jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/12/10 6Ob617/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.12.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Vogel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schobel, Dr. Redl, Dr. Kellner und Dr. Schiemer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Siegfried L*****, vertreten durch Dr. Josef Lechner und Dr. Ewald Wirleitner, Rechtsanwälte in Steyr, wider die beklagte Partei Helga A*****, vertreten durch Dr. Heinz Ensbrunner, Rechtsanwalt in Bad Ischl, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Kreisgerichtes Wels als Berufungsgerichtes vom 12. August 1992, GZ R 585/92-16, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Bad Ischl vom 30.April 1992, GZ 3 C 135/91-12, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S

3.264 (darin S 544 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger kündigte der Beklagten die im Hause ***** S*****platz 3, gemietete Wohnung samt Nebenräumlichkeiten zum 31. Dezember 1991 unter Berufung auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 1 und Abs 2 Z 3 MRG auf. Die Gekündigte habe sich ihm gegenüber strafbarer Handlungen schuldig gemacht, indem sie ihn der vorsätzlichen Brandstiftung und eines gegen sie gerichteten Giftgasanschlages bezichtigt habe. In beiden Fällen sei es zur Einleitung strafgerichtlicher Schritte gegen den Kläger gekommen; die Verfahren seien aber eingestellt worden.

Die Beklagte erhob Einwendungen gegen die Aufkündigung. Die geltend gemachten Kündigungsgründe seien nicht gegeben. Sie habe anläßlich ihrer Einvernahme durch die Gendarmerie nur die Vermutung geäußert, daß der Kläger als Täter in Frage kommen könne. Wenn diese Vermutung nicht habe erwiesen werden können, sei hiedurch der Tatbestand des § 297 StGB nicht verwirklicht. Die vom Kläger gegen sie eingebrachten Anzeigen seien von der Staatsanwaltschaft Wels auch zurückgelegt worden. Die geltendgemachten Kündigungsgründe seien überdies verfristet.

Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung für rechtswirksam und verpflichtete die Beklagte unter Zugrundelegung folgender wesentlicher Feststellungen zur Räumung des Mietobjektes.

Der Kläger ist Eigentümer des Hauses S*****platz 3, in welchem sich nur eine etwa 90 m**2 große Wohnung befindet, die seit 1932 von den Eltern der Beklagten bewohnt wurde und in deren Mietrechte die Beklagte nach deren Ableben eingetreten ist. Der Kläger betreibt in Bad Ischl eine Trafik.

Zwischen den Streitteilen sind seit Jahren gerichtliche Auseinandersetzungen wegen des vom Kläger gewünschten Auszuges der Beklagten aus der Wohnung im Gange. Der Kläger beabsichtigt, das Haus am S*****platz 3 auf Grund einer bereits erteilten behördlichen Abbruchbewilligung abzureißen und einen Neubau zu errichten. Wegen der Weigerung der Beklagten, aus dem Mietobjekt auszuziehen, hat sich dieses Projekt bereits jahrelang verzögert und es steht nicht mehr fest, ob der Kläger auch jetzt noch in der Lage wäre, es wirtschaftlich durchführen zu können.

Am 10. Februar 1989 brach in dem streitgegenständlichen Haus ein kleiner Brand aus. Eine vom Kläger erstattete Verleumdungsanzeige gegen die Beklagte, die ihn der Brandstiftung geziehen hatte, wurde von der Staatsanwaltschaft Wels zurückgelegt.

