jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2005/3/14 4Ob22/05x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.03.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofs Hon. Prof. Dr. Griß als Vorsitzende und durch die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Schenk sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Vogel, Dr. Jensik und Dr. Gitschthaler als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag. Christian K*****, vertreten durch Mag. Franz Podovsovnik, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Verlassenschaft nach Margarethe Skoda, vertreten durch Dr. Johannes Ruckenbauer, Rechtsanwalt in Wien, sowie des Nebenintervenienten auf Seite der beklagten Partei Heinz S*****, vertreten durch Mag. Anna-Maria Freiberger, Rechtsanwältin in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 8. September 2004, GZ 39 R 186/04y-24, mit dem infolge Berufung der beklagten Partei und des Nebenintervenienten das Urteil des Bezirksgerichts Josefstadt vom 5. April 2004, GZ 4 C 316/03p-15, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird aufgehoben. Die Rechtssache wird an das Berufungsgericht zur neuerlichen, Entscheidung nach Verfahrensergänzung zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens bilden weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Kläger ist Eigentümer der Liegenschaft Wien 7, *****. Mieterin der Wohnung top 12 war bis zu ihrem Tod im Jahr 1981 die Adoptivmutter des Nebenintervenienten, der seit 1976 in dieser Wohnung wohnt. Seit 1963 hat der Nebenintervenient in Wien 17, *****, einen Einzelraum mit Fenster auf den Hof gemietet; WC und Wasser befinden sich am Gang. Er hat diese Wohnung selbst nur kurze Zeit bewohnt und sodann untervermietet oder als Lagerraum verwendet. Die Untermietverträge hatten zumeist eine Laufzeit von sechs Monaten bis zu zwei Jahren. Im Zeitpunkt des Todes seiner Adoptivmutter war diese Wohnung untervermietet. Nach dem Tod der Adoptivmutter teilte der Rechtsanwalt des Nebenintervenienten der Hausverwaltung mit, dass sein Mandant ständig im gemeinsamen Haushalt mit seiner Adoptivmutter gelebt habe, weshalb die Voraussetzungen für das Eintrittsrecht in die Mietrechte vorlägen; der Nebenenintervenient trete in die Mietrechte ein.

Mit Aufkündigung vom 23. 4. 2003 erklärte der Kläger gegenüber der Verlassenschaft nach der Mieterin die Aufkündigung der Wohnung in Wien 7. Nach dem Tod der Mieterin diene die Wohnung nicht einem dringenden

Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen. Nachforschungen hätten erst nunmehr ergeben, dass der - als Nebenintervenient auf Seite der Beklagten in das Verfahren eingetretene - Sohn der Mieterin nicht eintrittsberechtigt gewesen sei; er sei nämlich seit 1963 - zuerst unter anderem Namen - Mieter einer Wohnung in Wien 17. Weder der Kläger noch dessen Rechtsvorgänger hätten zunächst von diesem Umstand gewusst. Der Sohn der Mieterin habe durch die Erklärung seines Rechtsfreunds gegenüber der Hausverwaltung nach dem Tod der Mieterin den unrichtigen Eindruck erweckt, eintrittsberechtigt zu sein.

Die Beklagte beantragte die Aufhebung der Aufkündigung. Der Nebenintervenient sei im Zeitpunkt des Todes seiner Mutter eintrittsberechtigt gewesen. Seit damals seien mehr als 20 Jahre vergangen; der Kläger habe sich des Kündigungsgrunds verschwiegen. Der Nebenintervenient wandte ein, er zahle seit über 20 Jahren Mietzins und Betriebskosten und sei vom Kläger konkludent als Mieter akzeptiert worden. Ansprüche des Klägers seien verjährt.

