jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2008/2/19 5Ob205/07v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.02.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A***** AG, *****, vertreten durch Sattlegger Dorninger Steiner & Partner Anwaltssocietät in Linz, gegen die beklagte Partei P***** Gemeinde *****, vertreten durch den Nationalvorsteher Ioan V*****, vertreten durch Dr. Aldo Frischenschlager, Dr. Dieter Gallistl, Dr. Elfgund Frischenschlager, Rechtsanwälte in Linz, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 7. März 2007, GZ 14 R 202/06h-26, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Linz vom 22. August 2006, GZ 13 C 2544/05a-21, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision der beklagten Partei wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, dass es zu lauten hat:

„Die Aufkündigung des Bezirksgerichts Linz vom 30. November 2005, AZ 13 C 2544/05a wird aufgehoben.

Das Begehren, der Beklagten aufzutragen, den im ersten Obergeschoss des Hauses W*****straße ***** gelegenen Bestandgegenstand (Geschäftsräumlichkeit im Ausmaß von ca 220 m2) der klagenden Partei binnen 14 Tagen geräumt von eigenen Fahrnissen zu übergeben, wird abgewiesen."

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 6.821,70 EUR bestimmten Verfahrenskosten (darin 1.098,95 EUR USt und 228 EUR Barauslagen) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende AG ist seit 1991 Eigentümerin des Hauses W*****straße *****. Ihr Kernaktionär ist der Pensionsfonds der Diözese *****, was vielen Mitgliedern der katholischen Kirche auch bekannt ist.

Vor Vermietung der gegenständlichen Bestandräumlichkeiten, einem ehemaligen Kino, an den Rechtsvorgänger der Beklagten, den Verein der Gemeinde *****, fragte der Hausverwalter beim Kernaktionär der Klägerin an, ob sein Einverständnis für die Vermietung an die Beklagte bestehe. Grund dafür war, dass es sich bei der Beklagten um einen religiösen Verein handelte.

Der Vertreter des Kernaktionärs verlangte vom Hausverwalter, dass im Mietvertrag die rechtliche Voraussetzung dafür geschaffen werden müsse, dass der Mietvertrag aufgelöst werden könne, wenn die Beklagte den „staatskirchenrechtlichen Rahmen" der katholischen Kirche verlasse, indem sie als Kirche mit eigener Rechtspersönlichkeit anerkannt werde. Motiv für dieses Verlangen war, dass die Diözese ***** nicht gewillt war,

andere Religionsgemeinschaften durch Zurverfügungstellung eines Bestandobjekts zu unterstützen.

Aus diesem Grund wurde mit dem Rechtsvorgänger der Beklagten am 30. 12. 1993 in Punkt I.5 des schriftlichen Mietvertrags Folgendes vereinbart:Aus diesem Grund wurde mit dem Rechtsvorgänger der Beklagten am 30. 12. 1993 in Punkt römisch eins.5 des schriftlichen Mietvertrags Folgendes vereinbart:

„Einverständlich wird festgehalten, dass die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehenden vereinsrechtlichen Verhältnisse gemäß Amtsbestätigung der Bundespolizeidirektion Wien, Büro für Vereins-, Versammlungs- und Medienrechtsangelegenheiten registrierten Mieter „Verein Gemeinde *****" Geschäftsgrundlage des Vertrags sind und das Mietverhältnis daran gebunden ist. Jede Änderung derselben ohne Zustimmung der Vermieterin stellt somit einen wichtigen bedeutsamen Umstand dar und berechtigt die Vermieterin gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG aufzulösen."„Einverständlich wird festgehalten, dass die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehenden vereinsrechtlichen Verhältnisse gemäß Amtsbestätigung der Bundespolizeidirektion Wien, Büro für Vereins-, Versammlungs- und Medienrechtsangelegenheiten registrierten Mieter „Verein Gemeinde *****" Geschäftsgrundlage des Vertrags sind und das Mietverhältnis daran gebunden ist. Jede Änderung derselben ohne Zustimmung der Vermieterin stellt somit einen wichtigen bedeutsamen Umstand dar und berechtigt die Vermieterin gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG aufzulösen."