Am 1. Juni 1990 brach um etwa 4.35 Uhr im Haus S*****platz 3 ein Brand aus, der nach dem Gutachten des Brandsachverständigen an zwei Stellen gelegt worden war. Die Brandausbruchstellen befanden sich direkt unterhalb der Wohnung der Beklagten. Diese konnte mit ihrem Mann die Wohnung noch rechtzeitig verlassen. Der diensthabende Gendarmeriebeamte, Inspektor Karl P*****, wurde von einem an der Haustürglocke anläutenden Mann über die Sprechanlage vom Brand informiert. Auf dem Weg zum Brandobjekt begegnete ihm ein Mann, den der Polizeibeamte für "Herrn L*****", den Besitzer des Gasthofes B*****, hielt. Als er später erfuhr, daß das Brandobjekt nicht im Besitz des Gasthofeigentümers Franz L*****, sondern von dessen Bruder Siegfried L***** (des Klägers) sei - die Beklagte hatte den Verdacht geäußert, der Kläger habe den Brand gelegt und erklärt, diesen an der Brandstelle gesehen zu haben -, gelangte er im Nachhinein zur Überzeugung, daß es sich bei dem ihm entgegenkommenden Mann um den Kläger gehandelt haben müsse. Der Kläger wurde an der Brandstelle weder von den Feuerwehrleuten noch von dem zufällig anwesenden Passanten Christian P*****, dem er seit Jahren persönlich bekannt war, gesehen. Diesem Zeugen erzählte die Beklagte, der Kläger habe die ihm im Haus zur Verfügung stehenden Lagerräume mit Pappschachteln und Kartonagen angefüllt und "jetzt schon wieder" das Objekt angezündet. Christian P***** wies die Beklagte darauf hin, vorsichtiger mit ihren Äußerungen zu sein, da sie ja nicht wissen könne, ob der Kläger tatsächlich der Brandstifter gewesen sei. Am 2. Juni 1990 wurde ein Haftbefehl wegen des dringenden Tatverdachtes der Brandstiftung in Verbindung mit Verdunkelungsgefahr gegen den Kläger erlassen; dieser befand sich bis 8. Juni 1990 in Untersuchungshaft. Am 16. April 1991 gab die Staatsanwaltschaft Wels nach geschlossener Voruntersuchung die Erklärung ab, daß für eine weitere Verfolgung des Klägers kein Grund gefunden werde. Mit Beschluß des Kreisgerichtes Wels vom 17. April 1991 wurde das Verfahren gemäß § 109 Abs 2 StVO eingestellt. Eine Haftentschädigung wegen unberechtigter Untersuchungshaft des Klägers wurde mit Beschluß vom 14. Juni 1991 abgelehnt.

Schon im September 1989 zeigte der Beklagtenvertreter beim Gendarmeriepostenkommando Bad Ischl an, daß die Familie der Beklagten seit etwa drei Wochen üblen Geruch in ihrer Wohnung wahrnehme und der Ehemann der Beklagten festgestellt habe, daß unter den Fußbodenbrettern an vier Stellen Schwefelwasserstoffsteine (sogenannte Schwefelleber) deponiert worden seien. Der Raum, an dessen Deckenbalken unter der Wohnung der Beklagten die Schwefelleber angebracht worden war, ist von außen frei zugänglich.

Im Jänner 1991 erzählte die Beklagte einem Staubsaugervertreter anläßlich eines Hausbesuches, daß im Haus Gift gefunden worden sei. Sie bezeichnete den Kläger als Verursacher des "Giftanschlages". Der Vertreter berichtete in einem nahegelegenen Optikergeschäft, der Kläger habe gegen die Beklagte einen Giftanschlag verübt. Nachdem die Angestellten dieses Geschäftes den Kläger noch am selben Tag darauf ansprachen, erstattete dieser am 25. Jänner 1991 gegen die Beklagte eine Verleumdungsanzeige. Diese wurde von der Staatsanwaltschaft Wels zurückgelegt.

Die gegenständliche Aufkündigung wurde am 2. August 1991 bei Gericht eingebracht.

Rechtlich führte das Erstgericht aus, durch das festgestellte Verhalten habe die Beklagte den Kündigungstatbestand des § 30 Abs 2 Z 3 MRG gesetzt. Eine nach einem sehr strengen Maßstab zu beurteilende Verfristung des Kündigungsrechtes sei nicht eingetreten; der Kläger sei ohnedies ca. ein halbes Jahr nach der Bezichtigung des Giftanschlages tätig geworden.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten Folge, hob die Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. Es übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen und führte rechtlich aus, der letzte Kündigungstatbestand des § 30 Abs 2 Z 3 MRG umfasse zwar ausdrücklich nur strafbare Handlungen gegen das Eigentum, die Sittlichkeit und körperliche Sicherheit, werde aber auch bei Begehung des Vergehens der Verleumdung nach § 297 StGB vor allem dann verwirklicht, wenn diese zu einem, wenn auch nur vorübergehenden, Entzug der Freiheit geführt habe. Der Umstand, daß es zu keiner Verurteilung der Beklagten gekommen sei, würde noch nicht zu

einer Verneinung des Kündigungstatbestandes führen, weil das Zivilgericht die Tatbestandsmäßigkeit als Vorfrage selbst zu beurteilen habe. Was die Behauptung eines Giftgasanschlages betreffe, so handle es sich dabei um eine strafbare Handlung gegen die Ehre, welche unter dem Gesichtspunkt des zweiten Falles des § 30 Abs 2 Z 3 (unleidliches Verhalten) zu beurteilen wäre. Eine abschließende Beurteilung sei aber entbehrlich, weil der von der Beklagten erhobene Einwand der Verfristung berechtigt sei. Die Unterlassung einer Kündigung durch längere Zeit trotz Kenntnis des den Kündigungsgrund bildenden Sachverhaltes sei im Sinne des § 863 ABGB als Verzicht des Vermieters auf diesen Kündigungsgrund zu werten. Das von der Beklagten gesetzte Verhalten sei kein Dauerdelikt gewesen. Die entscheidenden Aussagen der Beklagten seien dem Kläger gleich zur Kenntnis gelangt und auch nicht unter für den Kläger "nicht leicht durchschaubaren Verhältnissen" erfolgt. Daß die Kündigung erst 14 bzw. 7 Monate nach den inkriminierten Äußerungen der Beklagten eingebracht worden sei, müsse daher als stillschweigender Verzicht des Klägers auf den Kündigungsgrund gewertet werden.

