

TE OGH 1984/6/19 50b562/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.06.1984

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei N***** Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Johann Paul Cammerlander, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagten Parteien 1.) Margarethe H*****, 2.) Irene K*****, beide vertreten durch Dr. Jörg Hobmeier, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Aufkündigung, infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 23. November 1983, GZ 3 R 748/83-50, in der Fassung des Beschlusses vom 15. Mai 1984, GZ 3 R 748/83-55, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichts Innsbruck vom 19. Mai 1983, GZ 11 C 322/80-43, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei die mit 2.501,65 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 192 S an Barauslagen und 209,97 S an USt) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Liegenschaft EZ 74 II KG ***** mit dem Haus *****, befand sich jahrzentelang im Besitz der Familie W*****. In den Jahren 1949, 1950 und 1961 erwarb die Klägerin, die seit 1938 Mieterin eines Geschäftslokals in dem Haus war, sukzessive 3/4-Anteile an der Liegenschaft. Miteigentümerin des restlichen Viertelanteils war Ludmilla W*****, die bis zu ihrem Tod am 26. 7. 1976 die im dritten Obergeschoss des Hauses gelegene, aus drei Zimmern, Küche, Diele, WC, Keller und Dachboden bestehende Wohnung benützte; das im Erdgeschoss rechts vom Hauseingang gelegene Geschäftslokal hatte Ludmilla W***** am 1. 10. 1958 an Johann K***** vermietet. Der Nachlass nach Ludmilla W***** wurde mit Beschluss des Bezirksgerichts Innsbruck vom 31. 5. 1977, GZ 3 b A 185/76-40, je zur Hälfte den beiden Beklagten, der erblasserischen Nichte und der erblasserischen Großnichte, eingeantwortet. Die Liegenschaft EZ 74 römisch zwei KG ***** mit dem Haus *****, befand sich jahrzentelang im Besitz der Familie W*****. In den Jahren 1949, 1950 und 1961 erwarb die Klägerin, die seit 1938 Mieterin eines Geschäftslokals in dem Haus war, sukzessive 3/4-Anteile an der Liegenschaft. Miteigentümerin des restlichen Viertelanteils war Ludmilla W*****, die bis zu ihrem Tod am 26. 7. 1976 die im dritten Obergeschoss des Hauses gelegene, aus drei Zimmern, Küche, Diele, WC, Keller und Dachboden bestehende Wohnung benützte; das im Erdgeschoss rechts vom Hauseingang gelegene

Geschäftslokal hatte Ludmilla W***** am 1. 10. 1958 an Johann K***** vermietet. Der Nachlass nach Ludmilla W***** wurde mit Beschluss des Bezirksgerichts Innsbruck vom 31. 5. 1977, GZ 3 b A 185/76-40, je zur Hälfte den beiden Beklagten, der erblasserischen Nichte und der erblasserischen Großnichte, eingewantwortet.

Mit der am 31. 1. 1978 beim Bezirksgericht Innsbruck zu AZ 11 C 97/78 eingelangten Räumungsklage begehrte die Klägerin die Verurteilung der Erstbeklagten zur Räumung der im dritten Obergeschoss des Hauses gelegenen Wohnung. Die klageabweisenden Urteile der Vorinstanzen wurden vom Obersten Gerichtshof am 30. 5. 1979 zu 1 Ob 611/79 bestätigt. Bereits am 12. 4. 1979 hatte die Klägerin beim Bezirksgericht Innsbruck als Außerstreitgericht beantragt, die von ihr beabsichtigte Aufkündigung der Bestandrechte an der Wohnung und dem Geschäftslokal, die im Erbwege von Ludmilla W***** auf die Beklagten übergegangen seien, zu genehmigen. Diese Genehmigung wurde mit Beschluss vom 21. 2. 1980, GZ 5 Nc 1/80-7, erteilt.

Am 11. 3. 1980 kündigte die Klägerin den Beklagten zu K 39/80 des Erstgerichts den Mietvertrag über die Wohnung und das Geschäftslokal auf, wogegen rechtzeitig Einwendungen erhoben wurden.

Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung zur Gänze für rechtswirksam und verurteilte die Beklagten zur Räumung. Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil hinsichtlich der Wohnung und änderte es hinsichtlich des Geschäftslokals im Sinne der Aufhebung der Aufkündigung ab; es sprach aus, dass der von der Bestätigung des Ersturteils betroffene Wert des Streitgegenstands 300.000 S übersteige.