Es steht nicht fest, dass dieser unter Punkt I.5 des Mietvertrags vereinbarte Passus, insbesondere der Beweggrund hiefür, mit dem seinerzeitigen Vertreter des Rechtsvorgängers der Beklagten vor Vertragsunterfertigung erörtert worden wäre.Es steht nicht fest, dass dieser unter Punkt römisch eins.5 des Mietvertrags vereinbarte Passus, insbesondere der Beweggrund hiefür, mit dem seinerzeitigen Vertreter des Rechtsvorgängers der Beklagten vor Vertragsunterfertigung erörtert worden wäre.

Im Jahr 1998 trat das Bundesgesetz über die Rechtspersönlichkeit von religiösen BekenntnisgemeinschaftenBGBl I Nr 19/1998 in Kraft (im Folgenden kurz RRBG genannt), womit die Möglichkeit der Anerkennung religiöser Bekenntnisgemeinschaften erleichtert wurde.Im Jahr 1998 trat das Bundesgesetz über die Rechtspersönlichkeit von religiösen Bekenntnisgemeinschaften Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 19 aus 1998, in Kraft (im Folgenden kurz RRBG genannt), womit die Möglichkeit der Anerkennung religiöser Bekenntnisgemeinschaften erleichtert wurde.

Mit Bescheid des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Kultur vom 21. 12. 2001 wurde über Antrag des Rechtsvorgängers der Beklagten festgestellt, dass die religiöse Bekenntnisgemeinschaft „P***** Gemeinde *****" mit Wirksamkeit vom 13. 10. 2001 gemäß § 2 Abs 1 RRBG Rechtspersönlichkeit erworben habe und daher berechtigt sei, sich als „staatlich eingetragene religiöse Bekenntnisgemeinschaft" zu bezeichnen. Zugleich wurde gemäß § 2 Abs 4 RRBG der bestehende Verein der Gemeinde *****, der mit Bescheid der Sicherheitsdirektion Wien vom 9. 3. 1994 bescheinigt worden war, aufgelöst.Mit Bescheid des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Kultur vom 21. 12. 2001 wurde über Antrag des Rechtsvorgängers der Beklagten festgestellt, dass die religiöse Bekenntnisgemeinschaft „P***** Gemeinde *****" mit Wirksamkeit vom 13. 10. 2001 gemäß Paragraph 2, Absatz eins, RRBG Rechtspersönlichkeit erworben habe und daher berechtigt sei, sich als „staatlich eingetragene religiöse Bekenntnisgemeinschaft" zu bezeichnen. Zugleich wurde gemäß Paragraph 2, Absatz 4, RRBG der bestehende Verein der Gemeinde *****, der mit Bescheid der Sicherheitsdirektion Wien vom 9. 3. 1994 bescheinigt worden war, aufgelöst.

Die Beklagte ist Gesamtrechtsnachfolgerin nach dem Verein der Gemeinde *****.

Im April 2005 gelangte die klagende Partei in Kenntnis, dass ihre Mieterin nunmehr kein Verein mehr sei, sondern eine staatlich anerkannte Religionsgemeinschaft (richtig: religiöse Bekenntnisgemeinschaft) mit Rechtspersönlichkeit.

Mit der verfahrenseinleitenden Aufkündigung kündigte die klagende Partei dem Verein der Gemeinde ***** das verfahrensgegenständliche Bestandobjekt unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist von sechs Monaten für den 30. 6. 2006 auf.

Als Kündigungsgrund wurde der Tatbestand der gänzlichen Weitergabe nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG geltend gemacht, weil das Objekt von der ursprünglichen Mieterin an die Beklagte weitergegeben worden sei. Dieser Kündigungsgrund wird im Revisionsverfahren nicht mehr verfolgt.Als Kündigungsgrund wurde der Tatbestand der gänzlichen Weitergabe nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG geltend gemacht, weil das Objekt von der ursprünglichen Mieterin an die Beklagte weitergegeben worden sei. Dieser Kündigungsgrund wird im Revisionsverfahren nicht mehr verfolgt.