Das Berufungsgericht sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei, weil die Frage des stillschweigenden Verzichtes auf die Geltendmachung von Kündigungsgründen nach § 30 Abs 2 Z 3 letzter Fall MRG, vor allem aber der dem Vermieter zuzubilligenden konkreten Überlegungsfrist, erhebliche Bedeutung im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO zukomme.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision des Klägers ist nicht berechtigt.

Zu den Ausführungen des Berufungsgerichtes, inwieweit der Tatbestand der Verleumdung zur Erfüllung des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 3 letzter Fall und allenfalls nach § 30 Abs 1 MRG ausreiche, kann nicht Stellung genommen werden, weil Feststellungen zur subjektiven Tatseite (wissentliche falsche Verdächtigung) fehlen. Diese sind aber entbehrlich, weil das Berufungsgericht zutreffend von einer Verfristung ausgegangen ist.

Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ist ein Kündigungsgrund ehestens geltend zu machen. Der Verzicht auf einen Kündigungsgrund hat unter dem Gesichtspunkt des § 863 ABGB 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, daß also der Mieter weiß oder aus dem Verhalten des Vermieters doch mit Recht ableiten kann, dieser kenne den vollen Sachverhalt, der die Kündigung rechtfertige und dem Mieter keine Umstände bekannt sind, die ein Zuwarten des Vermieters mit der Kündigung aus einem anderen Grund als dem des Verzichtes auf das Kündigungsrecht erklärlich erscheinen lassen (MietSlg. 28393 ua).

Vor der Aufhebung des § 268 ZPO durch den Verfassungsgerichtshof vertrat der Oberste Gerichtshof die Ansicht, daß es dem Vermieter wegen der Bindung des Zivilrichters an ein rechtskräftig verurteilendes Erkenntnis des Strafgerichtes grundsätzlich nicht verwehrt werden könne, zunächst das Strafverfahren gegen den Mieter abzuwarten und erst dann die Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 3 MRG (früher § 19 Abs 2 Z 3 MG) einzubringen (MietSlg 7314 ua). Nunmehr ist diese Bindung des Zivilrichters weggefallen; dieser hat daher in jedem Fall die Tatbestandsmäßigkeit des behaupteten Verhaltens des Mieters selbst zu prüfen. Es muß daher nach den Umständen des Einzelfalles - jedenfalls einschränkend - beurteilt werden, ob ein Zuwarten bis zum Abschluß des Strafverfahrens aus besonderen Gründen, etwa weil in einem Strafverfahren die dem Vermieter als Privatperson nicht ohne weiteres zugängliche Schaffung von Beweisgrundlagen möglich ist, im konkreten Fall noch als "eheste Geltendmachung" des Kündigungsgrundes zu werten ist.

Dies trifft hier keineswegs zu. Der gesamte Sachverhalt - die den Kläger belastenden inkriminierten Äußerungen der Beklagten - waren dem Kläger von Anfang an, also hinsichtlich des Vorwurfes der Brandstiftung seit 2. Juni 1990 und hinsichtlich des "Giftgasanschlages" spätestens seit 25. Jänner 1991 (Datum der Verleumdungsanzeige) bekannt. Über den Wahrheitsgehalt dieser Äußerungen konnte nur der Kläger selbst von Anbeginn an Gewißheit haben. Gerade weil zwischen den Parteien seit Jahren gerichtlich ausgetragene Streitigkeiten über die Räumung der Wohnung bestehen, lag es objektiv und auch für die Beklagte besonders nahe, daß der Kläger jeden sich ihm bietenden Kündigungsgrund unverzüglich wahrnehmen werde. Unter diesen besonderen Verhältnissen aber muß ein Zuwarten mit der gerichtlichen Geltendmachung des Kündigungsgrundes von mehr als einem Jahr bzw. von mehr als sechs Monaten ab seiner Kenntnis als Verzicht gewertet werden. Das Berufungsgericht hat daher zu Recht die gerichtliche Aufkündigung aufgehoben.

Der Ausspruch über die Kosten der Revisionsbeantwortung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E35220

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0060OB00617.92.1210.000

Dokumentnummer

JJT_19921210_OGH0002_0060OB00617_9200000_000

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at