

# TE OGH 2001/9/28 8Ob229/01m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.09.2001

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Petrag als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Rohrer, Dr. Spenling, Dr. Hradil und Dr. Kuras als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Elfriede B\*\*\*\*\*, Hauseigentümerin, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Markus Ch. Weigl, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Robert M\*\*\*\*\*, Angestellter, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Georg Röhner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 13. Juli 2001, GZ 41 R 239/00a-18, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision 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:

## Rechtliche Beurteilung

Der behauptete Mangel des Berufungsverfahrens liegt nicht vor. Mit den dazu erstatteten Ausführungen bekämpft die Revisionswerberin in Wahrheit die rechtliche Beurteilung der zweiten Instanz. Den behaupteten Mangel des Verfahrens erster Instanz (Nichtaufnahme angebotener Beweise) hat schon die zweite Instanz verneint; er kann daher in dritter Instanz nicht mehr geltend gemacht werden (Kodek in Rechberger, ZPO\*\*2, Rz 3 zu § 503 mit zahlreichen Nachweisen aus der Rechtsprechung). Der behauptete Mangel des Berufungsverfahrens liegt nicht vor. Mit den dazu erstatteten Ausführungen bekämpft die Revisionswerberin in Wahrheit die rechtliche Beurteilung der zweiten Instanz. Den behaupteten Mangel des Verfahrens erster Instanz (Nichtaufnahme angebotener Beweise) hat schon die zweite Instanz verneint; er kann daher in dritter Instanz nicht mehr geltend gemacht werden (Kodek in Rechberger, ZPO\*\*2, Rz 3 zu Paragraph 503, mit zahlreichen Nachweisen aus der Rechtsprechung).

In seiner Entscheidung 7 Ob 591/84 (auszugsweise veröffentlicht in MietSlg 36.449) hat der Oberste Gerichtshof mit ausführlicher Begründung nachgewiesen, dass mit der Schaffung des Kündigungstatbestandes des § 30 Abs 2 Z 16 MRG keine Ausweitung des seinerzeitigen Kündigungstatbestandes des § 19 Abs 2 Z 4b MG beabsichtigt war. Eine Kündigung gemäß § 30 Abs 2 Z 16 MRG kommt nach dieser Entscheidung daher nur im Zusammenhang mit einer Anhebung in eine höhere Kategorie durch Verbesserungen betreffend die Wasserentnahme und das Klosett, nicht

jedoch für andere Verbesserungen in Betracht. An eine räumliche Veränderung des Bestandgegenstandes, soweit diese zur Erreichung dieses Zieles nicht unbedingt erforderlich ist, ist nicht gedacht (MietSlg 36.449; ebenso zur früheren Rechtslage: MietSlg 31.374 [38]). Diese Rechtsprechung hat in der Lehre Zustimmung gefunden (Würth/Zingher, MRG20 Rz 65 zu § 30; Würth in Rummel, ABGB\*\*2 Rz 48 zu § 30 MRG; Reiber/Liehl, Die Kündigung im Mietrecht, Rz 314). Schon aus diesem Grund kann das mit Beil ./B an den Beklagten gestellte Verlangen der Klägerin, einer Standardanhebung auf die Kategorie A durch eine Zusammenlegung der Wohnung mit einer angrenzenden Wohnung zuzustimmen, den Kündigungstatbestand des § 30 Abs 2 Z 16 MRG nicht verwirklichen. Es braucht daher nicht mehr näher darauf eingegangen zu werden, dass der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung MietSlg 31.374 [38] ausdrücklich darauf hinwies, dass der in Rede stehende Kündigungstatbestand im Zusammenhang mit einem zu gewärtigenden Enteignungsverfahren geschaffen wurde, dass aber - wie das Berufungsgericht ausgeführt hat - die Klägerin die Voraussetzungen für die Möglichkeit der Einleitung eines solchen Verfahrens (Lage des Objekts in einem Assanierungsgebiet) nicht behauptet oder bewiesen hat. In seiner Entscheidung 7 Ob 591/84 (auszugsweise veröffentlicht in MietSlg 36.449) hat der Oberste Gerichtshof mit ausführlicher Begründung nachgewiesen, dass mit der Schaffung des Kündigungstatbestandes des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 16, MRG keine Ausweitung des seinerzeitigen Kündigungstatbestandes des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 4 b, MG beabsichtigt war. Eine Kündigung gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 16, MRG kommt nach dieser Entscheidung daher nur im Zusammenhang mit einer Anhebung in eine höhere Kategorie durch Verbesserungen betreffend die Wasserentnahme und das Klosett, nicht jedoch für andere Verbesserungen in Betracht. An eine räumliche Veränderung des Bestandgegenstandes, soweit diese zur Erreichung dieses Zieles nicht unbedingt erforderlich ist, ist nicht gedacht (MietSlg 36.449; ebenso zur früheren Rechtslage: MietSlg 31.374 [38]). Diese Rechtsprechung hat in der Lehre Zustimmung gefunden (Würth/Zingher, MRG20 Rz 65 zu Paragraph 30 ; Würth in Rummel, ABGB\*\*2 Rz 48 zu Paragraph 30, MRG; Reiber/Liehl, Die Kündigung im Mietrecht, Rz 314). Schon aus diesem Grund kann das mit Beil ./B an den Beklagten gestellte Verlangen der Klägerin, einer Standardanhebung auf die Kategorie A durch eine Zusammenlegung der Wohnung mit einer angrenzenden Wohnung zuzustimmen, den Kündigungstatbestand des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 16, MRG nicht verwirklichen. Es braucht daher nicht mehr näher darauf eingegangen zu werden, dass der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung MietSlg 31.374 [38] ausdrücklich darauf hinwies, dass der in Rede stehende Kündigungstatbestand im Zusammenhang mit einem zu gewärtigenden Enteignungsverfahren geschaffen wurde, dass aber - wie das Berufungsgericht ausgeführt hat - die Klägerin die Voraussetzungen für die Möglichkeit der Einleitung eines solchen Verfahrens (Lage des Objekts in einem Assanierungsgebiet) nicht behauptet oder bewiesen hat.

