

# TE OGH 1970/7/22 3Ob90/70

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.07.1970

## Norm

EO §331

Mietengesetz §19 Abs2 Z10

## Kopf

SZ 43/135

## Spruch

Eine Zwangsverwaltung von Bestandrechten ist dann nicht zu bewilligen, wenn die durch den Zwangsverwalter vorgenommene Untervermietung durch den Hauseigentümer zum Anlaß einer Kündigung nach § 19 Abs 2 Z 10 MG genommen werden kann

OGH 22. Juli 1970, 3 Ob 90/70 (LGZ Wien 46 R 111/70; EG Wien 12 E 14095/67)

## Text

Der Erstrichter wies den Antrag der betreibenden Gläubigerin auf Verwertung der mit Beschluß des Erstrichters vom 23. August 1967 gepfändeten Mietrechte der Verpflichteten an den Räumlichkeiten Wien 6, N-Gasse 4/7 durch Zwangsverwaltung ab und stellte das Verfahren gemäß § 39 Abs 1 Z 8 EO ein. Die Verpflichtete ist seit 20. Februar 1942 Hauptmieterin einer aus fünf Wohnräumen samt Nebenräumlichkeiten bestehenden Wohnung. Laut Mietvertrag ist die Zustimmung der Hausverwaltung Voraussetzung für eine Untervermietung. Ein Teil der Wohnung wird von der Verpflichteten und ihrer Tochter bewohnt. 3 1/2 Räume sind seit 1. Juni 1967 an Edith P in Untermiete vergeben. In diesen Räumen führt Edith P einen Erzeugungsbetrieb für Damenoberbekleidung. Sie bezahlt einen Untermietzins in der Höhe des für die gesamte Wohnung zu entrichteten Hauptmietzinses.

Rechtlich führte der Erstrichter aus, daß bei einem Untermietzins in der Höhe des Hauptmietzinses keinerlei Erträge zu erwarten seien und bei der Vereinbarung eines höheren Untermietzinses die Kündigung nach § 19 Abs 2 Z 10 MG drohe.

Das Rekursgericht änderte diesen Beschluß dahin ab, daß es die Verwertung der Bestandrechte durch Zwangsverwaltung bewilligte und den Einstellungsantrag der Verpflichteten abwies. Es sei lediglich ein Teil des Bestandgegenstandes untervermietet; von der Untermieterin werde jedoch ein Untermietzins in Höhe des Hauptmietzinses des gesamten Bestandobjektes entrichtet. Für den auf den nicht untervermieteten Teil entfallenden Mietzins habe die Verpflichtete aufzukommen, sodaß die entsprechende Mehrzahlung der Untermieterin als Erträgnisse der Zwangsverwaltung anzusehen seien. Daß diese Erträgnisse nicht kostendeckend seien, könne derzeit noch nicht gesagt werden. Darüber hinaus habe sich die betreibende Gläubigerin bereit erklärt, Einrichtungsgegenstände zur Verfügung zu stellen. Falls der Zwangsverwalter den derzeitigen Untermieter nach § 19 Abs 2 Z 12 MG kündigen und eine Entscheidung gemäß § 24 Z 4 MG gegen das Untermietverbot erwirken könne, seien unter Umständen höhere Erträgnisse zu erzielen. Da diese Versuche die Bestellung eines Zwangsverwalters zur

Voraussetzung haben, sei die Zwangsverwaltung zu bewilligen.

Der Oberste Gerichtshof gab dem Revisionsrekurs der verpflichteten Partei nicht Folge.

### **Rechtliche Beurteilung**

Aus der Begründung:

Die Verpflichtete vertritt die Ansicht, daß bei Verwertung der gepfändeten Bestandrechte durch Zwangsverwaltung alle von ihr gemieteten Geschäftsräume ohne Fortbestehen eines schutzwürdigen Interesses ihrerseits weitergegeben würden, was eine Aufkündigung des Bestandverhältnisses hinsichtlich der Geschäftsräume zur Folge hätte. Die gleiche Gefahr einer Aufkündigung bestehe bei der Vereinbarung eines unverhältnismäßig hohen Untermietzins. Dazu komme, daß die Untervermietung durch ausdrückliche Vereinbarung zwischen dem Vermieter und der Verpflichteten ausgeschlossen wurde. Der Einstellungsantrag sei daher gerechtfertigt, da nicht nur kein kostendeckender Erlös aus der Zwangsverwaltung zu erwarten sei, vielmehr die Gefahr des Unterganges der Pfandsache drohe.

Es trifft zwar zu, daß eine Zwangsverwaltung von Bestandrechten dann nicht zu bewilligen ist, wenn die durch den Zwangsverwalter vorgenommene Untervermietung vom Hauseigentümer zum Anlaß einer Kündigung nach § 19 Abs 2 Z 10 MG genommen werden kann. Im vorliegenden Fall hat jedoch den Untermietvertrag mit Edith P nicht ein Zwangsverwalter geschlossen, sondern die Verpflichtete persönlich. Der Zwangsverwalter würde demnach nur in einen bereits bestehenden Untermietvertrag eintreten und schon dadurch könnte, wie das Rekursgericht aufgezeigt hat, ein allenfalls die Exekutionskosten übersteigender Erlös erzielt werden. Es kann daher von der Verpflichteten dem Verwertungsantrag nicht mit Erfolg die Gefahr einer Aufkündigung entgegengehalten werden, da bereits in dem seit 1. Juni 1967 bestehenden Untervertrag ein den aliquoten Hauptmietzins übersteigender Untermietzins vereinbart wurde. Eine darauf oder auf eine mangelnde Zustimmung zur Untervermietung gestützte Kündigung des Hauseigentümers wäre - wie bereits erwähnt - sohin nicht auf die Tätigkeit des Zwangsverwalters, sondern auf den bereits von der Verpflichteten vorgenommenen Vertragsabschluß zurückzuführen.

Die Voraussetzung für eine Abweisung des Verwertungsantrages oder für eine Einstellung des Exekutionsverfahrens mangels Kostendeckung sind daher nach den derzeitigen Verfahrensergebnissen nicht gegeben.

### **Anmerkung**

Z43135

### **Schlagworte**

Aufkündigung, Zwangsverwaltung von Bestandrechten, Bestandrecht, Gefahr der Aufkündigung bei Zwangsverwaltung, Einstellung, Gefahr der Aufkündigung bei Zwangsverwaltung von, Bestandrechten, Kündigungsgrund, Zwangsverwaltung von Bestandrechten, Untervermietung, Gefahr der Aufkündigung bei - durch Zwangsverwalter, Untervermietverbot, Zwangsverwaltung von Bestandrechten, Zwangsverwaltung, Gefahr der Aufkündigung bei - von Bestandrechten

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

ECLI:AT:OGH0002:1970:0030OB00090.7.0722.000

### **Dokumentnummer**

JJT\_19700722\_OGH0002\_0030OB00090\_7000000\_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](http://www.jusline.at)