

TE OGH 1976/6/28 4Ob565/76

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.06.1976

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Leidenfrost als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurzinger, Dr. Friedl, Dr. Resch und Dr. Kuderna als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Land Salzburg, vertreten durch den Landeshauptmann für Salzburg, *, dieser vertreten durch Dr. Gunther Stemmerberger, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die beklagte Partei prot. Firma A* Gesellschaft m.b.H., *, vertreten durch Dr. Herwig Liebscher, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Aufkündigung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 17. März 1976, GZ. 32 R 101/76-10, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Salzburg vom 3. Juli 1975, GZ. 9 C 1118/75-5, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 1.934,64 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin sind S 360,- an Barauslagen und S 116,64 an Umsatzsteuer enthalten) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende Partei kündigte der beklagten Partei das von dieser gemietete Geschäftslokal in dem der klagenden Partei gehörigen Haus in *, bzw. * (Eingang) aus dem Grunde des § 19 Abs. 2 Z. 9 a MietG auf. Zur Begründung führt sie aus, sie habe diese Liegenschaft im Jahre 1973 erworben, um Dienststellen des Amtes der Salzburger Landesregierung, das unter drückendster Raumnot leide, darin unterzubringen. Das aufgekündigte Objekt solle für die Unterbringung von Verwaltungsdienststellen der klagenden Partei verwendet werden. Die klagende Partei kündigte der beklagten Partei das von dieser gemietete Geschäftslokal in dem der klagenden Partei gehörigen Haus in *, bzw. * (Eingang) aus dem Grunde des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 9, a MietG auf. Zur Begründung führt sie aus, sie habe diese Liegenschaft im Jahre 1973 erworben, um Dienststellen des Amtes der Salzburger Landesregierung, das unter drückendster Raumnot leide, darin unterzubringen. Das aufgekündigte Objekt solle für die Unterbringung von Verwaltungsdienststellen der klagenden Partei verwendet werden.

Die beklagte Partei beantragte in ihren rechtzeitig erhobenen Einwendungen die Aufhebung dieser Kündigung. Sie betreibe seit dem Jahre 1923 in dem aufgekündigten Lokal einen Büromaschinenhandel und eine Büromaschinenreparaturwerkstätte, die ihre Existenzgrundlage bildeten. Ihre acht Arbeitnehmer können im Falle des

Verlustes des Lokales nicht mehr weiter beschäftigt werden. Es werde nicht bestritten, daß die klagende Partei die Räume für ihre Verwaltung benötige. Da jedoch die beklagte Partei durch ihre Tätigkeit Steuereingänge bringe, die Verwaltung hingegen nur Geld koste, liege ein höherer Zweck der Verwendung der aufgekündigten Räume nicht vor.

Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung für rechtswirksam und traf folgende Feststellungen: Das gegenständliche Haus wurde von der klagenden Partei für die Unterbringung ihrer neu gebildeten, Raumordnung und Umweltschutz umfassenden Abteilung VII erworben. Die Kellerräume des dringend sanierungsbedürftigen Objektes sollen für Archivzwecke und für die Unterbringung der Zentralheizung, die übrigen Räume für Bürotätigkeiten und somit für dringende Zwecke der Hoheitsverwaltung Verwendung finden. Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung für rechtswirksam und traf folgende Feststellungen: Das gegenständliche Haus wurde von der klagenden Partei für die Unterbringung ihrer neu gebildeten, Raumordnung und Umweltschutz umfassenden Abteilung römisch sieben erworben. Die Kellerräume des dringend sanierungsbedürftigen Objektes sollen für Archivzwecke und für die Unterbringung der Zentralheizung, die übrigen Räume für Bürotätigkeiten und somit für dringende Zwecke der Hoheitsverwaltung Verwendung finden.

