

# TE OGH 2000/11/28 1Ob254/00k

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 28.11.2000

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer, Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer und Dr. Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Johannes W\*\*\*\*\*, vertreten durch Puttinger, Vogl & Partner, Rechtsanwälte in Ried im Innkreis, wider die beklagte Partei Elisabeth B\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Günther Nagel, Rechtsanwalt in Ried im Innkreis als Verfahrenshelfer, wegen Räumung infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Ried im Innkreis als Berufungsgericht vom 29. August 2000, GZ 6 R 220/00w, 221/00t-34, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

Am 4. November 1996 verkaufte die beklagte Hobbylandwirtin - die damals vier Hunde hielt - ihre Liegenschaft an den Kläger unter gleichzeitiger Pachtung des (verkauften) landwirtschaftlichen Grundstücks, des Stallgebäudes, des Heubodens sowie von näher bezeichneten Räumlichkeiten im Wohnhaus für die Dauer von vorerst fünf Jahren. Die Beklagte verpflichtete sich, das Pachtobjekt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Landwirts zu bewirtschaften, es insbesondere in stets ordentlichem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten, im Wohnhaus nur ihren rund 17 Jahre alten Schäferhund, sonst jedoch keine Haustiere zu halten, und für ihre weiteren Hunde unverzüglich auf ihre Kosten einen Zwinger zu errichten. Derzeit hält die Beklagte acht Hunde, die nach Belieben ins Haus kommen, überall herumlaufen und die Beklagte dorthin begleiten, wo sie sich gerade aufhält. Die Hunde sind nicht stubenrein, sondern lösen sich auch im Haus, und verschmutzen und beschädigen überdies Teile der Mauer. Der Kläger forderte die Beklagte mehrfach, auch schriftlich, auf, die Hunde nicht mehr im Haus zu halten.

Die Vorinstanzen gaben dem auf § 1118 erster Fall ABGB gestützten, am 23. November 1999 erhobenen Räumungsbegehren des klagenden Verpächters statt.

In der außerordentlichen Revision der beklagten Partei werden keine Rechtsfragen vom Gewicht des § 502 Abs 1 ZPO geltend gemacht.

## Rechtliche Beurteilung

Hängt die Entscheidung von konkreten Umständen des Einzelfalls ab, ist deren rechtliche Würdigung vom Obersten Gerichtshof nicht zu überprüfen, außer es läge eine auffallende und im Interesse der Rechtssicherheit zu korrigierende Fehlbeurteilung der Zumutbarkeit einer Fortsetzung des Bestandverhältnisses vor (2 Ob 38/97w = MietSlg 49.149, 1 Ob 117/00p mwN). Eine derartige Fehlbeurteilung ist nicht zu erkennen. Im vorliegenden Fall wird im Rechtsmittel das von den Vorinstanzen zutreffend bejahte Vorliegen der Voraussetzungen des § 1118 erster Fall ABGB - ratio ist neben einem objektiven Nachweis der Substanzgefährdung des Hauses der Verlust der Vertrauenswürdigkeit des Bestandnehmers (7 Ob 51/99x) - gar nicht mehr in Frage gestellt, sondern nur mehr die Frage releviert, dass sich der Kläger seines Rechts auf vorzeitige Vertragsauflösung verschwiegen habe.

Wie die Kündigungsgründe müssen auch die Aufhebungsgründe des§ 1118 ABGB ohne unnötigen Aufschub geltend gemacht werden. Das Zuwarten des Bestandgebers durch einen längeren Zeitraum kann dann als Verzicht auf die Geltendmachung des Aufhebungsgrunds gewertet werden, wenn es unter Umständen erfolgt, aus denen mit Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund vorhanden ist, daran zu zweifeln, dass der Bestandgeber den ihm bekannten Sachverhalt nicht mehr zum Anlass nehmen will, vom Bestandvertrag nach § 1118 ABGB abzustehen (5 Ob 576/81 = MietSlg 33.208 mwN ua). Auch bei Dauertatbeständen - hier unzulässige Hundehaltung im Haus - kommt an sich ein stillschweigender Kündigungsverzicht in Frage, allerdings ist ein besonders strenger Maßstab anzulegen. Im Zweifel wird ein konkludenter Verzicht des Bestandgebers auf das Kündigungsrecht nicht anzunehmen sein. Die Beweislast für das Vorliegen eines solchen Verzichts trifft den Bestandnehmer (4 Ob 2050/96s = MietSlg 48.365). Gleiches gilt für den Verzicht auf Räumung wegen erheblich nachteiligen Gebrauchs des Bestandobjekts. Von einer auffallenden Fehlbeurteilung durch das Berufungsgericht kann keine Rede sein, hat doch der Kläger die Beklagte wiederholt, auch schriftlich, um Abstellen der ausdrücklich im Pachtvertrag verbotenen Hundehaltung im Haus durch die Beklagte aufgefordert.

Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht § 510 Abs 3 ZPO).

**Textnummer**

E59793

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2000:0010OB00254.00K.1128.000

**Im RIS seit**

28.12.2000

**Zuletzt aktualisiert am**

02.03.2011

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