Weiters wurde die Aufkündigung auf § 30 Abs 2 Z 13 MRG gestützt. Die Parteien des Mietvertrags hätten in Punkt I.5 vereinbart, dass die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehenden vereinsrechtlichen Verhältnisse gemäß einer damals vorgelegten Amtsbestätigung der Bundespolizeidirektion Wien hinsichtlich der Mieterin Geschäftsgrundlage seien und das Mietverhältnis daran gebunden sei. Die tatsächlich stattgefundene Änderung dieser Umstände sei für die Klägerin wichtig und bedeutsam.Weiters wurde die Aufkündigung auf Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG gestützt. Die Parteien des Mietvertrags hätten in Punkt römisch eins.5 vereinbart, dass die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehenden vereinsrechtlichen Verhältnisse gemäß einer damals vorgelegten Amtsbestätigung der Bundespolizeidirektion Wien hinsichtlich der Mieterin Geschäftsgrundlage seien und das Mietverhältnis daran gebunden sei. Die tatsächlich stattgefundene Änderung dieser Umstände sei für die Klägerin wichtig und bedeutsam.

Das Erstgericht erließ die beantragte Aufkündigung. Die Beklagte erhob dagegen rechtzeitig Einwendungen.

Mit dem darüber ergangenen Urteil erkannte das Erstgericht die Aufkündigung für rechtswirksam und verpflichtete die Beklagte zur geräumten Übergabe der Bestandräumlichkeiten an die Klägerin.

Die oben wiedergegebenen Feststellungen beurteilte das Erstgericht dahin, dass damit der Kündigungstatbestand des § 30 Abs 2 Z 13 MRG verwirklicht sei. Jede Änderung vereinsrechtlicher Verhältnisse bei der Mieterin - ausgehend von der damals vorliegenden Amtsbestätigung der Bundespolizeidirektion Wien - berechtige die Klägerin zur Vertragsauflösung. Durch die Anerkennung der Mieterin als religiöse Bekenntnisgemeinschaft am 21. 12. 2001 und Auflösung der bisherigen Mieterin sei dieser Kündigungstatbestand verwirklicht. Der vereinbarte Kündigungsgrund sei auch für die Klägerin insofern wichtig und bedeutsam, weil deren Kernaktionär, der Pensionsfonds der Diözese *****, ein besonderes Interesse daran habe, Glaubensgruppen, die durch Anerkennung als eigene Kirche den staatskirchenrechtlichen Rahmen der katholischen Kirche verlassen hätten, nicht durch Bereitstellung von Bestandobjekten zu fördern.Die oben wiedergegebenen Feststellungen beurteilte das Erstgericht dahin, dass damit der Kündigungstatbestand des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG verwirklicht sei. Jede Änderung vereinsrechtlicher Verhältnisse bei der Mieterin - ausgehend von der damals vorliegenden Amtsbestätigung der Bundespolizeidirektion Wien - berechtige die Klägerin zur Vertragsauflösung. Durch die Anerkennung der Mieterin als religiöse Bekenntnisgemeinschaft am 21. 12. 2001 und Auflösung der bisherigen Mieterin sei dieser Kündigungstatbestand verwirklicht. Der vereinbarte Kündigungsgrund sei auch für die Klägerin insofern wichtig und bedeutsam, weil deren Kernaktionär, der Pensionsfonds der Diözese *****, ein besonderes Interesse daran habe, Glaubensgruppen, die durch Anerkennung als eigene Kirche den staatskirchenrechtlichen Rahmen der katholischen Kirche verlassen hätten, nicht durch Bereitstellung von Bestandobjekten zu fördern.

