

TE OGH 2006/10/3 5Ob205/06t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.10.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Manfred M*****,

2. M***** GmbH & Co KG, 3. M***** OHG, 4. Margarethe M*****, sämtliche *****, und vertreten durch Dr. Christian Prader, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagten Parteien 1. Gerd S*****, 2. Bärbl S*****, beide *****, und vertreten durch Mag. Heinrich Luchner, Rechtsanwalt in Mayrhofen, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 21. Juli 2006, GZ 4 R 298/0m-13, den Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

Die Rechtsvorgänger der Kläger vermieteten den Beklagten mit Mietvertrag vom 22. 12. 1976 ein Geschäftslokal (42,30 m²) und eine Werkstatt (16,65 m²) zur Verwendung als Geschäftslokal, unter anderem mit dem Verbot, ohne schriftliche Zustimmung der Vermieter die Benützungart zu ändern, das Mietobjekt an Dritte zu überlassen, es unterzuvermieten oder zu verpachten. Die Beklagten betrieben seit der Anmietung im Bestandobjekt einen Handel mit Sportartikeln und einen Schiverleih. Seit 2000 wird das Geschäft „nur mehr als Hobby geführt“ und jährlich in der Zeit zwischen Dezember und Ostern geöffnet. Die Öffnungszeiten während der Sommermonate reduzierten sich von Jahr zu Jahr: so wurde das Geschäft im Jahr 2002 zwischen Juli und Oktober geöffnet und in den Jahren 2003 und 2004 nur mehr für die Dauer von sechs Wochen. 2005 war das Geschäft von 20. 4. bis 5. 12. geschlossen. Nach einem Unfall des Erstbeklagten am 18. 5. 2005 hatten sich die Mieter entschlossen, das Lokal im Sommer nicht zu öffnen. Sie führten in dieser Zeit Renovierungsarbeiten im Inneren des Geschäftslokales durch. In diesem Zeitraum fanden auch im Hotel der Kläger, das sich im selben Haus befindet, Umbauarbeiten statt, die zu Verschmutzungen vor dem Geschäftslokal der Beklagten führten. Während der Sommersaison von Mitte Juni bis Mitte September hat in Mayrhofen zumindest ein anderes Sportgeschäft geschlossen. Ob auch andere Geschäfte regelmäßig im Sommer geschlossen sind, steht nicht fest. Seit 6. 12. 2005 ist das Sportgeschäft der Beklagten wieder geöffnet.

Die Vorinstanzen haben den - im Revisionsverfahren alleine relevanten - Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 7 MRG

verneint, weil mangels vertraglicher Verpflichtung zur ganzjährigen Öffnung die auf die Wintermonate konzentrierte Öffnung eines Sportartikelgeschäftes in einem Wintersportort für eine regelmäßige geschäftliche Tätigkeit ausreicht. Die Vorinstanzen haben den - im Revisionsverfahren alleine relevanten - Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 7, MRG verneint, weil mangels vertraglicher Verpflichtung zur ganzjährigen Öffnung die auf die Wintermonate konzentrierte Öffnung eines Sportartikelgeschäftes in einem Wintersportort für eine regelmäßige geschäftliche Tätigkeit ausreicht.

