

TE OGH 1999/9/23 20b50/98m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.09.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Niederreiter als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schinko, Dr. Tittel, Dr. Gerstenecker und Dr. Baumann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Rudolf P*****, vertreten durch Dr. Christian Rimplmayr und Dr. Andreas Haberl, Rechtsanwälte in Vöcklabruck, wider die beklagte Partei Manfred M*****, vertreten durch Dr. Michael Schneditz Bolfras, Rechtsanwalt in Gmunden, wegen Aufkündigung, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Wels vom 22. September 1997, GZ 22 R 242/97p-31, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Vöcklabruck vom 30. Jänner 1997, GZ 5 C 265/95b-24, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei hat die Kosten ihrer Revisionsbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Der Kläger kaufte und übernahm am 27. 10. 1994 die Liegenschaft EZ 2***** des Grundbuches 5***** Ober*****. Mit Beschluß vom 6. 4. 1995 - dem Kläger zugestellt am 18. 4. 1995 - bewilligte das Erstgericht diesem die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes in Ansehung dieser Liegenschaft.

Der Beklagte hatte am 25. 9. 1980 vom Rechtsvorgänger des Klägers das Untergeschoß einer auf der Liegenschaft befindlichen "alten Halle" sowie ein Wiesengrundstück zum Betrieb einer Kraftfahrzeugverwertung gemietet. Der Beklagte befindet sich seit 10. 4. 1980 im Besitz eines Gewerbescheines zur "Verschrottung von Kraftfahrzeugen (unter Ausschluß jeder an einen Befähigungsnachweis gebundenen Tätigkeit)". Mit einer dem Beklagten am 18. 5. 1995 zugestellten Aufkündigung kündigte der Kläger dem Beklagten den in Ansehung des oben angeführten Wiesengrundstückes und der "alten Halle" geschlossenen Bestandvertrag zum 30. 11. 1995 auf. Der Kläger machte zu Punkt IV. seiner Kündigung "für den Fall, daß der Beklagte Einwendungen erhebe" als Kündigungsgründe geltend: Der Beklagte hatte am 25. 9. 1980 vom Rechtsvorgänger des Klägers das Untergeschoß einer auf der Liegenschaft befindlichen "alten Halle" sowie ein Wiesengrundstück zum Betrieb einer Kraftfahrzeugverwertung gemietet. Der Beklagte befindet sich seit 10. 4. 1980 im Besitz eines Gewerbescheines zur "Verschrottung von Kraftfahrzeugen (unter Ausschluß jeder an einen Befähigungsnachweis gebundenen Tätigkeit)". Mit einer dem Beklagten am 18. 5. 1995 zugestellten Aufkündigung kündigte der Kläger dem Beklagten den in Ansehung des oben angeführten

Wiesengrundstückes und der "alten Halle" geschlossenen Bestandvertrag zum 30. 11. 1995 auf. Der Kläger machte zu Punkt römisch IV. seiner Kündigung "für den Fall, daß der Beklagte Einwendungen erhebe" als Kündigungsgründe geltend:

- a) Rückständiger Mietzins (§ 30 Abs 2 Z 1 MRG)a) Rückständiger Mietzins (Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins, MRG)
- b) Erheblich nachteiliger Gebrauch (§ 30 Abs 2 Z 3 MRG)b) Erheblich nachteiliger Gebrauch (Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG)
- c) Eigenbedarf (§ 30 Abs 2 Z 8 MRG).c) Eigenbedarf (Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, MRG)".