Einer dagegen von der Beklagten erhobenen Berufung gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Zunächst stehe § 14 Abs 1 MRG der Zulässigkeit der Vereinbarung des geltend gemachten Kündigungsgrunds nicht entgegen. Es sei nicht als unzulässige Ausweitung der Kündigungsgründe zu qualifizieren, wenn durch die Vereinbarung eines bestimmten Kündigungstatbestands im Ergebnis eine sonst zulässige Gesamtrechtsnachfolge ausgeschlossen werde, wenn dieser einen für den Vermieter objektiv wichtigen und bedeutsamen Grund darstelle.Zunächst stehe Paragraph 14, Absatz eins, MRG der Zulässigkeit der Vereinbarung des geltend gemachten Kündigungsgrunds nicht entgegen. Es sei nicht als unzulässige Ausweitung der Kündigungsgründe zu qualifizieren, wenn durch die Vereinbarung eines bestimmten Kündigungstatbestands im Ergebnis eine sonst zulässige Gesamtrechtsnachfolge ausgeschlossen werde, wenn dieser einen für den Vermieter objektiv wichtigen und bedeutsamen Grund darstelle.

Die getroffene Kündigungsvereinbarung sei auch nicht gesetzwidrig, weil im speziellen Fall der Mieterwechsel nicht kraft Gesetzes eintrete, sondern die Änderung der Rechtspersönlichkeit nur über Antragstellung erfolge.

Auch eine Sittenwidrigkeit der Kündigungsvereinbarung sei zu verneinen. Eine Auslegung der Vereinbarung dahin, dass jede Änderung der vereinsrechtlichen Verhältnisse, etwa auch der Tod eines Vorstandsmitglieds und dessen Ersetzung durch ein anderes Vereinsmitglied zur Kündigung berechtigten, sei ohnedies nicht vorzunehmen. Ein solcher Vorgang würde wohl auch keinen für den Vermieter objektiv wichtigen und bedeutsamen Grund darstellen.

Dem Einwand der Beklagten, auf den gegenständlichen Kündigungsgrund sei die Unklarheitenregelung anzuwenden, hielt das Berufungsgericht entgegen, dass die schriftliche Vereinbarung es zwar nicht gestatte, jede Änderung der vereinsrechtlichen Verhältnisse als wichtig und bedeutsam für den Vermieter anzusehen, doch sei davon jedenfalls eine derart gravierende Änderung in den vereinsrechtlichen Verhältnissen wie im gegenständlichen Fall umfasst. Dass

dies einen wichtigen und bedeutsamen Grund für die Klägerin darstelle, sei im Verfahren erwiesen worden. Nach ständiger Rechtsprechung müssten diese Umstände nicht bereits im Vertrag angeführt werden.

Der vorliegend vereinbarte Kündigungsgrund komme auch, wie es die Judikatur verlange, den in § 30 Abs 2 Z 1 bis 11 MRG normierten Kündigungsgründen nahe. So werde in § 30 Abs 2 Z 12 MRG mit einer durchaus ähnlichen Formulierung (Verletzung wichtiger Interessen des Untervermieters) bestimmten geschäftlichen Bedürfnissen oder dem Standpunkt von Familieninteressen Rechnung getragen, ohne dass es sich dabei geradezu um Lebensnotwendigkeiten handeln müsse. Mit der Bedeutung dieses Kündigungstatbestands sei der vorliegend vereinbarte Kündigungsgrund durchaus vergleichbar.Der vorliegend vereinbarte Kündigungsgrund komme auch, wie es die Judikatur verlange, den in Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins bis 11 MRG normierten Kündigungsgründen nahe. So werde in Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG mit einer durchaus ähnlichen Formulierung (Verletzung wichtiger Interessen des Untervermieters) bestimmten geschäftlichen Bedürfnissen oder dem Standpunkt von Familieninteressen Rechnung getragen, ohne dass es sich dabei geradezu um Lebensnotwendigkeiten handeln müsse. Mit der Bedeutung dieses Kündigungstatbestands sei der vorliegend vereinbarte Kündigungsgrund durchaus vergleichbar.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei, weil keine Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung vorlägen und im Übrigen konkrete Umstände des Einzelfalls im Vordergrund stünden.

