jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2007/1/30 5Ob13/07h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.01.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Gertrude Z*****, Privatstiftung, *****, vertreten durch Dr. Gottfried Forsthuber, Rechtsanwalt in Baden, gegen die beklagten Parteien 1. Norbert U*****, 2. Maria U*****, beide *****, beide vertreten durch Schubert & Heusel, Rechtsanwälte in Wien, wegen EUR 7.419,86 s.A. und Räumung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 14. November 2006, GZ 18 R 205/06k-16, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).Die außerordentliche Revision der klagenden Partei 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. Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, die Klägerin habe ihre Begehren ausdrücklich und ausschließlich im Sinn des § 1118 ABGB darauf gestützt, dass die Beklagten den Mietzins nicht entrichtet1. Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, die Klägerin habe ihre Begehren ausdrücklich und ausschließlich im Sinn des Paragraph 1118, ABGB darauf gestützt, dass die Beklagten den Mietzins nicht entrichtet

hätten (vgl dazu 1 Ob 210/97g = immolex 1998/24, 43 = MietSlg 49.155hätten vergleiche dazu 1 Ob 210/97g = immolex 1998/24, 43 = MietSlg 49.155

= WoBl 1998/124, 183, Oberhammer). Diese Ansicht des Berufungsgerichts wird in der Revision nicht bekämpft, sodass nur mehr dieser Klagegrund maßgeblich und zu überprüfen ist (vgl Zechner in Fasching/Konecny² IV § 503 ZPO Rz 190).= WoBl 1998/124, 183, Oberhammer). Diese Ansicht des Berufungsgerichts wird in der Revision nicht bekämpft, sodass nur mehr dieser Klagegrund maßgeblich und zu überprüfen ist vergleiche Zechner in Fasching/Konecny² römisch IV Paragraph 503, ZPO Rz 190).

2. Die in den §§ 1114 ABGB, 569 ZPO aufgestellte Vermutung über die Erneuerung des Bestandvertrags wird durch jeden Vorgang widerlegt, durch den ein Vertragspartner seinen Willen, die stillschweigende Erneuerung des Vertrags zu verhindern, durch unverzügliche, nach außen erkennbare Erklärungen oder Handlungen so deutlich zum Ausdruck gebracht hat, dass bei objektiver Würdigung keine Zweifel an seiner ernsthaften Ablehnung der Vertragserneuerung

aufkommen (RIS-Justiz RS0020790; RS0020804; 4 Ob 110/99a mwN). Eine derartige Handlung oder Erklärung kann auch schon vor Ablauf der Bestandzeit - außergerichtlich - erfolgen; sie muss nur in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Ende der Bestandzeit stehen (RIS-Justiz RS0020804[T1]; RS0032945; RS0032952; RS0020764; Würth in Rummel³ § 1114 ABGB Rz 4 mwN).2. Die in den Paragraphen 1114, ABGB, 569 ZPO aufgestellte Vermutung über die Erneuerung des Bestandvertrags wird durch jeden Vorgang widerlegt, durch den ein Vertragspartner seinen Willen, die stillschweigende Erneuerung des Vertrags zu verhindern, durch unverzügliche, nach außen erkennbare Erklärungen oder Handlungen so deutlich zum Ausdruck gebracht hat, dass bei objektiver Würdigung keine Zweifel an seiner ernsthaften Ablehnung der Vertragserneuerung aufkommen (RIS-Justiz RS0020790; RS0020804; 4 Ob 110/99a mwN). Eine derartige Handlung oder Erklärung kann auch schon vor Ablauf der Bestandzeit - außergerichtlich - erfolgen; sie muss nur in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Ende der Bestandzeit stehen (RIS-Justiz RS0020804[T1]; RS0032945; RS0032952; RS0020764; Würth in Rummel³ Paragraph 1114, ABGB Rz 4 mwN).

3. Wie nun eine Erklärung des Mieters beschaffen sein muss, um gegenüber dem Vermieter den Willen des Mieters, eine stillschweigende Erneuerung des Zeitmietvertrags abzulehnen (zu verhindern), so deutlich zum Ausdruck zu bringen, dass bei objektiver Würdigung keine Zweifel an der ernstlichen Ablehnung einer solchen Vertragsverlängerung aufkommen können, richtet sich stets nach den besonderen Umständen des Einzelfalls und bildet im Allgemeinen keine erhebliche Rechtsfrage (4 Ob 110/99a = MietSlg 51.156; vgl weiters RIS-Justiz RS0042555). Vielmehr ist bei Beurteilung dieses Verhaltens ein gewisser Spielraum einzuräumen und nur wenn dieser Beurteilungsspielraum verlassen wird, stellt sich eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO (vgl 5 Ob 56/04b; immolex 2005/35, 89 = MietSlg 56.781 = wobl 2005/113, 314). Auch die Frage, wann eine Erklärung als noch im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Endtermin abgegeben anzusehen ist, kann nicht mit einer genau abgegrenzten Zeitspanne beantwortet werden, sondern muss sich jeweils nach den Umständen des Einzelfalls richten (RIS-Justiz RS0101665 [T 2]).3. Wie nun eine Erklärung des Mieters beschaffen sein muss, um gegenüber dem Vermieter den Willen des Mieters, eine stillschweigende Erneuerung des Zeitmietvertrags abzulehnen (zu verhindern), so deutlich zum Ausdruck zu bringen, dass bei objektiver Würdigung keine Zweifel an der ernstlichen Ablehnung einer solchen Vertragsverlängerung aufkommen können, richtet sich stets nach den besonderen Umständen des Einzelfalls und bildet im Allgemeinen keine erhebliche Rechtsfrage (4 Ob 110/99a = MietSlg 51.156; vergleiche weiters RIS-Justiz RS0042555). Vielmehr ist bei Beurteilung dieses Verhaltens ein gewisser Spielraum einzuräumen und nur wenn dieser Beurteilungsspielraum verlassen wird, stellt sich eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO vergleiche 5 Ob 56/04b; immolex 2005/35, 89 = MietSlg 56.781 = wobl 2005/113, 314). Auch die Frage, wann eine Erklärung als noch im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Endtermin abgegeben anzusehen ist, kann nicht mit einer genau abgegrenzten Zeitspanne beantwortet werden, sondern muss sich jeweils nach den Umständen des Einzelfalls richten (RIS-Justiz RS0101665 [T 2]).