Aus diesen Feststellungen zog das Erstgericht den rechtlichen Schluß auf das Vorliegen des geltend gemachten Kündigungstatbestandes des § 19 Abs. 2 Z. 9 a MietG. Aus diesen Feststellungen zog das Erstgericht den rechtlichen Schluß auf das Vorliegen des geltend gemachten Kündigungstatbestandes des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 9, a MietG.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und ließ die Revision zu. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und traf folgende ergänzende Feststellungen: Mit Regierungsbeschluß vom 24. Februar 1975 wurde zur ehestmöglichen Durchführung der erforderlichen Adaptierungsmaßnahmen in dem gegenständlichen, von der klagenden Partei zur dringend benötigten Unterbringung von Amtsräumen erworbenen Haus der Auftrag erteilt, die von Mietern benutzten Gebäudeteile im Wege der Kündigung freizumachen. Bei möglichster Wahrung des Bestandes soll ein entsprechendes Vorprojekt mit Varianten und der Darstellung einer stufenweise möglichen Durchführung erstellt und der voraussichtlich erforderliche Kostenaufwand ermittelt werden. Die Abteilung VII des Amtes der Salzburger Landesregierung umfaßt die Landesplanung, den Umweltschutz und den Naturschutz. Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und ließ die Revision zu. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und traf folgende ergänzende Feststellungen: Mit Regierungsbeschluß vom 24. Februar 1975 wurde zur ehestmöglichen Durchführung der erforderlichen Adaptierungsmaßnahmen in dem gegenständlichen, von der klagenden Partei zur dringend benötigten Unterbringung von Amtsräumen erworbenen Haus der Auftrag erteilt, die von Mietern benutzten Gebäudeteile im Wege der Kündigung freizumachen. Bei möglichster Wahrung des Bestandes soll ein entsprechendes Vorprojekt mit Varianten und der Darstellung einer stufenweise möglichen Durchführung erstellt und der voraussichtlich erforderliche Kostenaufwand ermittelt werden. Die Abteilung römisch sieben des Amtes der Salzburger Landesregierung umfaßt die Landesplanung, den Umweltschutz und den Naturschutz.

In rechtlicher Hinsicht nahm das Berufungsgericht gleichfalls die Voraussetzungen des Kündigungstatbestandes des § 19 Abs. 2 Z. 9 a MietG als gegeben an. Die Liegenschaft habe bisher Wohn- oder Geschäftszwecken und nicht der Hoheitsverwaltung gedient, sodaß die Art der bisherigen Verwendung für die rechtliche Beurteilung ohne Bedeutung sei. Die Interessen der Verwaltung gingen den Interessen des einzelnen bevor. In rechtlicher Hinsicht nahm das Berufungsgericht gleichfalls die Voraussetzungen des Kündigungstatbestandes des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 9, a MietG als gegeben an. Die Liegenschaft habe bisher Wohn- oder Geschäftszwecken und nicht der Hoheitsverwaltung gedient, sodaß die Art der bisherigen Verwendung für die rechtliche Beurteilung ohne Bedeutung sei. Die Interessen der Verwaltung gingen den Interessen des einzelnen bevor.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Revision der beklagten Partei aus dem Grunde der Mangelhaftigkeit des Verfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, die Entscheidungen der Untergerichte im Sinne einer Aufhebung der Kündigung abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die klagende Partei beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die beklagte Partei weist in ihren Rechtsmittelausführungen zwar darauf hin, es sei ihr die Unzulässigkeit einer

