

# TE OGH 2018/9/25 4Ob174/18v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.09.2018

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Vogel als Vorsitzenden und die Hofräte Dr. Schwarzenbacher, Hon.-Prof. Dr. Brenn, Dr. Rassi und MMag. Matzka als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Gernot Nachtnebel, Rechtsanwalt in Wien, sowie des Nebenintervenienten auf Seiten der klagenden Partei Dkfm. G\*\*\*\*\* F\*\*\*\*\*, vertreten durch Bichler Zrzavy Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei Ing. N\*\*\*\*\* L\*\*\*\*\*, vertreten durch BECKER GÜNTHER POLSTER REGNER Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 19. Juni 2018, GZ 38 R 358/17d-26, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

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

## Text

Begründung:

Das Berufungsgericht hat die Aufhebung der auf § 30 Abs 2 Z 4 und Z 6 MRG gestützten Aufkündigung und die Abweisung des Klagebegehrens durch das Erstgericht mit dem Hinweis auf das vereinbarte Untervermietungsrecht und den Umstand bestätigt, dass ein Dritter die Wohnung benütze.

In ihrer dagegen erhobenen außerordentlichen Revision zeigt die Klägerin keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung auf.

## Rechtliche Beurteilung

1.1 Ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, ist nur dann eine erhebliche Rechtsfrage, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RIS-Justiz RS0042936).

1.2 Die Vorinstanzen sind unter Berücksichtigung des jeweiligen Parteiwillens davon ausgegangen, dass das im befristeten Vertrag vereinbarte Untervermietungsrecht im Anlassfall nicht auf die ursprüngliche Vertragsdauer zeitlich begrenzt war, sondern umfassend für den nach § 29 Abs 3b MRG auf unbestimmte Zeit erneuerten Bestandvertrag gilt. Auch im Hinblick auf die Judikatur, wonach eine Verlängerung des Bestandverhältnisses – abgesehen von der Dauer – zu den ursprünglich vereinbarten Bedingungen erfolgt und durch die Erneuerung kein neuer Vertrag abgeschlossen wird (RIS-Justiz RS0020837, RS0020864), erweist sich die Rechtsansicht der Vorinstanzen zu § 30 Abs 2 Z 4 MRG jedenfalls als vertretbar und wirft daher keine erhebliche Rechtsfrage auf. Eine solche Vereinbarung eines

Untervermietungsrechts ist nach gesicherter Rechtsprechung auch nicht ungewöhnlich im Sinn des § 2 Abs 1 MRG (RIS-Justiz RS0069531).

2.1 Nach der ständigen Rechtsprechung setzt der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 6 MRG das Fehlen einer regelmäßigen Verwendung zu Wohnzwecken (durch wen immer) und den Mangel eines dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder eintrittsberechtigter Personen voraus. Wenn daher eine regelmäßige – gerade in Fällen einer zulässigen Untervermietung – Verwendung zu Wohnzwecken erfolgt, ist der dringende Wohnbedarf des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen gar nicht mehr zu prüfen (RIS-Justiz RS0070217).

2.2 Die Entscheidung der Vorinstanzen entspricht dieser Rechtsprechung. Nachvollziehbare Gründe, von dieser seit Jahrzehnten (bereits zum MG vertretenen und ua auf historische Interpretation gestützten, vgl 2 Ob 427/50 = SZ 23/214) herrschenden Rechtsprechung abzugehen, zeigt das Rechtsmittel nicht auf.

3. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 510 Abs 3 ZPO).

**Textnummer**

E122952

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2018:0040OB00174.18V.0925.000

**Im RIS seit**

19.10.2018

**Zuletzt aktualisiert am**

04.02.2019

**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)