Der Beklagte erhob rechtzeitig Einwendungen und brachte vor, die Aufkündigung widerspreche dem § 33 Abs 1 MRG, weil die Kündigungsgründe in der Kündigung selbst anzuführen wären und nicht bloß in eventu geltend gemacht werden könnten, wenn der Mieter Einwendungen erhebe. Die für die Kündigung geltend gemachten Gründe seien nur mangelhaft und unklar bezeichnet. Der Kläger habe auch auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 3 MRG verzichtet, weil ihm die örtlichen Verhältnisse beim Kauf der Liegenschaft bekannt gewesen seien. Darüber hinaus sei der Beklagte den von der Gewerbebehörde aufgetragenen Sofortmaßnahmen nachgekommen. Der Vorwurf, daß er seine Tätigkeit am Bestandobjekt in einer Form ausübe, die einen ständigen Verstoß gegen behördliche Auflagen darstellten, sei daher ungerechtfertigt. Der Beklagte erhob rechtzeitig Einwendungen und brachte vor, die Aufkündigung widerspreche dem Paragraph 33, Absatz eins, MRG, weil die Kündigungsgründe in der Kündigung selbst anzuführen wären und nicht bloß in eventu geltend gemacht werden könnten, wenn der Mieter Einwendungen erhebe. Die für die Kündigung geltend gemachten Gründe seien nur mangelhaft und unklar bezeichnet. Der Kläger habe auch auf den Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG verzichtet, weil ihm die örtlichen Verhältnisse beim Kauf der Liegenschaft bekannt gewesen seien. Darüber hinaus sei der Beklagte den von der Gewerbebehörde aufgetragenen Sofortmaßnahmen nachgekommen. Der Vorwurf, daß er seine Tätigkeit am Bestandobjekt in einer Form ausübe, die einen ständigen Verstoß gegen behördliche Auflagen darstellten, sei daher ungerechtfertigt.

Der Kläger brachte dazu vor, daß der Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauches schlagwortartig ausreichend individualisiert gewesen sei. Der Beklagte betreibe am Bestandobjekt ein Lager für KFZ-Teile, einen KFZ-Verschrottungsplatz und einen KFZ-Handel und verstoße laufend gegen gewerbebehördliche Auflagen.

Das Erstgericht hielt seine Aufkündigung vom 15. 5. 1995 aufrecht und verpflichtete den Beklagten das im Spruch näher bezeichnete Bestandobjekt binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu räumen und dem Kläger geräumt zu übergeben.

Hinsichtlich der von ihm getroffenen (und vom Berufungsgericht übernommenen) Feststellungen kann auf die Entscheidungen der Vorinstanzen verwiesen werden (§ 510 Abs 3 ZPO). Hinsichtlich der von ihm getroffenen (und vom Berufungsgericht übernommenen) Feststellungen kann auf die Entscheidungen der Vorinstanzen verwiesen werden (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Rechtlich erörterte es, der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 3 MRG erster Fall sei durch die schlagwortartige Angabe des Ausdrucks "erheblich nachteiliger Gebrauch" ausreichend individualisiert geltend gemacht worden, daß er in der Aufkündigung "für den Fall der Erhebung von Einwendungen durch den Beklagten" zur Geltung gebracht worden sei, schade der Wirksamkeit der Kündigung nicht. Sachlich liege ein erheblich nachteiliger Gebrauch durch den Beklagten vor; daß der Beklagte verschiedene Mißstände im Laufe des Verfahrens abgestellt habe, rechtfertige nicht den Schluß, daß auch in Zukunft ein nachteiliger Gebrauch nicht ausgeschlossen sei. Rechtlich erörterte es, der Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG erster Fall sei durch die schlagwortartige Angabe des Ausdrucks "erheblich nachteiliger Gebrauch" ausreichend individualisiert geltend gemacht worden, daß er in der Aufkündigung "für den Fall der Erhebung von Einwendungen durch den Beklagten" zur Geltung gebracht worden sei, schade der Wirksamkeit der Kündigung nicht. Sachlich liege ein erheblich nachteiliger Gebrauch durch den Beklagten vor; daß der Beklagte verschiedene Mißstände im Laufe des Verfahrens abgestellt habe, rechtfertige nicht den Schluß, daß auch in Zukunft ein nachteiliger Gebrauch nicht ausgeschlossen sei.