Gegen dieses Urteil richtet sich die außerordentlicheRevision der Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Urteils im Sinne einer Abweisung des Klagebegehrens. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Klägerin hat von der ihr eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine Revisionsbeantwortung zu erstatten, und darin beantragt, der Revision der Beklagten nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Beklagten ist zulässig, weil das angefochtene Urteil im Widerspruch zu höchstgerichtlicher Rechtsprechung über das Bestimmtheitserfordernis eines nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbarten Kündigungsgrunds steht.Die Revision der Beklagten ist zulässig, weil das angefochtene Urteil im Widerspruch zu höchstgerichtlicher Rechtsprechung über das Bestimmtheitserfordernis eines nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG vereinbarten Kündigungsgrunds steht.

Die Revision der Beklagten ist auch berechtigt.

Es trifft zu, dass die Frage, welcher nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG im Vertrag schriftlich als Kündigungsgrund vereinbarter Umstand als für den Vermieter „wichtig und bedeutsam" anzusehen ist, die Wertung des Einzelfalls betrifft und die Bedeutung für den Vermieter nicht bereits in den Mietvertrag aufgenommen werden muss (vgl RIS-Justiz RS0070752 [T1, T2]). Dessen ungeachtet sind jedoch besondere Bestimmtheitserfordernisse eines nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbarten Kündigungsgrunds zu beachten.Es trifft zu, dass die Frage, welcher nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG im Vertrag schriftlich als Kündigungsgrund vereinbarter Umstand als für den Vermieter „wichtig und bedeutsam" anzusehen ist, die Wertung des Einzelfalls betrifft und die Bedeutung für den Vermieter nicht bereits in den Mietvertrag aufgenommen werden muss vergleiche RIS-Justiz RS0070752 [T1, T2]). Dessen ungeachtet sind jedoch besondere Bestimmtheitserfordernisse eines nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG vereinbarten Kündigungsgrunds zu beachten.

Für die Zulässigkeit einer Vereinbarung nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG bedarf es der Schriftform. Das bedeutet nach der strengsten in der Rechtsprechung vertretenen Auffassung, dass sich der vollständige Inhalt der Vereinbarung aus der Urkunde selbst ohne weitere Auslegung ergeben muss (7 Ob 691/89 = MietSlg 41.357 = wobl 1991/31; Würth/Zingher/Kovanyi Rz 58 zu § 30 MRG; 1 Ob 715/89 = MietSlg 42.348; LGZ Wien MietSlg 45.437; LGZ Graz MietSlg 48.371; LGZ Wien MietSlg 48.372; RIS-Justiz RS0070739; vgl auch 6 Ob 9/02w = wobl 2003/69). Ein nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbarter Kündigungsgrund ist demnach nur dann ausreichend bestimmt, wenn er sich konkret und zur Gänze aus der Urkunde ergibt, ohne eine ergänzende Auslegung vornehmen zu müssen (7 Ob 791/89; RIS-Justiz RS0070739; vgl 4 Ob 577/76 = MietSlg 23.388; RIS-Justiz RS0070752 ua). Die Lehre und neuere Rechtsprechung tendieren dazu, die Auslegungsregeln der §§ 914 f ABGB auch in diesem Fall anzuwenden und dem Schriftlichkeitsgebot dadurch Rechnung zu tragen, dass nur das als vereinbart gelten kann, was - je nach dem Zweck des Formgebots mehr oder