Gegen den bestätigenden Teil der berufungsgerichtlichen Entscheidung richtet sich die wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobene Revision der Beklagten mit dem Antrag, in Abänderung der Urteile der Vorinstanzen auch die Aufkündigung des Mietvertrags über die Wohnung unter Abweisung des Räumungsbegehrens aufzuheben. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Klägerin beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zwar nach § 502 Abs 4 Z 2 ZPO zulässig; sie ist aber nicht berechtigt. Die Revision ist zwar nach Paragraph 502, Absatz 4, Ziffer 2, ZPO zulässig; sie ist aber nicht berechtigt.

Die Klägerin stützte die Aufkündigung des Mietvertrags über die Wohnung - soweit dies im Revisionsverfahren noch von Bedeutung ist - auf die Kündigungsgründe des § 19 Abs 2 Z 11 und 13 MG. Sie brachte vor, dass die Wohnung nicht der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses der Beklagten diene, die überdies nicht eintrittsberechtigt seien. Die Klägerin stützte die Aufkündigung des Mietvertrags über die Wohnung - soweit dies im Revisionsverfahren noch von Bedeutung ist - auf die Kündigungsgründe des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 11 und 13 MG. Sie brachte vor, dass die Wohnung nicht der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses der Beklagten diene, die überdies nicht eintrittsberechtigt seien.

Die Beklagten wendeten in erster Linie ein, dass Ludmilla W***** die Wohnung nicht aufgrund eines Mietvertrags, sondern aufgrund einer Benützungsregelung zwischen Miteigentümern benützt habe, sodass die gegenständliche Aufkündigung schon rechtlich verfehlt sei. Im Übrigen lägen die erwähnten Kündigungsgründe nicht vor; die Wohnung diene sehr wohl der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses der Erstbeklagten, die sich immer wieder zur Erledigung wichtiger Angelegenheiten in I***** aufhalte. Schließlich habe die Klägerin von den Beklagten Mietzins angenommen und die Kündigung nicht ohne unnötigen Aufschub eingebracht, sodass die Kündigungsgründe, sollten sie gegeben sein, nicht mehr geltend gemacht werden könnten.

Das Erstgericht stellte hiezu folgenden Sachverhalt fest:

Nach dem Erwerb der Miteigentumsanteile durch die Klägerin wurden die Benützungsverhältnisse an den Räumlichkeiten des Hauses in der Weise konstruiert, dass die Hausgemeinschaft diese an die Miteigentümer vermietete. Aufgrund eines mündlichen Mietvertrags benützte Ludmilla W***** die Wohnung im dritten Stock bis zu ihrem Ableben und bezahlte dafür den gesetzlichen Mietzins zuzüglich der anteiligen Betriebskosten an die Hausverwaltung, die seit etwa 1946 von Margarethe H***** ausgeübt wurde. Der gesetzliche Mietzins zuzüglich anteiliger Betriebskosten betrug zuletzt rund 200 S. Ludmilla W***** hatte auch das Geschäftslokal im Erdgeschoss rechts vom Hauseingang in Bestand, für das sie ebenfalls den gesetzlichen Mietzins und die Betriebskosten entrichtete, welcher Gesamtbetrag sich zu Beginn des Jahres 1972 auf 718,69 S monatlich belief.

Nach Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens forderte die Hausverwalterin Margarethe H***** für die gegenständliche Wohnung und das Geschäftslokal bis Ende 1976 einen Pauschalbetrag von 30.000 S ein, der von der Erstbeklagten auch bezahlt wurde. Von Jänner 1977 bis Juni 1977 nahm die Hausverwalterin den monatlichen Mietzins ein. Den nächsten von der Erstbeklagten eingezahlten Betrag schickte sie an diese zurück. Von Juli 1977 bis September 1977 hinterlegte die Erstbeklagte die Mietzinsbeträge gerichtlich. Zweimal verbuchte die Hausverwalterin den überwiesenen Betrag als Benützungsentgelt und forderte die Erstbeklagte zugleich auf, keinen Mietzins mehr zu bezahlen. Von September 1977 bis Juli 1978 nahm die Hausverwalterin den Mietzins wieder an. Seither wurde er von der Erstbeklagten gerichtlich hinterlegt.

