jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/11/26 1Ob627/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.11.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hofmann, Dr. Schlosser, Dr. Graf und Dr. Schiemer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Josef S*****, 2.) Elfriede S*****, und 3.) Alrun S*****, alle ***** vertreten durch Dr. Helmut Fritz, Rechtsanwalt in Bruck/Mur, wider die beklagte Partei Kleiderwerke S***** OHG, *****, vertreten durch Dr. Gerhard Maurer, Rechtsanwalt in Wörgl, wegen Feststellung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Kreisgerichtes Leoben als Berufungsgerichtes vom 27. August 1992, GZ R 568/92-12, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Leoben vom 14. April 1992, GZ 9 C 2/92-7, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 22.634,28 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin S 3.772,38 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit Vertrag vom 7.3.1967 und Zusatzvertrag vom 27.11.1969 vermietete der Erstkläger als damaliger Alleineigentümer einer Liegenschaft verschiedene Räumlichkeiten des auf dieser errichteten Hauses an die beklagte Partei; diese war nach dem Vertrag berechtigt, das Bestandverhältnis unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Ende eines Kalenderjahres zu kündigen.

Am 5.1.1990 schenkte der Erstkläger der Zweit- und der Drittklägerin jeweils einen Drittelanteil an der Liegenschaft. Diese Schenkung wurde im Laufe des Jahres 1990 verbüchert.

Mittels eingeschriebenen Briefs vom 24.6.1991 kündigte die beklagte Partei dem Erstkläger das Bestandverhältnis zum 31.12.1991 auf. Keiner der Kläger reagierte auf dieses Schreiben. Als die Beklagte am 30.12.1991 versuchte, die Schlüssel zurückzugeben, erklärte die Drittklägerin, sie bestehe auf einer gerichtlichen Kündigung.

Mit ihrer am 9.1.1992 eingebrachten Klage begehrten die Kläger die Feststellung, daß die außergerichtliche Aufkündigung unwirksam sei. Sie brachten vor, das Bestandverhältnis könne nur gerichtlich gekündigt werden. Außerdem habe die beklagte Partei den Vertrag nur dem Erstkläger und nicht auch den übrigen Miteigentümern gegenüber aufgekündigt, sodaß die Aufkündigung auch aus diesem Grunde wirkungslos sei.

Die beklagte Partei wendete dagegen ein, § 33 MRG sei einschränkend in der Weise auszulegen, daß nur der Vermieter und nicht auch der Mieter gerichtlich kündigen müsse. Im übrigen hätten die Kläger die außergerichtliche Aufkündigung sechs Monate hindurch nicht beantwortet und dadurch zu erkennen gegeben, daß sie sie anerkannt

hätten. Die Schenkung durch den Erstkläger sei der beklagten Partei bei der Aufkündigung nicht bekannt gewesen.

Das Erstgericht gab dem Feststellungsbegehren statt und schloß sich bei seiner rechtlichen Beurteilung der Argumentation der Kläger an.

Das Gericht zweiter Instanz bestätigte dieses Urteil und sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei. Es führte aus, die Feststellungsklage sei aus prozeßökonomischen Gründen stets dann zuzulassen, wenn mit der Leistungsklage nur einzelne aus einem Dauerschuldverhältnis ableitbare Ansprüche geltend gemacht werden könnten, das Feststellungsbegehren demnach geeignet sei, die Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien ein für allemal zu klären und damit künftige Leistungsprozesse abzuschneiden. Die Möglichkeit, einzelne Ansprüche bereits mit Leistungsklage geltend zu machen, schließe in solchen Fällen die Annahme des Feststellungsinteresses im Zweifel nicht aus. Wohl hätte die Wirksamkeit der außergerichtlichen Kündigung im Verfahren über eine Mietzinsklage als Vorfrage geprüft werden müssen, die Beurteilung von Vorfragen erwachse indessen mangels Zwischenantrags auf Feststellung nicht in Rechtskraft. Das Feststellungsinteresse sei daher zu bejahen.

