jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/3/25 3Ob523/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.03.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr. Petrasch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Warta, Dr. Klinger, Dr. Angst und Dr. Graf als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Martha S*****, vertreten durch Dr. Michael Bereis, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Erdogan D*****, vertreten durch Dr. Michaela Tulipan, Rechtsanwältin in Wien, wegen Räumung der Wohnung, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 5. Juni 1991, GZ 41 R 269/91-21, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 9. Dezember 1990, GZ 46 C 640/88i-16, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, daß das Urteil des Gerichtes erster Instanz wieder hergestellt wird.

Die beklagte Partei ist weiters schuldig, der klagenden Partei die mit S 5.527,84 (darin S 664,64 Umsatzsteuer und S 1.540,-- Barauslagen) bestimmten Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens binnen vierzehn Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Beklagte mietete am 12. Jänner 1988 von der durch den Hausverwalter vertretenen Hauseigentümerin die Zimmer-Küche-Wohnung Nr 27 befristet bis 15. September 1988. Im schriftlichen Mietvertrag wurde vereinbart, daß das Hauptmietverhältnis mit Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt. Dem Beklagten wurde erklärt, daß die Wohnung nur kurzfristig vermietet werden könne. Es blieb kein Zweifel offen, daß keine Bereitschaft bestand, dem Beklagten die Wohnung für längere Zeit zu belassen. Noch vor dem Ablauf der Mietdauer kam der Beklagte zum Hausverwalter, um eine Verlängerung des Mietverhältnisses zu erreichen. Dem Beklagten wurde erklärt, daß eine Verlängerung nicht möglich sei. Vor Vertragsende teilte der Hausverwalter dem Beklagten mit, daß das Mietverhältnis am 15. September 1988 ende und die Wohnung zu räumen sei (Schreiben vom 7. September 1988). Das Angebot, sich in einem gerichtlichen Vergleich zur Räumung der Wohnung binnen sechs Monaten zu verpflichten, lehnte der Beklagte ab. Darauf wurde die Sache dem Rechtsanwalt übergeben.

Die Vermieterin brachte am 19. Oktober 1988 die auf titellose Benützung der Wohnung nach Ablauf der bedungenen Zeit mit dem 15. September 1988 gestützte Räumungsklage ein.

Der Beklagte trat dem Räumungsbegehren entgegen, weil ihm zugesagt worden sei, daß es sich bei der Befristung nur um eine vorläufige handle und einer Verlängerung nichts im Wege stehe, wenn es nicht zu Unzulänglichkeiten komme. Überdies sei die erst am 19. Oktober 1988 erhobene Räumungsklage verfristet.

Das Erstgericht gab dem Räumungsbegehren statt. Das Hauptmietverhältnis sei durch Zeitablauf aufgelöst und mit dem 15. September 1988 beendet worden. Eine Verlängerung habe der Beklagte nicht einmal behauptet. Die Rechtsvermutung des § 1114 Satz 3 ABGB, daß eine stillschweigende Erneuerung eintrete, wenn der Mieter nach Ablauf der bedungenen Zeit fortfahre, den Mietgegenstand zu gebrauchen, und der Vermieter es dabei bewenden lasse, werde nicht nur durch Erhebung der Räumungsklage binnen vierzehn Tagen nach Ablauf der Bestandzeit (§ 569 ZPO) widerlegt, sondern durch jeden Vorgang, durch den ein Vertragsteil dem anderen seinen Willen zum Ausdruck gebracht hat, die stillschweigende Erneuerung des Mietvertrages zu hindern. Diese Willenserklärung, eine Vertragserneuerung abzulehnen, müsse nach Ablauf der Bestandzeit dem anderen Teil gegenüber erkennbar gesetzt werden. Der Hausverwalter habe dem Beklagten kurz vor dem Ablauf der Mietdauer eindeutig und klar zu erkennen gegeben, daß keine Verlängerung möglich sei. Das Angebot, eine Räumungsfrist durch Abschluß eines Räumungsvergleiches zu erlangen, habe der Beklagte abgelehnt. Er benütze daher die Wohnung seit dem Ende des Zeitmietvertrages titellos.

