daß die Beklagte die Wohnung zur Gänze untervermietet habe. In einem schriftlichen Mietvertrag sei ihr zwar das Recht zur Untervermietung eingeräumt worden, doch sei der Mietvertrag nur als Scheinvertrag zur Umgehung der Rechte des Klägers abgeschlossen worden. Der Vertragsabschluß sei kurz vor der Zwangsversteigerung des Hauses zwischen dem damaligen Hauseigentümer, dem Vater und gesetzlichen Vertreter der damals minderjährigen Beklagten, und der Beklagten erfolgt. Eine pflegschaftsbehördliche Genehmigung des Vertrages liege nicht vor. Der Kläger habe, als er das Haus von den Erstehern gekauft habe, vom Mietvertrag keine Kenntnis gehabt.

Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung für rechtswirksam und verpflichtete die Beklagte zur Räumung der Wohnung, wobei es im wesentlichen von folgenden Feststellungen ausging:

Der Vater der Beklagten war Eigentümer des Hauses Hardtmuthgasse 35. Im Jahre 1981 wurde die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt. Nach Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens schloß der damalige Hauseigentümer, vertreten durch die Gebäudeverwaltung Helmut F\*\*\*, mit der Beklagten, seiner damals minderjährigen Tochter, einen Mietvertrag über die Wohnung Nr.4 und 5 ab. Im Mietvertrag wurde ein Hauptmietzins von S 275,90 vereinbart. Die Beklagte erhielt das Recht eingeräumt, im Bestandsobjekt verschiedene Umbauarbeiten durchzuführen, es zur Gänze unterzuvermieten und es auch uneingeschränkt weiterzugeben, ausgenommen an Betriebe, von denen starke Geruchs- und Lärmbelästigungen für die übrigen Hausparteien ausgingen. Der Mietvertrag wurde pflegschaftsbehördlich nicht genehmigt, doch genehmigte die Beklagte nach Erreichung der Volljährigkeit den Mietvertrag. Der Versteigerungstermin wurde mit 9.12.1982 im Grundbuch angemerkt. Der Kläger erwarb das Haus nicht bei der Versteigerung, sondern kaufte es vom Ersteher. Er beauftragte die Hausverwaltung U\*\*\*-PUR mit der Verwaltung des Hauses. Erst nach Unterfertigung des Kaufvertrages am 17.2.1983 erhielten der Kläger Kenntnis vom Mietvertrag und die Hausverwaltung die Mietverträge und sonstigen Unterlagen. Die Hausverwaltung schrieb daraufhin an die Beklagte, daß das Weitergaberecht und das Recht zur Untervermietung vom Hauseigentümer nicht anerkannt werde, da ihr diese Sonderrechte von ihrem Vater als damaligen Hauseigentümer bereits während des Zwangsversteigerungsverfahrens eingeräumt worden seien. Die Beklagte bestand dagegen auf ihren Rechten. Sowohl der Hausverwalterin als auch dem Kläger selbst war, nachdem das Haus gekauft worden war, zu Beginn von Bauarbeiten aufgefallen, daß die Wohnung Nr.4 und 5 in unbewohntem Zustand war. Die Hausverwalterin sprach die Beklagte auf die Nichtbenützung der Wohnung an, worauf ihr die Beklagte zusicherte, daß sie dabei sei, die Wohnung zu adaptieren, und mit ihrem Lebensgefährten oder Verlobten in die Wohnung einziehen werde. Da sie das glaubhaft versicherte, unternahm die Hausverwalterin weiter nichts. Erst als die Hausverwalterin am 20.4.1985 von der Gemeinde Wien eine Anfrage erhielt, ob die Beklagte berechtigt sei, ihre Wohnung unterzuvermieten, stellte sie fest, daß die Beklagte ihrem Versprechen nicht nachgekommen war. Die Beklagte wohnte nie regelmäßig in der aufgekündigten Wohnung und benützte nur anfangs zwei Zimmer. Auch seit der Kläger Hauseigentümer ist, wohnt sie nicht regelmäßig in der Wohnung. Sie hat die Wohnung nunmehr untervermietet und einen schriftlichen Untermietvertrag abgeschlossen. Die Beklagte hat noch einen Wohnsitz; sie ist verheiratet und wohnt mit ihrem Ehemann im Haus ihres Schwiegervaters.