Gemäß § 33 Abs 1 erster Satz MRG könnten diesem Gesetz unterliegende Mietverträge nur gerichtlich gekündigt werden. Nach ständiger Rechtsprechung erstrecke sich dieses Formerfordernis auch auf die Aufkündigung durch den Mieter. Das Berufungsgericht sehe sich nicht veranlaßt, in dieser Frage in Mißachtung des eindeutigen Gesetzeswortlautes von der ständigen Rechtsprechung abzugehen. Die außergerichtliche Kündigung durch den Mieter bringe im übrigen typischerweise nicht unbeträchtliche Unsicherheiten über ihre Wirksamkeit mit sich. Wohl könne eine unwirksame Aufkündigung ausdrücklich oder schlüssig angenommen werden, wodurch der Bestandvertrag einverständlich aufgelöst werde. Eine ausdrückliche Annahme sei nicht einmal behauptet worden. Ein schlüssiger Verzicht sei hingegen nur anzunehmen, wenn eine andere Deutung des Verhaltens des Vertragspartners vernünftigerweise ausgeschlossen werden müsse. Eine schlüssig zustandegekommene einvernehmliche Auflösung sei zwar in dem Fall angenommen worden, in welchem der Vermieter die zurückgegebenen Schlüssel ohne Vorbehalt übernimmt und das Objekt neu vermietet oder selbst benützt; das treffe hier jedoch nicht zu. Die beklagte Partei habe selbst vorgebracht, die Kläger akzeptierten die Kündigung offenbar deshalb nicht, weil sie keinen anderen Mieter finden könnten. Diese Umstände hätten der beklagten Partei aber schon vor der Kündigung bekannt sein müssen. Bloßem Schweigen komme grundsätzlich kein besonderer Erklärungswert zu. Der Vermieter sei auch nicht verpflichtet, eine vertrags- oder gesetzwidrige Kündigung zurückzuweisen oder ihr zu widersprechen. Außerdem habe die beklagte Partei die von ihr selbst als unklar empfundene Sachlage nicht aufgehellt. Der Schikaneeinwand entspringe einer unzulässigen Neuerung. Da die Kündigung bereits formunwirksam sei, müsse nicht mehr geprüft werden, ob und inwieweit der Erstkläger als Vertreter der beiden anderen Klägerinnen aufgetreten sei.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der beklagten Partei ist nicht berechtigt.

Sie bekämpft die vom Berufungsgericht in dessen Entscheidung vertretene Auffassung, auch der Mieter könne ein dem Mietrechtsgesetz unterworfenes Bestandverhältnis wirksam nur durch gerichtliche Aufkündigung zur Auflösung bringen; ferner wendet sich die beklagte Partei gegen die Ansicht des Gerichtes zweiter Instanz, der Vermieter sei zur Zurückweisung einer außergerichtlichen Aufkündigung durch den Mieter nicht verpflichtet. Den Ausführungen in der Revision zu diesen Fragen ist indessen nicht beizupflichten:

§ 33 Abs 1 erster Satz MRG ordnet an, daß Mietverträge nur gerichtlich gekündigt werden können; diese Bestimmung wurde aus dem wortgleichen § 21 Abs 1 erster Satz MG übernommen. Nach ständiger Rechtsprechung (MietSlg. 31.451, 21.617, 20.503; SZ 10/36 ua) und herrschender Lehre (Klang2 V 110; Ehrenzweig2 II/1, 466; Swoboda2, 256) - die angesichts der übereinstimmenden Regelungen auch auf die derzeit geltende Vorschrift übertragen werden kann - war diese mietengesetzliche Bestimmung auch auf die Aufkündigung durch den Mieter anzuwenden, weil das Gesetz keine Unterscheidung treffe. Zwar könne der Mieter auch ein geschütztes Mietverhältnis ohne Angabe bestimmter Gründe aufkündigen, eine außergerichtliche Aufkündigung durch den Mieter habe für sich jedoch die Auflösung eines solchen Bestandverhältnisses nicht zur Folge.

