

RS OGH 1976/9/7 4Ob569/76, 4Ob137/76, 6Ob541/77, 1Ob674/80, 5Ob576/81, 3Ob557/81, 3Ob609/81, 6Ob695/

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 07.09.1976

Norm

ABGB §863 FII

MG §19 C

MRG §30 Abs1 C

Rechtssatz

Der Verzicht auf einen Kündigungsgrund unter dem Gesichtspunkt des§ 863 ABGB hat zur Voraussetzung, dass das Zuwarten des Vermieters mit der Aufkündigung unter Umständen erfolgt, aus denen mit Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund daran zu zweifeln übrig bleibt, dass der Vermieter den ihm bekannten Sachverhalt nicht mehr als Kündigungsgrund geltend machen will (MietSlg 24306, 22435, 22433, 20497 ua). Es ist daher erforderlich, dass der Mieter weiß oder aus dem Verhalten des Vermieters doch mit Recht ableiten kann, dieser kenne den vollen Sachverhalt, der die Kündigung rechtfertigte, und dem Mieter keine Umstände bekannt sind, die ein Zuwarten des Vermieters mit der Kündigung aus einem anderen Grund als dem eines Verzichtes auf das Kündigungsrecht erklärlich erscheinen lassen.

Entscheidungstexte

- 4 Ob 569/76
Entscheidungstext OGH 07.09.1976 4 Ob 569/76
Veröff: MietSlg 28393
- 4 Ob 137/76
Entscheidungstext OGH 01.02.1977 4 Ob 137/76
Veröff: Arb 9552 = MietSlg 29187/10
- 6 Ob 541/77
Entscheidungstext OGH 31.03.1977 6 Ob 541/77
Veröff: MietSlg 29371
- 1 Ob 674/80
Entscheidungstext OGH 01.10.1980 1 Ob 674/80
Auch; Beisatz: Inhalt und Umfang eines solchen Verzichtes richten sich in der Regel danach, welcher Sachverhalt dem Vermieter bekannt geworden ist. (T1)

Veröff: MietSlg 32358

- 5 Ob 576/81
Entscheidungstext OGH 05.05.1981 5 Ob 576/81
Auch; nur: Der Verzicht auf einen Kündigungsgrund unter dem Gesichtspunkt des § 863 ABGB hat zur Voraussetzung, dass das Zuwarten des Vermieters mit der Aufkündigung unter Umständen erfolgt, aus denen mit Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund daran zu zweifeln übrig bleibt, dass der Vermieter den ihm bekannten Sachverhalt nicht mehr als Kündigungsgrund geltend machen will (MietSlg 24306, 22435, 22433, 20497 ua). (T2)
Beisatz: Hier: § 1118 ABGB (T3)
- 3 Ob 557/81
Entscheidungstext OGH 22.07.1981 3 Ob 557/81
Auch; nur T2; Beisatz: Mit Begründung aus dem Wesen des Dauerschuldverhältnisses und der gesetzlichen Kündigungsbeschränkungen; hier: einjährige Untätigkeit. (T4)
- 3 Ob 609/81
Entscheidungstext OGH 13.01.1982 3 Ob 609/81
Vgl auch; nur T2; Beisatz: Ein gewisses Zuwarten aus sozialen Erwägungen kann gegen einen stillschweigenden Kündigungsverzicht sprechen. (T5)
- 6 Ob 695/81
Entscheidungstext OGH 03.03.1982 6 Ob 695/81
Auch; Beisatz: Dem Vermieter kann nicht zugemutet werden, ohne entsprechende Grundlagen allenfalls vorzeitig eine Aufkündigung einzubringen und sich dadurch den Kostenfolgen eines verlorenen Rechtsstreites auszusetzen. (T6)
Veröff: MietSlg 34484
- 1 Ob 621/82
Entscheidungstext OGH 07.07.1982 1 Ob 621/82
Auch; nur T2; Beis wie T1; Beis wie T6
- 3 Ob 505/84
Entscheidungstext OGH 23.05.1984 3 Ob 505/84
nur T2; Beisatz: Dabei kommt es immer auf die Umstände des einzelnen Falles und nicht allein darauf an, dass der Vermieter mit der Kündigung längere Zeit zugewartet hat. (T7)
- 5 Ob 562/84
Entscheidungstext OGH 19.06.1984 5 Ob 562/84
- 6 Ob 733/83
Entscheidungstext OGH 06.09.1984 6 Ob 733/83
Vgl auch; nur T2; Beisatz: Haben die Vermieter durch das Einbringen von 2 Kündigungen bereits deutlich zum Ausdruck gebracht, dass sie die Kündigung und Räumung anstreben, hätte es trotz des Ablaufes von mehr als zweieinhalb Jahren bis zur gegenständlichen Kündigung besonderer Umstände, allenfalls in Form von Erklärungen bedurft, um einen Absichtswandel der Vermieter vor Einbringen der gegenständlichen Kündigung mit der durch § 863 ABGB erforderlichen Deutlichkeit erschließen zu können. (T8)
- 7 Ob 603/85
Entscheidungstext OGH 03.10.1985 7 Ob 603/85
Auch; nur T2
- 3 Ob 525/87
Entscheidungstext OGH 23.09.1987 3 Ob 525/87
nur T2
- 1 Ob 677/87
Entscheidungstext OGH 11.11.1987 1 Ob 677/87
nur T2
- 8 Ob 634/87
Entscheidungstext OGH 15.03.1988 8 Ob 634/87
nur T2; Beisatz: Hier: Vertragswidrige, aber widerspruchslose Benützung eines Geschäftslokals nur zu

