

OGH 17.9.2015, 3 Ob 163/15i â?? GrundsÄtzliches zur Rechtsbeziehung zwischen Hauptmieter und Untermieter sowie zur eingeschrÄnkten Rechtskraftwirkung einer gerichtlichen AufkÄndigung

Description

Date Created

17.02.2016

Meta Fields

Inhalt : Nach gesicherter jÄngerer, von der Literatur gebilligter Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes endet das UntermietverhÄltnis nicht automatisch mit der Beendigung des HauptmietverhÄltnisses. Vom Vermieter des HauptmietverhÄltnisses gegen den Hauptmieter erwirkte Gerichtsentscheidungen, die das Bestehen oder die Aufl¶sung des HauptmietverhÄltnisses betreffen, sind jedoch auch gegenÄber dem Untermieter wirksam und vollstreckbar (Ä§ 568 ZPO). Dies gilt auch fÄr einen zwischen den Parteien des HauptmietverhÄltnisses abgeschlossenen RÄumungsvergleich, sofern dieser nicht in der Absicht zustande gekommen ist, den Untermieter zu schÄdigen. Der Hauptmieter (Untervermieter), der sein Hauptmietrecht freiwillig aufgibt, wird seinem Untermieter gegenÄber schadenersatzpflichtig, sofern dem Hauptmieter nicht ohnedies gegenÄber dem Untermieter ein Anspruch auf Vertragsbeendigung zugestanden wÄre. Im vorliegenden Fall hatte der nach Abschluss eines gerichtlichen RÄumungsvergleiches zwischen dem LiegenschaftseigentÄmer und dem Hauptmieter vom Hauptmieter gerichtlich aufgeKÄndigte Untermieter auf die Erhebung von Einwendungen gegen die AufkÄndigung des Hauptmieters verzichtet. Dies mit der vom HÄchstgericht geteilten Äberlegung, dass den Untermieter ja auch im Falle eines Obsiegens im KÄndigungsprozess gegen den Hauptmieter im VerhÄltnis zum LiegenschaftseigentÄmer die Verpflichtung getroffen hÄtte, das Untermietobjekt zurÄckzustellen, weshalb durch die Erhebung von Einwendungen im KÄndigungsprozess zwischen Hauptmieter und Untermieter der dem Untermieter entstandene Schaden (resultierend aus der Notwendigkeit der Anmietung und Adaptierung eines Ersatzobjektes) nicht verhindert werden konnte. Durch das Unterbleiben von Einwendungen des Untermieters gegen die AufkÄndigung des Hauptmieters wird lediglich Äber die Beendigung des MietverhÄltnisses (als Hauptfrage) rechtskrÄftig abgesprochen, nicht aber Äber das Vorliegen eines KÄndigungsgrundes. Ob und welche KÄndigungsgrÄnde verwirklicht wurden, ist nÄmlich â?? jedenfalls vor Erhebung von Einwendungen â?? nicht Gegenstand der Hauptfrage des gerichtlichen (auf Äbergabe bzw Äbernahme des Mietobjektes gerichteten) Leistungsbefehls, sondern bloÙ eine â?? von der Rechtskraftwirkung nicht erfasste â?? Vorfrage.