Die Erstbeklagte, die so wie die Zweitbeklagte ihren Lebensschwerpunkt in G***** hat, bewohnt dort eine Mietwohnung, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Bad, WC, Abstellraum und Balkon. In der klagegegenständlichen Wohnung in I***** hielten sich die Beklagten nach dem Tod der Ludmilla W*****, die bis dahin allein in der Wohnung gewohnt hatte, in unregelmäßigen Abständen auf. Die Erstbeklagte, die sich in G***** wegen eines Bronchialleidens in ständiger ärztlicher Behandlung befindet, kann die gegenständliche Wohnung im Winter nicht benützen, da sie die trockene Luft, welche die installierte Gasheizung mit sich bringt, gesundheitlich nicht verträgt. Während des übrigen Jahres hält sich die Erstbeklagte höchstens zwischen ein und zwei Monaten in der Wohnung in I***** auf. Die Zweitbeklagte hielt sich in der gegenständlichen Wohnung noch wesentlich seltener auf. Die Erstbeklagte weiß nicht, ob sie selbst in die Wohnung, die sich in einem veralteten und vernachlässigten Zustand befindet, einziehen möchte. Ob die Enkelin der Erstbeklagten beabsichtigt, in Zukunft die gegenständliche Wohnung zu benützen, wie dies von Ludmilla W***** möglicherweise einmal in Betracht gezogen worden war, steht nicht fest.

Mit Schreiben vom 29. 6. 1977 forderte die Klägerin die Beklagten auf, die Fahrnisse der verstorbenen Ludmilla W***** bis spätestens 31. 7. 1977 aus der Mietwohnung zu entfernen und der Klägerin als Mehrheitseigentümerin die Schlüssel zu übergeben. Der damalige Rechtsvertreter der Erstbeklagten, Rechtsanwalt Dr. Burmann, vertrat in seinem Antwortschreiben den Standpunkt, dass das Mietverhältnis mit der Erstbeklagten fortgesetzt worden sei, weshalb sie keinen Grund zur Räumung sehe. Gleichfalls am 29. 6. 1977 wurde die Hausverwalterin Margarethe H***** seitens der Klägerin aufgefordert, der Erstbeklagten keine Miete mehr vorzuschreiben und auch keine Mietzinszahlungen von dieser mehr entgegenzunehmen; lediglich die während der Dauer der Verlassenschaftsabhandlung im Namen und auf Rechnung der Verlassenschaft nach der verstorbenen Ludmilla W***** vorgeschriebenen und bezahlten Mieten dürften angenommen werden.

In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Ansicht, dass Ludmilla W***** hinsichtlich der streitgegenständlichen Räumlichkeiten Mieterin gewesen sei. Durch den Tod der Ludmilla W***** sei dieses Mietverhältnis nicht aufgelöst, sondern als vererbliches Recht im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die Beklagten übergegangen. Die Beklagten seien eine einheitliche Streitpartei, sodass das Tätigwerden der Erstbeklagten auch für die Zweitbeklagte wirke. Hinsichtlich der Wohnung seien die Voraussetzungen der Kündigungsgründe nach § 19 Abs 2 Z 11 und 13 MG gegeben. Bei den Beklagten handle es sich nicht um eintrittsberechtigte Personen. Die Wohnung diene auch nicht zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses der Beklagten, zumal beide ihren Lebensschwerpunkt in G***** hätten und nur fallweise die Wohnung in I***** aufsuchten. Durch die Annahme des Mietzinses nach dem Juni 1977 sei ein Mietverhältnis nicht begründet worden, da die Zahlungen des Mietzinses an die Hausverwalterin entgegen der Aufforderung der Klägerin und gegen deren Willen erfolgt seien. Die Kündigung sei auch rechtzeitig, da die Erstbeklagte unmittelbar nach Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens zur Räumung aufgefordert und sodann auf Räumung geklagt worden sei. In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Ansicht, dass Ludmilla W***** hinsichtlich der streitgegenständlichen Räumlichkeiten Mieterin gewesen sei. Durch den Tod der Ludmilla W***** sei dieses Mietverhältnis nicht aufgelöst, sondern als vererbliches Recht im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die Beklagten übergegangen. Die Beklagten seien eine einheitliche Streitpartei, sodass das Tätigwerden der Erstbeklagten auch für die Zweitbeklagte wirke. Hinsichtlich der Wohnung seien die Voraussetzungen der Kündigungsgründe nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 11 und 13 MG gegeben. Bei den Beklagten handle es sich nicht um eintrittsberechtigte Personen. Die Wohnung diene auch nicht zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses der Beklagten, zumal beide ihren Lebensschwerpunkt in G***** hätten und nur fallweise die Wohnung in I***** aufsuchten. Durch die Annahme des Mietzinses nach dem Juni 1977 sei ein Mietverhältnis nicht begründet worden, da die Zahlungen des

Mietzinses an die Hausverwalterin entgegen der Aufforderung der Klägerin und gegen deren Willen erfolgt seien. Die Kündigung sie auch rechtzeitig, da die Erstbeklagte unmittelbar nach Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens zur Räumung aufgefordert und sodann auf Räumung geklagt worden sei.

