

TE OGH 2001/3/14 9Ob50/01w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.03.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Spenling, Dr. Hradil, Dr. Hopf und Dr. Neumayr als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Adele H*****, Pensionistin, ***** vertreten durch Mag. Alexander Stolzka, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Dkfm. Erich F*****, Pensionist, ***** vertreten durch Hopmeier, Sauerzopf & Partner, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung (Streitwert S 113.688 sA), infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 6. Dezember 2000, GZ 39 R 353/00a-19, 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 3 Satz 3 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 3, Satz 3 ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Als ein wichtiger Grund, der den Vermieter zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt, ist es insbesondere anzusehen, wenn die vermieteten Räumlichkeiten nicht zu der im Vertrag bedungenen oder einer gleichwertigen geschäftlichen Betätigung regelmäßig verwendet werden, es sei denn, dass der Mieter nur vorübergehend wegen Urlaubs, Krankheit oder Kuraufenthalts abwesend ist (§ 30 Abs 2 Z 7 MRG). Der genannte Kündigungsgrund setzt das Fehlen einer regelmäßig geschäftlichen Tätigkeit entweder in der vereinbarten Form und Intensität oder wenigstens in einer gleichwertigen Form voraus (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 § 30 Rz 44; RIS-Justiz RS0070431). Der Mieter kann durch eine einseitige Änderung der Verwendungsart seine Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag nicht verschieben, doch kann durch eine ausdrückliche oder schlüssige Zustimmung des Vermieters zu einem bestimmten Verhalten des Mieters eine Vereinbarung über eine Änderung der ursprünglich bedungenen Verwendungsart herbeigeführt werden, wobei allerdings bei Beurteilung der Frage, ob eine derartige schlüssige Zustimmung iSd § 863 Abs 1 ABGB vorliegt, ein strenger Maßstab anzulegen ist (MietSlg 40.467 mwN; RIS-Justiz RS0014312, vgl auch RS0014150). Als ein wichtiger Grund, der den Vermieter zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt, ist es insbesondere anzusehen, wenn die vermieteten Räumlichkeiten nicht zu der im Vertrag bedungenen oder einer gleichwertigen geschäftlichen Betätigung regelmäßig verwendet werden, es sei denn, dass der Mieter nur

vorübergehend wegen Urlaubs, Krankheit oder Kuraufenthalts abwesend ist (Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 7, MRG). Der genannte Kündigungsgrund setzt das Fehlen einer regelmäßig geschäftlichen Tätigkeit entweder in der vereinbarten Form und Intensität oder wenigstens in einer gleichwertigen Form voraus (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht²⁰ Paragraph 30, Rz 44; RIS-Justiz RS0070431). Der Mieter kann durch eine einseitige Änderung der Verwendungsart seine Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag nicht verschieben, doch kann durch eine ausdrückliche oder schlüssige Zustimmung des Vermieters zu einem bestimmten Verhalten des Mieters eine Vereinbarung über eine Änderung der ursprünglich bedungenen Verwendungsart herbeigeführt werden, wobei allerdings bei Beurteilung der Frage, ob eine derartige schlüssige Zustimmung iSd Paragraph 863, Absatz eins, ABGB vorliegt, ein strenger Maßstab anzulegen ist (MietSlg 40.467 mwN; RIS-Justiz RS0014312, vergleiche auch RS0014150).