Das Berufungsgericht teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, daß der Kläger den Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 3 MRG erster Fall durch die schlagwortartigen Angabe der Worte "erheblich nachteiliger Gebrauch" ausreichend individualisiert habe. Zwar könne nicht verkannt werden, daß in der Aufkündigung der angezogene Kündigungsgrund mittels eines Eventualvorbringens (für den Fall für Erhebungen von Einwendungen durch den Beklagten) bezeichnet

worden sei, doch reiche dies aus, um dem Zweck der Bestimmung des § 33 Abs 1 MRG zu genügen, um den Gegenstand des Streites auch deutlich abzugrenzen. Selbst wenn bedingte Aufkündigungen unzulässig seien, seien hier die in § 562 Abs 2 ZPO genannten Form- und Inhaltserfordernisse jedenfalls gegeben, weil die Kündigung jedenfalls unbedingt ausgesprochen worden sei. Dem Zweck der Bestimmung des § 33 Abs 1 MRG sei ebenfalls entsprochen worden, weil die schlagwortartige Angabe "erheblich nachteiliger Gebrauch" ausreiche, um den Kündigungsstreit hinlänglich deutlich abzugrenzen. Die vom Kläger gewählte Formulierung könne daher einer unzulässigen bedingten Kündigung nicht gleichgesetzt werden. Im übrigen liege tatsächlich erheblich nachteiliger Gebrauch vor, weil der Beklagte behördlichen Aufträgen nur verspätet und unzureichend nachgekommen sei. Aus seinem vorigen Verhalten sei nicht der Schluß zu ziehen, daß eine Wiederholung der bisherigen Unzukömmlichkeiten auszuschließen wäre. Das Berufungsgericht teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, daß der Kläger den Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG erster Fall durch die schlagwortartigen Angabe der Worte "erheblich nachteiliger Gebrauch" ausreichend individualisiert habe. Zwar könne nicht verkannt werden, daß in der Aufkündigung der angezogene Kündigungsgrund mittels eines Eventualvorbringens (für den Fall für Erhebungen von Einwendungen durch den Beklagten) bezeichnet worden sei, doch reiche dies aus, um dem Zweck der Bestimmung des Paragraph 33, Absatz eins, MRG zu genügen, um den Gegenstand des Streites auch deutlich abzugrenzen. Selbst wenn bedingte Aufkündigungen unzulässig seien, seien hier die in Paragraph 562, Absatz 2, ZPO genannten Form- und Inhaltserfordernisse jedenfalls gegeben, weil die Kündigung jedenfalls unbedingt ausgesprochen worden sei. Dem Zweck der Bestimmung des Paragraph 33, Absatz eins, MRG sei ebenfalls entsprochen worden, weil die schlagwortartige Angabe "erheblich nachteiliger Gebrauch" ausreiche, um den Kündigungsstreit hinlänglich deutlich abzugrenzen. Die vom Kläger gewählte Formulierung könne daher einer unzulässigen bedingten Kündigung nicht gleichgesetzt werden. Im übrigen liege tatsächlich erheblich nachteiliger Gebrauch vor, weil der Beklagte behördlichen Aufträgen nur verspätet und unzureichend nachgekommen sei. Aus seinem vorigen Verhalten sei nicht der Schluß zu ziehen, daß eine Wiederholung der bisherigen Unzukömmlichkeiten auszuschließen wäre.

Das Berufungsgericht sprach aus, daß ein weiterer Rechtszug gemäß § 502 Abs 1 ZPO zulässig sei, weil der Auslegung des § 33 Abs 1 MRG betreffend der bedingten Anführung von Kündigungsgründen für den Fall der Erhebung von Einwendungen eine grundsätzliche rechtserhebliche Bedeutung auch über den vorliegenden Einzelfall hinaus zuzumessen sei. Das Berufungsgericht sprach aus, daß ein weiterer Rechtszug gemäß Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zulässig sei, weil der Auslegung des Paragraph 33, Absatz eins, MRG betreffend der bedingten Anführung von Kündigungsgründen für den Fall der Erhebung von Einwendungen eine grundsätzliche rechtserhebliche Bedeutung auch über den vorliegenden Einzelfall hinaus zuzumessen sei.

Der Beklagte beantragt in Stattgebung seiner Revision die gerichtliche Aufkündigung aufzuheben und das Räumungsbegehren abzuweisen. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Kläger äußerte sich in seiner Revisionsbeantwortung zur Zulässigkeit der Revision nicht und beantragt, ihr nicht Folge zu geben.