Das Berufungsgericht übernahm die von den Beklagten bekämpfte Feststellung, dass Ludmilla W***** die Wohnung (und das Geschäftslokal) nicht aufgrund einer Benützungsregelung, sondern aufgrund eines mündlichen Mietvertrags benützt habe, als in den Beweisergebnissen gedeckt und führte in rechtlicher Hinsicht aus:

Die Beklagten bestritten nicht, dass sie nicht eintrittsberechtigte Personen im Sinne des § 19 Abs 2 Z 11 MG seien. Der Kündigungsgrund des § 19 Abs 2 Z 11 MG scheide daher mangels einer Sonderrechtsnachfolge aus. Im Falle des Fehlens eines nach § 19 Abs 2 Z 11 MG Eintrittsberechtigten erlösche der Mietvertrag aber nicht schon durch den Tod des Hauptmieters; er könne vielmehr nach § 1116a ABGB zweiter Satz unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gegen die eingetragenen Erben aufgekündigt werden (Klang2 V 115; MietSlg 26.138; 1 Ob 611/79). Soweit die Mietrechte der Ludmilla W***** im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die Beklagten übergegangen seien, liege auch der Kündigungsgrund des § 19 Abs 2 Z 13 MG vor, da die gegenständliche Wohnung, wie das Erstgericht zutreffend erkannt habe, nicht der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses diene. Die Klägerin habe unmittelbar nach Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens nach der verstorbenen Ludmilla W***** die Beklagten zur Räumung der Mietwohnung aufgefordert. Nach Korrespondenz mit dem Rechtsvertreter der Beklagten habe die Klägerin am 31. 1. 1978 die Räumungsklage eingebracht. Wenn die Klägerin auch im Räumungsprozess unterlegen sei, so habe sie dadurch doch unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass sie mit einer Fortsetzung des Mietverhältnisses durch die Beklagten nicht einverstanden gewesen sei. Wenn die Klägerin nach Beendigung des Räumungsprozesses im Sinne der vom Obersten Gerichtshof zu 1 Ob 611/79 geäußerten Rechtsansicht gegen die Beklagten mit Aufkündigung vorgegangen sei, so könne daher von einer verspäteten Geltendmachung des Kündigungsrechts nicht gesprochen werden. In der Annahme des Mietzinses während der Dauer des Verlassenschaftsverfahrens und von Juli 1977 bis September 1977 durch die Hausverwaltung könne unter diesen Umständen eine konkludente Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht erblickt werden, zumal die Klägerin die Hausverwaltung ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht habe, der Erstbeklagten keinen Mietzins mehr vorzuschreiben. Die Beklagten bestritten nicht, dass sie nicht eintrittsberechtigte Personen im Sinne des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 11, MG seien. Der Kündigungsgrund des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 11, MG scheide daher mangels einer Sonderrechtsnachfolge aus. Im Falle des Fehlens eines nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 11, MG Eintrittsberechtigten erlösche der Mietvertrag aber nicht schon durch den Tod des Hauptmieters; er könne vielmehr nach Paragraph 1116 a, ABGB zweiter Satz unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gegen die eingetragenen Erben aufgekündigt werden (Klang2 V 115; MietSlg 26.138; 1 Ob 611/79). Soweit die Mietrechte der Ludmilla W***** im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die Beklagten übergegangen seien, liege auch der Kündigungsgrund des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 13, MG vor, da die gegenständliche Wohnung, wie das Erstgericht zutreffend erkannt habe, nicht der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses diene. Die Klägerin habe unmittelbar nach Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens nach der verstorbenen Ludmilla W***** die Beklagten zur Räumung der Mietwohnung aufgefordert. Nach Korrespondenz mit dem Rechtsvertreter der Beklagten habe die Klägerin am 31. 1. 1978 die Räumungsklage eingebracht. Wenn die Klägerin auch im Räumungsprozess unterlegen sei, so habe sie dadurch doch unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass sie mit einer Fortsetzung des Mietverhältnisses durch die Beklagten nicht einverstanden gewesen sei. Wenn die Klägerin nach Beendigung des Räumungsprozesses im Sinne der vom Obersten Gerichtshof zu 1 Ob 611/79 geäußerten Rechtsansicht gegen die Beklagten mit Aufkündigung vorgegangen sei, so könne daher von einer verspäteten Geltendmachung des Kündigungsrechts nicht gesprochen werden. In der Annahme des Mietzinses während der Dauer des Verlassenschaftsverfahrens und von Juli 1977 bis September 1977 durch die Hausverwaltung könne unter diesen Umständen eine konkludente Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht erblickt werden, zumal die Klägerin die Hausverwaltung ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht habe, der Erstbeklagten keinen Mietzins mehr vorzuschreiben.

