

TE OGH 2012/12/18 40R487/11f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.12.2012

Kopf

Das Landesgericht für ZRS Wien als Berufungsgericht erkennt durch die Richter des Landesgerichtes HR Dr. Garai als Vorsitzenden sowie Dr. Fink und Mag. Kainc in der Rechtssache des Klägers Ing. Bernhard R*****, ***** Wien*****, vertreten durch die Brandstetter, Pritz & Partner Rechtsanwälte KG in Wien, wider die Beklagten 1.) Rasim C*****, und 2.) Magdolina C*****, beide ***** Wien*****, beide vertreten durch Mag. Boris Knirsch, Mag. Michael Braun und Mag. Christian Fellner, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Berufung des Klägers gegen das Urteil des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 17.10.2011, 10 C 417/11b-8, gemäß § 480 Abs 1 ZPO in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht: Das Landesgericht für ZRS Wien als Berufungsgericht erkennt durch die Richter des Landesgerichtes, HR Dr. Garai als Vorsitzenden sowie Dr. Fink und Mag. Kainc in der Rechtssache des Klägers Ing. Bernhard R*****, ***** Wien*****, vertreten durch die Brandstetter, Pritz & Partner Rechtsanwälte KG in Wien, wider die Beklagten 1.) Rasim C*****, und 2.) Magdolina C*****, beide ***** Wien*****, beide vertreten durch Mag. Boris Knirsch, Mag. Michael Braun und Mag. Christian Fellner, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Berufung des Klägers gegen das Urteil des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 17.10.2011, 10 C 417/11b-8, gemäß Paragraph 480, Absatz eins, ZPO in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht:

Spruch

Der Berufung wird nicht Folge gegeben.

Der Kläger ist schuldig, den Beklagten deren mit € 538,45 bestimmte Kosten des Berufungsverfahrens (darin € 89,74 USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit dem angefochtenen Urteil hob das Erstgericht die Aufkündigung vom 30.6.2011 auf und wies das auf geräumte Übergabe der Wohnung Nr. 7 im Haus ***** Wien, ***** gerichtete Begehren ab. Es traf die auf Seiten 4 bis 5 der Urteilsausfertigung (AS 45 bis 47) wiedergegebenen Feststellungen. Rechtlich verneinte es wegen Nichtzahlung der vereinbarten Kautions das Vorliegen des vereinbarten Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG. Mit dieser Bestimmung habe der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, wichtige Interessen des Vermieters durch Vereinbarung eines Kündigungsgrundes zu berücksichtigen. Ein als wichtig und bedeutsam bezeichneter Umstand könne aber nur dann als Kündigungsgrund gewertet werden, wenn er den in § 30 Abs 2 MRG aufgezählten Fällen an Bedeutung nahekomme. Eine restriktive Auslegung der möglichen Vereinbarung sei geboten, weil durch die Schaffung dieses Kündigungsgrundes keine Vertragsfreiheit normiert werde, sondern die vom Gesetzgeber gewollten und im Gesetz verankerten Grundprinzipien der Kündigungsbeschränkungen zum Schutz des Mieters nicht durch vertragliche Vereinbarung unterlaufen werden dürfen. Ob die vereinbarte Tatsache für den Vermieter objektiv derart wichtig und