Lagerzwecken durch siebzehn Jahre (also schon vor Inkrafttreten des MRG). (T9)

- 5 Ob 510/88

Entscheidungstext OGH 23.02.1988 5 Ob 510/88

Veröff: SZ 61/42

- 8 Ob 1509/89

Entscheidungstext OGH 02.03.1989 8 Ob 1509/89

Auch

- 6 Ob 580/81

Entscheidungstext OGH 06.02.1992 6 Ob 580/81

Vgl auch

- 6 Ob 617/92

Entscheidungstext OGH 10.12.1992 6 Ob 617/92

- 7 Ob 631/94

Entscheidungstext OGH 23.11.1994 7 Ob 631/94

Vgl auch; nur T2; Beisatz: hat der Vermieter aufgrund der bewilligten Aufkündigung die Räumungsexekution erwirkt und die Wohnung anschließend für eigene Zwecke benützt, ist ihm sehr wohl zuzubilligen, auf den Wiedereinsetzungsantrag des Beklagten nicht sofort mit einer neuerlichen Aufkündigung zu reagieren, sondern zunächst einmal das ohnehin bereits anhängige Verfahren weiterzuführen und dessen Ausgang abzuwarten. (T10)

- 9 Ob 503/95

Entscheidungstext OGH 22.02.1995 9 Ob 503/95

nur T3; Beis wie T8

- 1 Ob 565/95

Entscheidungstext OGH 29.05.1995 1 Ob 565/95

Auch; nur T2; Beis wie T6; Beisatz: Ein Verzicht auf die Geltendmachung eines Kündigungsgrundes darf nur angenommen werden, wenn der Vermieter trotz Kenntnis des rechtsbegründenden Sachverhalts die Kündigung ohne die Säumnis erklärende Gründe während längerer Zeit unterlässt. (T11)

- 4 Ob 520/95

Entscheidungstext OGH 25.04.1995 4 Ob 520/95

nur T2

- 7 Ob 2067/96p

Entscheidungstext OGH 27.03.1996 7 Ob 2067/96p

Vgl auch

- 4 Ob 2050/96s

Entscheidungstext OGH 16.04.1996 4 Ob 2050/96s

Beis wie T6; Beisatz: Den Vermieter trifft weder eine Obliegenheit zur Anstellung von Nachforschungen noch zur Ermittlung der tatsächlichen Voraussetzungen für die erfolgreiche Geltendmachung eines Kündigungsgrundes. Allfällige Verschleierungshandlungen des gekündigten Mieters schließen die Annahme eines konkludenten Verzichts des Vermieters auf das Kündigungsrecht aus. (T12)

- 4 Ob 2190/96d

Entscheidungstext OGH 17.09.1996 4 Ob 2190/96d

Vgl auch; nur T2; Beisatz: Bei Annahme eines stillschweigenden Verzichts auf die Geltendmachung der Räumung wegen titelloser Benützung ist besondere Vorsicht geboten. (T13)