In der Revision halten die Beklagten zunächst ihren primären Standpunkt aufrecht, dass die gegenständliche Aufkündigung schon mangels Vorliegens eines Bestandverhältnisses rechtlich verfehlt sei. Das Zustandekommen eines Mietvertrags zwischen Miteigentümern könne nur dann angenommen werden, wenn diese eindeutig ihren Willen zum Ausdruck gebracht hätten, durch die Vereinbarung mehr als eine bloße Gebrauchsregelung zu beabsichtigen; im

Zweifel sei daher anzunehmen, dass der Wille der Miteigentümer auf die Vereinbarung einer Gebrauchsregelung gerichtet gewesen sei. Im Übrigen bedürfe der Abschluss eines Mietvertrags zwischen Miteigentümer der Genehmigung durch den Außerstreitrichter; eine solche Genehmigung sei von der Klägerin aber nicht einmal behauptet worden.

Diesem Standpunkt kann nicht beigespflichtet werden. Mit dem erstgenannten Argument verlassen die Beklagten den Boden der in dritter Instanz nicht mehr überprüfbaren Tatsachenfeststellungen der Vorinstanzen, wonach Ludmilla W***** die Wohnung aufgrund eines mündlichen Mietvertrags benützt hat, ein Zweifelsfall im Sinne der von den Beklagten zitierten Rechtsprechung also gar nicht gegeben war. Die Genehmigung des Außerstreitrichters ist nur bei mangelnder Einigkeit der Miteigentümer erforderlich (vgl. MietSlg 31.055; SZ 53/18 ua). Diesem Standpunkt kann nicht beigespflichtet werden. Mit dem erstgenannten Argument verlassen die Beklagten den Boden der in dritter Instanz nicht mehr überprüfbaren Tatsachenfeststellungen der Vorinstanzen, wonach Ludmilla W***** die Wohnung aufgrund eines mündlichen Mietvertrags benützt hat, ein Zweifelsfall im Sinne der von den Beklagten zitierten Rechtsprechung also gar nicht gegeben war. Die Genehmigung des Außerstreitrichters ist nur bei mangelnder Einigkeit der Miteigentümer erforderlich vergleiche MietSlg 31.055; SZ 53/18 ua).

Sodann bestreiten die Beklagten weiterhin das Vorliegen eines Kündigungsgrundes. Aufgrund der wenn auch unregelmäßigen Benützung der aufgekündigten Wohnung durch die Beklagten und der festgestellten Tatsache, dass die Enkelin der Erstklagten die Wohnung in Zukunft zu benützen beabsichtige, könne insbesondere nicht von einer Verwirklichung des Kündigungsgrundes nach § 19 Abs 2 Z 13 MG gesprochen werden, zumal die Erstklagte, die sich in G***** wegen eines Bronchialleidens in ständiger ärztlicher Behandlung befinde, die gegenständliche Wohnung nur deshalb nicht im Winter benützen könne, weil sie durch die Gasheizung verursachte trockene Luft gesundheitlich nicht verträge. Die Tatsache, dass sie die Wohnung zumindest ein bis zwei Monate im Jahr ständig benütze und offensichtlich nur aus zwingenden gesundheitlichen Gründen nicht in I***** sei, lasse die gegenständliche Aufkündigung nicht gerechtfertigt erscheinen. Sodann bestreiten die Beklagten weiterhin das Vorliegen eines Kündigungsgrundes. Aufgrund der wenn auch unregelmäßigen Benützung der aufgekündigten Wohnung durch die Beklagten und der festgestellten Tatsache, dass die Enkelin der Erstklagten die Wohnung in Zukunft zu benützen beabsichtige, könne insbesondere nicht von einer Verwirklichung des Kündigungsgrundes nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 13, MG gesprochen werden, zumal die Erstklagte, die sich in G***** wegen eines Bronchialleidens in ständiger ärztlicher Behandlung befinde, die gegenständliche Wohnung nur deshalb nicht im Winter benützen könne, weil sie durch die Gasheizung verursachte trockene Luft gesundheitlich nicht verträge. Die Tatsache, dass sie die Wohnung zumindest ein bis zwei Monate im Jahr ständig benütze und offensichtlich nur aus zwingenden gesundheitlichen Gründen nicht in I***** sei, lasse die gegenständliche Aufkündigung nicht gerechtfertigt erscheinen.