Verfahrensrüge in Revisionen gegen ein bestätigendes Urteil des Berufungsgerichtes in Kündigungsstreitigkeiten aus Mietverhältnissen, auf welche – wie im vorliegenden Fall – die Bestimmungen über den Schutz der Mieter Anwendung finden, bekannt, vermeint jedoch, Verfahrensmängel mit Rücksicht auf die existentielle Bedeutung der Entscheidung dennoch geltend machen zu dürfen. Sie mißachtet jedoch damit die Bestimmung des § 502 Abs. 4 ZPO, wonach in den vorerwähnten Kündigungsstreitigkeiten gegen ein bestätigendes Urteil des Berufungsgerichtes die Revision ausnahmslos nur aus dem im § 503 Z. 4 ZPO bezeichneten Grund – die Zulässigerklärung des Berufungsgerichtes vorausgesetzt – gestattet ist. Eine Abstufung nach dem Grad der Bedeutung der Berufungsentscheidung für die Prozeßparteien ist dem Gesetz nicht zu entnehmen. Es erübrigt sich daher schon aus diesem Grund ein weiteres Eingehen auf diesen Teil der Rechtsmittelausführungen. Das gleiche gilt für jene Ausführungen, die von der beklagten Partei zwar im Rahmen der Rechtsrüge erstattet werden, in Wahrheit jedoch gleichfalls eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens aufzuzeigen versuchen. Die von der beklagten Partei – im übrigen bereits im Berufungsverfahren erfolglos geltend gemachte – angebliche Verletzung der richterlichen Anleitungspflicht durch das Erstgericht fällt nämlich nicht unter den Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung, sondern unter jenen der Mangelhaftigkeit des Verfahrens (Fasching II, 874; IV, 314). Dieser kann aber im Gegenstand aus den oben dargelegten Gründen nicht geltend gemacht werden. Die beklagte Partei weist in ihren Rechtsmittelausführungen zwar darauf hin, es sei ihr die Unzulässigkeit einer Verfahrensrüge in Revisionen gegen ein bestätigendes Urteil des Berufungsgerichtes in Kündigungsstreitigkeiten aus Mietverhältnissen, auf welche – wie im vorliegenden Fall – die Bestimmungen über den Schutz der Mieter Anwendung finden, bekannt, vermeint jedoch, Verfahrensmängel mit Rücksicht auf die existentielle Bedeutung der Entscheidung dennoch geltend machen zu dürfen. Sie mißachtet jedoch damit die Bestimmung des Paragraph 502, Absatz 4, ZPO, wonach in den vorerwähnten Kündigungsstreitigkeiten gegen ein bestätigendes Urteil des Berufungsgerichtes die Revision ausnahmslos nur aus dem im Paragraph 503, Ziffer 4, ZPO bezeichneten Grund – die Zulässigerklärung des Berufungsgerichtes vorausgesetzt – gestattet ist. Eine Abstufung nach dem Grad der Bedeutung der Berufungsentscheidung für die Prozeßparteien ist dem Gesetz nicht zu entnehmen. Es erübrigt sich daher schon aus diesem Grund ein weiteres Eingehen auf diesen Teil der Rechtsmittelausführungen. Das gleiche gilt für jene Ausführungen, die von der beklagten Partei zwar im Rahmen der Rechtsrüge erstattet werden, in Wahrheit jedoch gleichfalls eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens aufzuzeigen versuchen. Die von der beklagten Partei – im übrigen bereits im Berufungsverfahren erfolglos geltend gemachte – angebliche Verletzung der richterlichen Anleitungspflicht durch das Erstgericht fällt nämlich nicht unter den Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung, sondern unter jenen der Mangelhaftigkeit des Verfahrens (Fasching römisch zwei, 874; römisch vier, 314). Dieser kann aber im Gegenstand aus den oben dargelegten Gründen nicht geltend gemacht werden.

Die in der Rechtsrüge von der Revisionswerberin vertretene Auffassung, die gegenwärtige Verwendung des Mietobjektes diene den Interessen der Verwaltung mehr als die beabsichtigte zukünftige Verwendung für nicht geklärte Bürozwicke, ist teils unverständlich, teils weicht sie von den von den Untergerichten getroffenen Feststellungen in unzulässiger Weise ab. Unverständlich ist sie deshalb, weil das Mietobjekt derzeit nicht der Verwaltung der klagenden Partei, sondern Wohn- und Geschäftszwecken dient. Aus diesem Grund fehlt für die Annahme, die gegenwärtige Verwendung diene mehr den Interessen der Verwaltung als die beabsichtigte Verwendung, jede Grundlage. Das Vorbringen, die beabsichtigte künftige Verwendung soll „nicht geklärten“ Bürozwicken dienen, entfernt sich von den Feststellungen der Untergerichte, wonach die näher bezeichnete Abteilung VII in dem Haus untergebracht werden soll und muß daher unbeachtet bleiben. Die in der Rechtsrüge von der Revisionswerberin vertretene Auffassung, die gegenwärtige Verwendung des Mietobjektes diene den Interessen der Verwaltung mehr als die beabsichtigte zukünftige Verwendung für nicht geklärte Bürozwicke, ist teils unverständlich, teils weicht sie von den von den Untergerichten getroffenen Feststellungen in unzulässiger Weise ab. Unverständlich ist sie deshalb, weil das Mietobjekt derzeit nicht der Verwaltung der klagenden Partei, sondern Wohn- und Geschäftszwecken dient. Aus diesem Grund fehlt für die Annahme, die gegenwärtige Verwendung diene mehr den Interessen der Verwaltung als die beabsichtigte Verwendung, jede Grundlage. Das Vorbringen, die beabsichtigte künftige Verwendung soll „nicht geklärten“ Bürozwicken dienen, entfernt sich von den Feststellungen der Untergerichte, wonach die näher bezeichnete Abteilung römisch sieben in dem Haus untergebracht werden soll und muß daher unbeachtet bleiben.