bedeutsam sei, erfordere eine Beurteilung im Einzelfall. Die (allfällige) Nichtzahlung der vereinbarten Kautions könnte für den Kläger nur dann als ausreichend wichtig und bedeutsam qualifiziert werden, wenn er vorher alle zumutbaren Möglichkeiten der Hereinbringung ausgeschöpft, insbesondere eine Leistungsklage eingebracht hätte. Die Kündigung müsse der einzig gangbare Weg zur Wahrung der Interessen des Vermieters sein. So wie eine Gefährdung der Zahlung künftiger Mietzinse kein besonderes Interesse an dieser als Kündigungsgrund vereinbarten Tatsache begründe, könne der Kläger auch nicht damit argumentieren, dass durch die Nichtzahlung der Kautions seine Sicherungsansprüche gefährdet sein könnten. Die Nichtzahlung der Kautions komme in ihrer Bedeutung den gesetzlichen Kündigungsgründen nicht nahe. Sie sei auch nicht vergleichbar mit dem Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 1 MRG, weil die Kautions schon begrifflich kein Mietzins sei. Mit dem angefochtenen Urteil hob das Erstgericht die Aufkündigung vom 30.6.2011 auf und wies das auf geräumte Übergabe der Wohnung Nr. 7 im Haus ***** Wien, *****, gerichtete Begehren ab. Es traf die auf Seiten 4 bis 5 der Urteilsausfertigung (AS 45 bis 47) wiedergegebenen Feststellungen. Rechtlich verneinte es wegen Nichtzahlung der vereinbarten Kautions das Vorliegen des vereinbarten Kündigungsgrundes nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG: Mit dieser Bestimmung habe der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, wichtige Interessen des Vermieters durch Vereinbarung eines Kündigungsgrundes zu berücksichtigen. Ein als wichtig und bedeutsam bezeichneter Umstand könne aber nur dann als Kündigungsgrund gewertet werden, wenn er den in Paragraph 30, Absatz 2, MRG aufgezählten Fällen an Bedeutung nahekäme. Eine restriktive Auslegung der möglichen Vereinbarung sei geboten, weil durch die Schaffung dieses Kündigungsgrundes keine Vertragsfreiheit normiert werde, sondern die vom Gesetzgeber gewollten und im Gesetz verankerten Grundprinzipien der Kündigungsbeschränkungen zum Schutz des Mieters nicht durch vertragliche Vereinbarung unterlaufen werden dürfen. Ob die vereinbarte Tatsache für den Vermieter objektiv derart wichtig und bedeutsam sei, erfordere eine Beurteilung im Einzelfall. Die (allfällige) Nichtzahlung der vereinbarten Kautions könnte für den Kläger nur dann als ausreichend wichtig und bedeutsam qualifiziert werden, wenn er vorher alle zumutbaren Möglichkeiten der Hereinbringung ausgeschöpft, insbesondere eine Leistungsklage eingebracht hätte. Die Kündigung müsse der einzig gangbare Weg zur Wahrung der Interessen des Vermieters sein. So wie eine Gefährdung der Zahlung künftiger Mietzinse kein besonderes Interesse an dieser als Kündigungsgrund vereinbarten Tatsache begründe, könne der Kläger auch nicht damit argumentieren, dass durch die Nichtzahlung der Kautions seine Sicherungsansprüche gefährdet sein könnten. Die Nichtzahlung der Kautions komme in ihrer Bedeutung den gesetzlichen Kündigungsgründen nicht nahe. Sie sei auch nicht vergleichbar mit dem Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins, MRG, weil die Kautions schon begrifflich kein Mietzins sei.

