

TE OGH 2015/1/23 8Ob131/14v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.01.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Prof. Dr. Spenling als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Tarmann-Prentner, die Hofräte Mag. Ziegelbauer und Dr. Brenn und die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei H*****, vertreten durch Dr. Franz Thienen-Adlerflycht, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei D*****, vertreten durch Graf & Pitkowitz Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 30. September 2014, GZ 39 R 260/14w-19, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 7 MRG setzt voraus, dass die vermieteten Räumlichkeiten nicht in der vereinbarten Form oder zumindest in einer gleichwertigen Weise regelmäßig verwendet werden (RIS-Justiz RS0070431). Diese erste Voraussetzung liegt nach dem Sachverhalt unstrittig vor, denn im maßgeblichen Zeitpunkt der Zustellung der gerichtlichen Aufkündigung an die Beklagte (25. 9. 2013) hat diese im Bestandobjekt keine geschäftliche Tätigkeit ausgeübt. 1. Der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 7, MRG setzt voraus, dass die vermieteten Räumlichkeiten nicht in der vereinbarten Form oder zumindest in einer gleichwertigen Weise regelmäßig verwendet werden (RIS-Justiz RS0070431). Diese erste Voraussetzung liegt nach dem Sachverhalt unstrittig vor, denn im maßgeblichen Zeitpunkt der Zustellung der gerichtlichen Aufkündigung an die Beklagte (25. 9. 2013) hat diese im Bestandobjekt keine geschäftliche Tätigkeit ausgeübt.

Weitere Voraussetzung für das Vorliegen dieses Kündigungsgrundes ist das Fehlen eines - vom Mieter nachzuweisenden (vgl RIS-Justiz RS0070300, RS0070315) - schutzwürdigen Interesses an der Aufrechterhaltung des Mietvertrags (7 Ob 22/09z). Bei der Beurteilung dieses Interesses sind nicht bloß die Umstände im Zeitpunkt der Aufkündigung, sondern auch die während des Verfahrens eingetretenen Entwicklungen zu berücksichtigen (RIS-Justiz RS0070320). Ist die Wiederaufnahme der Geschäftstätigkeit mit Sicherheit zu erwarten, dann erfüllt die vorübergehende Schließung eines Geschäftslokals wegen Renovierungsarbeiten nicht den Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 7 MRG (RIS-Justiz RS0070332). Die Beantwortung der Frage, ob die Wiederaufnahme einer geschäftlichen

Tätigkeit des Mieters im Bestandsobjekt in naher Zukunft mit Sicherheit erwartet werden kann, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab; eine solche Entscheidung kann daher nur dann eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO aufwerfen, wenn dem Berufungsgericht eine grobe Fehlbeurteilung unterlaufen wäre (1 Ob 130/03d mwN). Weitere Voraussetzung für das Vorliegen dieses Kündigungsgrundes ist das Fehlen eines - vom Mieter nachzuweisenden vergleiche RIS-Justiz RS0070300, RS0070315) - schutzwürdigen Interesses an der Aufrechterhaltung des Mietvertrags (7 Ob 22/09z). Bei der Beurteilung dieses Interesses sind nicht bloß die Umstände im Zeitpunkt der Aufkündigung, sondern auch die während des Verfahrens eingetretenen Entwicklungen zu berücksichtigen (RIS-Justiz RS0070320). Ist die Wiederaufnahme der Geschäftstätigkeit mit Sicherheit zu erwarten, dann erfüllt die vorübergehende Schließung eines Geschäftslokals wegen Renovierungsarbeiten nicht den Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 7, MRG (RIS-Justiz RS0070332). Die Beantwortung der Frage, ob die Wiederaufnahme einer geschäftlichen Tätigkeit des Mieters im Bestandsobjekt in naher Zukunft mit Sicherheit erwartet werden kann, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab; eine solche Entscheidung kann daher nur dann eine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufwerfen, wenn dem Berufungsgericht eine grobe Fehlbeurteilung unterlaufen wäre (1 Ob 130/03d mwN).