Die Revision ist entgegen dem nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichtes (§ 508a ZPO) mangels Vorliegens einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung unzulässig. Die Revision ist entgegen dem nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichtes (Paragraph 508 a, ZPO) mangels Vorliegens einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung unzulässig.

Rechtliche Beurteilung

Zutreffend hat das Berufungsgericht darauf verwiesen, daß nach § 33 Abs 1 MRG der Vermieter die Kündigungsgründe in der Kündigung kurz anzuführen hat. Die bloße ziffernmäßige Angabe einer bestimmten Gesetzesstelle ist zur Begründung einer Kündigung nur dann hinreichend, wenn diese den Sachverhalt, auf den die Kündigung gestützt wird, eindeutig darstellt. Werden neben der ziffernmäßigen Bezeichnung des Kündigungsgrundes in der Kündigung bestimmte Tatsachen als Begründung für die Aufkündigung angeführt, kommt es bei der Entscheidung der Frage, welcher Kündigungsgrund geltend gemacht wurde, in erster Linie auf diese Tatsachenbehauptungen an. Der Zweck der Bestimmung, daß die Kündigungsgründe schon in der Kündigung kurz anzuführen sind, besteht darin, den Gegenstand des Kündigungsstreites auch bei Einwendung des Beklagten von vorneherein deutlich abzugrenzen. Das Gericht darf dabei bei der Wertung des Vorbringens nicht kleinlich vorgehen (SZ 69/177; WoBl 1991/32; RIS-Justiz RS0069958; RS0081764). Zutreffend hat das Berufungsgericht darauf verwiesen, daß nach Paragraph 33, Absatz eins,

MRG der Vermieter die Kündigungsgründe in der Kündigung kurz anzuführen hat. Die bloße ziffernmäßige Angabe einer bestimmten Gesetzesstelle ist zur Begründung einer Kündigung nur dann hinreichend, wenn diese den Sachverhalt, auf den die Kündigung gestützt wird, eindeutig darstellt. Werden neben der ziffernmäßigen Bezeichnung des Kündigungsgrundes in der Kündigung bestimmte Tatsachen als Begründung für die Aufkündigung angeführt, kommt es bei der Entscheidung der Frage, welcher Kündigungsgrund geltend gemacht wurde, in erster Linie auf diese Tatsachenbehauptungen an. Der Zweck der Bestimmung, daß die Kündigungsgründe schon in der Kündigung kurz anzuführen sind, besteht darin, den Gegenstand des Kündigungsstreites auch bei Einwendung des Beklagten von vorneherein deutlich abzugrenzen. Das Gericht darf dabei bei der Wertung des Vorbringens nicht kleinlich vorgehen (SZ 69/177; WoBl 1991/32; RIS-Justiz RS0069958; RS0081764).

Es trifft auch zu, daß zwingende Voraussetzung des Bestandverfahrens die Behauptung eines Bestandvertrages über eine unbewegliche Sache oder ein Unternehmen ist. Eine bedingte, also eine nur für den Fall, daß das Gericht das Bestehen eines vom Kündigenden bestrittenen Bestandvertrages annehmen oder gar feststellen sollte, erklärte Aufkündigung ist nicht zulässig (vgl WoBl 1993/126; Palten Bestandverfahren Rz 43). Die gerichtliche Aufkündigung als formstrenge Prozeßhandlung hat daher die Bezeichnung des Bestandgegenstandes, des Kündigungstermines des Räumungs- oder Übernahmsgebotes und die Rechtsbelehrung über die Möglichkeit zur Erhebung von Einwendungen zu enthalten (vgl Würth/Zingher, Miet- und WohnR20 § 33 MRG Rz 10). Es trifft auch zu, daß zwingende Voraussetzung des Bestandverfahrens die Behauptung eines Bestandvertrages über eine unbewegliche Sache oder ein Unternehmen ist. Eine bedingte, also eine nur für den Fall, daß das Gericht das Bestehen eines vom Kündigenden bestrittenen Bestandvertrages annehmen oder gar feststellen sollte, erklärte Aufkündigung ist nicht zulässig vergleiche WoBl 1993/126; Palten Bestandverfahren Rz 43). Die gerichtliche Aufkündigung als formstrenge Prozeßhandlung hat daher die Bezeichnung des Bestandgegenstandes, des Kündigungstermines des Räumungs- oder Übernahmsgebotes und die Rechtsbelehrung über die Möglichkeit zur Erhebung von Einwendungen zu enthalten vergleiche Würth/Zingher, Miet- und WohnR20 Paragraph 33, MRG Rz 10).