Das Erstgericht erkannte die Aufkündigung für rechtswirksam und verhielt die Beklagte zur Übergabe dergeräumten Wohnung. Die Hausverwaltung habe erst im Herbst 2002 erfahren, dass der Nebenintervenient schon 1981 über eine Wohnung in Wien 17 verfügt habe. Der geltend gemachte Kündigungsgrund sei zum Zeitpunkt des Todes der seinerzeitigen Mieterin vorgelegen, weil deren Adoptivsohn zwar mit ihr in der aufgekündigten Wohnung einen gemeinsamen Haushalt geführt habe, jedoch mangels dringenden Wohnbedürfnisses nicht eintrittsberechtigt gewesen sei. Für die Beurteilung des dringenden Wohnbedürfnisses des Eintrittswerbers sei auf die im Zeitpunkt des Todes bestehenden Verhältnisse abzustellen, somit darauf, ob er zu diesem Zeitpunkt über eine andere Wohnmöglichkeit verfügt habe. Dies sei zu bejahen, weil der Nebenintervenient an der Wohnung in Wien 17 ein unbefristetes Mietverhältnis mit dem Recht auf Untervermietung besessen habe. Er habe diese Wohnung jeweils nur befristet für einen Zeitraum von sechs Monaten bis zu zwei Jahren untervermietet, sodass davon auszugehen sei, dass die Wohnung, auch wenn sie zum Zeitpunkt des Todes der Mieterin untervermietet war, in absehbarer Zeit freizumachen gewesen wäre. Der Einwand der Verschweigung sei nicht berechtigt, weil der Kläger oder dessen Verwalter erst im Herbst 2002 oder im Frühjahr 2003 Kenntnis von den tatsächlichen Wohnverhältnissen des Eintrittswerbers erlangt habe. Der Nebenintervenient sei zwar in der Vergangenheit stets als Mieter der gegenständlichen Wohnung behandelt worden, doch sei seine Mieterstellung bislang nie strittig gewesen. Eine schlüssige Anerkennung als Mieter liege nicht vor.

Das Berufungsgericht hob die Aufkündigung als rechtsunwirksam auf und wies das Begehren auf Übergabe der Wohnung ab; es sprach aus, dass die ordentliche Revision mangels höchstgerichtlicher Rechtsprechung zur Frage, ob der Geltendmachung der auf falschen Annahmen beruhenden Anerkennung der Hauptmietereigenschaft eines Eintrittswerbers nach Ablauf von drei Jahren die Verjährungsbestimmung des § 1487 ABGB entgegensteht, zulässig sei. Nach Beweisergänzung durch Einvernahme des Nebenintervenienten traf das Berufungsgericht die Feststellung, dass der Nebenintervenient die Hausverwaltung nicht bewusst über seine Eintrittsberechtigung getäuscht habe; er habe das Vorhandensein der - nach den Feststellungen damals untervermieteten - Wohnung in Wien 17 auch keineswegs verschwiegen, sondern vielmehr zur Sprache gebracht. Der Nebenintervenient habe über die Voraussetzungen für eine Eintrittsberechtigung nicht Bescheid gewusst und sich diesbezüglich auf seinen Rechtsanwalt verlassen, der das Schreiben an die Hausverwaltung (Beil ./C) verfasst habe. Diese ergänzenden Feststellungen können - wie die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Beweiswürdigung erkennen lassen - nur dahin verstanden werden, dass das Berufungsgericht der Aussage des Nebenintervenienten gefolgt ist. Dieser hat schon vor dem Erstgericht angegeben, nach dem Tod seiner Adoptivmutter im Zuge eines Gesprächs mit der Hausverwaltung die von ihm angemietete Wohnung in Wien 17 erwähnt zu haben (AS 49).Das Berufungsgericht hob die Aufkündigung als rechtsunwirksam auf und wies das Begehren auf Übergabe der Wohnung ab; es sprach aus, dass die ordentliche Revision mangels höchstgerichtlicher Rechtsprechung zur Frage, ob der Geltendmachung der auf falschen Annahmen beruhenden Anerkennung der Hauptmietereigenschaft eines Eintrittswerbers nach Ablauf von drei Jahren die Verjährungsbestimmung des Paragraph 1487, ABGB entgegensteht, zulässig sei. Nach Beweisergänzung durch Einvernahme des Nebenintervenienten traf das Berufungsgericht die Feststellung, dass der Nebenintervenient die Hausverwaltung nicht bewusst über seine Eintrittsberechtigung getäuscht habe; er habe das Vorhandensein der - nach den Feststellungen damals untervermieteten - Wohnung in Wien 17 auch keineswegs verschwiegen, sondern vielmehr zur Sprache gebracht. Der Nebenintervenient habe über die Voraussetzungen für eine Eintrittsberechtigung nicht Bescheid gewusst und sich diesbezüglich auf seinen Rechtsanwalt verlassen, der das Schreiben an die Hausverwaltung (Beil ./C) verfasst habe. Diese ergänzenden Feststellungen können - wie die Ausführungen des Berufungsgerichts zur