2. Die angefochtene Entscheidung steht mit der Rechtsprechung zu § 30 Abs 2 Z 7 MRG im Einklang. Die Beklagte beabsichtigt, die Räumlichkeiten nach entsprechender Renovierung als repräsentatives Stadtbüro für die Kernsparte ihres Unternehmens sowie als Besprechungsraum für ihre Außendienstmitarbeiter zu nützen. Vor Zustellung der Kündigung wurden - nach den von der Hausverwaltung abgelehnten Kaufangeboten der Beklagten zum Jahreswechsel 2012/2013 und dem daraufhin von der Beklagten beschlossenen Sanierungskonzept - bereits einige Vorbereitungsarbeiten (Entrümpelung, Entfernung der Einbauküche sowie der Teppich- und Laminatböden) und Besichtigungen durch von der Beklagten beauftragte Unternehmen durchgeführt. Im Oktober/November 2013 erstatteten diese Unternehmen Kostenvoranschläge für umfangreiche Sanitär-, Heizungs-, Wasserleitungs-, Verfließungs- und Malerarbeiten. Die Hausverwaltung hat die ihr von der Beklagten angekündigten Arbeiten drei Tage vor Zustellung der gerichtlichen Aufkündigung zur Kenntnis genommen; die Beklagte wartet das Ende des Gerichtsverfahrens ab, um danach die Sanierungsarbeiten abzuschließen und die Geschäftstätigkeit wieder aufzunehmen. 2. Die angefochtene Entscheidung steht mit der Rechtsprechung zu Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 7, MRG im Einklang. Die Beklagte beabsichtigt, die Räumlichkeiten nach entsprechender Renovierung als repräsentatives Stadtbüro für die Kernsparte ihres Unternehmens sowie als Besprechungsraum für ihre Außendienstmitarbeiter zu nützen. Vor Zustellung der Kündigung wurden - nach den von der Hausverwaltung abgelehnten Kaufangeboten der Beklagten zum Jahreswechsel 2012 aus 2013, und dem daraufhin von der Beklagten beschlossenen Sanierungskonzept - bereits einige Vorbereitungsarbeiten (Entrümpelung, Entfernung der Einbauküche sowie der Teppich- und Laminatböden) und Besichtigungen durch von der Beklagten beauftragte Unternehmen durchgeführt. Im Oktober/November 2013 erstatteten diese Unternehmen Kostenvoranschläge für umfangreiche Sanitär-, Heizungs-, Wasserleitungs-, Verfließungs- und Malerarbeiten. Die Hausverwaltung hat die ihr von der Beklagten angekündigten Arbeiten drei Tage vor Zustellung der gerichtlichen Aufkündigung zur Kenntnis genommen; die Beklagte wartet das Ende des Gerichtsverfahrens ab, um danach die Sanierungsarbeiten abzuschließen und die Geschäftstätigkeit wieder aufzunehmen.

Entgegen der Ansicht der Revisionswerberin besteht auf der Grundlage dieses Sachverhalts kein Widerspruch zu den Entscheidungen 7 Ob 319/00p, MietSlg 41.351 oder MietSlg 53.265. Im ersten Fall findet sich kein Hinweis darauf, dass die Wiederaufnahme der Geschäftstätigkeit in naher Zukunft erwartet werden konnte; die Entscheidung MietSlg 41.351 (LGZ Wien) kam zu dem Ergebnis, dass eine Verzögerung der Renovierungsarbeiten durch widrige Umstände dem schutzwürdigen Interesse des Mieters nicht schade, und die dritte (ebenfalls LGZ Wien) betraf die Abgrenzung zwischen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (Personenaufzug). Ein bewusstes Abwarten eines anhängigen Kündigungsverfahrens wurde in der Rechtsprechung des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien (zu § 30 Abs 2 Z 6 MRG) im Übrigen sowohl auf der Vermieter- als auch auf der Mieterseite schon als unschädlich angesehen (MietSlg 59.323 mwN). Entgegen der Ansicht der Revisionswerberin besteht auf der Grundlage dieses Sachverhalts kein Widerspruch zu den Entscheidungen 7 Ob 319/00p, MietSlg 41.351 oder MietSlg 53.265. Im ersten Fall findet sich kein Hinweis darauf, dass die Wiederaufnahme der Geschäftstätigkeit in naher Zukunft erwartet werden konnte; die Entscheidung MietSlg 41.351 (LGZ Wien) kam zu dem Ergebnis, dass eine Verzögerung der Renovierungsarbeiten durch widrige Umstände dem schutzwürdigen Interesse des Mieters nicht schade, und die dritte (ebenfalls LGZ Wien) betraf die Abgrenzung zwischen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (Personenaufzug). Ein bewusstes Abwarten eines

anhängigen Kündigungsverfahren wurde in der Rechtsprechung des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien (zu Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG) im Übrigen sowohl auf der Vermieter- als auch auf der Mieterseite schon als unschädlich angesehen (MietSlg 59.323 mwN).

3. Andere Gründe führt die Klägerin in ihrem Rechtsmittel nicht an. Ihre außerordentliche Revision war daher mangels einer erheblichen Rechtsfrage zurückzuweisen.

Textnummer

E110047

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0080OB00131.14V.0123.000

Im RIS seit

06.03.2015

Zuletzt aktualisiert am

06.04.2021

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