In rechtlicher Hinsicht bejahte das Erstgericht das Vorliegen des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG. Der im Mietvertrag vereinbarte Kündigungsverzicht sei dem Kläger gegenüber entsprechend der Bestimmung des § 2 MRG nicht gültig. Abreden der gänzlichen Weitergabe und des gänzlichen Untermietrechtes in Verbindung mit einem sehr geringfügigen Mietzins seien ungewöhnlichen Inhaltes. Solche Nebenabreden habe der Kläger beim Hauskauf nicht erwarten müssen. Er habe sie nicht gekannt und auch nicht kennen müssen. Im übrigen sei der Abschluß des Mietvertrages sittenwidrig. Der Mietvertrag sei vom Hauseigentümer als Vertreter seiner minderjährigen Tochter mit sich selbst abgeschlossen worden, offensichtlich um seiner Tochter Rechte einzuräumen, bevor das Haus versteigert wurde.

Das Gericht zweiter Instanz gab der Berufung der Beklagten Folge, hob die Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. Es sprach aus, daß der von der Abänderung betroffene Wert des Streitgegenstandes S 15.000, nicht aber S 300.000 übersteige, und daß die Revision zulässig sei. Das Berufungsgericht erachtete das erstgerichtliche Verfahren für mängelfrei, übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes mit Ausnahme jener, daß die Beklagte von November 1981 bis zum Jahre 1984 die Wohnung nicht benützt habe, als unbedenklich, gelangte aber zu einer abweichenden rechtlichen Beurteilung.

Soweit der Kläger im Verfahren einwende, der Mietvertrag, der das Untermietrecht enthält, sei knapp vor der Zwangsversteigerung abgeschlossen worden und aus diesem Grund offenbar auf dessen Unwirksamkeit schließen wolle, sei ihm zu entgegnen, daß Mietverträge, die der Eigentümer trotz Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens abschließe, deshalb nicht unwirksam seien. Es könnte nur ein dadurch geschädigter Pfandgläubiger schädigende Einwirkungen auch eines Dritten mit der dinglichen Devastationsklage abwehren. Diese Klage setze allerdings Verschulden voraus. Der Kläger habe nun weder behauptet, Pfandgläubiger gewesen zu sein, noch irgend ein Verschulden des Dritten, hier der Beklagten, dargetan. Die Tatsache der Anmerkung der Zwangsversteigerung hindere daher nicht die Wirksamkeit des abgeschlossenen Mietvertrages. Auch der Umstand,