Rechtliche Beurteilung

Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 7 MRG setzt das Fehlen einer regelmäßig geschäftlichen Tätigkeit entweder in der vereinbarten Form und Intensität oder wenigstens in einer gleichwertigen Form voraus (RIS-Justiz RS0070431; RS0070410); das Fehlen einer regelmäßigen geschäftlichen Tätigkeit ist nach den konkreten Umständen des Einzelfalles zu prüfen (vgl. RIS-Justiz RS0021095) ebenso wie die Frage, ob bei einer Nichtverwendung des Bestandobjektes die Wiederaufnahme einer geschäftlichen Tätigkeit in naher Zukunft mit Sicherheit zu erwarten ist (RIS-Justiz RS0070315 [T5]). Eine auffallende Fehlbeurteilung des Berufungsgerichtes ist hier nicht anzunehmen. Die sukzessive Einschränkung der Öffnungszeiten während der Sommersaison führt bei einem Geschäft, dessen Gegenstand der Handel mit Sportartikel und der Verleih von Skiern ist und das sich in einem vorwiegend für die Ausübung des Wintersportes bekannten Touristenort befindet, nicht zu einer mangelnden Gleichwertigkeit des Geschäftsbetriebes (vgl. RIS-Justiz RS0070342), zumal weder der Kundenverkehr eingestellt noch die Art der vertriebenen Waren und der Leistungen wesentlich verändert wurden (vgl. RIS-Justiz RS0070372 [T1]). Die Einstellung des Geschäftsbetriebes von April bis Dezember 2005 war durch die krankheitsbedingte Verhinderung eines Mieters und die - sich teilweise mit den Bauarbeiten im Hotel deckenden - Renovierungsmaßnahmen bedingt (MietSlg 53.406) und kann schon deshalb das bei Fehlen einer regelmäßigen Geschäftstätigkeit erforderliche schutzwürdige Interesse (Würth/Zingher/Kovanyi § 30 MRG Rz 44a) nicht beseitigen, weil die Wiedereröffnung des Geschäftes mit Anfang Dezember 2005 feststeht. Der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 7, MRG setzt das Fehlen einer regelmäßig geschäftlichen Tätigkeit entweder in der vereinbarten Form und Intensität oder wenigstens in einer gleichwertigen Form voraus (RIS-Justiz RS0070431; RS0070410); das Fehlen einer regelmäßigen geschäftlichen Tätigkeit ist nach den konkreten Umständen des Einzelfalles zu prüfen (vergleiche RIS-Justiz RS0021095) ebenso wie die Frage, ob bei einer Nichtverwendung des Bestandobjektes die Wiederaufnahme einer geschäftlichen Tätigkeit in naher Zukunft mit Sicherheit zu erwarten ist (RIS-Justiz RS0070315 [T5]). Eine auffallende Fehlbeurteilung des Berufungsgerichtes ist hier nicht anzunehmen. Die sukzessive Einschränkung der Öffnungszeiten während der Sommersaison führt bei einem Geschäft, dessen Gegenstand der Handel mit Sportartikel und der Verleih von Skiern ist und das sich in einem vorwiegend für die Ausübung des Wintersportes bekannten Touristenort befindet, nicht zu einer mangelnden Gleichwertigkeit des Geschäftsbetriebes (vergleiche RIS-Justiz RS0070342), zumal weder der Kundenverkehr eingestellt noch die Art der vertriebenen Waren und der Leistungen wesentlich verändert wurden (vergleiche RIS-Justiz RS0070372 [T1]). Die Einstellung des Geschäftsbetriebes von April bis Dezember 2005 war durch die krankheitsbedingte Verhinderung eines Mieters und die - sich teilweise mit den Bauarbeiten im Hotel deckenden - Renovierungsmaßnahmen bedingt (MietSlg 53.406) und kann schon deshalb das bei Fehlen einer regelmäßigen Geschäftstätigkeit erforderliche schutzwürdige Interesse (Würth/Zingher/Kovanyi Paragraph 30, MRG Rz 44a) nicht beseitigen, weil die Wiedereröffnung des Geschäftes mit Anfang Dezember 2005 feststeht.

Ob überschießende Feststellungen vorliegen, die im Parteienvorbringen nicht gedeckt und daher nicht zu beachten sind (SZ 74/22), ist eine Frage des Einzelfalles (RIS-Justiz RS0042828; RS0040318; RS0037972 [T15]). Die Auffassung des Berufungsgerichtes, die Feststellungen des Erstgerichtes über einen „Hobbybetrieb“, aus denen die Revision den fehlenden Kündigungsschutz des MRG ableitet, seien nicht zu berücksichtigen, lässt ebenfalls keine auffallende Fehlbeurteilung erkennen: Die Kläger haben sich in ihrer Kündigung nämlich selbst auf Kündigungsgründe des MRG gestützt und sind damit von dessen nach § 1 Abs 1 leg cit zu vermutender Anwendung ausgegangen, ohne sich auf einen konkreten Ausnahmetatbestand zu berufen. Das Argument zur Öffnung eines Hobbybetriebes nur wenige Wochen im Jahr setzt sich über den festgestellten durchgehenden Öffnungszeitraum von Dezember bis Ostern hinweg. Ob überschießende Feststellungen vorliegen, die im Parteienvorbringen nicht gedeckt und daher nicht zu beachten sind (SZ 74/22), ist eine Frage des Einzelfalles (RIS-Justiz RS0042828; RS0040318; RS0037972 [T15]). Die Auffassung des Berufungsgerichtes, die Feststellungen des Erstgerichtes über einen „Hobbybetrieb“, aus denen die Revision den fehlenden Kündigungsschutz des MRG ableitet, seien nicht zu berücksichtigen, lässt ebenfalls keine

auffallende Fehlbeurteilung erkennen: Die Kläger haben sich in ihrer Kündigung nämlich selbst auf Kündigungsgründe des MRG gestützt und sind damit von dessen nach Paragraph eins, Absatz eins, leg cit zu vermutender Anwendung ausgegangen, ohne sich auf einen konkreten Ausnahmetatbestand zu berufen. Das Argument zur Öffnung eines Hobbybetriebes nur wenige Wochen im Jahr setzt sich über den festgestellten durchgehenden Öffnungszeitraum von Dezember bis Ostern hinweg.

Die Ausführungen des Berufungsgerichtes zum regelmäßigen geschäftlichen Betrieb eines Sportartikelgeschäftes mit Öffnungszeiten lediglich zwischen Weihnachten und Ostern stellen rechtliche Überlegungen, aber keine im Widerspruch zu dem vom Erstgericht festgestellten Sachverhalt stehende Tatsachenfeststellungen dar, weshalb darin weder eine Aktenwidrigkeit noch eine Mangelhaftigkeit (RIS-Justiz RS0043057) zu sehen ist.

Anmerkung

E82023 5Ob205.06t

Schlagworte

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in immolex 2007,210/101 - immolex 2007/101 = wobl 2007,217/82 - wobl 2007/82 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00205.06T.1003.000

Dokumentnummer

JJT_20061003_OGH0002_0050OB00205_06T0000_000

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