Die überdies von der Klägerin angezogene Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG hat nicht die Aufgabe, fehlende Merkmale der Kündigungsgründe zu ersetzen, sondern dient dazu, vom Gesetz sonst nicht erfasste, aber an Gewicht den Kündigungsgründen des § 30 Abs 2 MRG gleichwertige Sachverhalte diesen gleichzusetzen. Eine Aufkündigung nach § 30 Abs 1 MRG ist daher nur zulässig, wenn an Stelle der fehlenden Voraussetzungen eines Tatbestandes nach § 30 Abs 2 MRG solche zusätzlichen Umstände vorliegen, dass der gesamte Sachverhalt an Wichtigkeit den im § 30 Abs 2 MRG aufgezählten Kündigungsgrund gleichkommt (SZ 63/31; RIS-JustizRS0070192). Richtig ist, dass die "Existenzgefährdung" des Vermieters (also die Bedrohung seiner wirtschaftlichen oder physischen Existenz) als Kündigungsgrund nach § 30 Abs 1 MRG anerkannt wird. Sie liegt aber nach der Rechtsprechung nur vor, wenn die begehrte Auflösung des Bestandvertrages zur Erhaltung der physischen oder wirtschaftlichen Existenz des Kündigenden unbedingt erforderlich ist, also wenn die bestehende Sachlage geradezu an die Wurzeln der Existenz des Vermieters greift und die Kündigung der einzig gangbare Weg zur Wahrung der Interessen des Vermieters ist (Würth in Rummel, aaO, Rz 8 zu § 30 MRG mit Nachweisen aus der Rechtsprechung). Derartiges hat aber hier die Klägerin nicht einmal ansatzweise behauptet. Ihr Vorbringen, die Zahlung des nur geringfügigen Mietzins verletze ihre wichtigen Interessen, weil sie im Falle der vorgesehenen Verbesserung Anspruch auf einen höheren Mietzins habe, reicht dazu in keiner Weise aus. Die überdies von der Klägerin angezogene Generalklausel des Paragraph 30, Absatz eins, MRG hat nicht die Aufgabe, fehlende Merkmale der Kündigungsgründe zu ersetzen, sondern dient dazu, vom Gesetz sonst nicht erfasste, aber an Gewicht den Kündigungsgründen des Paragraph 30, Absatz 2, MRG gleichwertige Sachverhalte diesen gleichzusetzen. Eine Aufkündigung nach Paragraph 30, Absatz eins, MRG ist daher nur zulässig, wenn an Stelle der fehlenden Voraussetzungen eines Tatbestandes nach Paragraph 30, Absatz 2, MRG solche zusätzlichen Umstände vorliegen, dass der gesamte Sachverhalt an Wichtigkeit den im Paragraph 30, Absatz 2, MRG aufgezählten Kündigungsgrund gleichkommt (SZ 63/31; RIS-JustizRS0070192). Richtig ist, dass die "Existenzgefährdung" des Vermieters (also die Bedrohung seiner wirtschaftlichen oder physischen Existenz) als Kündigungsgrund nach

Paragraph 30, Absatz eins, MRG anerkannt wird. Sie liegt aber nach der Rechtsprechung nur vor, wenn die begehrte Auflösung des Bestandvertrages zur Erhaltung der physischen oder wirtschaftlichen Existenz des Kündigenden unbedingt erforderlich ist, also wenn die bestehende Sachlage geradezu an die Wurzeln der Existenz des Vermieters greift und die Kündigung der einzig gangbare Weg zur Wahrung der Interessen des Vermieters ist (Würth in Rummel, aaO, Rz 8 zu Paragraph 30, MRG mit Nachweisen aus der Rechtsprechung). Derartiges hat aber hier die Klägerin nicht einmal ansatzweise behauptet. Ihr Vorbringen, die Zahlung des nur geringfügigen Mietzins verletze ihre wichtigen Interessen, weil sie im Falle der vorgesehenen Verbesserung Anspruch auf einen höheren Mietzins habe, reicht dazu in keiner Weise aus.

#### **Anmerkung**

E63387 08A02291

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2001:0080OB00229.01M.0928.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20010928\_OGH0002\_0080OB00229\_01M0000\_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](http://www.jusline.at)