daß der Mietvertrag zwischen dem Vater der Beklagten als damaligem Hauseigentümer und der Beklagten, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages noch minderjährig war, abgeschlossen worden sei, hindere nicht die Wirksamkeit dieses Vertrages, da nach den Feststellungen des Erstgerichtes die Beklagte nach Erreichung ihrer Volljährigkeit den Vertrag genehmigt habe und diese daher rückwirkend voll wirksam geworden sei. Der Einwand des Klägers, der Mietvertrag sei nur als Scheinvertrag zur Umgehung der Rechte des Klägers abgeschlossen worden, sei mangels näherer Konkretisierung ebenfalls unbeachtlich. Es fehle nämlich ein Tatsachenvorbringen, warum in Wahrheit die Begründung des Mietverhältnisses in einer die Beklagte begünstigenden Weise nicht gewollt gewesen sei. Nur dann könnte man von einem Scheingeschäft sprechen. Der Kläger habe auch nicht dargetan, welches gesetzliche Gebot, bzw. welcher Normzweck bei Abschluß des Mietvertrages umgangen werden sollte, sodaß auch nicht zu überprüfen gewesen sei, inwieweit der Wirksamkeit des Mietvertrages die Bestimmung des § 879 ABGB entgegenstehe. Das Erstgericht habe daher mangels entsprechender Behauptungen zur Frage der Sittenwidrigkeit gar nicht Stellung zu nehmen gehabt. Es bleibe zu beurteilen, ob der Kläger an das im Mietvertrag enthaltene Recht der Beklagten auf Untervermietung gebunden sei. § 2 MRG bestimme hiezu, daß der Rechtsnachfolger im Eigentum nur an Nebenabreden ungewöhnlichen Inhaltes, die er weder kannte noch kennen mußte, nicht gebunden sei. Die durch das Mietrechtsgesetz geschaffene neue Rechtslage werfe Zweifelsfragen auf, da nicht immer klar sein werde, was als Nebenabrede und was als Hauptabrede bzw. was als ungewöhnliche oder gewöhnliche Nebenabrede zu gelten habe. Nach Ansicht des Berufungsgerichtes handle es sich bei der Vertragsbestimmung, wonach der Vermieter dem Mieter das Recht zur gänzlichen Untervermietung des Bestandobjektes einräume, um eine Nebenabrede nicht ungewöhnlichen Inhaltes. Um der Vorschrift des § 2 MRG überhaupt einen Anwendungsbereich zu lassen, könne man nicht umhin, den Begriff der Hauptleistung eng zu fassen. Man werde daher alles das als Nebenabrede bezeichnen müssen, was nicht mit dem Wesen des Mietvertrages, d.h. mit der Überlassung des Gebrauches der Sache und des dafür bezahlten Preises, unmittelbar zu tun habe. So gesehen sei daher die gegenständliche Vertragsbestimmung als Nebenabrede zu werten. Ungewöhnlich sei die Nebenabrede deshalb nicht, weil gerichtsbekanntermaßen in Mietverträgen dem Mieter häufig Untermietrechte eingeräumt würden. Auch nach der bisherigen Judikatur sei das Recht zur Untervermietung auf den Erwerber eines Hauses übergegangen und sei die Zustimmung zur Untervermietung eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung, weshalb es sich um keine Nebenabrede ungewöhnlichen Inhaltes handle. Der Kläger sei daher gemäß § 2 MRG an diese Vertragsbestimmung gebunden. Da die Beklagte zulässigerweise den Mietgegenstand weitergegeben habe, liege auch der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 6 MRG nicht vor. Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes wendet sich die Revision des Klägers aus dem Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne der Rechtswirksamerklärung der Aufkündigung; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist zulässig (§ 502 Abs 4 Z 1 ZPO), aber nicht berechtigt.

Der Kläger führt in seinem Rechtsmittel aus, er habe entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes die Sittenwidrigkeit des Mietvertrages geltend gemacht. Im gegebenen Fall habe der Vater der Beklagten seinem zukünftigen Rechtsnachfolger, nämlich dem Ersteigerer bzw. Käufer der gegenständlichen Liegenschaft durch Abschluß des Vertrages mit seiner Tochter die Verfügungsmöglichkeit über die streitgegenständliche Wohnung jedenfalls genommen, da zum Recht der gänzlichen Untervermietung auch noch ein unbeschränktes Weitergaberecht für die Beklagte und deren Rechtsnachfolger eingeräumt worden sei. Die Einräumung eines Rechtes der Untervermietung dürfe nicht isoliert, sondern müsse im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung betrachtet werden. Bei der Einräumung der Befugnis zur gänzlichen Untervermietung bzw. des Weitergaberechtes handle es sich mit Rücksicht auf den niedrigen Mietzins um eine Nebenabrede ungewöhnlichen Inhaltes, an die der Kläger, da er sie weder kannte noch kennen mußte, gemäß § 2 MRG nicht gebunden sei.

Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Was zunächst die Frage der Sittenwidrigkeit anlangt, ist nach ständiger Rechtsprechung die Nichtigkeit einer Vereinbarung wegen Sittenwidrigkeit nach § 879 ABGB grundsätzlich nicht von Amts wegen zu beachten, sondern erfordert die Geltendmachung der Ungültigkeit der Vereinbarung. Allerdings muß nicht eine formelle Berufung auf § 879 ABGB geschehen, sondern es genügt die Unterbreitung des erforderlichen sachlichen Substrates unter Hinweis auf den Rechtsmißbrauch; notwendig ist aber immer das Erfordernis der Geltendmachung wenigstens auf schlüssige Weise durch ein entsprechendes Tatsachenvorbringen

(EvBl 1973/277; 8 Ob 596/85 ua). Sittenwidrig im Sinne des § 879 Abs 1 ABGB ist, was offenbar widerrechtlich ist, ohne gegen ein ausdrückliches gesetzliches Verbot zu verstoßen, demnach zwar nicht gesetzwidrig, wohl aber grob rechtswidrig ist. Die hier vom Richter vorzunehmende Interessenabwägung muß also eine grobe Verletzung rechtlich geschützter Interessen oder - bei Interessenkollision - ein grobes Mißverhältnis zwischen den durch eine Handlung verletzten und den durch sie geförderten Interessen ergeben. Da sich die Sittenwidrigkeit eines Rechtsgeschäftes nicht nur aus seinem Inhalt, sondern auch aus dem Gesamtcharakter der Vereinbarung - im Sinne einer zusammenfassenden Würdigung von Inhalt, Beweggrund und Zweck - ergeben kann, sind bei der Beurteilung nach § 879 Abs 1 ABGB insbesondere auch alle Umstände zu berücksichtigen, unter denen das Rechtsgeschäft abgeschlossen wurde (Arb. 9385 = EvBl 1976/9 = RdA

1975, 214 = SozM I A e 1111 mwN; im gleichen Sinn SZ 51/142; SZ

52/67; EvBl 1980/117; EvBl 1982/31 = JBl 1982, 217 = ZAS 1982,

220; RdW 1984, 215 ua; Koziol-Welser 6 I 117; siehe dazu auch Krejci in Rummel, Kommentar zum ABGB I 908 ff; § 879, Rz 48 ff). Werden diese Grundsätze auf den vorliegenden Fall angewendet, kann selbst dann, wenn man zugunsten des Klägers seine in erster Instanz erhobene Einwendung, der Mietvertrag sei zur Umgehung der Rechte des Klägers abgeschlossen worden, als Geltendmachung einer Sittenwidrigkeit nach § 879 Abs 1 ABGB beurteilt, für den Standpunkt des Klägers nichts gewonnen werden. Es ist nämlich nicht erkennbar, worin eine grobe Verletzung rechtlich geschützter Interessen eines allfälligen künftigen Erwerbers des Hauses durch den Abschluß des gegenständlichen Mietvertrages zwischen dem damaligen Hauseigentümer und seiner Tochter, der Beklagten, gelegen sein sollte. Daß Mietverträge, die der Eigentümer einer Liegenschaft selbst nach Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens abschließt, deshalb nicht unwirksam sind (vgl. MietSlg. 35.241 ua.), hat das Berufungsgericht mit zutreffender Begründung, auf die verwiesen werden kann, dargetan, ebenso, daß der Mietvertrag durch die Genehmigung der Beklagten nach Erreichung ihrer Volljährigkeit rückwirkend voll wirksam wurde. Bei Bedachtnahme auf die im Mietenrecht vorgesehenen zahlreichen Einschränkungen der Verfügungsmöglichkeit des Hauseigentümers über Bestandsobjekte (z.B. §§ 14, 13 und 12 MRG uva.) vermag der Kläger eine Sittenwidrigkeit des gegenständlichen Mietvertrages auch aus der Einräumung des Rechtes zur gänzlichen Untervermietung und des Weitergaberechtes nicht abzuleiten, da es diesbezüglich jedenfalls an den oben dargelegten Voraussetzungen für die Annahme einer Sittenwidrigkeit im Sinne des § 879 Abs 1 ABGB mangelt. Mit zutreffender Begründung hat das Berufungsgericht auch das Vorliegen der Voraussetzungen für die Annahme eines Scheingeschäftes verneint, da dem Vorbringen des Klägers in keiner Weise entnommen werden kann, daß die Parteien des Mietvertrages diesen nur zum Schein abgeschlossen, in Wirklichkeit aber ein anderes Rechtsgeschäft gewollt hätten. Auch als allfälliger Einwand schikanöser Rechtsverfolgung kann das Prozeßvorbringen des Klägers nicht beurteilt werden, da nur in der Ausübung eines Rechtes ohne eigenes Interesse des Berechtigten mit dem ausschließlichen Zweck, den anderen zu schädigen, Schikane zu erblicken ist (Koziol-Welser I 6, 353). Wenn ein berechtigtes Interesse auch nur mitbestimmend für die Rechtsausübung sein kann, liegt Schikane nicht vor (MietSlg. 34.284 ua.).

