

TE OGH 2008/12/17 30b215/08a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.12.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Prückner, Hon.-Prof. Dr. Sailer und Dr. Jensik sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Fichtenau als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei B***** GmbH, ***** , vertreten durch Dr. Werner Loos, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Ingrid R***** , und 2.) Mohamed T***** , beide vertreten durch Dr. Wolfgang Zatlach, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 4. Juni 2008, GZ 39 R 154/08y-20, womit das Urteil des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 25. Jänner 2008, GZ 8 C 404/07w-14, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

Im Jahr 1988 mietete die Erstbeklagte von der Klägerin eine Wohnung, in die der Zweitbeklagte nach Eheschließung mit der Erstbeklagten (1992) ebenfalls einzog. Schon vor Ehescheidung im Jahr 2006 kündigte die Erstbeklagte dem Zweitbeklagten an, dass sie ausziehen werde und er in der Wohnung verbleiben könne. Nach Fertigstellung ihrer neuen Wohnung zog die Erstbeklagte Anfang Juli 2007 aus der bis dahin gemeinsam bewohnten Wohnung aus.

Bereits am 28. Juni 2007 kündigte die Erstbeklagte ihr mit der Klägerin bestehendes Hauptmietverhältnis auf und machte Ersatzansprüche für einen von ihr in der Wohnung installierten Warmwasserspeicher geltend, „sollte die Wohnung nicht an meinen geschiedenen Mann weitervermietet werden“. Die Klägerin (durch ihre Hausverwaltung vertreten) erklärte ihr Einverständnis mit der Beendigung des Mietverhältnisses mit 31. Juli 2007 und forderte die Erstbeklagte zur Übergabe des Mietobjekts auf.

Anfang Juli 2007 zog die Erstbeklagte aus der Wohnung aus, der Zweitbeklagte verblieb darin. Eine Schlüsselübergabe fand nicht statt.

Zwischen dem Zweitbeklagten und der Klägerin (Hausverwaltung) gab es keinen Kontakt.

Die Vorinstanzen gaben der gegen beide Beklagten erhobenen Räumungsklage statt. Das Berufungsgericht ging davon aus, dass ein Hauptmieter, der noch vor endgültigem Auszug aus der Wohnung das Mietverhältnis aufkündige, ungeachtet einer zuvor mit seinem Mitbewohner erzielten Einigung über die Abtretung seiner Mietrechte diese nicht

mehr wirksam abtreten könne. Die Grundbedingung für die Mietrechtsabtretung nach § 12 Abs 1 MRG sei das Verlassen der Wohnung durch den Hauptmieter. Vor diesem Verlassen sei eine wirksame Mietrechtsabtretung unmöglich.

Rechtliche Beurteilung

Die Beklagten vermögen in der von ihnen erhobenen außerordentlichen Revision keine erheblichen Rechtsfragen im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO aufzuzeigen.

Grundbedingung für die nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs mit der Willenseinigung der Vertragspartner verbindlichen Mietrechtsabtretung nach § 12 Abs 1 MRG ist nach dem Wortlaut dieser Bestimmung, dass der Hauptmieter die Wohnung verlässt, er also seine Mieterposition nicht übertragen kann, wenn er die Wohnung weiterhin benützt (7 Ob 202/99b = MietSlg 51.263 [28] = wobl 2001, 72 [Vonkilch] mwN; RIS-Justiz RS0070988). Die Annahme der Revisionswerber, alleine die Willensübereinstimmung zwischen Hauptmieter und zurückbleibendem Angehörigen bewirke den (sofortigen) Mietrechtsübergang, widerspricht der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs. Die Beendigung des Mietverhältnisses durch die Hauptmieterin vor deren Auszug aus der Wohnung (von der Vermieterin angenommene Aufkündigung) verhinderte die Abtretung von über den Ablauf des Bestandverhältnisses hinausreichenden Mietrechten der Erstbeklagten an den Zweitbeklagten. Die von den Beklagten allenfalls beabsichtigte Vertragsübernahme nach § 12 Abs 1 MRG konnte daher nicht wirksam werden.

Die Revision ist daher zurückzuweisen (§ 510 Abs 3 ZPO).

Textnummer

E89817

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0030OB00215.08A.1217.000

Im RIS seit

16.01.2009

Zuletzt aktualisiert am

07.03.2016

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