Die Auffassung der Vorinstanzen, daß der Aufkündigungsschriftsatz der klagenden Partei nicht bloß als "bedingte" Aufkündigung aufzufassen sei, berührt hier keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Revisionsrechts. Abgesehen davon, daß diesem Schriftsatz der uneingeschränkte Auftrag an den Beklagten, das Bestandobjekt dem Kläger zu übergeben, enthalten war (vgl dazu EvBl 1970/317; WoBl 1993/126) liegt dieser Kündigungsschrift die Besonderheit des Bestandverfahrens zugrunde, daß die gerichtliche Aufkündigung einerseits materiell-rechtlicher Gestaltungsakt, andererseits eine verfahrenseinleitende Prozeßhandlung ähnlich der Klage jedoch mit der Besonderheit, daß es zu einem Prozeß nur im Fall der rechtzeitigen Erhebung von Einwendungen durch den Gekündigten kommt, ist. Der unbedingt ausgesprochenen Aufkündigung kann jedenfalls entnommen werden, daß sie auch auf die geltend gemachten Kündigungsgründe, im besonderen des erheblich nachteiligen Gebrauches durch den Beklagten gestützt wurde. Der Auslegung einer gerichtlichen Aufkündigung kommt daher nur Einzelfallbedeutung zu, weshalb eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung nicht vorliegt. Auch soweit die Vorinstanzen die Verwirklichung eines Kündigungsgrundes angenommen haben, wird keine erhebliche Rechtsfrage berührt. Die Revision war daher als unzulässig zurückzuweisen. Die Auffassung der Vorinstanzen, daß der Aufkündigungsschriftsatz der klagenden Partei nicht bloß als "bedingte" Aufkündigung aufzufassen sei, berührt hier keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Revisionsrechts. Abgesehen davon, daß diesem Schriftsatz der uneingeschränkte Auftrag an den Beklagten, das Bestandobjekt dem Kläger zu übergeben, enthalten war vergleiche dazu EvBl 1970/317; WoBl 1993/126) liegt dieser Kündigungsschrift die Besonderheit des Bestandverfahrens zugrunde, daß die gerichtliche Aufkündigung einerseits materiell-rechtlicher Gestaltungsakt, andererseits eine verfahrenseinleitende Prozeßhandlung ähnlich der Klage jedoch mit der Besonderheit, daß es zu einem Prozeß nur im Fall der rechtzeitigen Erhebung von Einwendungen durch den Gekündigten kommt, ist. Der unbedingt ausgesprochenen Aufkündigung kann jedenfalls entnommen werden, daß sie auch auf die geltend gemachten Kündigungsgründe, im besonderen des erheblich nachteiligen Gebrauches durch den Beklagten gestützt wurde. Der Auslegung einer gerichtlichen Aufkündigung kommt daher nur Einzelfallbedeutung zu, weshalb eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung nicht vorliegt. Auch soweit die Vorinstanzen die Verwirklichung eines Kündigungsgrundes angenommen haben, wird keine erhebliche Rechtsfrage berührt. Die Revision war daher als unzulässig zurückzuweisen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 40, 50 ZPO, weil die klagende Partei nicht auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen hat. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens

gründet sich auf die Paragraphen 40,, 50 ZPO, weil die klagende Partei nicht auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen hat.

Anmerkung

E55169 02A00508

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0020OB00050.98M.0923.000

Dokumentnummer

JJT_19990923_OGH0002_0020OB00050_98M0000_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