

TE OGH 2024/11/19 10b158/24b

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.11.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Musger als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Dr. Wurdinger, Mag. Wessely-Kristöfel, Dr. Parzmayr und Dr. Pfurtscheller als weitere Richterinnen und Richter in der Rechtssache der klagenden Partei D*, vertreten durch Dr. Peter Resch, Rechtsanwalt in St. Pölten, wider die beklagte Partei M*, vertreten durch Bischof Zorn + Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Aufkündigung, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts St. Pölten als Berufungsgericht vom 19. Juni 2024, GZ 7 R 50/24v-28.1, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts St. Pölten vom 8. März 2024, GZ 8 C 167/23t-23, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die Klägerin vermietete der Beklagten aufgrund einer mündlichen Vereinbarung eine Wohnung gegen monatliche Mietzinszahlung.

[2] Die Klägerin kündigte den (nach ihrer Behauptung gegen monatliche Kündigung geschlossenen) Mietvertrag gegenüber der Beklagten gerichtlich am [richtig:] 20. 3. 2023 zum 30. 4. 2023 auf und begehrte die Übergabe des geräumten Bestandobjekts. Geltend gemacht wurde der Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs nach § 30 Abs 2 Z 3 MRG. [2] Die Klägerin kündigte den (nach ihrer Behauptung gegen monatliche Kündigung geschlossenen) Mietvertrag gegenüber der Beklagten gerichtlich am [richtig:] 20. 3. 2023 zum 30. 4. 2023 auf und begehrte die Übergabe des geräumten Bestandobjekts. Geltend gemacht wurde der Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG.

[3] Die Beklagte wendete unter anderem ein, dass die Aufkündigung termin- und fristwidrig erfolgt sei. Zwischen den Streitteilen sei eine dreimonatige Kündigungsfrist vereinbart worden.

[4] Die Vorinstanzen hoben die Aufkündigung mangels Einhaltung der nach den Feststellungen vereinbarten dreimonatigen Kündigungsfrist auf und wiesen das Übergabebegehren ab.

[5] Das Berufungsgericht ließ die Revision zur Frage zu, ob der Bestandgeber, der sich, obwohl ihm das Recht der Erhebung der Räumungsklage nach § 1118 ABGB zustehe, für die Aufkündigung entscheide und daher mit dieser Kündigung an keine vertragsmäßige oder gesetzliche Frist gebunden sei, diesen Umstand

bereits in der Aufkündigung vorzubringen habe. [5] Das Berufungsgericht ließ die Revision zur Frage zu, ob der Bestandgeber, der sich, obwohl ihm das Recht der Erhebung der Räumungsklage nach Paragraph 1118, ABGB zustehe, für die Aufkündigung entscheide und daher mit dieser Kündigung an keine vertragsmäßige oder gesetzliche Frist gebunden sei, diesen Umstand bereits in der Aufkündigung vorzubringen habe.

Rechtliche Beurteilung

[6] Die Revision der Klägerin – die Beklagte beteiligte sich nicht am Revisionsverfahren – ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig.

[7] 1. Nach ständiger Rechtsprechung kommt dem Bestandgeber bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 1118 ABGB ein Wahlrecht zwischen der Räumungsklage infolge Aufhebung des Vertrags und der Aufkündigung (als milderer Mittel) zu. Entscheidet sich der Bestandgeber für die Aufkündigung, ist er dabei weder an gesetzliche noch vertragliche Kündigungsfristen und Kündigungstermine gebunden; vielmehr kann er den (in der Zukunft liegenden) Kündigungstermin beliebig wählen (RS0021068; RS0021086; RS0044897; 6 Ob 42/99s). [7] 1. Nach ständiger Rechtsprechung kommt dem Bestandgeber bei Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 1118, ABGB ein Wahlrecht zwischen der Räumungsklage infolge Aufhebung des Vertrags und der Aufkündigung (als milderer Mittel) zu. Entscheidet sich der Bestandgeber für die Aufkündigung, ist er dabei weder an gesetzliche noch vertragliche Kündigungsfristen und Kündigungstermine gebunden; vielmehr kann er den (in der Zukunft liegenden) Kündigungstermin beliebig wählen (RS0021068; RS0021086; RS0044897; 6 Ob 42/99s).