Außerdem bedürfe es für die Wirksamkeit einer Vereinbarung nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG der Schriftform, wobei sich der vollständige Inhalt der Vereinbarung aus der Urkunde selbst ohne weitere Auslegung ergeben müsse. Auch eine ergänzende Auslegung sei unzulässig. Nur das könne als vereinbart gelten, was im Text der Urkunde zumindest angedeutet wurde. Aus dem Wortlaut des Punktes III. der Zusatzvereinbarung ergebe sich, dass der Kündigungsgrund nur für den Fall vereinbart worden sei, dass der Kautionsbetrag nicht "wiederum auf die ursprüngliche Höhe" aufgestockt werde, nachdem der Vermieter aus dem Kautionsbetrag "Forderungen aus offenem Mietzins, Schadenersatzbeträgen, Prozesskosten, sowie Mahnspeisen" entnommen habe. Gerade dies sei hier jedoch nicht der Fall, weil sich der Kläger ja darauf stütze, dass die Beklagten die Kautions erst gar nicht einbezahlt haben, und nicht darauf, dass sie sie nach "Entnahme von Forderungen" nicht wieder aufgestockt haben. Damit sei aber auch der als Kündigungsgrund vereinbarte Sachverhalt noch gar nicht eingetreten. Außerdem bedürfe es für die Wirksamkeit einer Vereinbarung nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG der Schriftform, wobei sich der vollständige Inhalt der Vereinbarung aus der Urkunde selbst ohne weitere Auslegung ergeben müsse. Auch eine ergänzende Auslegung sei unzulässig. Nur das könne als vereinbart gelten, was im Text der Urkunde zumindest angedeutet wurde. Aus dem Wortlaut des Punktes römisch drei. der Zusatzvereinbarung ergebe sich, dass der Kündigungsgrund nur für den Fall vereinbart worden sei, dass der Kautionsbetrag nicht "wiederum auf die ursprüngliche Höhe" aufgestockt werde, nachdem der Vermieter aus dem Kautionsbetrag "Forderungen aus offenem Mietzins, Schadenersatzbeträgen, Prozesskosten, sowie Mahnspeisen" entnommen habe. Gerade dies sei hier jedoch nicht der Fall, weil sich der Kläger ja darauf stütze, dass die Beklagten die Kautions erst gar nicht einbezahlt haben, und nicht darauf, dass sie sie nach "Entnahme von Forderungen" nicht wieder aufgestockt haben. Damit sei aber auch der als Kündigungsgrund vereinbarte Sachverhalt noch gar nicht eingetreten.

Dagegen richtet sich die Berufung des Klägers aus dem Grund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit einem Abänderungsantrag erkennbar im Sinne einer Wirksamklärung der Aufkündigung und einer Stattgebung des

Räumungsbegehrens.

Die Beklagten beantragen, der Berufung nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Berufung ist nicht berechtigt.

Der Berufungswerber wendet sich im Wesentlichen gegen die Ansicht des Erstgerichtes, dass der Nichterlag der vereinbarten Kautions nicht so wesentlich und bedeutsam sei, dass er als vereinbarter Kündigungsgrund zulässig wäre. Der Nichterlag der Kautions sei vielmehr dem Kündigungsgrund der Nichtzahlung des Mietzinses nach § 30 Abs 2 Z 1 MRG vergleichbar. Für diesen Kündigungsgrund sei auch nur ein im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung bestehender Rückstand, eine mindestens acht Tage vorher eingetretene Fälligkeit und eine vorhergehende Mahnung erforderlich. All dies liege hier auch hinsichtlich der geforderten Kautions vor. Eine vorherige Leistungsklage sei für die Geltendmachung eines Mietzinsrückstandes als Kündigungsgrund nicht erforderlich, sie dürfte daher auch für den hier vereinbarten Kündigungsgrund nicht verlangt werden. Der Berufungswerber wendet sich im Wesentlichen gegen die Ansicht des Erstgerichtes, dass der Nichterlag der vereinbarten Kautions nicht so wesentlich und bedeutsam sei, dass er als vereinbarter Kündigungsgrund zulässig wäre. Der Nichterlag der Kautions sei vielmehr dem Kündigungsgrund der Nichtzahlung des Mietzinses nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins, MRG vergleichbar. Für diesen Kündigungsgrund sei auch nur ein im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung bestehender Rückstand, eine mindestens acht Tage vorher eingetretene Fälligkeit und eine vorhergehende Mahnung erforderlich. All dies liege hier auch hinsichtlich der geforderten Kautions vor. Eine vorherige Leistungsklage sei für die Geltendmachung eines Mietzinsrückstandes als Kündigungsgrund nicht erforderlich, sie dürfte daher auch für den hier vereinbarten Kündigungsgrund nicht verlangt werden.