Beweiswürdigung erkennen lassen - nur dahin verstanden werden, dass das Berufungsgericht der Aussage des Nebenintervenienten gefolgt ist. Dieser hat schon vor dem Erstgericht angegeben, nach dem Tod seiner Adoptivmutter im Zuge eines Gesprächs mit der Hausverwaltung die von ihm angemietete Wohnung in Wien 17 erwähnt zu haben (AS 49).

In rechtlicher Hinsicht verneinte das Berufungsgericht eine arglistige Täuschung der Verwaltung durch den Nebenintervenienten über die Voraussetzungen seines Eintrittsrechts. Die Verjährungsbestimmung des § 1487 ABGB müsse zumindest analog angewendet werden, weil der Vermieter nicht schutzwürdiger sei als jemand, der aus den übrigen in der genannten Bestimmung aufgezählten Gründen eine Rechtsposition erwerbe. Es bestehe kein Grund, die Behauptung, es liege kein Eintrittsrecht nach § 14 MRG vor, über die Dauer von 30 Jahren zuzulassen, vielmehr müsse die dreijährige Verjährungsfrist angewendet werden, weil die Verjährungsvorschriften davor schützen sollen, Rechte nach Jahrzehnten nachweisen zu müssen. Könne schon ein konstitutives Anerkenntnis wegen Irrtums nach Ablauf von drei Jahren nicht mehr angefochten werden, so könne bei Erklärungen, denen nicht einmal die Qualität einer Willenserklärung zukommt (hier: die Erklärung des Hausverwalters, dem Hauptmieter im Sinne des Eintritts des Nebenintervenienten richtigzustellen), nicht dem Erklärenden das Recht zuerkannt werden, erst nach Ablauf von drei Jahren klarzustellen, er wolle an seine Erklärung nicht mehr gebunden sein. Der Nebenintervenient sei daher als Mieter der aufgekündigten Wohnung anzusehen, sodass mangels passiver Klagslegitimation der beklagten Verlassenschaft die Aufkündigung als rechtsunwirksam aufzuheben gewesen sei.In rechtlicher Hinsicht verneinte das Berufungsgericht eine arglistige Täuschung der Verwaltung durch den Nebenintervenienten über die Voraussetzungen seines Eintrittsrechts. Die Verjährungsbestimmung des Paragraph 1487, ABGB müsse zumindest analog angewendet werden, weil der Vermieter nicht schutzwürdiger sei als jemand, der aus den übrigen in der genannten Bestimmung aufgezählten Gründen eine Rechtsposition erwerbe. Es bestehe kein Grund, die Behauptung, es liege kein Eintrittsrecht nach Paragraph 14, MRG vor, über die Dauer von 30 Jahren zuzulassen, vielmehr müsse die dreijährige Verjährungsfrist angewendet werden, weil die Verjährungsvorschriften davor schützen sollen, Rechte nach Jahrzehnten nachweisen zu müssen. Könne schon ein konstitutives Anerkenntnis wegen Irrtums nach Ablauf von drei Jahren nicht mehr angefochten werden, so könne bei Erklärungen, denen nicht einmal die Qualität einer Willenserklärung zukommt (hier: die Erklärung des Hausverwalters, dem Hauptmieter im Sinne des Eintritts des Nebenintervenienten richtigzustellen), nicht dem Erklärenden das Recht zuerkannt werden, erst nach Ablauf von drei Jahren klarzustellen, er wolle an seine Erklärung nicht mehr gebunden sein. Der Nebenintervenient sei daher als Mieter der aufgekündigten Wohnung anzusehen, sodass mangels passiver Klagslegitimation der beklagten Verlassenschaft die Aufkündigung als rechtsunwirksam aufzuheben gewesen sei.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig und im Sinne ihres Aufhebungsantrags berechtigt.