Das Berufungsgericht wies das Räumungsbegehren ab. Der Wille des Vermieters, den Zeitmietvertrag über die bedungene Dauer hinaus nicht fortsetzen zu wollen, müsse innerhalb von vierzehn Tagen nach Ablauf der Bestandzeit unzweifelhaft zum Ausdruck gebracht werden. Die vor Ablauf der Bestandzeit an den Beklagten gerichtete schriftliche Aufforderung, die Wohnung mit dem 15. September 1988 zu räumen, und die ebenfalls vor diesem Tag geäußerte Absicht der Vermieterin, eine Verlängerung abzulehnen, habe die stillschweigende Erneuerung des Vertrages nicht verhindern können. Die Vermieterin habe nicht einmal behauptet, zwischen dem 16. September 1988 und dem 29. September 1988 den Beklagten zur Räumung aufgefordert zu haben. Die erst am 19. Oktober 1988 erfolgte Einbringung der Räumungsklage sei erst nach bereits eingetretener stillschweigender Erneuerung des Mietvertrages erfolgt, so daß der Beklagte die Wohnung nicht titellos, sondern auf Grund des erneuerten Mietvertrages benütze.

Das Berufungsgericht sprach aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei, weil es der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes entspreche, daß nur eine innerhalb von vierzehn Tagen nach Ablauf der Bestandzeit zum Ausdruck gebrachte Erklärung, den Vertrag nicht fortsetzen zu wollen, die sonst eintretende stillschweigende Erneuerung des Mietvertrages auf bestimmte Zeit verhindern könne.

Die außerordentliche Revision der Klägerin ist berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Der Mietvertrag wird durch den Zeitablauf aufgelöst, wenn in einem Hauptmietvertrag über eine Wohnung schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch den Verlauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt und die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer ein Jahr nicht übersteigt (§ 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG). Die schriftlich im Mietvertrag getroffene Vereinbarung, daß das Mietverhältnis am 1. Jänner 1988 beginnt und auf die Dauer von achteinhalb Monaten, also bis zum 15. September 1988 abgeschlossen wird und mit Ablauf dieser bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt, entspricht diesen Erfordernissen einer gültig zustande gekommenen Befristung des Hauptmietvertrages, der damit mit Ablauf des 15. September 1988 endete. Dies entspricht auch § 1113 ABGB, wonach der Bestandvertrag auch durch den Verlauf der Zeit erlischt, welche ausdrücklich (oder stillschweigend) bedungen worden ist. Der Bestandvertrag kann aber nicht nur ausdrücklich, sondern auch stillschweigend erneuert werden (§ 1114 Satz 1 ABGB). Ist keine Aufkündigung bedungen worden, so geschieht die stillschweigende Erneuerung, wenn der Bestandnehmer nach dem Ablauf der Bestandzeit die Sache weiter gebraucht oder nützt und es der Bestandgeber dabei bewenden läßt (§ 1114 Satz 3 ABGB). Nach § 569 ZPO sind solche Bestandverträge "nur" dann als stillschweigend erneuert anzusehen, wenn binnen vierzehn Tagen nach Ablauf der Bestandzeit weder von dem Bestandgeber die Klage auf Zurückstellung, noch von dem Bestandnehmer die Klage auf Zurücknahme des Bestandgegenstandes erhoben wird. Die gesetzliche Vermutung des § 1114 Satz 1 und Satz 3 ABGB wird durch § 569 ZPO eingeschränkt. Auch damit wird aber nur eine widerlegbare Rechtsvermutung aufgestellt (Fasching IV 676).

Nach herrschender Ansicht wird die Rechtsvermutung des§ 1114 ABGB aber nicht nur durch die in§ 569 ZPO vorgesehene rechtzeitige Erhebung der Klage, sondern durch jeden Vorgang widerlegt, durch den ein Vertragsteil seinen Willen, eine stillschweigende Erneuerung des Vertrages zu verhindern, durch unverzügliche, nach außen erkennbare Erklärungen oder Handlungen so deutlich zum Ausdruck gebracht hat, daß bei objektiver Würdigung kein Zweifel an einer ernstlichen Ablehnung einer solchen Vertragserneuerung aufkommen kann (Würth in Rummel, ABGB, Rz 4 zu § 1114; Böhm-Schuster in Krejci, HBzMRG 478;

Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 5 zu § 29 MRG;

EvBl 1982/130; JBl 1987, 659 mit Anm Böhm uva). Dabei hat allerdings die Rechtsprechung - ohne daß diese Begründung immer tragend war - ein Verhalten vor Ablauf der Bestandzeit als nicht ausreichend angesehen, sondern gemeint, die eine Erneuerung ausschließende gegenteilige Willenserklärung müsse für den anderen Teil nach Ablauf der Bestandzeit erkennbar werden (MietSlg 2.222/49, 29.175; EvBl 1982/130; 7 Ob 563/90 ua).

