jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1993/3/25 8Ob531/93

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.03.1993

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.-Prof. Dr. Gunther Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Edgar Huber, Dr. Birgit Jelinek, Dr. Ronald Rohrer und Dr. Ilse Huber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Berta B*****, vertreten durch Dr. Karl Haas und Dr. Georg Lugert, Rechtsanwälte in St. Pölten, gegen die beklagte Partei Kommerzialrat Manfred R*****, vertreten durch Dr. Gertraud Fuchs, Rechtsanwältin in Wien, wegen Aufkündigung, infolge ao. Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes St. Pölten als Berufungsgerichtes vom 4.11.1992, GZ R 808/92-13, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Amstetten vom 20. August 1992, GZ C 620/92a-9, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 5.094,-- (einschließlich S 849,-- USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit Mietvertrag vom 6.12.1964 vermieteten die Klägerin und ihre Schwester Wilhelmine B***** dem Beklagten als Inhaber der Firma "A*****" das in ihrem Haus in Amstetten gelegene Geschäftslokal, in dem sie bis dahin eine Fleischerei betrieben hatten. Es wurde ein wertgesicherter Mietzins von S 2.000,-- monatlich (zuzüglich anteiliger Betriebskosten) vereinbart.

Die Punkte II., V. und IX. dieses Mietvertrages lauten:

"Der Mietvertrag beginnt mit 1. Dezember 1964 und wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann von jedem der beiden Vertragsteile unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist zum Letzten eines jeden Monats aufgekündigt werden.

Die Vermieterinnen verzichten jedoch auf alle Kündigungsgründe mit Ausnahme der in § 19 Abs 2 Z 1 und 3 des Mietengesetzes in der heutigen Fassung genannten Kündigungsgründe (II.).

Das vertragsgegenständliche Bestandobjekt wird der Mieterin für den Betrieb von münzbetätigten Automaten (mit Ausnahme von Musikautomaten) und Ergänzungsanlagen vermietet (V.).

Die Vermieterinnen erteilen der Mieterin das Recht, alle ihr aus dem Vertrag zustehenden Rechte auf dritte Personen unter der Bedingung zu übertragen, daß diese in das bestehende Mietverhältnis unter den gleichen Bedingungen und insbesonders ohne Änderung der Branche des im Bestandgegenstand betriebenen Unternehmens eintreten (IX.)."

Der Beklagte war damals Generalvertreter für Münzautomaten zur Kleiderreinigung. Er hatte vor, das Geschäftslokal mit Automaten einzurichten, diese sodann zu verkaufen und dem Käufer die Geschäftsfläche zur Verfügung zu stellen. Die Vertragspunkte V. und IX. wurden über sein Betreiben aufgenommen. Er wollte damit verhindern, daß ihm aus dem beabsichtigten Betrieb von Münzautomaten einerseits und dem Eintritt eines von ihm präsentierten Unternehmers in den Mietvertrag andererseits Schwierigkeiten erwarten.

Die Vermieterinnen waren anwaltlich vertreten.

Am 7.4.1965 vermieteten sie dem Beklagten eine genau beschriebene Teilfläche eines weiteren Raumes in einem Nebengebäude um zusätzliche S 300,-- (wertgesichert) monatlich und im übrigen unter den selben Bedingungen, die im Mietvertrag vom 6.12.1964 vereinbart waren.

Der Beklagte adaptierte das Geschäftslokal und stellte darin Münzautomaten auf. Ein Kaufinteressent übernahm über kurze Zeit den Geschäftsbetrieb, setzte sich aber dann ins Ausland ab, ohne den Kaufpreis zu zahlen. In der Folge konnte der Beklagte keinen Käufer finden. Das Geschäftslokal stand deshalb zehn Jahre lang leer. Schließlich vermietete der Beklagte das Lokal um S 6.700,-- monatlich zuzüglich Betriebskosten an Friedrich B*****, der darin einen Handel mit Nähmaschinen und Motorrädern betrieb. Die Vermieterinnen hatten dagegen nichts einzuwenden und bestätigten dem Beklagten auf sein Ersuchen mit schriftlicher Erklärung vom 30.7.1975 das Recht zur Untervermietung. Nach Beendigung des Untermietverhältnisses mit Friedrich B***** vermietete der Beklagte das Geschäftslokal und den Nebenraum an die Firma B*****, die dort Backwaren verkauft.

Wilhelmine B***** ist inzwischen verstorben. Die Klägerin schenkte das Haus, in dem sich das gemietete Lokal befindet, mit Notariatsakt vom 23.8.1991 den Ehegatten Heinz und Aloisia M***** und behielt sich ein Fruchtgenußrecht vor.

Die Klägerin kündigte dem Beklagten das Bestandverhältnis zum 30.11.1992 aus den Kündigungsgründen des § 30 Abs 2 Z 3, 4, 7 und 13 MRG gerichtlich auf, weil der Beklagte das Geschäftslokal vereinbarungswidrig an ein branchenfremdes Unternehmen untervermietet und gegen das bloß einmalig gestattete Weitergaberecht verstoßen habe sowie eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung von S 23.000,-- monatlich verlange. Der Beklagte bzw der Unterbestandnehmer benütze auch den nichtvermieteten Teil des Nebenraumes und darin sei ein nachteiliger Gebrauch des Bestandobjektes und ein rücksichtsloses Verhalten zu erblicken. Die Zustimmung zur Untervermietung, die mit Schreiben vom 30.7.1975 erklärt worden sei, habe sich nur auf den damaligen Anlaßfall bezogen. Eine allfällige generelle Zustimmung zur Untervermietung gegen derart hohes Entgelt sei als Schenkung ohne Übergabe zu qualifizieren, die mangels Notariatsaktes ungültig sei. Der Kündigungsverzicht und das Weitergaberecht seien daher nicht wirksam vereinbart worden. Hilfsweise würde auch Sittenwidrigkeit der diesbezüglichen Vertragsbestimmungen und Nichtigkeit iSd § 6 Abs 1 Z 1 KSchG eingewendet.

