

TE OGH 2002/10/17 8Ob208/02z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.10.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Petrag als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Langer, Dr. Rohrer, Dr. Spenling und Dr. Kuras als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I*****, vertreten durch Dr. Christian Widl, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei N*****, vertreten durch Hasch & Partner Anwaltsgesellschaft mbH in Linz, wegen Aufkündigung und EUR 20.832,93 sA (Revisionsinteresse EUR 20.832,93 sA), über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 12. Juni 2002, GZ 39 R 150/01a-25, den Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Die von der Beklagten im Kern relevierte Rechtsfrage, ob die Klägerin wider Treu und Glauben den Eintritt des neuen Mieters in den Mietvertrag vereitelt habe, kann nur auf Grund der konkreten Umstände des Einfalles beurteilt werden. Im Wesentlichen werden auch nur diese von der beklagten Partei releviert. Dies stellt jedoch regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO dar (vgl Kodek in Rechberger ZPO2 § 502 Rz 3 mwN). Auch eine Fehlbeurteilung des Berufungsgerichtes, die es aus Gründen der Rechtssicherheit erfordern würde, diese Frage vom Obersten Gerichtshof aufzugreifen sowie ein Abweichen des Berufungsgerichtes von der bisherigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vermag die Beklagte nicht darzustellen. Die von der Beklagten herangezogenen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes vom 23. 11. 2000 zu 6 Ob 59/00w und vom 22. 9. 1988 zu 8 Ob 649/88 erfassten andere Sachverhalte. Im Verfahren zu 6 Ob 59/00w ging es im Wesentlichen darum, dass entgegen den Zusagen im Zusammenhang mit dem Zustandekommen eines Pachtvertrages über die Pacht eines Geschäftes in einer Einkaufspassage diese dann nach kurzer Zeit mehr oder weniger leer stand und der Pächter die Auflösung begehrte. In diesem Zusammenhang wurde auch geprüft, inwieweit nicht der Pächter selbst gegen Treu und Glauben der Ansiedlung anderer Händler verhindert hatte (vgl OGH 23. 11. 2000, 6 Ob 59/00w = immolex 2001/30 = RdW 2001/303 = WoBI 2001/57 ua). Der Entscheidung 8 Ob 649/88 vom 22. 9. 1988 (vgl EvBI 1989/65) lag wiederum zugrunde, dass in einem Mietvertrag dem Mieter das Recht eingeräumt wurde, einen Nachmieter namhaft zu machen, dieser

Nachmieter aber vom Vermieter grundlos abgewiesen wurde. Im vorliegenden Fall lag zwar ebenfalls eine mündliche Vereinbarung über einen allfälligen Eintritt eines Nachmieters vor, jedoch war dieser vom Erlag einer Barkaution oder einer Bankgarantie abhängig. Tatsächlich ausschlaggebend für den mangelnden Erlag und Eintritt des Nachmieters war die von diesem wegen der Ablehnung durch die Klägerin angenommene Rechtsunsicherheit. In dem Zeitpunkt, als dieser "Nachmieter" in das Mietverhältnis der Beklagten eintreten wollte, war die Beklagte in mehrmonatigen Mietzinsrückstand und hatte auch entgegen der vertraglichen Vereinbarung die Erneuerung einer Bankgarantie bzw den Erlag einer Barkaution unterlassen. Auch beim neuen Mieter war es im Rahmen eines anderen Mietverhältnisses zu einem - wenn auch einmaligen - Mietzinsrückstand gekommen. In der Information über die Vereinbarung zwischen der Beklagten und dem "Nachmieter" über den Mietübergang wird eine Bankgarantie des Nachmieters nicht angeboten. Diese sollte binnen vier Wochen nach der Verständigung über die Eintrittsmöglichkeit (26. 7. 2000) erlegt werden und war Bedingung für den Mietrechtsübergang. Gegenüber der Beklagten war die Vorlage einer Bankgarantie aber bereits mehrfach eingemahnt worden. Die von der Beklagten im Kern relevierte Rechtsfrage, ob die Klägerin wider Treu und Glauben den Eintritt des neuen Mieters in den Mietvertrag vereitelt habe, kann nur auf Grund der konkreten Umstände des Einfalles beurteilt werden. Im Wesentlichen werden auch nur diese von der beklagten Partei releviert. Dies stellt jedoch regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO dar (vergleiche Kodek in Rechberger ZPO2 Paragraph 502, Rz 3 mwN). Auch eine Fehlbeurteilung des Berufungsgerichtes, die es aus Gründen der Rechtssicherheit erfordern würde, diese Frage vom Obersten Gerichtshof aufzugreifen sowie ein Abweichen des Berufungsgerichtes von der bisherigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vermag die Beklagte nicht darzustellen. Die von der Beklagten herangezogenen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes vom 23. 11. 2000 zu 6 Ob 59/00w und vom 22. 9. 1988 zu 8 Ob 649/88 erfassten andere Sachverhalte. Im Verfahren zu 6 Ob 59/00w ging es im Wesentlichen darum, dass entgegen den Zusagen im Zusammenhang mit dem Zustandekommen eines Pachtvertrages über die Pacht eines Geschäftes in einer Einkaufspassage diese dann nach kurzer Zeit mehr oder weniger leer stand und der Pächter die Auflösung begehrte. In diesem Zusammenhang wurde auch geprüft, inwieweit nicht der Pächter selbst gegen Treu und Glauben der Ansiedlung anderer Händler verhindert hatte (vergleiche OGH 23. 11. 2000, 6 Ob 59/00w = immolex 2001/30 = RdW 2001/303 = WoBl 2001/57 ua). Der Entscheidung 8 Ob 649/88 vom 22. 9. 1988 (vergleiche EvBl 1989/65) lag wiederum zugrunde, dass in einem Mietvertrag dem Mieter das Recht eingeräumt wurde, einen Nachmieter namhaft zu machen, dieser Nachmieter aber vom Vermieter grundlos abgewiesen wurde. Im vorliegenden Fall lag zwar ebenfalls eine mündliche Vereinbarung über einen allfälligen Eintritt eines Nachmieters vor, jedoch war dieser vom Erlag einer Barkaution oder einer Bankgarantie abhängig. Tatsächlich ausschlaggebend für den mangelnden Erlag und Eintritt des Nachmieters war die von diesem wegen der Ablehnung durch die Klägerin angenommene Rechtsunsicherheit. In dem Zeitpunkt, als dieser "Nachmieter" in das Mietverhältnis der Beklagten eintreten wollte, war die Beklagte in mehrmonatigen Mietzinsrückstand und hatte auch entgegen der vertraglichen Vereinbarung die Erneuerung einer Bankgarantie bzw den Erlag einer Barkaution unterlassen. Auch beim neuen Mieter war es im Rahmen eines anderen Mietverhältnisses zu einem - wenn auch einmaligen - Mietzinsrückstand gekommen. In der Information über die Vereinbarung zwischen der Beklagten und dem "Nachmieter" über den Mietübergang wird eine Bankgarantie des Nachmieters nicht angeboten. Diese sollte binnen vier Wochen nach der Verständigung über die Eintrittsmöglichkeit (26. 7. 2000) erlegt werden und war Bedingung für den Mietrechtsübergang. Gegenüber der Beklagten war die Vorlage einer Bankgarantie aber bereits mehrfach eingemahnt worden.