Diesen Ausführungen ist nachstehendes entgegenzuhalten:

Das gegenständliche Kündigungsverfahren ist gemäß § 48 Abs 1 MRG nach den Kündigungsschutzbestimmungen des Mietengesetzes zu entscheiden (vgl. Würth-Zingher, MRG 154 f Anm 1 und 2 zu § 48; MietSlg 34.362 ua). Das gegenständliche Kündigungsverfahren ist gemäß Paragraph 48, Absatz eins, MRG nach den Kündigungsschutzbestimmungen des Mietengesetzes zu entscheiden vergleiche Würth-Zingher, MRG 154 f Anmerkung eins, und 2 zu Paragraph 48,; MietSlg 34.362 ua).

Ludmilla W***** starb ohne Hinterlassung eintrittsberechtigter Personen im Sinne des § 19 Abs 2 Z 11 MG. Die Klägerin richtete daher die Aufkündigung nach dieser Gesetzesstelle zu Recht gegen die Beklagten, denen der Nachlass nach der verstorbenen Mieterin eingantwortet worden war (1 Ob 611/79; MietSlg 31.395 ua). Es kann auch keine Rede sein, dass die Klägerin auf die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes schlüssig verzichtet hätte. Sie hat nach Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens (Einantwortung am 31. 5. 1977) ohne unnötigen Aufschub mit Schreiben vom 29. 6. 1977 die Erstklagte zur Räumung der Wohnung aufgefordert, noch während der Dauer des am 31. 1. 1978 eingeleiteten Räumungsstreites am 12. 4. 1979 die Genehmigung der gegenständlichen Aufkündigung durch den Außerstreitrichter beantragt und innerhalb angemessener Frist nach dem Genehmigungsbeschluss vom 21. 2. 1980 die gegenständliche Aufkündigung eingebracht. Angesichts dieses Verhaltens der Klägerin reicht auch der Umstand, dass die Hausverwaltung von September 1977 bis Juli 1978 Mietzinszahlungen der Erstklagten (wieder) annahm, zur Bejahung eines schlüssigen Verzichts der Klägerin im Sinne des § 863 ABGB auf das Kündigungsrecht nach § 19 Abs 2 Z 11 MG nicht aus. Nach der ständigen Rechtsprechung muss dem Vermieter im Übrigen ein gewisser Zeitraum bis zur Kündigung zugebilligt werden, um sich die entsprechende Kenntnis von der Sach- und Rechtslage zu