[8] 2. Die Frage, ob die Klägerin bereits in ihrer Aufkündigung neben einem Kündigungsgrund, der sie auch zur Räumungsklage nach § 1118 ABGB berechtigt hätte, hätte vorbringen müssen, dass sie an keine Kündigungsfristen gebunden sei, stellt sich hier nicht: [8] 2. Die Frage, ob die Klägerin bereits in ihrer Aufkündigung neben einem Kündigungsgrund, der sie auch zur Räumungsklage nach Paragraph 1118, ABGB berechtigt hätte, hätte vorbringen müssen, dass sie an keine Kündigungsfristen gebunden sei, stellt sich hier nicht:

[9] Die Klägerin meint erstmals im Revisionsverfahren, die in der Aufkündigung gewählte einmonatige Kündigungsfrist sei ein Entgegenkommen gegenüber der Beklagten gewesen. Der Rüge der Beklagten, die Aufkündigung sei termin- und fristwidrig erfolgt, hielt sie in erster und zweiter Instanz nur entgegen, dass eine dreimonatige Kündigungsfrist nicht vereinbart worden sei, weshalb die gesetzliche Kündigungsfrist anzuwenden sei. Darauf, dass sie an gar keine Frist gebunden wäre, berief sie sich im erstinstanzlichen Verfahren nicht, obgleich die Fristwidrigkeit der Kündigung eingewandt war.

[10] Damit hat die Klägerin aber zu erkennen gegeben, dass sie sich an die in § 560 Abs 1 Z 1 und Z 2 ZPO normierten Kündigungstermine und -fristen halten will, was ihr ja entsprechend der Dispositionsmaxime offenstand. Dass sie den Bestandvertrag mit der Beklagten nach der eingangs dargestellten Rechtsprechung vorzeitig zur Auflösung bringen möchte, hat sie – auch wenn sie aufgrund der Art des geltend gemachten Kündigungsgrundes dazu berechtigt gewesen sein sollte – in erster Instanz und vor allem in der Rechtsrüge der Berufung in keiner Weise zum Ausdruck gebracht. Ihr erstmals in dritter Instanz zu diesem selbständig behandelbaren Teilbereich erstattetes Vorbringen muss daher unbeachtet bleiben (RS0043573 [T33]; Lovrek in Fasching/Konecny § 503 ZPO Rz 189). [10] Damit hat die Klägerin aber zu erkennen gegeben, dass sie sich an die in Paragraph 560, Absatz eins, Ziffer eins und Ziffer 2, ZPO normierten Kündigungstermine und -fristen halten will, was ihr ja entsprechend der Dispositionsmaxime offenstand. Dass sie den Bestandvertrag mit der Beklagten nach der eingangs dargestellten Rechtsprechung vorzeitig zur Auflösung bringen möchte, hat sie – auch wenn sie aufgrund der Art des geltend gemachten Kündigungsgrundes dazu berechtigt gewesen sein sollte – in erster Instanz und vor allem in der Rechtsrüge der Berufung in keiner Weise zum Ausdruck gebracht. Ihr erstmals in dritter Instanz zu diesem selbständig behandelbaren Teilbereich erstattetes Vorbringen muss daher unbeachtet bleiben (RS0043573 [T33]; Lovrek in Fasching/Konecny Paragraph 503, ZPO Rz 189).

[11] 3. Auch mit ihrem wiederholten Hinweis darauf, dass Schweigen auf ein Vertragsangebot grundsätzlich weder als Annahme noch als Ablehnung zu werten sei, zeigt die Klägerin keine Rechtsfrage von der Qualität des § 502 Abs 1 ZPO auf. Schon das Berufungsgericht hat der Rechtsmittelwerberin

entgegengehalten, dass sich aus den Feststellungen kein „Schweigen“, sondern ein Einverständnis der Beklagten zur von der Klägerin angebotenen dreimonatigen Kündigungsfrist ergibt. [11] 3. Auch mit ihrem wiederholten Hinweis darauf, dass Schweigen auf ein Vertragsangebot grundsätzlich weder als Annahme noch als Ablehnung zu werten sei, zeigt die Klägerin keine Rechtsfrage von der Qualität des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO auf. Schon das Berufungsgericht hat der Rechtsmittelwerberin entgegengehalten, dass sich aus den Feststellungen kein „Schweigen“, sondern ein Einverständnis der Beklagten zur von der Klägerin angebotenen dreimonatigen Kündigungsfrist ergibt.

Textnummer

E143059

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0010OB00158.24B.1119.000

Im RIS seit

16.12.2024

Zuletzt aktualisiert am

17.12.2024

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