Der Kläger macht einen Mangel des zweitinstanzlichen Verfahrens geltend; ein Verstoß gegen§ 488 Abs 4 ZPO liege darin, dass das Berufungsgericht vom Ersturteil abweichende Feststellungen getroffen habe, ohne den Kläger zuvor nach der genannten Bestimmung zu verständigen.Der Kläger macht einen Mangel des zweitinstanzlichen Verfahrens geltend; ein Verstoß gegen Paragraph 488, Absatz 4, ZPO liege darin, dass das Berufungsgericht vom Ersturteil abweichende Feststellungen getroffen habe, ohne den Kläger zuvor nach der genannten Bestimmung zu verständigen.

Entgegen seiner - aus dem Beweisbeschluss ersichtlichen - Absicht, eine bloße Beweisergänzung zur Frage einer arglistigen Täuschung des Klägers durch den Nebenintervenienten durchzuführen, ist das Berufungsgericht - ohne sämtliche aufgenommenen Beweise zum Thema des Wissens der Hausverwaltung über die vom Nebenintervenienten gemietete, aber nicht bewohnte Wohnung in Wien 17 zu wiederholen - von Feststellungen des Erstgerichts abgegangen. Während nämlich das Erstgericht davon ausging, dass der Kläger oder dessen Verwalter erst im Herbst 2002 oder im Frühjahr 2003 Kenntnis von der Verfügungsbefugnis des Nebenintervenienten über eine Wohnung in Wien 17 erlangt habe, können die Feststellungen des Berufungsgerichts nur dahin verstanden werden, dass der Kläger oder dessen Verwalter vom Nebenintervenienten schon im Zusammenhang mit dem Tod der Adoptivmutter über dessen (weitere) Wohnung in Wien 17 informiert worden sei. Die Frage einer dem Nebenintervenienten vorzuwerfenden Arglist (die hier im Verschweigen der bestehenden Wohnmöglichkeit im Zeitpunkt der Geltendmachung des Eintrittsrechts liegt) hängt nämlich untrennbar mit der Frage der Kenntnis der Hausverwaltung von Umständen zusammen, die dem geltend gemachten Eintrittsrecht entgegenstehen.

Gemessen am Zweck des Gesetzes, das eine Überrumpelung der Parteien verhindern will, widerspricht die Vorgangsweise des Berufungsgerichts § 488 Abs 4 ZPO. Das Berufungsgericht hat den Parteien nur eine Beweisergänzung angekündigt, in Wahrheit aber eine (unvollständige) Beweiswiederholung zu einem prozessentscheidenden Thema durchgeführt. Es hat damit die Parteien überrascht und an Anträgen, bestimmte Beweismittel neuerlich aufzunehmen, gehindert. Diese Verletzung des § 488 Abs 4 ZPO begründet einen für den Verfahrensausgang relevanten Stoffsammlungsmangel sowie eine Verletzung des Unmittelbarkeitsgrundsatzes (vgl RIS-Justiz RS0040334 [T7]; RS0043057).Gemessen am Zweck des Gesetzes, das eine Überrumpelung der Parteien verhindern will, widerspricht die Vorgangsweise des Berufungsgerichts Paragraph 488, Absatz 4, ZPO. Das Berufungsgericht hat den Parteien nur eine Beweisergänzung angekündigt, in Wahrheit aber eine (unvollständige) Beweiswiederholung zu einem prozessentscheidenden Thema durchgeführt. Es hat damit die Parteien überrascht und an Anträgen, bestimmte Beweismittel neuerlich aufzunehmen, gehindert. Diese Verletzung des Paragraph 488, Absatz 4, ZPO begründet einen für den Verfahrensausgang relevanten Stoffsammlungsmangel sowie eine Verletzung des Unmittelbarkeitsgrundsatzes vergleiche RIS-Justiz RS0040334 [T7]; RS0043057).

