



Die Abtretung der Mietrechte an Angehörige setzt das Verlassen der Wohnung voraus

Der OGH entschied unlängst (3 Ob 215/08a) neuerlich, dass eine Mietrechtsabtretung an nahe Angehörige nach § 12 Abs 1 MRG nur erfolgen könne, wenn der (bisherige) Mieter die Wohnung tatsächlich verlässt. Eine Abtretung der Mietrechte vor einem solchen tatsächlichen Verlassen der Wohnung sei unmöglich.

Zum Sachverhalt:

Die Mieterin hatte im Jahr 1988 eine Wohnung gemietet, in die ihr Gatte nach Eheschließung (1992) ebenfalls einzog. Schon vor Ehescheidung im Jahr 2006 kündigte die Mieterin ihrem (Noch-)Gatten an, dass sie ausziehen werde und er in der Wohnung verbleiben könne. Nach Fertigstellung ihrer neuen Wohnung zog die Mieterin Anfang Juli 2007 aus der bis dahin gemeinsam bewohnten Wohnung aus. Bereits zuvor, nämlich am 28. Juni 2007 hatte indes die Mieterin ihr bestehendes Hauptmietverhältnis aufgekündigt. Die Vermieterin erklärte ihr Einverständnis mit der Beendigung des Mietverhältnisses mit 31. Juli 2007 und forderte die Mieterin zur Übergabe des Mietobjekts auf.

Zum Verfahren:

Die Vorinstanzen gaben der gegen die Mieterin und ihren ehemaligen Gatten 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 des OGH:

Grundbedingung für die nach ständiger Rechtsprechung des OGH 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). Die Annahme, alleine die Willensübereinstimmung zwischen Hauptmieter und zurückbleibendem Angehörigen bewirke den (sofortigen) Mietrechtsübergang, widerspricht der Rechtsprechung des OGH. Die Beendigung des Mietverhältnisses durch die Mieterin (= von der Vermieterin angenommene Aufkündigung) vor deren Auszug aus der Wohnung verhinderte die Abtretung von über den Ablauf des Bestandverhältnisses hinausreichenden Mietrechten der Mieterin an ihren ehemaligen Gatten. Die allenfalls beabsichtigte Vertragsübernahme nach § 12 Abs 1 MRG konnte daher nicht wirksam werden. (Die Revision der Mieterin und ihres ehemaligen Gatten wurde mangels erheblicher Rechtsfrage zurückgewiesen.)

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer

c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at