jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1953/3/25 2Ob160/53

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.03.1953

Norm

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch §1098
Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch §1120
Wohnungsanforderungsgesetz §9

Kopf

SZ 26/80

Spruch

Stillschweigende Übernahme eines in der eingetauschten Wohnung gebliebenen Untermieters, wenn der frühere und der nunmehrige Hauptmieter mit Zustimmung ihrer Hauseigentümer die Wohnungen getauscht haben.

Entscheidung vom 25. März 1953, 2 Ob 160/53.

I. Instanz: Bezirksgericht Linz; II. Instanz: Landesgericht Linz.

Text

Die von Ing. W. als Hauptmieter benützte Wohnung, in der mehrere Räume dem Beklagten zu Bürozwecken vermietet waren, ist im Wege eines mit Zustimmung beider Hauseigentümer erfolgten Wohnungstausches den Klägern als Hauptmietern überlassen worden. Diese haben gegen den Beklagten eine Räumungsklage eingebracht.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt.

Das Berufungsgericht wies es ab.

Der Oberste Gerichtshof bestätigte das Urteil des Berufungsgerichtes.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Bei der Beurteilung der Frage, ob lediglich eine sogenannte Zeitfolge zweier nicht im rechtlichen Zusammenhang stehender Bestandverträge oder eine Rechtsnachfolge dadurch anzunehmen ist, daß an Stelle des alten Hauptbestandnehmers ein neuer Mieter in den Vertrag mit dem Hauptbestandgeber eintritt, ist davon auszugehen, daß ein Verfahren über den Wohnungstausch hinsichtlich der Wohnungen gemäß § 9 WAG. im vorliegenden Fall bereits stattgefunden hat und der am 4. Juni 1952 eingebrachte Wohnungstauschantrag nicht nur von den beiden Tauschwerbern Dr. L. und Ing. W., sondern auch von den beiderseitigen Hauptbestandgebern gefertigt ist. Hiemit war aber bereits eine volle Einigung aller Beteiligten hinsichtlich des Wohnungstauschübereinkommens, aus welchem die Kläger ihr Bestandrecht an der Wohnung primär ableiten, zustande gekommen, wenngleich der von sämtlichen Beteiligten bindend vereinbarte Vertragsinhalt erst durch die Anerkennung des Wohnungstausches durch das Wohnungsamt suspensiv bedingt wirksam werden konnte. Nach der rechtlichen Konstruktion des

Wohnungstauschvertrages ist, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, die wechselseitige Abtretung der Rechte mit Schuldübernahme verbunden. Haben jedoch, wie im vorliegenden Fall, die beiderseitigen Hauptbestandgeber ihre Zustimmung hiezu erteilt, so liegt der Fall einer doppelten Vertragsübernahme vor. An Stelle des ersten Bestandnehmers, der aus dem Rechtsverhältnis zur Gänze ausscheidet, tritt beiderseits eine andere Person ein. Zufolge Mitwirkung der beiderseitigen Hauptbestandgeber an der Vertragserrichtung scheidet auch der theoretisch sonst noch mögliche Fall einer wechselseitigen Untervermietung aus. Ist aber damit die Beziehung der früheren und der derzeitigen Bestandnehmer zueinander eindeutig als Rechtsnachfolge gekennzeichnet, so besteht auch gegen die sinngemäße Anwendung der Vorschrift des § 1120 ABGB. kein Bedenken. Danach kann der neue Hauptbestandnehmer, der in den Mietvertrag eintritt, ohne den Untermietvertrag zu übernehmen, den Untermieter nicht auf Räumung klagen, sondern nur mit Kündigung innerhalb der gesetzlichen Fristen gegen ihn vorgehen (MietSlg. 87). Frei von Rechtsirrtum führt daher das Berufungsgericht aus, daß der formelle Abschluß eines neuen Mietvertrages mit den Klägern für die Frage der Rechtsnachfolge nicht mehr von Bedeutung sein und aus der Erhöhung des bisherigen Mietzinses das Fehlen eines Zusammenhanges zwischen den beiden Bestandverträgen nicht erschlossen werden kann.

Anmerkung

Z26080

Schlagworte

Eintritt der Untermieter bei Wohnungstausch, Mietvertrag, Wohnungstausch, Untermieter, Tausch, Untermieter und Hauptmieter, Übernahme des Untermieters Wohnungstausch, Untermieter, Wohnungstausch der Hauptmieter, Wohnungstausch, Untermieter

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1953:0020OB00160.53.0325.000

Dokumentnummer

JJT_19530325_OGH0002_0020OB00160_5300000_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