weniger deutlich - im Text der Urkunde zumindest angedeutet wurde (zum Stand der Diskussion siehe etwa Apathy/Riedler in Schwimann3, Rz 7 f zu § 886 ABGB mwN). Selbst nach dieser „Andeutungstheorie" Rummels (Näheres bei Rummel in Rummel I3, Rz 1 f zu § 886 ABGB) fehlt es im Anlassfall an einer ausreichend bestimmten Vereinbarung des nunmehr geltend gemachten Kündigungsgrunds.Für die Zulässigkeit einer Vereinbarung nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG bedarf es der Schriftform. Das bedeutet nach der strengsten in der Rechtsprechung vertretenen Auffassung, dass sich der vollständige Inhalt der Vereinbarung aus der Urkunde selbst ohne weitere Auslegung ergeben muss (7 Ob 691/89 = MietSlg 41.357 = wobl 1991/31; Würth/Zingher/Kovanyi Rz 58 zu Paragraph 30, MRG; 1 Ob 715/89 = MietSlg 42.348; LGZ Wien MietSlg 45.437; LGZ Graz MietSlg 48.371; LGZ Wien MietSlg 48.372; RIS-Justiz RS0070739; vergleiche auch 6 Ob 9/02w = wobl 2003/69). Ein nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG vereinbarter Kündigungsgrund ist demnach nur dann ausreichend bestimmt, wenn er sich konkret und zur Gänze aus der Urkunde ergibt, ohne eine ergänzende Auslegung vornehmen zu müssen (7 Ob 791/89; RIS-Justiz RS0070739; vergleiche 4 Ob 577/76 = MietSlg 23.388; RIS-Justiz RS0070752 ua). Die Lehre und neuere Rechtsprechung tendieren dazu, die Auslegungsregeln der Paragraphen 914, f ABGB auch in diesem Fall anzuwenden und dem Schriftlichkeitsgebot dadurch Rechnung zu tragen, dass nur das als vereinbart gelten kann, was - je nach dem Zweck des Formgebots mehr oder weniger deutlich - im Text der Urkunde zumindest angedeutet wurde (zum Stand der Diskussion siehe etwa Apathy/Riedler in Schwimann3, Rz 7 f zu Paragraph 886, ABGB mwN). Selbst nach dieser „Andeutungstheorie" Rummels (Näheres bei Rummel in Rummel I3, Rz 1 f zu Paragraph 886, ABGB) fehlt es im Anlassfall an einer ausreichend bestimmten Vereinbarung des nunmehr geltend gemachten Kündigungsgrunds.

Nach den maßgeblichen Feststellungen ist nicht erwiesen, dass der Beweggrund der Klägerin für die fragliche Kündigungsklausel vor Vertragsunterfertigung mit einem Vertreter der Mieterin erörtert wurde. Ohne Kenntnis dieses Beweggrunds lässt sich aber der in Punkt I.5 (Beilage B) vereinbarte Kündigungsgrund nicht in sinnvoller Weise verstehen, weil bei wörtlichem Verständnis der Vereinbarung jede Änderung vereinsrechtlicher Verhältnisse, damit auch jeder Wechsel eines Vereinsvorstands, den Kündigungstatbestand herstellen würde. Ein solcher Sachverhalt könnte aber schon deshalb nicht wirksam vereinbart werden, weil er den übrigen in § 30 Abs 2 MRG angeführten Gründen an Gewicht keineswegs nahe käme, wie von der Judikatur verlangt wird (RIS-Justiz RS0070752 ua).Nach den maßgeblichen Feststellungen ist nicht erwiesen, dass der Beweggrund der Klägerin für die fragliche Kündigungsklausel vor Vertragsunterfertigung mit einem Vertreter der Mieterin erörtert wurde. Ohne Kenntnis dieses Beweggrunds lässt sich aber der in Punkt römisch eins.5 (Beilage B) vereinbarte Kündigungsgrund nicht in sinnvoller Weise verstehen, weil bei wörtlichem Verständnis der Vereinbarung jede Änderung vereinsrechtlicher Verhältnisse, damit auch jeder Wechsel eines Vereinsvorstands, den Kündigungstatbestand herstellen würde. Ein solcher Sachverhalt könnte aber schon deshalb nicht wirksam vereinbart werden, weil er den übrigen in Paragraph 30, Absatz 2, MRG angeführten Gründen an Gewicht keineswegs nahe käme, wie von der Judikatur verlangt wird (RIS-Justiz RS0070752 ua).