Dieser wörtlichen Auslegung halten Koziol-Welser (in deren Grundriß I, zuletzt wieder in der 9.Auflage, S.29, 387) entgegen, daß mit der gerichtlichen Kündigung nur der Schutz des Mieters bezweckt sein könne; § 33 MRG befasse sich - außer im ersten Satz - ausschließlich mit der Kündigung durch den Vermieter, sodaß angenommen werden könne, daß nur dieser und nicht auch der Mieter gerichtlich kündigen müsse. In diesem Sinne sei § 33 Abs 1 erster Satz

MRG teleologisch zu reduzieren.

Dieser Auffassung sind Czoklich (in WoBl. 1988, 30) und Wohlfahrt (in RdW 1988, 80) beigetreten; auch sie gelangen auf diesem Weg zu dem Ergebnis, daß der Mieter das Bestandverhältnis trotz des Wortlauts des § 33 Abs 1 erster Satz MRG auch im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes durch außergerichtliche Kündigung wirksam beenden könne. Dieses Gesetz enthalte nach seinem Schutzzweck bloß Kündigungsbeschränkungen zu Lasten des Vermieters, sodaß eine Analogie zu den übrigen Kündigungsbestimmungen näher liege als ein Umkehrschluß. Auch die Entstehungsgeschichte dieser Bestimmung lasse eher auf ein Redaktionsversehen als auf eine eindeutige Absicht des historischen Gesetzgebers schließen. Besonders aber der Zweck dieser Bestimmung spreche gegen die herrschende Auffassung. Der Mieter bedürfe zur Aufkündigung keiner Rechtsbelehrung, weil er aus jedem beliebigen Grund kündigen könne und auch keinen die Kündigung rechtfertigenden Grund anführen müsse. Außerdem bilde die außergerichtliche Aufkündigung seit der Zivilverfahrens-Novelle 1983 ohnedies keinen Exekutionstitel mehr. Diese Argumente sind zwar durchaus diskussionswert, rechtfertigen aber nach Ansicht des erkennenden Senats doch nicht die den eindeutigen Wortlaut berichtigende Auslegung dieser Bestimmung im Wege der teleologischen Reduktion:

Der - in SZ 10/36 (vgl. dazu auch Czoklich aaO 31 und Wohlfahrt aaO 281) referierten - Entstehungsgeschichte des § 21 Abs 1 erster Satz MG können die Beweggründe des historischen Gesetzgebers nicht eindeutig entnommen werden. In den dem Mietengesetz vorausgegangenen Mieterschutz-Verordnungen war vom Erfordernis der gerichtlichen Kündigung noch keine Rede; diese Forderung fand sich erst in der Regierungsvorlage zum Mietengesetz (723 BlgNR 1.GP, 33). § 14 Abs.1 des Entwurfs lautete dahin, daß der Vermieter den Mietvertrag nur gerichtlich aufkündigen könne; das Kündigungsrecht des Mieters wäre danach nicht beschränkt gewesen. Der Justizausschuß hat den dieser Entwurfsbestimmung entsprechenden § 21 seines Vorschlags (1308 BlgNR 1.GP, 11) in die schließlich Gesetz gewordene Fassung gebracht, im Ausschußbericht hingegen angemerkt, der Entwurf bestimme „entsprechend dem Vorschlag der Regierungsvorlage“, daß Mietverträge nur gerichtlich gekündigt werden könnten; eine außergerichtliche Kündigung werde daher in Hinkunft nur dann rechtliche Bedeutung haben, wenn sie zur ausdrücklichen Annahme „durch den Mieter“ führe. Diese Erläuterungen, die den geänderten Wortlaut gewiß nicht tragen, könnten zwar - wie Czoklich (aaO) meint - auch als Hinweis auf ein Redaktionsversehen aufgefaßt werden, ebenso nahe liegt aber wohl auch der Schluß, daß der Justizausschuß das Erfordernis der gerichtlichen Kündigung - abweichend von der Regierungsvorlage - auf alle Kündigungen geschützter Mietverhältnisse ausdehen wollte, im Bericht jedoch in unreflektierter Wiedergabe der Argumente in der Regierungsvorlage nur den als typisch angesehenen Fall der Vermieterkündigung herausgriff.

