

# TE OGH 2019/4/24 7Ob34/19d

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 24.04.2019

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Kalivoda als Vorsitzende und durch die Hofrättinnen und Hofräte Hon.-Prof. Dr. Höllwerth, Dr. Solé, Mag. Malesich und MMag. Matzka als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag. H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, vertreten durch die Anwaltssozietät Sattlegger, Dorninger, Steiner & Partner OG in Linz, gegen die beklagte Partei M\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Thomas Loos, Rechtsanwalt in Steyr, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Steyr als Berufungsgericht vom 14. Jänner 2019, GZ 1 R 3/19p-32, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

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

Der Antrag auf Zuspruch der Kosten der Revisionsbeantwortung wird gemäß § 508a Abs 2 Satz 2 ZPO abgewiesen.

## Text

Begründung:

Punkt 18. des – unstrittig nicht dem MRG unterliegenden und ursprünglich vom Kläger und seiner Schwester einerseits und der Beklagten andererseits abgeschlossenen – Bestandvertrags, lautet:

„Der Vermieter ist zur sofortigen Auflösung berechtigt, wenn der Mietzins oder die Betriebskosten nicht fristgerecht bezahlt wird [...]“

In der Folge erwarb der Kläger den Hälftenanteil seiner Schwester und ist nunmehr grundbücherlicher Alleineigentümer. Trotz bloß teilweiser Unbenützbarkeit des Bestandobjekts bezahlte die Beklagte die Mietzinse für Juli und August 2017 zur Gänze nicht, woraufhin der Kläger die Auflösung des Bestandvertrags erklärte.

## Rechtliche Beurteilung

1.1 § 1120 ABGB sieht – bei Einzelrechtsnachfolge auf der Bestandgeberseite – eine vom Willen der Beteiligten unabhängige, kraft Gesetzes wirksam werdende Übernahme des Bestandvertrags durch den Erwerber des Bestandgegenstands vor (vgl RIS-Justiz RS0021208, auch RS0104141). Der Oberste Gerichtshof hat auch bereits zur Frage, welche Rechtsposition der Erwerber eines Teils einer in Bestand gegebenen Sache erwirbt, ausgeführt, dass es bei Veräußerung eines Miteigentumsanteils durch den Alleineigentümer und alleinigen Bestandgeber zu einer Personenmehrheit auf Bestandgeberseite kommt. Der Erwerber des Anteils tritt dann nämlich gemäß § 1120 ABGB ein

(5 Ob 102/01p; 9 Ob 66/14t). Dies gilt auch für den Fall, dass nach Abschluss des Bestandvertrags der Hälfteeigentümer seinen Anteil dem anderen Hälfteeigentümer veräußert, der damit Alleineigentümer der Liegenschaft und einziger Bestandgeber wird (4 Ob 239/05h).

1.2 Daran ändern auch die Entscheidungen 6 Ob 66/05g und 5 Ob 102/09z nichts, da sie sich auf die Ausübung des besonderen Kündigungsrechts nach § 1120 ABGB beziehen (vgl RS0026168; RS0021166).

1.3 Dass die Vorinstanzen die Aktivlegitimation des klagenden Alleineigentümers bejahten, ist daher nicht zu beanstanden.

2.1 Der Bestandgeber kann gemäß § 1118 Fall 2 ABGB „die frühere Aufhebung des Vertrags fordern, [...] wenn der Bestandnehmer nach geschehener Einmahnung mit der Bezahlung des Zinses dergestalt säumig ist, dass er mit Ablauf des Termins den rückständigen Bestandzins nicht vollständig entrichtet hat“. Nur ein „qualifizierter“ Zinsrückstand berechtigt den Bestandgeber zur vorzeitigen Auflösung des Vertrags. Ein solcher liegt vor, wenn der Bestandnehmer mit der Zahlung des (fälligen) Bestandzinses in objektiven (RS0020989 [T1]) Verzug gerät und diesen Betrag zum nächsten Zinstermin noch nicht vollständig entrichtet hat (vgl RS0020914). Weiters ist Voraussetzung, dass der Bestandgeber den Bestandnehmer mahnt (vgl RS0021152).

2.2 § 1118 ABGB ist grundsätzlich dispositives Recht (RS0025898 [T1]). Die darin enthaltene Regelung der Auflösungsgründe unterliegt daher – außerhalb des Kündigungsschutzes des MRG – der Parteidisposition. Daher können die Vertragsparteien, soweit kein gesetzlich kündigungsgeschütztes Bestandverhältnis vorliegt, infolge Vertragsfreiheit auch andere, für den Bestandgeber auch günstigere, über die Auflösungsgründe des § 1118 ABGB hinausgehende, an deren Stelle tretende oder diese modifizierende Gründe vereinbaren, die das Abstehen vom Vertrag rechtfertigen. In einem solchen Fall müssen die von den Parteien vereinbarten Auflösungsgründe nicht die Bedeutung eines wichtigen Kündigungsgrundes im Sinn des MRG haben (7 Ob 108/17h; RS0021001 [insb 7 Ob 2424/96p, 1 Ob 24/18p zur sofortigen Auflösung bei nicht fristgerechter Bezahlung des Bestandzinses]).