Schließlich vertritt die Revisionswerberin die Auffassung, das Gericht habe eine Abwägung der Interessen vorzunehmen, wobei nach dem dem Mietengesetz zugrunde liegenden Schutzzweck die Interessen des Mieters

bevorzugt zu berücksichtigen seien.

Diese Meinung steht jedoch mit der Gesetzeslage nicht in Einklang. Nach dem § 19 Abs. 2 Z. 9 a MietG ist als ein wichtiger, den Vermieter zur Kündigung berechtigender Grund anzusehen, wenn ein dem Bund oder einem Bundesland gehöriger Mietgegenstand auf eine Art verwendet werden soll, die in höherem Maße den Interessen der Verwaltung dient als die gegenwärtige Verwendung. Da der Mietgegenstand bisher den Interessen der Verwaltung nicht gedient hat, fehlt die Voraussetzung für einen Vergleich der bisherigen Verwendung mit der beabsichtigten. Eine Interessenabwägung, wie sie die beklagte Partei anstrebt, ist nicht vorzunehmen (Mietslg 24.298, 24.297; SZ 19/131; VerwGH ZI 1352/51 u.a.). Der den Kündigungsbestimmungen des Mietengesetzes zugrunde liegende Schutzgedanke wird gerade durch den Kündigungstatbestand des § 19 Abs. 2 Z. 9 a MietG im öffentlichen Interesse eingeschränkt (vgl. das Erkenntnis des VerfGH vom 23. Juni 1961, veröffentlicht in ÖJZ 1962, 415), sodaß eine Bevorzugung der Interessen des Mieters hier nicht stattzufinden hat.

Diese Meinung steht jedoch mit der Gesetzeslage nicht in Einklang. Nach dem Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 9, a MietG ist als ein wichtiger, den Vermieter zur Kündigung berechtigender Grund anzusehen, wenn ein dem Bund oder einem Bundesland gehöriger Mietgegenstand auf eine Art verwendet werden soll, die in höherem Maße den Interessen der Verwaltung dient als die gegenwärtige Verwendung. Da der Mietgegenstand bisher den Interessen der Verwaltung nicht gedient hat, fehlt die Voraussetzung für einen Vergleich der bisherigen Verwendung mit der beabsichtigten. Eine Interessenabwägung, wie sie die beklagte Partei anstrebt, ist nicht vorzunehmen (Mietslg 24.298, 24.297; SZ 19/131; VerwGH ZI 1352/51 u.a.). Der den Kündigungsbestimmungen des Mietengesetzes zugrunde liegende Schutzgedanke wird gerade durch den Kündigungstatbestand des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 9, a MietG im öffentlichen Interesse eingeschränkt vergleiche das Erkenntnis des VerfGH vom 23. Juni 1961, veröffentlicht in ÖJZ 1962, 415), sodaß eine Bevorzugung der Interessen des Mieters hier nicht stattzufinden hat.

Da im vorliegenden Fall nach den für den Obersten Gerichtshof bindenden Feststellungen der Untergericht die klagende Partei das aufgekündigte Mietobjekt für die Unterbringung von Amtsräumen dringend benötigt und die Absicht hat, zu diesem Zweck eine Abteilung ihres Amtes in die Räume dieses Hauses, darunter auch in jene des aufgekündigten Objektes, zu verlegen, liegen die Voraussetzungen des Kündigungstatbestandes des § 19 Abs. 2 Z. 9 a MietG vor. Die angefochtene Entscheidung ist daher frei von Rechtsirrtum, sodaß die Revision erfolglos bleiben muß.

Da im vorliegenden Fall nach den für den Obersten Gerichtshof bindenden Feststellungen der Untergericht die klagende Partei das aufgekündigte Mietobjekt für die Unterbringung von Amtsräumen dringend benötigt und die Absicht hat, zu diesem Zweck eine Abteilung ihres Amtes in die Räume dieses Hauses, darunter auch in jene des aufgekündigten Objektes, zu verlegen, liegen die Voraussetzungen des Kündigungstatbestandes des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 9, a MietG vor. Die angefochtene Entscheidung ist daher frei von Rechtsirrtum, sodaß die Revision erfolglos bleiben muß.

Die Kostenentscheidung ist in den §§ 41, 50 ZPO begründetDie Kostenentscheidung ist in den Paragraphen 41, 50, ZPO begründet.

Textnummer

E800538

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1976:0040OB00565.76.0628.000

Im RIS seit

12.06.2025

Zuletzt aktualisiert am

12.06.2025

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