Aufgrund des Verfahrensfehlers ist das angefochtene Urteil aufzuheben, die Rechtssache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen und diesem aufzutragen, neuerlich über das Rechtsmittel zu entscheiden.

Bei seiner neuerlichen Entscheidung wird das Berufungsgericht folgende rechtlichen Aspekte zu beachten haben:

Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ist ein Kündigungsgrund ehestens geltend zu machen. Ein stillschweigender Verzicht des Vermieters auf einen Kündigungsgrund trotz Kenntnis des den Kündigungsgrund bildenden Sachverhalts (hier: im Zeitpunkt der Geltendmachung seines Eintrittsrechts bestehende oder nach kurzem Zuwarten bis zum Ablauf eines bestehenden Untermietvertrags verfügbare gleichwertige Wohnmöglichkeit des Nebenintervenienten) kann nach § 863 ABGB dann angenommen werden, wenn das Zuwarten des Vermieters mit der Aufkündigung unter Umständen erfolgt, aus denen mit Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund daran zu zweifeln übrig bleibt, dass der Vermieter den ihm bekannten Sachverhalt nicht mehr als Kündigungsgrund geltend machen will. Bei der Prüfung eines konkludenten Kündigungsverzichts ist jedoch besondere Vorsicht geboten und ein strenger Maßstab anzulegen. Erforderlich ist, dass der Mieter weiß oder aus dem Verhalten des Vermieters mit Recht ableiten kann, dieser kenne den vollen Sachverhalt, der die Kündigung rechtfertigt, und dass dem Mieter keine Umstände bekannt sind, die ein Zuwarten des Vermieters mit der Kündigung aus einem anderen Grund als dem eines Verzichts auf das Kündigungsrecht erklärlich erscheinen lassen (4 Ob 2050/96s = MietSlg 48.365 mwN; RIS-Justiz RS0014423). Auch bei Dauertatbeständen kommt ein stillschweigender Kündigungsverzicht in Frage, allerdings ist ein besonders strenger Maßstab anzulegen (1 Ob 254/00k; RIS-Justiz RS0014423 [T14]).Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ist ein Kündigungsgrund ehestens geltend zu machen. Ein stillschweigender Verzicht des Vermieters auf einen Kündigungsgrund trotz Kenntnis des den Kündigungsgrund bildenden Sachverhalts (hier: im Zeitpunkt der Geltendmachung seines Eintrittsrechts bestehende oder nach kurzem Zuwarten bis zum Ablauf eines bestehenden Untermietvertrags verfügbare gleichwertige Wohnmöglichkeit des Nebenintervenienten) kann nach Paragraph 863, ABGB dann angenommen werden, wenn das Zuwarten des Vermieters mit der Aufkündigung unter Umständen erfolgt, aus denen mit Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund daran zu zweifeln übrig bleibt, dass der Vermieter den ihm bekannten Sachverhalt nicht mehr als Kündigungsgrund geltend machen will. Bei der Prüfung eines konkludenten Kündigungsverzichts ist jedoch besondere Vorsicht geboten und ein strenger Maßstab anzulegen. Erforderlich ist, dass der Mieter weiß oder aus dem Verhalten des Vermieters mit Recht ableiten kann, dieser kenne den vollen Sachverhalt, der die Kündigung rechtfertigt, und dass dem Mieter keine Umstände bekannt sind, die ein Zuwarten des Vermieters mit der Kündigung aus einem anderen Grund als dem eines Verzichts auf das Kündigungsrecht erklärlich erscheinen lassen (4 Ob 2050/96s = MietSlg 48.365 mwN; RIS-Justiz RS0014423). Auch bei Dauertatbeständen kommt ein stillschweigender Kündigungsverzicht in Frage, allerdings ist ein besonders strenger Maßstab anzulegen (1 Ob 254/00k; RIS-Justiz RS0014423 [T14]).