Die Berufung übergeht bei ihrer Argumentation den entscheidenden Umstand, dass die Mietzinszahlung die Hauptleistungspflicht des Mieters im Mietvertrag im Austausch gegen die Gebrauchsgewährung ist, der Erlag einer Kautions aber nur eine Nebenleistung mit bloßem Sicherungszweck, deren Vereinbarung den Parteien frei steht. Die Kautions steht daher auch nicht im unmittelbaren Austauschverhältnis für die Zurverfügungstellung des Mietgegenstandes, sondern dient lediglich - wie die Berufung später selbst auch ausführt - der Sicherstellung allfälliger künftiger Forderungen des Vermieters. Es kann ihr daher nicht dieselbe Bedeutung zugemessen werden wie dem Mietzins. Nach ständiger Judikatur ist auch die Tatsache der Konkurseröffnung über das Vermögen des Mieters kein den Kündigungsgründen des § 30 Abs 2 MRG nahekommender Umstand und kann ohne zusätzliches besonders schutzwürdiges Interesse des Vermieters nicht wirksam als wichtiger Kündigungsgrund im Sinn des § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart werden (RIS-JustizRS0070711; RS0064123 [T2]). Dass ein über den bloßen Sicherungszweck hinausgehendes besonderes Interesse des Klägers hier vorliegen würde, wurde gar nicht behauptet. Das Berufungsgericht teilt daher die Ansicht des Erstgerichtes, dass der Nichterlag der Kautions als vereinbarter Kündigungsgrund nicht wirksam und eine darauf gestützte Aufkündigung aufzuheben ist. Die Berufung übergeht bei ihrer Argumentation den entscheidenden Umstand, dass die Mietzinszahlung die Hauptleistungspflicht des Mieters im Mietvertrag im Austausch gegen die Gebrauchsgewährung ist, der Erlag einer Kautions aber nur eine Nebenleistung mit bloßem Sicherungszweck, deren Vereinbarung den Parteien frei steht. Die Kautions steht daher auch nicht im unmittelbaren Austauschverhältnis für die Zurverfügungstellung des Mietgegenstandes, sondern dient lediglich - wie die Berufung später selbst auch ausführt - der Sicherstellung allfälliger künftiger Forderungen des Vermieters. Es kann ihr daher nicht dieselbe Bedeutung zugemessen werden wie dem Mietzins. Nach ständiger Judikatur ist auch die Tatsache der Konkurseröffnung über das Vermögen des Mieters kein den Kündigungsgründen des Paragraph 30, Absatz 2, MRG nahekommender Umstand und kann ohne zusätzliches besonders schutzwürdiges Interesse des Vermieters nicht wirksam als wichtiger Kündigungsgrund im Sinn des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG vereinbart werden (RIS-JustizRS0070711; RS0064123 [T2]). Dass ein über den bloßen Sicherungszweck hinausgehendes besonderes Interesse des Klägers hier vorliegen würde, wurde gar nicht behauptet. Das Berufungsgericht teilt daher die Ansicht des Erstgerichtes, dass der Nichterlag der Kautions als vereinbarter Kündigungsgrund nicht wirksam und eine darauf gestützte Aufkündigung aufzuheben ist.

Die gegenteilige Ansicht von Riss, Der sogenannte Auffüllungsanspruch bei der Mieterkautions - insbesondere in der Insolvenz (wobl 2011, 409) übersieht den bloßen Sicherungscharakter der Kautions. Dies wird deutlich, wenn der Mieter den Mietzins pünktlich entrichtet, aber die Kautions, der es dann nicht bedürfte, nicht leistet. Das von Riss

angesprochene Synallagma ist entgegen seiner Ansicht dennoch gewahrt.

Der unberechtigten Berufung war aus den genannten Gründen daher ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41, 50, ZPO.

Die ordentliche Revision ist gemäß § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig, weil eine Rechtsfrage der dort genannten Qualität nicht zu entscheiden war. Die ordentliche Revision ist gemäß Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht zulässig, weil eine Rechtsfrage der dort genannten Qualität nicht zu entscheiden war.

Textnummer

EWZ0000181

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LG00003:2012:04000R00487.11F.1218.000

Im RIS seit

30.07.2013

Zuletzt aktualisiert am

01.08.2013

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