jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/3/19 6Ob69/98k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.03.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Mag.Engelmaier als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Kellner, Dr.Schiemer, Dr.Prückner und Dr.Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Dr.Rudolf S*****, vertreten durch Mag.Harald Schuh, Rechtsanwalt in Linz, 2. Bistum (Diözese) I*****, 3. Emma H*****, Zweit- und Drittkläger vertreten durch Dr.Josef Klaunzer und Dr.Alfons Klaunzer, Rechtsanwälte in Innsbruck, wider die beklagten Parteien 1. Dr.Herbert S*****, 2. Annemarie S*****, beide ***** vertreten durch Dr.Gerhard Ebner und Dr.Joachim Tschütscher, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen Aufkündigung, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 8.Jänner 1998, GZ 1 R 670/97d-33, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

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

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung im Sinn des § 833 ABGB sind die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienenden Verfügungen, die sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig oder zweckmäßig erweisen, dem Interesse aller Miteigentümer dienen und keinen besonderen Kostenaufwand erfordern. Dazu gehört nach ständiger Rechtsprechung auch die Vermietung von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen auf ortsübliche Zeit und zu ortsüblichen Bedingungen (RIS-Justiz RS0013564). Unüblich sind hingegen Nebenabreden, die bei vergleichbaren Mietgegenständen und vergleichbaren Vertragsinhalten nicht oder jedenfalls nur äußerst selten vereinbart werden, etwa weil ein Bedürfnis nach solchen Vereinbarungen nicht oder kaum besteht oder weil sie der typischen Interessenssituation der beteiligten Partei nicht entsprechen (MietSlg XLI/21, RIS-Justiz RS0013584). Wenngleich der Verzicht auf die Geltendmachung eines bestimmten Sachverhalts als Kündigungsgrund noch in den Bereich der ordentlichen Verwaltung fällt (MietSlg 40.047), ist dies bei einem Kündigungsverzicht auf Lebenszeit des Mieters nicht der Fall (vgl WoBl 1988, 36 = MietSlg 39.051). Hiebei handelt es sich um eine dem Bereich der außerordentlichen Verwaltung zuzurechnende Vertragsbedingung, die der Zustimmung aller Miteigentümer bedarf.Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung im Sinn des Paragraph 833, ABGB sind die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienenden Verfügungen, die sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als

notwendig oder zweckmäßig erweisen, dem Interesse aller Miteigentümer dienen und keinen besonderen Kostenaufwand erfordern. Dazu gehört nach ständiger Rechtsprechung auch die Vermietung von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen auf ortsübliche Zeit und zu ortsüblichen Bedingungen (RIS-Justiz RS0013564). Unüblich sind hingegen Nebenabreden, die bei vergleichbaren Mietgegenständen und vergleichbaren Vertragsinhalten nicht oder jedenfalls nur äußerst selten vereinbart werden, etwa weil ein Bedürfnis nach solchen Vereinbarungen nicht oder kaum besteht oder weil sie der typischen Interessenssituation der beteiligten Partei nicht entsprechen (MietSlg XLI/21, RIS-Justiz RS0013584). Wenngleich der Verzicht auf die Geltendmachung eines bestimmten Sachverhalts als Kündigungsgrund noch in den Bereich der ordentlichen Verwaltung fällt (MietSlg 40.047), ist dies bei einem Kündigungsverzicht auf Lebenszeit des Mieters nicht der Fall vergleiche WoBl 1988, 36 = MietSlg 39.051). Hiebei handelt es sich um eine dem Bereich der außerordentlichen Verwaltung zuzurechnende Vertragsbedingung, die der Zustimmung aller Miteigentümer bedarf.

Bei Beurteilung der Frage, ob auf ein Recht stillschweigend verzichtet wurde, ist besondere Vorsicht geboten; ganz besonders gilt dies, wenn aus der Nichtgeltendmachung von Dauertatbeständen durch längere Zeit auf einen stillschweigenden Kündigungsverzicht geschlossen werden soll (SZ 61/42). Ein konkludenter Verzicht des Vermieters auf die Geltendmachung des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 4 Fall 2 MRG kann nach ständiger Rechtsprechung jedenfalls solange nicht angenommen werden, als der Vermieter von der Höhe des tatsächlich geleisteten Untermietzinses nichts erfahren hat. Eine Erkundigungspflicht hinsichtlich der zur Verwirklichung des Kündigungstatbestandes tauglichen Fakten trifft den Vermieter nicht (RIS-Justiz RS0070551).Bei Beurteilung der Frage, ob auf ein Recht stillschweigend verzichtet wurde, ist besondere Vorsicht geboten; ganz besonders gilt dies, wenn aus der Nichtgeltendmachung von Dauertatbeständen durch längere Zeit auf einen stillschweigenden Kündigungsverzicht geschlossen werden soll (SZ 61/42). Ein konkludenter Verzicht des Vermieters auf die Geltendmachung des Kündigungsgrundes nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, Fall 2 MRG kann nach ständiger Rechtsprechung jedenfalls solange nicht angenommen werden, als der Vermieter von der Höhe des tatsächlich geleisteten Untermietzinses nichts erfahren hat. Eine Erkundigungspflicht hinsichtlich der zur Verwirklichung des Kündigungstatbestandes tauglichen Fakten trifft den Vermieter nicht (RIS-Justiz RS0070551).

Die Auffassung des Berufungsgerichtes, welches einen konkludenten Verzicht der Vermieter auf die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes verneint hat, steht mit dieser Rechtsprechung in Einklang und ist angesichts des Umstandes, daß die Vermieter erst unmittelbar vor Verfahrenseinleitung vom tatsächlich erzielten Untermietzins Kenntnis erlangt haben, nicht zu beanstanden.

Anmerkung

E49548 06A00698

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0060OB00069.98K.0319.000

Dokumentnummer

JJT_19980319_OGH0002_0060OB00069_98K0000_000

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