Hatte daher die Hausverwaltung und - da ihr Wissen dem Hauseigentümer zuzurechnen ist - damit der Hauseigentümer schon im Zeitpunkt des Todes der Adoptivmutter des Nebenintervenienten Kenntnis davon, dass der mit dieser im gemeinsamen Haushalt lebende Nebenintervenient Bestandrechte an einer anderen Wohnung besaß, und hat sie im Wissen um die Fragwürdigkeit der Position des Nebenintervenienten als Eintrittswerber in die Mietrechte seiner Adoptivmutter dennoch die Mietzinsvorschreibungen auf den Nebenintervenienten umgestellt und diesen durch Vorschreibung des Mietzinses über mehr als 20 Jahre als Mieter behandelt, so durfte der

Nebenintervenient daraus den Schluss ziehen, die Hausverwaltung habe ihm gegenüber darauf verzichtet, das Vorliegen der Voraussetzungen des von ihm geltend gemachten Eintrittsrechts näher zu prüfen. Die Aufkündigung wäre in diesem Fall aufzuheben.

Sollte das Berufungsgericht hingegen nach Beweiswiederholung kein arglistiges Verhalten des Nebenintervenienten feststellen, aber zur weiteren Feststellung gelangen, der Nebenintervenient habe 1981 zwar gegenüber einem Angestellten der Hausverwaltung seine Wohnung in Wien 17 „zur Sprache gebracht", dieser sei aber für die Angelegenheiten des Hauses in Wien 7 nicht zuständig gewesen (s Aussage Mag. Franz Guttmann AS 59), so wird dieses Wissen der Hausverwaltung und damit dem Kläger nicht zugerechnet werden können. Die Annahme eines konkludenten Verzichts auf eine Überprüfung der Eintrittsberichtigung des Nebenintervenienten käme in diesem Fall nicht in Betracht.

Die Rechtsfolge des Eintritts in den Mietvertrag vollzieht sich bei Vorliegen ihrer Voraussetzungen kraft Gesetzes (3 Ob 508/96 = WoBl 1998, 106; RIS-Justiz RS0102749). Eine Anerkennung des Eintritts durch den Vermieter ist regelmäßig weder erforderlich noch erzwingbar. Im Zweifel ist der bloße Hinweis auf die Rechtsfolgen eines angenommenen Sachverhalts für den, der die Erklärung entgegennimmt, erkennbar nicht auf eine Änderung von Rechtslage und Rechtsfolgen gerichtet; derartige Erklärungen wollen die Rechtslage nur erläutern, nicht aber ändern, sie sind somit keine Willenserklärungen. Die Unrichtigkeit einer solchen Erklärung bedarf zu ihrer Beseitigung keiner Irrtumsanfechtung im Sinne des § 871 ABGB, sondern bloß ihrer Klarstellung β Ob 508/96 =WoBl 1998, 106 mwN).Die Rechtsfolge des Eintritts in den Mietvertrag vollzieht sich bei Vorliegen ihrer Voraussetzungen kraft Gesetzes (3 Ob 508/96 = WoBl 1998, 106; RIS-Justiz RS0102749). Eine Anerkennung des Eintritts durch den Vermieter ist regelmäßig weder erforderlich noch erzwingbar. Im Zweifel ist der bloße Hinweis auf die Rechtsfolgen eines angenommenen Sachverhalts für den, der die Erklärung entgegennimmt, erkennbar nicht auf eine Änderung von Rechtslage und Rechtsfolgen gerichtet; derartige Erklärungen wollen die Rechtslage nur erläutern, nicht aber ändern, sie sind somit keine Willenserklärungen. Die Unrichtigkeit einer solchen Erklärung bedarf zu ihrer Beseitigung keiner Irrtumsanfechtung im Sinne des Paragraph 871, ABGB, sondern bloß ihrer Klarstellung (3 Ob 508/96 =WoBl 1998, 106 mwN).

