jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/8/18 4Ob145/04h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.08.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Kodek als Vorsitzenden, die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Griß und Dr. Schenk und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Vogel und Dr. Jensik als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei P*****, vertreten durch Dr. Johannes Peter Gruber, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Dr. Martina S*****, als Masseverwalterin der R***** mbH und ihrem Nebenintervenienten Dr. Klemens D*****, als Masseverwalter der Riegerbank Aktiengesellschaft, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 31. März 2004, GZ 39 R 79/04p-38, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Die Klägerin beruft sich in ihrer außerordentlichen Revision noch auf den Kündigungsgrund der gänzlichen Weitergabe des Bestandgegenstands. Die Masseverwalterin habe das Unternehmen der Bestandnehmerin eingestellt und den Mietgegenstand - entgegen der im Mietvertrag getroffenen Vereinbarung - zur Gänze an einen Dritten weitergegeben. Demgegenüber berufen sich die Beklagte und ihre Nebenintervenientin auf den im Bestandvertrag vereinbarten und bis März 2007 wirksamen Kündigungsverzicht der Unterbestandgeberin.

Die hier entscheidungswesentliche Frage, ob der vereinbarte Kündigungsverzicht nach dem Parteiwillen nur ordentliche Kündigungen oder auch eine Kündigung aus wichtigen Gründen des Mietrechtsgesetzes ausschließen sollte, betrifft die Vertragsauslegung im Einzelfall, der im Allgemeinen keine über den Anlassfall hinausgehende Bedeutung zukommt (RIS-Justiz RS0042936). Von der Formulierung des schriftlichen Untermietvertrags ausgehend und unter Berücksichtigung der Parteiaussagen, wonach der Kündigungsverzicht auf Betreiben der Beklagten in den Mietvertrag aufgenommen wurde, weil diese erhebliche Investitionen in das Geschäftslokal beabsichtigt hatte und

dieses auch entsprechend habe nutzen wollen, haben die Vorinstanzen den vereinbarten Kündigungsverzicht als Verzicht auf jegliche Kündigung durch die Untervermieterin in den ersten 15 Jahren der Bestanddauer verstanden. Eine auffallende Fehlbeurteilung, die einer Korrektur durch den Obersten Gerichtshof bedürfte, ist nicht zu erkennen.

Nach ständiger Rechtsprechung ist die vorzeitige Vertragsauflösung auch bei Bestandverträgen, bei denen Unkündbarkeit vereinbart wurde, zulässig, wenn dem Bestandgeber aus gewichtigen, in der Person des Bestandnehmers gelegenen Gründen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (RIS-Justiz RS0021107; 8 Ob 538/93; 4 Ob 189/99v; 3 Ob 274/02v). Es müssen jedenfalls Umstände vorliegen, die den Auflösungsgründen des § 1118 ABGB an Bedeutung nahekommen (8 Ob 538/93 mwN).Nach ständiger Rechtsprechung ist die vorzeitige Vertragsauflösung auch bei Bestandverträgen, bei denen Unkündbarkeit vereinbart wurde, zulässig, wenn dem Bestandgeber aus gewichtigen, in der Person des Bestandnehmers gelegenen Gründen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (RIS-Justiz RS0021107; 8 Ob 538/93; 4 Ob 189/99v; 3 Ob 274/02v). Es müssen jedenfalls Umstände vorliegen, die den Auflösungsgründen des Paragraph 1118, ABGB an Bedeutung nahekommen (8 Ob 538/93 mwN).

Derartige, die Unzumutbarkeit der weiteren Aufrechterhaltung des Untermietvertrags begründende Umstände hat die Klägerin trotz der ihr auferlegten Behauptungs- und Beweislast (8 Ob 538/93) nicht geltend gemacht.

Die als Kündigungsgrund (noch) geltend gemachte vertragswidrige Weitergabe des Bestandgegenstands durch die Masseverwalterin an Dritte vermag eine derartige Unzumutbarkeit nicht zu begründen, zumal dieser Umstand für sich allein auch den Aufhebungsgrund des § 1118 ABGB nicht verwirklicht (MietSlg 33.185).Die als Kündigungsgrund (noch) geltend gemachte vertragswidrige Weitergabe des Bestandgegenstands durch die Masseverwalterin an Dritte vermag eine derartige Unzumutbarkeit nicht zu begründen, zumal dieser Umstand für sich allein auch den Aufhebungsgrund des Paragraph 1118, ABGB nicht verwirklicht (MietSlg 33.185).

Textnummer

E74316

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0040OB00145.04H.0818.000

Im RIS seit

17.09.2004

Zuletzt aktualisiert am

23.02.2012

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