Die Klägerin hat sich in ihrer außerordentlichen Revision nicht darauf gestützt, daß die von ihrem Hausverwalter schon am 7. September 1988 eingeschrieben bei der Post aufgegebene und dem Beklagten zugestandenerweise zugekommene Aufforderung zur Räumung der Wohnung nach dem mit 15. September 1988 vereinbarten Ende der Mietdauer die Erneuerung des Vertrages verhindert habe. Sie meint vielmehr, sie habe innerhalb der Frist des § 569 ZPO nach Ablauf der allfälligen Verlängerung um einen Monat die Räumungsklage erhoben, und beruft sich auf die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes zu 6 Ob 541/85 vom 9. Oktober 1986 = MietSlg 38.429/39 = RdW 1987, 258 = JBl 1987, 659 mit Anm Böhm.

In dieser Entscheidung wurde zum Ausdruck gebracht, daß bei einer - vom Vermieter war ein entgegenstehendes Tätigwerden innerhalb von vierzehn Tagen nach Ablauf der Bestandzeit nicht behauptet worden - eingetretenen Erneuerung der Vertrag unter Fortbestand seiner Elemente der nämliche geblieben und daher der Auflösungsgrund nach § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG gewahrt sei, wenn die Vertragsdauer einschließlich der Verlängerung um zweimal einen Monat insgesamt ein Jahr nicht überstieg. Damit kann allerdings der Klägerin ein Erfolg nicht zukommen. Der Oberste Gerichtshof hat nämlich in der Folge die Ansicht abgelehnt, der Endtermin einer Verlängerung müsse nicht schriftlich vereinbart sein, um die Endigung des Mietvertrages durch Zeitablauf zu bewirken, sondern klargestellt, daß auch die Vereinbarung über die verlängerte Vertragsdauer der Schriftform bedarf

(SZ 60/182 = JBl 1988, 450 = MietSlg 39.408/40; JBl 1988, 451 mit

zust Anm Hanel; MietSlg 40.416 = JBl 1989, 177). An dieser schon

in SZ 60/182 geäußerten Ansicht wird festgehalten. Die zunächst uneinheitliche Beurteilung ist jetzt dahin gefestigt, daß ein bloß stillschweigend erneuerter Zeitmietvertrag nicht durch den Zeitablauf endet, sondern vom Vermieter nur mehr aus einem wichtigen Grund iSd § 30 MRG gekündigt werden kann.

Auf Grund der für zulässig befundenen Revision der Klägerin ist jedoch auch die Rechtsansicht der zweiten Instanz zu überprüfen, das vor dem Ende der Bestandzeit am 7. September 1988 abgeschickte Schreiben des Hausverwalters sei unbeachtlich, weil ein die Verlängerung verhinderndes Tätigwerden nur nach Ablauf der Bestandzeit und binnen vierzehn Tagen gesetzt werden könne.

Der erkennende Senat hat am 13. November 1991 zu 3 Ob 571/91 entschieden, daß es zu keiner Erneuerung des Mietvertrages iSd § 1114 Satz 3 ABGB kam, wenn der Vermieter kurz vor Ablauf der Bestandzeit dem Mieter erklärte, mit einer Verlängerung der Vertragsdauer keineswegs einverstanden zu sein, und der Mieter die Endigung des Mietverhältnisses anerkannte und um ein kurzfristiges Zuwarten mit der Räumungsklage bis zu einer anderweitigen Unterkunftsbeschaffung ersuchte.

Vor kurzem hat nun der Oberste Gerichtshof am 23. Jänner 1992 zu 6 Ob 504/92 zu der sich aufdrängenden Frage, ob ein vom Bestandgeber vor Ablauf der Bestandzeit erklärter Protest gegen eine etwaige Vertragsverlängerung immer unbeachtlich ist (vgl MietSlg 29.175 uva) eingehend Stellung bezogen:

Die Verlängerung eines auf bestimmte Zeit eingegangenen Bestandverhältnisses iSd § 1114 ABGB und des § 569 ZPO beruhe konstruktiv auf der Annahme einer darauf gerichteten schlüssigen Willensübereinstimmung der Vertragsteile. Dabei werde das Verhalten der Vertragsteile nach Ablauf des Endtermines bewertet. Der Verlängerungswille des Bestandnehmers komme in der Fortdauer der vertraglich umschriebenen Nutzung des Bestandgegenstandes zum Ausdruck, der Verlängerungswille des Bestandgebers werde dadurch erklärt, daß er es dabei bewenden lasse. Diesen gesetzlich typisierten Verhaltensweisen werde der normierte Erklärungswert durch eine eindeutige gegenteilige Erklärung genommen. Nur wenn diese fehle, müsse iSd § 569 ZPO Klage erhoben werden. Diese Vorschrift sage aber über die Beachtlichkeit und Wertung einer vor Ablauf der Bestandzeit abgegebenen Erklärung eines Vertragsteiles zur Verlängerung des Bestandvertrages nichts aus. Daß eine solche Erklärung stets unbeachtlich sei, stehe in einem Wertungswiderspruch zu § 567 ZPO, wonach befristete Bestandverhältnisse tauglicher Gegenstand eines Antrages auf Erlassung eines Übergabs- oder Übernahmsauftrages sind. Damit sei die grundsätzliche Beachtlichkeit eines iSd § 863

Abs 1 ABGB eindeutig auf Verhinderung einer Vertragsverlängerung abzielenden, schon vor dem Endtermin gesetzten Verhaltens anerkannt. Auch eine vor dem Endtermin abgegebene eindeutige Erklärung des Bestandgebers, das Bestandverhältnis nicht fortsetzen zu wollen, schließe ein "Bewenden-lassen" iSd § 1114 Satz 3 ABGB aus, weil eine eindeutige Erklärung nicht nur als Verfahrenshandlung nach § 567 ZPO, sondern auch außergerichtlich abgegeben werden könne. Sie sei allerdings nur dann beachtlich, wenn sie in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Endtermin des Bestandverhältnisses erfolge.

Dieser überzeugend begründeten Rechtsmeinung wird beigetreten. Einer in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Ablauf der Bestandzeit eines befristeten Mietverhältnisses dem Mieter zugegangenen Willensäußerung des Vermieters, jede Erneuerung des Vertrages oder die Verlängerung in ein unbefristetes Mietverhältnis abzulehnen, kommt ein der Annahme einer stillschweigenden Erneuerung des Vertrages entgegenstehender Erklärungswert zu, auch wenn die eindeutige ausdrückliche Ablehnung dem Mieter nicht gerade in der an die Bestanddauer anschließenden Zeit von vierzehn Tagen zugegangen ist, sondern wenige Tage zuvor. Der Beklagte konnte nicht darauf vertrauen, die Klägerin lasse es dabei bewenden, daß er über die bedungene Zeit hinaus die Wohnung benütze, wenn sein Ansuchen um Verlängerung vom Hausverwalter ausdrücklich abgelehnt und ihm in der Woche vor dem Ablauf der Bestandzeit mitgeteilt wurde, daß das Mietverhältnis am 15. September 1988 beendet sei und er ersucht werde, sich zwecks ordnungsgemäßer Übergabe der Wohnung sowie der Wohnungsschlüssel mit dem Hausverwalter ins Einvernehmen zu setzen. Diese am 7. September 1988 als Einschreibsendung zur Post gegebene Aufforderung konnte dem Beklagten frühestens am 8. September 1988, also eine Woche vor der mit dem 15. September 1988 eintretenden Auflösung des Mietverhältnisses zugekommen sein.

Die Unterstellung, die Vermieterin lasse es dennoch dabei bewenden, daß der Mieter die Benützung der Wohnung über die bedungene Zeit fortsetze, ist bei dem festgestellten Ablauf abzulehnen. Die eindeutige und klar erkennbare Haltung der Vermieterin, jede Vertragsverlängerung abzulehnen - und höchstens zur Wohnungssuche eine Räumungsfrist zu gewähren, was aber der Beklagte ablehnte - , stand einer konkludenten Erneuerung des Vertrages entgegen, bestanden doch keine Anhaltspunkte dafür, die Vermieterin könne sich innerhalb einer Woche anders besonnen haben. Damit endete, wie das Erstgericht im Ergebnis zutreffend erkannte, das Mietverhältnis mit Ablauf des 15. September 1988. Die Räumungsklage wurde auch in angemessener Frist erhoben. Der Beklagte kann sich nicht auf eine Erneuerung berufen und hat daher den Mietgegenstand zu räumen.

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

Anmerkung

E29196

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0030OB00523.92.0325.000

Dokumentnummer

JJT_19920325_OGH0002_0030OB00523_9200000_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