Schließlich kann auch der Auffassung der Revision, der Kläger sei mit Rücksicht auf den ungewöhnlichen Inhalt der Nebenabreden des Mietvertrages an diese gemäß § 2 MRG nicht gebunden, nicht gefolgt werden.

Enthält ein Hauptmietvertrag Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, so ist der Rechtsnachfolger im Eigentum gemäß § 2 Abs 2 Satz 3 MRG an diese Nebenabreden nur gebunden, wenn er sie kannte oder kennen mußte. Unter "Rechtsnachfolger" kann wegen des offensichtlichen Zusammenhanges mit § 1120 ABGB nur der Einzelrechtsnachfolger, der Erwerber im Sinn des § 1120 ABGB, verstanden werden (Würth in Rummel aaO Rdz 7 zu § 2 MRG; Derbolav, Mietrechtsgesetz 13; aM Schuppich, Die Neuordnung des Mietrechts 17), da der Gesamtrechtsnachfolger im selben Umfang wie sein Vorgänger berechtigt und verpflichtet ist. Durch die Regelung des § 2 Abs 1 Satz 3 MRG wurde die Bindung des eingetretenen Einzelrechtsnachfolgers an alle Nebenabreden, die sich nicht auf die Beendigung des Mietverhältnisses beziehen, gegenüber der Regelung des § 1120 ABGB eingeschränkt, und, was Kündigungsverzicht und -frist betrifft, erweitert (Würth-Zingher aaO 15 Anm.8; auch Würth in Rummel aaO Rdz 7 zu § 2 MRG). § 1120 wird von der Rechtsprechung dahin verstanden, daß alle Bestimmungen des Bestandvertrages, soweit sie nicht dessen Dauer oder die Kündigungsfrist betreffen, ohne Rücksicht auf die Kenntnis des Erwerbers aufrecht bleiben (SZ 31/20), so daß der Erwerber - selbst bei Zusage der Lastenfreiheit durch den Veräußerer (MietSlg. 34.276) - im Verhältnis zum Mieter daran gebunden bleibt (MietSlg. 35.236, 34.271, 30.232, 28.173