Eine Auslegung des Vertrags im Sinn einer Einschränkung auf gewichtige Änderungen kommt entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts wegen des dargelegten Bestimmtheitserfordernisses nicht in Betracht. Es reicht nicht aus, in der Vereinbarung nur einen allgemeinen Tatbestand zu bezeichnen und seine Konkretisierung der Kündigung zu überlassen (RIS-Justiz RS0070739). Nach dem Wortlaut der Kündigungsvereinbarung (die den dahinterstehenden Beweggrund der Klägerin nicht offen legt und die vermeintliche Notwendigkeit der Kündigung einer öffentlich-rechtlichen Mieterpersönlichkeit mit anderem religiösem Hintergrund zur „Wahrung des staatskirchenrechtlichen Rahmens der katholischen Kirche" nicht einmal andeutungsweise erläutert) kann eben nicht damit argumentiert werden, dass eine Auflösung des beklagten Vereins im Zusammenhang mit der Anerkennung als religiöse Bekenntnisgemeinschaft jedenfalls den Kündigungstatbestand herstellen sollte.

Der von der Klägerin geltend gemachte Kündigungsgrund wurde daher nicht wirksam vereinbart. Es bedarf keiner weiteren Prüfung, ob er überhaupt objektiv bedeutsam wäre und den in § 30 Abs 2 MRG angeführten Gründen zwar nicht gleich aber doch nahe käme (zu diesem Erfordernis: 3 Ob 508/88 = SZ 61/52; RIS-Justiz RS0070752; RS0070705 ua).Der von der Klägerin geltend gemachte Kündigungsgrund wurde daher nicht wirksam vereinbart. Es bedarf keiner weiteren Prüfung, ob er überhaupt objektiv bedeutsam wäre und den in Paragraph 30, Absatz 2, MRG angeführten Gründen zwar nicht gleich aber doch nahe käme (zu diesem Erfordernis: 3 Ob 508/88 = SZ 61/52; RIS-Justiz RS0070752; RS0070705 ua).

Unzutreffend ist hingegen der Einwand der Beklagten, die Kündigung wäre schon mangels ausreichender Präzisierung des Kündigungstatbestands in der Aufkündigung aufzuheben. Es reicht nämlich die Anführung des Kündigungsrunds

durch die Bezugnahme auf den vereinbarten Kündigungsgrund in der Aufkündigung hin (vgl zur Angabe gesetzlicher Kündigungsgründe Iby in Fasching2 Rz 25 zu § 562 ZPO mit Rechtsprechungshinweisen).Unzutreffend ist hingegen der Einwand der Beklagten, die Kündigung wäre schon mangels ausreichender Präzisierung des Kündigungstatbestands in der Aufkündigung aufzuheben. Es reicht nämlich die Anführung des Kündigungsrunds durch die Bezugnahme auf den vereinbarten Kündigungsgrund in der Aufkündigung hin vergleiche zur Angabe gesetzlicher Kündigungsgründe Iby in Fasching2 Rz 25 zu Paragraph 562, ZPO mit Rechtsprechungshinweisen).

Damit erweist sich die Revision der Beklagten als berechtigt.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO. Hiebei waren an den Kostenverzeichnissen der Beklagten insofern Korrekturen vorzunehmen, als die Gerichtsgebühren für das Revisionsverfahren nicht 1.168 EUR, sondern nur 175 EUR betragen und § 23 Abs 9 RATG den Einheitssatz auch bei Verrichtung einer Berufungsverhandlung mit dem Dreifachen beschränkt.Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41,, 50 ZPO. Hiebei waren an den Kostenverzeichnissen der Beklagten insofern Korrekturen vorzunehmen, als die Gerichtsgebühren für das Revisionsverfahren nicht 1.168 EUR, sondern nur 175 EUR betragen und Paragraph 23, Absatz 9, RATG den Einheitssatz auch bei Verrichtung einer Berufungsverhandlung mit dem Dreifachen beschränkt.

Textnummer

E86785

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00205.07V.0219.000

Im RIS seit

20.03.2008

Zuletzt aktualisiert am

10.03.2016

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at