4. Im vorliegenden Fall war das Bestandverhältnis befristet für die Zeit von 1981 bis 1985. Gertrude Z***** hatte ihren Hälfteanteil an der Liegenschaft mit Einantwortungsurkunde vom 4. 10. 1985 von ihrem verstorbenen Gatten Leopold Z***** erworben. Nach den Feststellungen des Erstgerichts traten die Beklagten im Jahr 1985 nach dem Tod von Leopold Z***** an Gertrude Z***** heran und bekundeten, das Grundstück nunmehr kaufen zu wollen. Auch mit dem weiteren Miteigentümer Hofrat K***** traten die Beklagten in Verbindung und wurden von beiden Miteigentümern betreffend des Kaufs vertröstet, ohne dass vorerst Mietzahlungen verlangt worden wären. Wenn das Berufungsgericht unter diesen Umständen, die auch unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben zu beurteilen sind (vgl RIS-Justiz RS0101665), eine Erneuerung des Bestandverhältnisses verneinte, dann liegt darin jedenfalls keine krasse Fehlbeurteilung, die vom Obersten Gerichtshof aufgegriffen werden müsste. Die Klägerin setzt sich mit dieser - entscheidenden - Frage inhaltlich auch nicht auseinander, sondern negiert die zuvor genannten erstgerichtlichen Feststellungen.4. Im vorliegenden Fall war das Bestandverhältnis befristet für die Zeit von 1981 bis 1985. Gertrude Z***** hatte ihren Hälfteanteil an der Liegenschaft mit Einantwortungsurkunde vom 4. 10. 1985 von ihrem verstorbenen Gatten Leopold Z***** erworben. Nach den Feststellungen des Erstgerichts traten die Beklagten im Jahr 1985 nach dem Tod von Leopold Z***** an Gertrude Z***** heran und bekundeten, das Grundstück nunmehr kaufen zu wollen. Auch mit dem weiteren Miteigentümer Hofrat K***** traten die Beklagten in Verbindung und wurden von beiden Miteigentümern betreffend des Kaufs vertröstet, ohne dass vorerst Mietzahlungen verlangt worden wären. Wenn das Berufungsgericht unter diesen Umständen, die auch unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben zu beurteilen sind vergleiche RIS-Justiz RS0101665), eine Erneuerung des Bestandverhältnisses verneinte, dann liegt darin

jedenfalls keine krasse Fehlbeurteilung, die vom Obersten Gerichtshof aufgegriffen werden müsste. Die Klägerin setzt sich mit dieser - entscheidenden - Frage inhaltlich auch nicht auseinander, sondern negiert die zuvor genannten erstgerichtlichen Feststellungen.

5. Die Frage, welche Rechte die Beklagten aus der Kaufoption für sich ableiten können ist nicht streitentscheidend. Da die Beklagten ein Tatsachenvorbringen erstatteten, gegen Ende des Bestandverhältnisses den Kauf der Liegenschaft urgiert sowie in der Folge keine Miete bezahlt zu haben (S. 1 in ON 6), und da die Beklagten dieses Vorbringen auch erweisen konnten, stellen sich die von der Klägerin angeschnittenen Fragen der Behautpungs- und Beweislast ebenfalls nicht.5. Die Frage, welche Rechte die Beklagten aus der Kaufoption für sich ableiten können ist nicht streitentscheidend. Da die Beklagten ein Tatsachenvorbringen erstatteten, gegen Ende des Bestandverhältnisses den Kauf der Liegenschaft urgiert sowie in der Folge keine Miete bezahlt zu haben Sitzung 1 in ON 6), und da die Beklagten dieses Vorbringen auch erweisen konnten, stellen sich die von der Klägerin angeschnittenen Fragen der Behautpungs- und Beweislast ebenfalls nicht.

Da die Klägerin somit keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des§ 502 Abs 1 ZPO aufzuzeigen vermag, ist ihre außerordentliche Revision unzulässig und zurückzuweisen.Da die Klägerin somit keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufzuzeigen vermag, ist ihre außerordentliche Revision unzulässig und zurückzuweisen.

Anmerkung

E832575Ob13.07h

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inimmolex 2007,213/104 (Maier-Hülle) - immolex 2007/104 (Maier-Hülle) =MietSlg 59.696XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00013.07H.0130.000

Zuletzt aktualisiert am

07.09.2009

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