
OGH 17.9.2015, 3 Ob 163/15i – Grundsätzliches zur Rechtsbeziehung zwischen Hauptmieter und Untermieter sowie zur eingeschränkten Rechtskraftwirkung einer gerichtlichen Aufkündigung

Description

Date Created

17.02.2016

Meta Fields

Inhalt : Nach gesicherter jüngerer, 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 Auflösung des Hauptmietverhältnisses betreffen, sind jedoch auch gegenüber dem Untermieter wirksam und vollstreckbar (§ 568 ZPO). Dies gilt auch für 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 gegenüber schadenersatzpflichtig, sofern dem Hauptmieter nicht ohnedies gegenüber dem Untermieter ein Anspruch auf Vertragsbeendigung zugestanden wäre. Im vorliegenden Fall hatte der nach Abschluss eines gerichtlichen Räumungsvergleiches zwischen dem Liegenschaftseigentümer und dem Hauptmieter vom Hauptmieter gerichtlich aufgekündigte Untermieter auf die Erhebung von Einwendungen gegen die Aufkündigung des Hauptmieters verzichtet. Dies mit der vom Höchstgericht geteilten Überlegung, dass den Untermieter ja auch im Falle eines Obsiegens im Kündigungsprozess gegen den Hauptmieter im Verhältnis zum Liegenschaftseigentümer die Verpflichtung getroffen hätte, das Untermietobjekt zurückzustellen, weshalb durch die Erhebung von Einwendungen im Kündigungsprozess 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 Aufkündigung des Hauptmieters wird lediglich über die Beendigung des Mietverhältnisses (als Hauptfrage) rechtskräftig abgesprochen, nicht aber über das Vorliegen eines Kündigungsgrundes. Ob und welche Kündigungsgründe verwirklicht wurden, ist nämlich – jedenfalls vor Erhebung von Einwendungen – nicht Gegenstand der Hauptfrage des gerichtlichen (auf Übergabe bzw Übernahme des Mietobjektes gerichteten) Leistungsbefehls, sondern bloß eine – von der Rechtskraftwirkung nicht erfasste – Vorfrage.