

# TE OGH 2008/2/21 6Ob19/08z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.02.2008

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Pimmer als Vorsitzenden und durch die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Schenk sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schramm, Dr. Gitschthaler und Univ.-Prof. Dr. Kodek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei C\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\* , vertreten durch Mag. Gregor Michalek, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. Dr. Karl S\*\*\*\*\* , 2. Gerhild L\*\*\*\*\* , 3. Dr. Inge P\*\*\*\*\* , 4. Dr. Edith H\*\*\*\*\* , 5. Mag. Christina G\*\*\*\*\* , alle vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 14. November 2007, GZ 38 R 173/07h-14, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

1. Die Beklagten meinen in ihrer außerordentlichen Revision, die Vorinstanzen hätten zu Unrecht die Ausnahmebestimmung des § 1116a Satz 2 ABGB auch auf einen vereinbarten „Kündigungsendtermin“ angewendet; da die Klägerin nach dem Tod der Mieterin und Rechtsvorgängerin der Beklagten nahezu ein Jahr lang mit der Aufkündigung säumig gewesen sei, sei sie auch nicht schutzwürdig. Die Beklagten meinen in ihrer außerordentlichen Revision, die Vorinstanzen hätten zu Unrecht die Ausnahmebestimmung des Paragraph 1116 a, Satz 2 ABGB auch auf einen vereinbarten „Kündigungsendtermin“ angewendet; da die Klägerin nach dem Tod der Mieterin und Rechtsvorgängerin der Beklagten nahezu ein Jahr lang mit der Aufkündigung säumig gewesen sei, sei sie auch nicht schutzwürdig.

Nach dieser Bestimmung, dem durch das Mietrechtsgesetz nicht derogiert wurde (RIS-JustizRS0021220), können Wohnungsmieten, wenn der Mieter stirbt, ohne Rücksicht auf die vereinbarte Dauer sowohl von den Erben des Mieters wie von dem Vermieter unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gelöst werden. Daher ist der Vermieter einer Wohnung berechtigt, den Mietvertrag unabhängig von den getroffenen Vereinbarungen unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist aufzukündigen. Diese Regelung gilt nach Rechtsprechung (LGZ Wien MietSlg 27.203, 28.161, 31.214; vgl auch 8 Ob 504/86 = MietSlg 38.197; 4 Ob 502/92 = SZ 65/3) und Lehre (vgl etwa Würth in Rummel, ABGB<sup>2</sup> [2000] § 1116a Rz 5; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>21</sup> [2004] § 1116a ABGB Rz 5; Lovrek in

Fasching/Konecny, ZPO<sup>2</sup> [2005] § 560 Rz 80; Binder in Schwimann, ABGB<sup>3</sup> [2006] § 1116a Rz 17; Iro in Koziol/Bydlinski/Bollenberger, ABGB<sup>2</sup> [2007] § 1116a Rz 2) auch für den Kündigungstermin. Dass der Vermieter - wie die Beklagten offensichtlich meinen - zur Wahrung der Begünstigungen des § 1116a Satz 2 ABGB den nächstmöglichen (gesetzlichen) Kündigungstermin wählen müsste, entspricht nicht der Rechtslage; die vereinbarten Fristen und Termine werden bei Tod des Mieters eben durch die gesetzlichen ersetzt. Nach dieser Bestimmung, dem durch das Mietrechtsgesetz nicht derogiert wurde (RIS-Justiz RS0021220), können Wohnungsmieten, wenn der Mieter stirbt, ohne Rücksicht auf die vereinbarte Dauer sowohl von den Erben des Mieters wie von dem Vermieter unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gelöst werden. Daher ist der Vermieter einer Wohnung berechtigt, den Mietvertrag unabhängig von den getroffenen Vereinbarungen unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist aufzukündigen. Diese Regelung gilt nach Rechtsprechung (LGZ Wien MietSlg 27.203, 28.161, 31.214; vergleiche auch 8 Ob 504/86 = MietSlg 38.197; 4 Ob 502/92 = SZ 65/3) und Lehre vergleiche etwa Würth in Rummel, ABGB<sup>2</sup> [2000] Paragraph 1116 a, Rz 5; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>21</sup> [2004] Paragraph 1116 a, ABGB Rz 5; Lovrek in Fasching/Konecny, ZPO<sup>2</sup> [2005] Paragraph 560, Rz 80; Binder in Schwimann, ABGB<sup>3</sup> [2006] Paragraph 1116 a, Rz 17; Iro in Koziol/Bydlinski/Bollenberger, ABGB<sup>2</sup> [2007] Paragraph 1116 a, Rz 2) auch für den Kündigungstermin. Dass der Vermieter - wie die Beklagten offensichtlich meinen - zur Wahrung der Begünstigungen des Paragraph 1116 a, Satz 2 ABGB den nächstmöglichen (gesetzlichen) Kündigungstermin wählen müsste, entspricht nicht der Rechtslage; die vereinbarten Fristen und Termine werden bei Tod des Mieters eben durch die gesetzlichen ersetzt.

2. Die Beklagten vertreten weiters die Auffassung, durch die Veränderung des Mietobjekts während der Bestanddauer durch Hinzufügen eines weiteren Raumes sei die Anführung der „Topnummernbezeichnung“ in der Aufkündigung nicht ausreichend gewesen.

Nach ständiger Rechtsprechung (vgl die Nachweise bei Iby in Fasching/Konecny, ZPO<sup>2</sup> [2005] § 562 Rz 8-10) ist der Bestandgegenstand in der Aufkündigung ausreichend bezeichnet, wenn der Kündigungsgegner keine Zweifel daran haben kann, welcher Bestandgegenstand aufgekündigt wird; eine ungenaue, ja sogar eine unrichtige Bezeichnung kann daher trotz der Formstrenge der Kündigung auch noch nach der Erhebung von Einwendungen - auch von Amts wegen - präzisiert oder richtig gestellt werden. Dass die Beklagten in Zweifel darüber gewesen wären, welcher konkrete Bestandgegenstand, und zwar ohne „Erkerzimmer“, von der Aufkündigung erfasst sein sollte, behaupten sie im Revisionsverfahren nicht; allfällige Unklarheiten hat im Übrigen das Berufungsgericht durch eine Maßgabebestätigung beseitigt. Nach ständiger Rechtsprechung vergleiche die Nachweise bei Iby in Fasching/Konecny, ZPO<sup>2</sup> [2005] Paragraph 562, Rz 8-10) ist der Bestandgegenstand in der Aufkündigung ausreichend bezeichnet, wenn der Kündigungsgegner keine Zweifel daran haben kann, welcher Bestandgegenstand aufgekündigt wird; eine ungenaue, ja sogar eine unrichtige Bezeichnung kann daher trotz der Formstrenge der Kündigung auch noch nach der Erhebung von Einwendungen - auch von Amts wegen - präzisiert oder richtig gestellt werden. Dass die Beklagten in Zweifel darüber gewesen wären, welcher konkrete Bestandgegenstand, und zwar ohne „Erkerzimmer“, von der Aufkündigung erfasst sein sollte, behaupten sie im Revisionsverfahren nicht; allfällige Unklarheiten hat im Übrigen das Berufungsgericht durch eine Maßgabebestätigung beseitigt.

**Textnummer**

E86942

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2008:00600B00019.08Z.0221.000

**Im RIS seit**

22.03.2008

**Zuletzt aktualisiert am**

11.08.2016

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)