Auch der Zweck des Gesetzes - der Mieterschutz - nötigt nicht zu der von den erwähnten Autoren geforderten Auslegung: Würth entgegnet Czoklich (in WoBl. 1988, 32; im Ergebnis auch in Rummel, ABGB2 § 33 MRG Rz 2; ebenso Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht § 33 MRG Rz 22) zutreffend mit dem Argument, daß die Befürwortung einer teleologischen Reduktion die verfahrensrechtliche Problematik vernachlässige. Seitdem die Möglichkeit zur Erstattung von Einwendungen gegen eine förmliche außergerichtliche Aufkündigung bei Gericht (§§ 565 und 566 ZPO aF) durch Art. IV Z 123 ZVN 1983 beseitigt worden ist, kommt neben der gerichtlichen Kündigung nur mehr die Kündigung im Sinne des § 1116 ABGB in Betracht. Deren Wirksamkeit, der nur - wie auch im vorliegenden Fall - als Vorfrage im Räumungs- und vielmehr noch im Mietzinsstreit Bedeutung zukommt, hängt jedoch jedenfalls von der Anführung eines dem Vertrag oder sonst dem Gesetz entsprechenden Kündigungstermins und der Erbringung des dem Kündigenden obliegenden Nachweises der Einhaltung der vertraglichen oder sonst gesetzlichen Kündigungsfrist und nach dem Inhalt des Mietvertrags mitunter darüber hinaus auch noch von der Einhaltung einer bestimmten vereinbarten Form oder ähnlichen Umständen ab. Ob diese Wirksamkeitsvoraussetzungen beachtet wurden, bleibt nicht selten erst der Prüfung in dem über die Mietzinsklage eingeleiteten Verfahren vorbehalten, zumal der Vermieter - wie noch näher auszuführen sein wird - grundsätzlich nicht verpflichtet ist, eine dem Vertrag oder dem Gesetz zuwiderlaufende Kündigung zurückzuweisen oder sich sonst dem Mieter gegenüber in einem solchen Fall zu äußern.

Schon deshalb bedarf der Mieter entgegen der von Czoklich und Wohlfahrt vertretenen Auffassung aus Anlaß einer beabsichtigten Kündigung rechtlicher Anleitung, damit er vor solchen Nachteilen bewahrt bleibt. Diese Rechtsbelehrung ist ihm bei Gericht jedenfalls zu erteilen, wenn er die Aufkündigung dort gemäß § 562 Abs.1 ZPO zu Protokoll erklärt. Durch die eigenhändige Zustellung an den Vermieter sichert sich der Mieter darüber hinaus auch noch den verläßlichen Nachweis, daß die Kündigung rechtzeitig zugegangen ist. Diese besonderen rechtlichen Wirksamkeitserfordernisse sind dem rechtsunkundigen Mieter bei Verfassung bzw. Übermittlung der Kündigung an

den Vermieter wohl nur in den seltensten Fällen geläufig; gerade der Mieter, der bereits disponiert oder gar schon eine andere Wohnung bezogen hat, ist auf eine wirksame Kündigung im besonderen Ausmaß angewiesen, soll er nicht Gefahr laufen, für das nicht mehr benötigte Bestandobjekt weiterhin Mietzins entrichten zu müssen.