verschaffen (MietSlg 30.420 ua). Das Erstgericht hat demnach die Aufkündigung des Mietvertrags über die Wohnung schon wegen Vorliegens dieses Kündigungsgrundes zutreffend für rechtswirksam erklärt. Ludmilla W***** starb ohne Hinterlassung eintrittsberechtigter Personen im Sinne des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 11, MG. Die Klägerin richtete daher die Aufkündigung nach dieser Gesetzesstelle zu Recht gegen die Beklagten, denen der Nachlass nach der verstorbenen Mieterin eingantwortet worden war (1 Ob 611/79; MietSlg 31.395 ua). Es kann auch keine Rede sein, dass die Klägerin auf die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes schlüssig verzichtet hätte. Sie hat nach Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens (Einantwortung am 31. 5. 1977) ohne unnötigen Aufschub mit Schreiben vom 29. 6. 1977 die Erstklagte zur Räumung der Wohnung aufgefordert, noch während der Dauer des am 31. 1. 1978 eingeleiteten Räumungsstreites am 12. 4. 1979 die Genehmigung der gegenständlichen Aufkündigung durch den Außerstreitrichter beantragt und innerhalb angemessener Frist nach dem Genehmigungsbeschluss vom 21. 2. 1980 die gegenständliche Aufkündigung eingebracht. Angesichts dieses Verhaltens der Klägerin reicht auch der Umstand, dass die Hausverwaltung von September 1977 bis Juli 1978 Mietzinszahlungen der Erstklagten (wieder) annahm, zur Bejahung eines schlüssigen Verzichts der Klägerin im Sinne des Paragraph 863, ABGB auf das Kündigungsrecht nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 11, MG nicht aus. Nach der ständigen Rechtsprechung muss dem Vermieter im Übrigen ein gewisser Zeitraum bis zur Kündigung zugebilligt werden, um sich die entsprechende Kenntnis von der Sach- und Rechtslage zu verschaffen (MietSlg 30.420 ua). Das Erstgericht hat demnach die Aufkündigung des Mietvertrags über die Wohnung schon wegen Vorliegens dieses Kündigungsgrundes zutreffend für rechtswirksam erklärt.

Beide Vorinstanzen haben aber auch den Kündigungsgrund des § 19 Abs 2 Z 13 MG in Übereinstimmung mit der ständigen Rechtsprechung zu Recht als verwirklicht angesehen. Nach den Feststellungen fehlt es sowohl an einer regelmäßigen Bewohnung der Wohnung durch die Beklagten oder eintrittsberechtigte Personen als auch an einem dringenden Wohnbedürfnis der Genannten. Dass die Enkelin der Erstklagten die Wohnung in Zukunft zu benützen beabsichtigt, konnte nicht festgestellt werden. Auch insoweit, als die Abwesenheit der Erstklagten von der Wohnung auf das Bronchialleiden der Erstklagten zurückzuführen ist, wird dadurch die Annahme des Kündigungsgrundes nicht ausgeschlossen, weil der vorübergehende Charakter dieser Abwesenheit nicht feststeht (MietSlg 31.426 ua; vgl auch Zingher, MG18, 121 Punkt 5 zu § 19 Abs 2 Z 13). Ein schlüssiger Verzicht auf den Kündigungsgrund nach § 19 Abs 2 Z 13 MG wegen zu langen Zuwartens mit der Kündigung und Entgegennahme der Mietzinse von September 1977 bis Juli 1978 scheidet aus den bereits zum Kündigungsgrund nach § 19 Abs 2 Z 11 MG dargelegten Erwägungen gleichfalls aus. Beide Vorinstanzen haben aber auch den Kündigungsgrund des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 13, MG in Übereinstimmung mit der ständigen Rechtsprechung zu Recht als verwirklicht angesehen. Nach den Feststellungen fehlt es sowohl an einer regelmäßigen Bewohnung der Wohnung durch die Beklagten oder eintrittsberechtigte Personen als auch an einem dringenden Wohnbedürfnis der Genannten. Dass die Enkelin der Erstklagten die Wohnung in Zukunft zu benützen beabsichtigt, konnte nicht festgestellt werden. Auch insoweit, als die Abwesenheit der Erstklagten von der Wohnung auf das Bronchialleiden der Erstklagten zurückzuführen ist, wird dadurch die Annahme des Kündigungsgrundes nicht ausgeschlossen, weil der vorübergehende Charakter dieser Abwesenheit nicht feststeht (MietSlg 31.426 ua; vergleiche auch Zingher, MG18, 121 Punkt 5 zu Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 13,). Ein schlüssiger Verzicht auf den Kündigungsgrund nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 13, MG wegen zu langen Zuwartens mit der Kündigung und Entgegennahme der Mietzinse von September 1977 bis Juli 1978 scheidet aus den bereits zum Kündigungsgrund nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 11, MG dargelegten Erwägungen gleichfalls aus.

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. Bei der Kostenbestimmung war gemäß § 10 Z 2 lit b RATG von einer Bemessungsgrundlage von 12.000 S auszugehen. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den Paragraphen 41, 50, ZPO. Bei der Kostenbestimmung war gemäß Paragraph 10, Ziffer 2, Litera b, RATG von einer Bemessungsgrundlage von 12.000 S auszugehen.

Textnummer

E114472

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00562.840.0619.000

Im RIS seit

11.05.2016

Zuletzt aktualisiert am

11.05.2016

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