Die Entscheidung, ob im Einzelfall eine Änderung der ursprünglich bedungenen Verwendungsart stillschweigend iSd § 863 ABGB vereinbart wurde, hängt von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab, denen in der Regel keine darüber hinausgehende Bedeutung zukommt, sodass keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO vorliegt. Die gleichen Überlegungen haben auch für die Annahme eines stillschweigenden Verzichts zu gelten (RIS-Justiz RS0014416, RS0014420, RS0107199; vgl auch RS0043253). Ein solcher darf nur angenommen werden, wenn das Verhalten des Vermieters bei Überlegung aller Umstände keinen vernünftigen Grund daran zu zweifeln übrig lässt, dass er den ihm bekannten Sachverhalt nicht als Kündigungsgrund geltend machen will (MietSlg 50.420). Entgegen der Annahme des Revisionswerbers bewirkt weder eine bestimmte Zeitdauer noch eine bestimmte Art von Tätigkeit automatisch eine stillschweigende Änderung der Verwendungsart. Die Entscheidung, ob im Einzelfall eine Änderung der ursprünglich bedungenen Verwendungsart stillschweigend iSd Paragraph 863, ABGB vereinbart wurde, hängt von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab, denen in der Regel keine darüber hinausgehende Bedeutung zukommt, sodass keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO vorliegt. Die gleichen Überlegungen haben auch für die Annahme eines stillschweigenden Verzichts zu gelten (RIS-Justiz RS0014416, RS0014420, RS0107199; vergleiche auch RS0043253). Ein solcher darf nur angenommen werden, wenn das Verhalten des Vermieters bei Überlegung aller Umstände keinen vernünftigen Grund daran zu zweifeln übrig lässt, dass er den ihm bekannten Sachverhalt nicht als Kündigungsgrund geltend machen will (MietSlg 50.420). Entgegen der Annahme des Revisionswerbers bewirkt weder eine bestimmte Zeitdauer noch eine bestimmte Art von Tätigkeit automatisch eine stillschweigende Änderung der Verwendungsart.

Der vom Revisionswerber erhobene Einwand, die Kündigung sei sittenwidrig, muss schon wegen Verstoßes gegen das Neuerungsverbot erfolglos bleiben, sodass hierauf nicht weiter eingegangen werden darf (§ 482 ZPO; RIS-Justiz RS0016481, vgl auch RS0016452). Hat der Vermieter die Nichtverwendung des Bestandobjektes nachgewiesen, kann der Mieter die Kündigung durch den Nachweis abwehren, dass eine vertragsgemäße Verwendung in naher Zukunft mit Sicherheit zu erwarten ist. Die Gründe, aus denen eine Wiederaufnahme regelmäßiger geschäftlicher Betätigung berechtigterweise zu erwarten ist, müssen in dem für die Kündigung maßgeblichen Zeitpunkt bereits konkret fassbar sein (RIS-Justiz RS0070315, RS0070499). Ob der alleinige Geschäftszweck der Verpachtung anstelle eines Eigenbetriebs des Geschäftslokals ausreicht, kann hier dahingestellt bleiben, weil auch eine derartige Verwendung nach den Feststellungen im Zeitpunkt der Kündigung nicht mit Sicherheit zu erwarten war. Eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO wird sohin vom Revisionswerber nicht aufgezeigt. Der vom Revisionswerber erhobene Einwand, die Kündigung sei sittenwidrig, muss schon wegen Verstoßes gegen das Neuerungsverbot erfolglos bleiben, sodass hierauf nicht weiter eingegangen werden darf (Paragraph 482, ZPO; RIS-Justiz RS0016481, vergleiche auch RS0016452). Hat der Vermieter die Nichtverwendung des Bestandobjektes nachgewiesen, kann der Mieter die Kündigung durch den Nachweis abwehren, dass eine vertragsgemäße Verwendung in naher Zukunft mit Sicherheit zu erwarten ist. Die Gründe, aus denen eine Wiederaufnahme regelmäßiger geschäftlicher Betätigung berechtigterweise zu erwarten ist, müssen in dem für die Kündigung maßgeblichen Zeitpunkt bereits konkret fassbar sein (RIS-Justiz RS0070315, RS0070499). Ob der alleinige Geschäftszweck der Verpachtung anstelle eines Eigenbetriebs des Geschäftslokals ausreicht, kann hier dahingestellt bleiben, weil auch eine derartige Verwendung nach den Feststellungen im Zeitpunkt der Kündigung nicht mit Sicherheit zu erwarten war. Eine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO wird sohin vom Revisionswerber nicht aufgezeigt.

Anmerkung

E61404 09A00501

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0090OB00050.01W.0314.000

Dokumentnummer

JJT_20010314_OGH0002_0090OB00050_01W0000_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