jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2010/10/13 3Ob174/10z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.10.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Prückner als Vorsitzenden sowie die Hofräte und Hofrätinnen Hon.-Prof. Dr. Sailer, Dr. Lovrek, Dr. Jensik und Dr. Fichtenau als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei E*****, vertreten durch Kafka-Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei Mag. Dr. M*****, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 22. Juli 2010, GZ 40 R 67/10i-18, womit über Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Döbling vom 18. Jänner 2010, GZ 9 C 111/09y-7, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 10. Mai 2010, GZ 4 C 110/10s-14, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des§ 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Mit der WRN 2006 (BGBl 2006/124) erfolgte eine - durch die ZVN 2009 (BGBl 2009/30) modifizierte - Neuregelung des § 33 Abs 1 MRG: Statt der bisher auch für den Mieter geltenden Notwendigkeit, ein dem Kündigungsschutz des MRG unterliegendes Bestandverhältnis gerichtlich kündigen zu müssen, genügt nun die schriftliche außergerichtliche Kündigung.

2. Dass der beklagte Mieter das Mietverhältnis (bloß) schriftlich aufkündigte, nimmt daher der Kündigung nicht ihre Wirksamkeit. Insoweit ist die in der außerordentlichen Revision zitierte Rechtsprechung (4 Ob 212/97y; s auch RIS-Justiz RS0014332), wonach die (nach alter Rechtslage unwirksame) außergerichtliche Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter als Anbot zu einer einvernehmlichen Vertragsauflösung zu verstehen ist, auf den vorliegenden Sachverhalt nicht anwendbar.

3. Der Beklagte steht auch in seiner außerordentlichen Revision nach wie vor auf dem Standpunkt, sein Mietverhältnis sei bis 31. Mai 2010 befristet, seine (von ihm selbst ausgesprochene) Kündigung sei daher unwirksam. Dabei bezieht er sich darauf, dass sein ursprünglich auf fünf Jahre befristetes Mietverhältnis am 31. Mai 2007 durch Zeitablauf geendet habe und gemäß § 29 Abs 3 lit b MRG in der bereits anzuwendenden Fassung der WRN 2006 (§ 49e Abs 1 und 7 MRG) auf drei Jahre, somit bis 31. Mai 2010, erneuert worden sei.

4. Damit ist jedoch für den Beklagten nichts gewonnen: § 29 Abs 3 lit b zweiter Halbsatz MRG idF der WRN 2006 legt fest, dass auch in diesem Fall der Mieter das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht hat, den erneuerten Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.

5. Dass der Beklagte in seiner schriftlichen Aufkündigung bloß eine einmonatige, nicht aber eine dreimonatige Kündigungsfrist einhielt, ist gemäß § 33 Abs 1 Satz 2 MRG für die Wirksamkeit der Mieterkündigung zum 30. Juni 2009 - welchen Termin der Kläger ausdrücklich akzeptierte - unschädlich: Geht die Kündigung dem Vertragspartner erst nach Beginn der für den darin genannten Kündigungstermin einzuhaltenden Kündigungsfrist zu, so entfaltet sie ihre Wirkung für den ersten späteren Kündigungstermin, für den die Frist zu diesem Zeitpunkt noch offen ist. Bei verspäteten Kündigungen kommt es somit infolge des klaren und nicht auslegungsbedürftigen Wortlauts der Neuregelung zur Konvertierung dahin, dass die Kündigung ihre Wirkung für den ersten späteren Kündigungstermin entfaltet, für den die Frist noch offen ist (Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 33 MRG Rz 5 mH auf die Materialien; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht22 § 33 MRG Rz 23; Dirnbacher, MRG idF der WRN 2009, 434).

6. Im Unterschied zur gerichtlichen Aufkündigung, die nach der Rechtsprechung zurückgenommen werden kann, sofern Einwendungen erhoben wurden (RIS-Justiz RS0039681 [T1]), ist die rein privatrechtlich zu beurteilende außergerichtliche Aufkündigung eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung, die keiner Annahme durch den Gegner bedarf (6 Ob 686/81; RIS-Justiz RS0028555 [T3]) und ihre Wirkung mit Zugang entfaltet (Würth in Rummel, ABGB³ § 1116 Rz 2 mwN; RIS-Justiz RS0028555 zum Wesen der auf die Beendigung eines Dauerschuldverhältnisses gerichteten Kündigungserklärung).

Die weiteren Ausführungen dazu, ob der vereinbarte Hauptmietzins den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, sind für das hier zu beurteilende Räumungsverfahren ohne Bedeutung.

Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 510 Abs 3 ZPO).

Textnummer

E95476

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:0030OB00174.10Z.1013.000

Im RIS seit

22.11.2010

Zuletzt aktualisiert am

19.04.2012

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