OGH 17.9.2015, 3 Ob 163/15i â?? Grundsätzliches zur Rechtsbeziehung zwischen Hauptmieter und Untermieter sowie zur eingeschränkten Rechtskraftwirkung einer gerichtlichen Aufkù⁄4ndigung

Description

Date Created 17.02.2016 Meta Fields

Inhalt : Nach gesicherter jýngerer, von der Literatur gebilligter Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes endet das UntermietverhĤltnis nicht automatisch mit der Beendigung des HauptmietverhĤltnisses. Vom Vermieter des HauptmietverhĤltnisses gegen den Hauptmieter erwirkte Gerichtsentscheidungen, die das Bestehen oder die AuflĶsung des HauptmietverhĤltnisses betreffen, sind jedoch auch gegenüber dem Untermieter wirksam und vollstreckbar (§ 568 ZPO). Dies gilt auch fýr einen zwischen den Parteien des HauptmietverhĤltnisses abgeschlossenen RĤumungsvergleich, sofern dieser nicht in der Absicht zustande gekommen ist, den Untermieter zu schĤdigen. Der Hauptmieter (Untervermieter), der sein Hauptmietrecht freiwillig aufgibt, wird seinem Untermieter gegen ý ber schadenersatzpflichtig, sofern dem Hauptmieter nicht ohnedies gegenýber dem Untermieter ein Anspruch auf Vertragsbeendigung zugestanden wäre. Im LiegenschaftseigentÄ1/4mer und dem Hauptmieter vom Hauptmieter gerichtlich aufgekÄ1/4ndigte Untermieter auf die Erhebung von Einwendungen gegen die Aufkù/4ndigung des Hauptmieters verzichtet. Dies mit der vom Höchstgericht geteilten Ã?berlegung, dass den Untermieter ja auch im Falle eines Obsiegens im Kù⁄4ndigungsprozess gegen den Hauptmieter im Verhältnis zum Liegenschaftseigentù⁄4mer die Verpflichtung getroffen hA¤tte, das Untermietobjekt zurA¼ckzustellen, weshalb durch die Erhebung von Einwendungen im KÃ1/4ndigungsprozess 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 AufkĹ/4ndigung des Hauptmieters wird lediglich ýber die Beendigung des Mietverhältnisses (als Hauptfrage) rechtskräftig abgesprochen, nicht aber ù/4ber das Vorliegen eines Kù/4ndigungsgrundes. Ob und welche Kündigungsgründe verwirklicht wurden, ist nämlich â?? jedenfalls vor Erhebung von Einwendungen â?? nicht Gegenstand der Hauptfrage des gerichtlichen (auf A?bergabe bzw A?bernahme des Mietobjektes gerichteten) Leistungsbefehls, sondern bloÃ? eine â?? von der Rechtskraftwirkung nicht erfasste â?? Vorfrage.