

TE OGH 1952/4/2 2Ob741/51

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.04.1952

Norm

ABGB §1120

Mietengesetz §19 (2) Z1

Kopf

SZ 25/81

Spruch

Auch ein gegenüber dem Voreigentümer des Hauses entstandener Mietzinsrückstand berechtigt im Falle der Übertragung der Forderung auf den jetzigen Eigentümer diesen zur Kündigung nach § 19 Abs. 2 Z. 1 MietG.

Entscheidung vom 2. April 1952, 2 Ob 741/51.

I. Instanz: Bezirksgericht Döbling; II. Instanz: Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien.

Text

Das Erstgericht hat die Voraussetzungen des Kündigungsgrundes nach § 19 Abs. 2 Z. 1 MietG. für gegeben erachtet, weil der Beklagte den Mietzinsrückstand in der Höhe von 350 S der früheren Hauseigentümerin gegenüber nach erfolgter Mahnung ausdrücklich anerkannt hat und vom nunmehrigen Hauseigentümer zweimal ohne Erfolg gemahnt worden ist.

Das Berufungsgericht hat das Urteil des Erstrichters bestätigt und die Revision für zulässig erklärt. Es bejaht mit dem Erstgericht unter Hinweis auf die Abtretung der anerkannten Mietzinsforderung an den neuen Hauseigentümer das Kündigungsrecht der klagenden Parteien.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision des Beklagten nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Das Mietengesetz enthält keine Bestimmung, aus der gefolgert werden kann, daß bei Geltendmachung des Kündigungsgrundes der Nichtzahlung des Mietzinses der Rückstand gegenüber dem Kundigenden entstanden sein muß. Auch aus den von der Revision angeführten höchstrichterlichen Entscheidungen folgt keineswegs, daß ein dem Vorbesitzer gegenüber entstandener Zinsrückstand nicht als Kündigungsgrund geltend gemacht werden könnte. Voraussetzung ist allerdings die Übertragung der Forderung vom früheren Eigentümer auf den neuen; diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Die Entscheidung vom 18. Mai 1928, ZBl. 1929 Nr. 102, besagt nur, daß der kundigende Hauseigentümer dadurch, daß er das Haus verkauft, die Berechtigung zur Fortsetzung des schon eingeleiteten Kündigungsprozesses nicht verliert; diese Rechtsmeinung schließt das Recht des neuen Hauseigentümers, wegen eines vorher entstandenen Zinsrückstandes zu kundigen, nicht aus. Eine andere Beurteilung

wäre nur dann gerechtfertigt, wenn der neue Eigentümer in Kenntnis des Zinsrückstandes und nach Übertragung des Anspruches auf ihn das Mietverhältnis durch längere Zeit fortsetzt; in diesem Fall könnte man auf einen Verzicht auf das Kündigungsrecht schließen. Der auf Grund der Korrespondenz von den Unterinstanzen festgestellte Sachverhalt schließt jedoch die Annahme eines solchen Verzichtes aus. Die klagende Partei hat das Haus mit 1. Jänner 1951 übernommen, der Zinsrückstand des Beklagten wurde ihr am 28. Feber 1951 bekanntgegeben, die Mahnung erfolgte am 7. März 1951, worauf die Kündigung am 11. April 1951 bei Gericht überreicht wurde. Von einer Fortsetzung des Mietvertrages in Kenntnis des Zinsrückstandes durch den neuen Hauseigentümer kann daher keine Rede sein.

Anmerkung

Z25081

Schlagworte

Kauf eines Hauses, Kündigung wegen Zinsrückstandes, Kündigung wegen Zinsrückstandes bei Hausverkauf, Mietzinsrückstand als Kündigungsgrund bei Hausverkauf, Zinsrückstand als Kündigungsgrund bei Hausverkauf

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1952:0020OB00741.51.0402.000

Dokumentnummer

JJT_19520402_OGH0002_0020OB00741_5100000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at