ua; Würth in Rummel aaO Rdz 5 und 6 zu § 1120). Zu § 1120 ABGB wurde daher auch ausgesprochen, daß der Erwerber der Liegenschaft vertragliche Sonderrechte des Mieters, wie etwa das Recht zur Untervermietung oder Weitergabe des Mietgegenstandes an nicht eintrittsberechtigte Personen sowie Abmachungen über die eingeschränkte Benützung des Bestandgegenstandes (MietSlg.35.236, 30.232, auch 34.272) gegen sich gelten lassen muß. Die Bindung des Erwerbers hängt nach § 1120 ABGB nicht von der Üblichkeit solcher Nebenabreden bei Bestandverhältnissen ab (MietSlg.34.276, Würth in Rummel aaO, Rdz 6 zu § 1120). Bei der hier anzuwendenden Bestimmung des § 2 Abs 1 Satz 3 MRG ist hingegen der Rechtsnachfolger im Eigentum an eine Nebenabrede des Hauptmietvertrages mit ungewöhnlichem Inhalt nicht gebunden, wenn er sie nicht kannte oder kennen mußte. Der Begriff "Nebenabrede" ist, will man der Vorschrift des § 2 Abs 1 Satz 3 MRG nicht jeden Anwendungsbereich nehmen, nicht eng zu sehen (Fenyves in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 293). Welche Nebenabreden "ungewöhnlich" sind, ist den Materialien zum Mietrechtsgesetz nicht zu entnehmen. Würth (aaO Rdz 7 zu § 2 MRG) ist der Ansicht, diese Frage könne trotz der anscheinenden Objektivierbarkeit nur im Einzelfall danach beurteilt werden, ob der Rechtsnachfolger nach den konkreten Umständen (Art des Mietgegenstandes, Höhe des Mietzinses und dgl.) eine derartige Abrede keinesfalls erwarten dürfe. Ganz ähnlich formulieren Würth-Zingher (aaO 15 Anm.8). Diesen Ansichten ist jedenfalls insoweit beizupflichten, als es für die Beurteilung der "Ungewöhnlichkeit des Inhalts einer Nebenabrede" zweifellos auch auf die Art des Mietgegenstandes und den Inhalt des konkreten Vertrages ankommt. In diesem konkreten Beurteilungsrahmen ist aber der Begriff des "ungewöhnlichen Inhalts einer Nebenabrede" objektivierbar. Ungewöhnlich ist eine solche Nebenabrede, wenn sie bei vergleichbaren Mietgegenständen und vergleichbaren Vertragsinhalten nicht oder jedenfalls nur äußerst selten vereinbart wird, etwa weil ein Bedürfnis nach einer solchen Vereinbarung nicht oder kaum besteht oder, weil sie der typischen Interessensituation der beteiligten Parteien nicht entspricht (1 Ob 634/85). Werden diese Grundsätze auf den vorliegend festgestellten Sachverhalt angewendet, ist dem Berufungsgericht beizupflichten, daß die Nebenabreden der Einräumung der Befugnis zur gänzlichen Untervermietung und der Weitergabe des Bestandobjektes bei vergleichbaren Mietgegenständen und vergleichbaren Vertragsinhalten durchaus nicht unüblich sind, sondern vielmehr häufig vorkommen. Auch im vorliegenden Fall kann nicht gesagt werden, daß nach solchen Nebenabreden etwa kein Bedürfnis bestanden hätte oder diese der typischen Interessenlage der beteiligten Parteien nicht entsprochen hätten.

In der Auffassung des Berufungsgerichtes, daß es sich im vorliegenden Fall um keine Nebenabrede ungewöhnlichen Inhaltes im Sinn des § 2 Abs 1 Satz 3 MRG handelt und der Kläger demnach daran gebunden ist, kann somit keine unrichtige rechtliche Beurteilung erblickt werden. Ohne Rechtsirrtum hat daher das Berufungsgericht die Aufkündigung aufgehoben und das Räumungsbegehren abgewiesen. Der Revision war somit ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E08517

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

ECLI:AT:OGH0002:1986:0020OB00594.86.0617.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19860617\_OGH0002\_0020OB00594\_8600000\_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](http://www.jusline.at)