Der Prozesserfolg hängt im zuletzt genannten Fall daher davon ab, welcher Zeitraum dem Kläger für die Klarstellung seiner - durch die Hausverwaltung nach dem Tod der Adoptivmutter des Nebenintervenienten abgegebenen - Wissenserklärung offenstand, beim Nebenintervenienten lägen die Voraussetzungen zur Geltendmachung eines Eintrittsrechts in den Mietvertrag vor.

Das Gesetz kennt (anders als etwa das Eherecht, was die Geltendmachung von Scheidungsgründen betrifft) weder Ausschlussfristen, nach deren Ablauf Kündigungsgründe nicht mehr geltend gemacht werden können, noch den Tatbestand der Verwirkung des Kündigungsrechts infolge bloßer Nichtausübung durch längere Zeit. Es ist somit kein Grund ersichtlich, weshalb das gesetzliche Kündigungsrecht des Vermieters durch bloßen Zeitablauf erlöschen sollte.

Die vom Rekursgericht durch analoge Anwendung der Verjährungsbestimmung des§ 1487 ABGB gezogene Parallele zum Vertragsrecht überzeugt nicht, weil das Eintrittsrecht gerade nicht von der Abgabe von Willenserklärungen der Beteiligten abhängt; der Eintretende erwirbt die geschützte Rechtsposition vielmehr kraft Gesetzes, wenn die Voraussetzungen in seiner Person erfüllt sind. Ob dies der Fall ist, kann in aller Regel derjenige am leichtesten beurteilen, der das Eintrittsrecht für sich in Anspruch nimmt; er hat daher das Risiko einer Fehlbeurteilung dieser Frage auch über einen längeren Zeitraum hinweg zu tragen. Erfüllt er die Voraussetzungen nicht, ist er auch nicht schutzwürdiger als der Vermieter, der unverschuldet auf Grund unvollständiger Kenntnis des Sachverhalts einem Irrtum über das Vorliegen der Berechtigung des Prätendenten zum Eintritt in das Mietverhältnis unterlegen ist. Der Vermieter ist deshalb nach Aufklärung seines Irrtums und Kenntnis der wahren Sachlage befugt, den ihm nunmehr bekannt gewordenen Kündigungsgrund auch noch länger als drei Jahre nach vermeintlicher Ausübung des Eintrittsrechts geltend zu machen.Die vom Rekursgericht durch analoge Anwendung der Verjährungsbestimmung des Paragraph 1487, ABGB gezogene Parallele zum Vertragsrecht überzeugt nicht, weil das Eintrittsrecht gerade nicht von der Abgabe von Willenserklärungen der Beteiligten abhängt; der Eintretende erwirbt die geschützte Rechtsposition vielmehr kraft Gesetzes, wenn die Voraussetzungen in seiner Person erfüllt sind. Ob dies der Fall ist, kann in aller Regel derjenige am leichtesten beurteilen, der das Eintrittsrecht für sich in Anspruch nimmt; er hat daher das Risiko einer Fehlbeurteilung dieser Frage auch über einen längeren Zeitraum hinweg zu tragen. Erfüllt er die Voraussetzungen nicht, ist er auch nicht schutzwürdiger als der Vermieter, der unverschuldet auf Grund unvollständiger Kenntnis des

Sachverhalts einem Irrtum über das Vorliegen der Berechtigung des Prätendenten zum Eintritt in das Mietverhältnis unterlegen ist. Der Vermieter ist deshalb nach Aufklärung seines Irrtums und Kenntnis der wahren Sachlage befugt, den ihm nunmehr bekannt gewordenen Kündigungsgrund auch noch länger als drei Jahre nach vermeintlicher Ausübung des Eintrittsrechts geltend zu machen.

Die Revision ist im Sinne ihres Aufhebungsantrags berechtigt.

Der Kostenvorbehalt beruht auf §§ 50 Abs 1, 52 Abs 1 ZPODer Kostenvorbehalt beruht auf Paragraphen 50, Absatz eins,, 52 Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E76505

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0040OB00022.05X.0314.000

Im RIS seit

14.06.2005

Zuletzt aktualisiert am

15.11.2011

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