- 4 Ob 2302/96z

Entscheidungstext OGH 12.11.1996 4 Ob 2302/96z

- 2 Ob 2117/96d

Entscheidungstext OGH 04.09.1997 2 Ob 2117/96d

Auch

- 5 Ob 254/98h

Entscheidungstext OGH 13.10.1998 5 Ob 254/98h

Vgl

- 1 Ob 254/00k
Entscheidungstext OGH 28.11.2000 1 Ob 254/00k
nur T2; Beisatz: 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. (T14)
- 3 Ob 268/02m
Entscheidungstext OGH 21.08.2003 3 Ob 268/02m
Vgl auch; nur T2; Beisatz: Der Umstand, dass hier die Vermieterin nicht sogleich eine Aufkündigung einbrachte, sondern mit Antrag bei der Schlichtungsstelle die Beseitigung der vorgenommenen Veränderungen begehrte, kann in keiner Weise als Tolerierung der vom Mieter vorgenommenen baulichen Maßnahmen und als Verzicht auf die Geltendmachung des Kündigungsgrunds des erheblich nachteiligen Gebrauchs angesehen werden. Im Gegenteil gab die Vermieterin damit klar zum Ausdruck, mit den vom Beklagten eigenmächtig vorgenommenen baulichen Veränderungen nicht einverstanden zu sein. (T15)
- 4 Ob 22/05x
Entscheidungstext OGH 14.03.2005 4 Ob 22/05x
Beis wie T14; Veröff: SZ 2005/35
- 6 Ob 193/05h
Entscheidungstext OGH 12.10.2006 6 Ob 193/05h
Auch; nur T2; Beis wie T7
- 7 Ob 273/07h
Entscheidungstext OGH 23.01.2008 7 Ob 273/07h
Auch; Beisatz: Hier: Nimmt der Vermieter „nach Prüfung der Sach- und Rechtslage“ den Eintritt der Beklagten in das Hauptmietverhältnis zur Kenntnis, liegt keine - gar nicht geforderte - ausdrückliche Erklärung des Vermieters vor, er werde unter allen Umständen auf die Überprüfung des Vorliegens der Eintrittsvoraussetzungen verzichten, wenn ihm kein Umstand bekannt war, der das Fehlen auch nur indizieren hätte können. (T16)
- 8 Ob 86/08t
Entscheidungstext OGH 14.10.2008 8 Ob 86/08t
Auch; nur T2; Beisatz: Ob auf ein Recht iSd §863 ABGB stillschweigend verzichtet wurde, ist unter Anlegung eines strengen Maßstabs zu prüfen. (T17)
Beisatz: Hält sich der Mieter nicht an die „Vereinbarung“ mit dem Vermieter, dass er (der Mieter) die Wohnung entrümpeln und das vorhandene Ungeziefer beseitigen werde, so kann dem Vermieter nicht unterstellt werden, er hätte durch diese „Vereinbarung“ auf die Einbringung der Aufkündigung wegen erheblich nachteiligen Gebrauchs (§ 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG) trotz Weiterbestehens des Unrats in der Wohnung verzichtet). (T18)
- 7 Ob 262/08t
Entscheidungstext OGH 18.12.2008 7 Ob 262/08t
- 7 Ob 22/09z
Entscheidungstext OGH 18.03.2009 7 Ob 22/09z
Vgl; Beis ähnlich wie T12
- 2 Ob 164/11y
Entscheidungstext OGH 08.03.2012 2 Ob 164/11y
Vgl Beis wie T8
- 4 Ob 73/12g
Entscheidungstext OGH 12.06.2012 4 Ob 73/12g
Vgl auch; Beisatz: Hier: KFZ-Händler- und Servicevertrag. (T19)
- 1 Ob 212/13b
Entscheidungstext OGH 23.01.2014 1 Ob 212/13b
Auch
- 7 Ob 211/14a
Entscheidungstext OGH 26.11.2014 7 Ob 211/14a
- 5 Ob 77/15g
Entscheidungstext OGH 19.06.2015 5 Ob 77/15g

Auch

- 6 Ob 190/15g

Entscheidungstext OGH 23.10.2015 6 Ob 190/15g

Vgl auch; Beis wie T11; Beis ähnlich wie T7; Beisatz: Wenn der Mieter einen Antrag auf Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten einbrachte und der Vermieter in diesem Verfahren klar zum Ausdruck brachte, dass er die Ursache für die eingetretenen Schäden ausschließlich der Sphäre des Mieters zurechnet, kann im Zuwarten mit einer Aufkündigung kein konkludenter Verzicht auf den Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs gesehen werden. (T20)

- 3 Ob 5/17g

Entscheidungstext OGH 29.03.2017 3 Ob 5/17g

- 3 Ob 186/17z

Entscheidungstext OGH 24.01.2018 3 Ob 186/17z

- 5 Ob 113/20h

Entscheidungstext OGH 21.10.2020 5 Ob 113/20h

Vgl

- 6 Ob 238/20y

Entscheidungstext OGH 15.03.2021 6 Ob 238/20y

nur T2

- 7 Ob 109/21m

Entscheidungstext OGH 24.11.2021 7 Ob 109/21m

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1976:RS0014423

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

28.02.2022

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