Dient es daher dem wohlverstandenen Schutz des Mieters, daß auch er nur gerichtlich kündigen kann, sofern nicht ohnehin eine einvernehmliche Auflösung des Bestandverhältnisses zustandekommt, so liegen für eine teleologische Reduktion des § 33 Abs.1 erster Satz MRG zu wenige stichhältige Gründe vor. Vor allem von sachlich nicht gerechtfertigten oder willkürlichen Ergebnissen der wörtlichen Auslegung (vgl. Bydlinski in Rummel aaO § 7 Rz 7) kann keine Rede sein; im übrigen läßt sich das Mietrechtsgesetz - im Vergleich zum Mietengesetz - auch vermehrt die Interessen des Vermieters (vgl nur § 12 Abs.3 MRG) angelegen sein. Auch den von Wohlfahrt (aaO 82) ins Treffen geführten verfassungsrechtlichen Bedenken - der geschützte Mieter sei insoweit schlechter gestellt als der nicht geschützte - ist bei Berücksichtigung dieser Umstände der Boden entzogen.

Richtig ist, daß eine bloß außergerichtliche Kündigung auch im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes nicht immer ohne rechtliche Bedeutung bleibt. Da die einverständliche Auflösung auch geschützter Mietverhältnisse selbst formfrei und schlüssig möglich ist, versteht die herrschende Auffassung die außergerichtliche Aufkündigung als Angebot zu einvernehmlicher Vertragsauflösung (MietSlg. 31.451 mwN ua; Würth-Zingher aaO). Die schlüssige Annahme eines solchen Angebots setzt aber voraus, daß der Vermieter ein Verhalten an den Tag gelegt hat, das bei Berücksichtigung aller Umstände keinen Grund, daran zu zweifeln, übrig läßt (§ 863 Abs 1 ABGB). Da der Vermieter - wie schon erwähnt - zur Zurückweisung einer formwidrigen Kündigung grundsätzlich nicht verpflichtet ist, könnte sein Stillschweigen nur bei Vorliegen zureichender Gründe als Annahme der als Auflösungsangebot umgedeuteten außergerichtlichen Kündigung verstanden werden. Solche Gründe - wie etwa die Neuvermietung, die Annahme der Schlüssel zum Mietobjekt oder ähnliche unzweifelhafte Verhaltensweisen - hat die beklagte Partei aber nicht einmal in der Revision noch ins Treffen geführt.

Darüber hinaus steht fest, daß die beklagte Partei ihre Kündigung allein an den Erstbeklagten gerichtet hat. Sie mag sich darauf beschränkt haben, weil der Erstkläger bei Abschluß des Mietverhältnisses noch Alleineigentümer des Mietobjektes war. Da der Bestandgegenstand aber im Miteigentum aller Kläger steht, hätte die beklagte Partei ihre Kündigung auch bei sonstiger Unwirksamkeit an alle richten und dafür sorgen müssen, daß sie auch allen zugehen werde (vgl. Würth in Rummel aaO Rz 16). Ein die Annahme einer Anscheinsvollmacht des Erstklägers rechtfertigendes schlüssiges Verhalten der beiden Mitklägerinnen hat die beklagte Partei jedoch gar nicht behauptet, sodaß sie den Erstkläger - selbst wenn er sich als Bevollmächtigter der beiden Miteigentümerinnen geriert hätte - nicht als solchen hätte ansehen dürfen. Mit Rücksicht auf das durch das Auftreten weiterer Miteigentümer entstandene Gesamtmietverhältnis hätte die Kündigung daher zu ihrer Wirksamkeit an alle Vermieter gerichtet werden und diesen zugehen müssen.

Als unbeachtliche Neuerung macht die beklagte Partei auch Schikane geltend; zur Erläuterung führt sie im übrigen lediglich das Stillschweigen des Erstklägers auf die gerichtliche Kündigung ins Treffen.

Mangels wirksamer Kündigung bzw. einvernehmlicher Auflösung des Bestandverhältnisses haben die Vorinstanzen dem Feststellungsbegehren der Kläger zu Recht stattgegeben; das in dritter Instanz nicht mehr bekämpfte Feststellungsinteresse ist aus den vom Gericht zweiter Instanz angestellten Erwägungen zu bejahen, sodaß der Revision ein Erfolg zu versagen ist.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Textnummer

E34304

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0010OB00627.92.1126.000

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

30.04.2013

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