3.1 § 1118 ABGB setzt weder einen Mindestmietzinsrückstand, noch Verschulden des Bestandnehmers oder eine Abwendung der Auflösung des Bestandverhältnisses durch Nachzahlung des eingemahnten qualifizierten Mietzinsrückstands voraus. Die Abweichung der gegenständlichen Bestimmung von § 1118 ABGB besteht nur darin, dass die Auflösung des Bestandverhältnisses keine Mahnung und auch keinen qualifizierten Mietzinsrückstand verlangt.

3.3 Ob Punkt 18 des Individualmietvertrags, der unstrittig kein Verbrauchergeschäft war, der Prüfung des § 879 Abs 3 ABGB unterliegt, kann ebenso dahinstehen wie die Beurteilung, ob die Vertragsbestimmung an sich sittenwidrig sein könnte:

Selbst wenn bei einer Vertragsbestimmung eine Nichtigkeit nach § 879 Abs 3 ABGB gegeben wäre, führt dies nicht zu ihrem gänzlichen Wegfall (7 Ob 93/12w; RS0016935). Es hat im Individualprozess (soweit es sich [aufgrund der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs] – wie hier unstrittig – nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt [RS0128735]) eine Geltungserhaltende Reduktion zu erfolgen. Die Klausel ist nur insoweit unzulässig, als die gröbliche Benachteiligung reicht (7 Ob 143/13z). Bei der Geltungserhaltenden Reduktion bleibt die Vertragsklausel insoweit aufrecht, als sie nicht zu beanstanden und ein entsprechender hypothetischer Parteiwille erkennbar ist (RS0127810).

3.4 Im vorliegenden Fall wurde der Vertragsentwurf in mehrstündigen Besprechungen genau durchgegangen. Die in der Bestimmung über die Vertragsauflösung festgelegte Verpflichtung der Bestandnehmerin zur fristgerechten Mietzinszahlung, deren Verletzung – die Säumnis mit einer Bestandzinszahlung – den Bestandgeber zur Vertragsaufhebung berechtigt, ist deutlich umschrieben und wurde ohne Änderungswünsche durch die Beklagte zur Kenntnis genommen. Das Zustandekommen des Mietzinsrückstands im Ausmaß von zwei Monatsmieten beruhte auf einer bewussten Entscheidung der Beklagten, nämlich der Vornahme einer – in diesem Umfang offensichtlich unberechtigten – Mietzinsreduktion. Wenn die Klausel für diesen Fall die Auflösung des Bestandverhältnisses auch ohne Mahnung, die der Beklagten keine zusätzliche Information über den Mietzinsrückstand gebracht und damit gerade nicht die vermisste Warnfunktion erfüllt hätte, zulässt, liegt darin jedenfalls keine gröbliche Benachteiligung.

3.5 Davon ausgehend ist die Beurteilung der Vorinstanzen, die Auflösung des Bestandvertrags sei wirksam erfolgt, gleichfalls nicht zu beanstanden.

4. Rechtsmissbrauch liegt nach ständiger Rechtsprechung vor, wenn das unlautere Motiv der Rechtsausübung das

lautere Motiv eindeutig überwiegt (RS0026265 [T8]). Der Schädigungszweck muss so augenscheinlich im Vordergrund stehen, dass andere Ziele der Rechtsausübung völlig in den Hintergrund treten (RS0025230 [T3]). Die Beweislast trifft denjenigen, der sich auf Rechtsmissbrauch beruft, wobei selbst relativ geringe Zweifel am Rechtsmissbrauch zugunsten des Rechtsausübenden den Ausschlag geben, weil demjenigen, der an sich ein Recht hat, grundsätzlich zugestanden werden soll, dass er innerhalb der Schranken dieses Rechts handelt (RS0026271 [T26]). Anhaltspunkte für eine rechtsmissbräuchliche Ausübung des im Sinne der obigen Ausführungen zulässigen Auflösungsrechts durch den Kläger, ergeben sich aus dem Sachverhalt nicht.

5. Dieser Beschluss bedarf keiner weiteren Begründung § 510 Abs 3 ZPO).

**Textnummer**

E124872

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2019:0070OB00034.19D.0424.000

**Im RIS seit**

08.05.2019

**Zuletzt aktualisiert am**

08.05.2019

**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](http://www.jusline.at)