Es musste dem "Nachmieter" ersichtlich sein, dass es der Klägerin auf die Absicherung ihrer Mietzinsrückstände ankam. Insoweit kann auch nicht von einer treuwidrigen Vereitelung des Erlages der Kaution ausgegangen werden, wenn sich die Klägerin in ihrem Schreiben vom 8. 8. 2000 gegen den Übergang der Mietrechte ausgesprochen hat und dabei darauf hingewiesen hat, dass ein erheblicher Mietzinsrückstand vorlag und die Bankgarantie noch immer nicht erbracht wurde. Jedenfalls kann unter diesen Umständen in der Beurteilung des Berufungsgerichtes, dass hier kein treuwidriges Verhalten vorlag, keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung gesehen werden. Die im Übrigen von der Beklagten geltend gemachten Aktenwidrigkeit liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 Satz 3 ZPO). Hat sich doch das Berufungsgericht ausdrücklich auf die festgestellte Sachverhaltsgrundlage bezogen und nicht auf ein allfälliges Vorbringen der Beklagten. Selbst dieses (AS 41) bezieht sich aber nicht darauf, dass nach Einbringung der Aufkündigung noch ein konkretes Interesse des Nachmieters bestanden hätte. Insgesamt vermag es die Beklagte jedenfalls nicht, eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO darzustellen. Es musste dem "Nachmieter" ersichtlich sein, dass es der Klägerin auf die Absicherung ihrer Mietzinsrückstände ankam. Insoweit kann auch nicht von einer

treuwidrigen Vereitelung des Erlages der Kaution ausgegangen werden, wenn sich die Klägerin in ihrem Schreiben vom 8. 8. 2000 gegen den Übergang der Mietrechte ausgesprochen hat und dabei darauf hingewiesen hat, dass ein erheblicher Mietzinsrückstand vorlag und die Bankgarantie noch immer nicht erbracht wurde. Jedenfalls kann unter diesen Umständen in der Beurteilung des Berufungsgerichtes, dass hier kein treuwidriges Verhalten vorlag, keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung gesehen werden. Die im Übrigen von der Beklagten geltend gemachten Aktenwidrigkeit liegt nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, Satz 3 ZPO). Hat sich doch das Berufungsgericht ausdrücklich auf die festgestellte Sachverhaltsgrundlage bezogen und nicht auf ein allfälliges Vorbringen der Beklagten. Selbst dieses (AS 41) bezieht sich aber nicht darauf, dass nach Einbringung der Aufkündigung noch ein konkretes Interesse des Nachmieters bestanden hätte. Insgesamt vermag es die Beklagte jedenfalls nicht, eine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO darzustellen.

Anmerkung

E67464 8Ob208.02z

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0080OB00208.02Z.1017.000

Dokumentnummer

JJT_20021017_OGH0002_0080OB00208_02Z0000_000

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