Der Beklagte verwies in seinen Einwendungen auf den vereinbarten Kündigungsverzicht und bestritt, den davon ausgenommenen Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauches verwirklicht zu haben. Das Vorliegen von Mietzinsrückständen sei nicht einmal behauptet worden. Ungeachtet des Verzichtes auf alle anderen Kündigungsgründe lägen solche auch nicht vor. Die Vermieterinnen seien damit einverstanden gewesen, daß der Beklagte das Lokal untervermietet und daraus den vereinbarten Mietzins bei weitem übersteigende Einkünfte erzielt. Das generelle Einverständnis zur Untervermietung sei am 30.7.1975 bestätigt und nicht auf eine bestimmte Nutzungsart beschränkt worden. Der Beklagte habe sein Weitergaberecht noch gar nicht konsumiert. Der vereinbarte Ausschluß von Kündigungsgründen sei nicht sittenwidrig. Die hohen Investitionen des Beklagten und die Tatsache, daß er zehn Jahre hindurch den Zins weitergezahlt habe, ohne das Lokal nutzen zu können, stellten eine durchaus angemessene Gegenleistung für die Erklärung des Verzichtes auf Kündigungsgründe dar. Das KSchG finde auf den vor dem 1.10.1979 geschlossenen Vertrag gemäß § 39 Abs 1 KSchG keine Anwendung.

Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung für unwirksam. Es verneinte - im weiteren Verfahren unbekämpft - das Vorliegen des Kündigungsgrundes des § 30 Abs 2 Z 3 MRG und vertrat die Ansicht, daß auf die behaupteten weiteren Kündigungsgründe nicht eingegangen werden müsse, weil auf deren Geltendmachung bei Abschluß des Mietvertrages wirksam verzichtet worden sei. Die Prüfung der Ungültigkeit des Mietvertrages auf Grund von Formmängeln oder wegen Sittenwidrigkeit sei im Kündigungsverfahren nicht zulässig, weil solche allfälligen Fehler bei Vertragsabschluß nicht mit den Kündigungsgründen vermengt werden dürften.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei,

weil die Voraussetzungen des § 102 Abs 1 ZPO nicht vorlägen. Es vertrat die Ansicht, daß die im Mietvertrag enthaltene Bestimmung über die Kündigungsfrist und den Kündigungstermin auf die aufrecht erhaltenen Kündigungsgründe zu beziehen sei und der Vereinbarung des Verzichtes auf die anderen Kündigungsgründe nicht entgegenstehe. Dieser Verzicht sei weder dadurch, daß das Mietengesetz durch das Mietrechtsgesetz ersetzt worden sei (§ 43 Abs 1 MRG), noch durch das Ableben Wilhelmine B*****s unwirksam geworden. Aus der Erklärung vom 30.7.1975 ergebe sich die generelle, nicht auf den damaligen Anlaßfall eingeschränkte Zustimmung zur Untervermietung. In diesem Verzicht liege auch keine ungewöhnliche vertragliche Abrede. Von einer Schenkung könne schon mangels Schenkungswillens keine Rede sein. § 39 KSchG schließe die Anwendung dieses Gesetzes auf den vorliegenden Vertrag aus.

Die außerordentliche Revision der Klägerin ist zulässig, weil sich die Unterinstanzen mit der hier wesentlichen Frage der Sittenwidrigkeit des Ausschlusses der Kündigungsgründe und des Wegfalles der Geschäftsgrundlage, auf die das Vorbringen der klagenden Partei verweist, sowie daß Leistung und Gegenleistung erheblich ungleichwertig seien, nicht auseinandergesetzt haben.

Der Beklagte beantragte in seiner ihm ermöglichten Revisionsbeantwortung, der außerordentlichen Revision keine Folge zu geben.

Die Revision ist nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Aus § 43 Abs 1 MRG läßt sich für die klagende Partei nichts gewinnen, weil diese Übergangsregelung die Weitergeltung der vor dem Inkrafttreten des MRG geschlossenen Mietverträge und darin vereinbarter Kündigungsbeschränkungen nicht berührt. Vielmehr sind erst nach dem 31.12.1981 verwirklichte Tatbestände nach dem MRG zu beurteilen (Würth in Rummel II2 § 43 MRG Rz 2, 3 mwN; JBl 1988, 525 = MietSlg 40.594/3).

Eine Auslegung des Mietvertrages derart, daß der Verzicht auf Kündigungsgründe nur so lange Geltung haben sollte, als das Mietengesetz nicht durch ein anderes Gesetz, noch dazu mit - soweit hier relevant - im wesentlichen gleichen Kündigungsgründen, ersetzt werde und auch nur eine der Vermieterinnen stirbt, lassen weder die Mietvertragsurkunde noch die erstgerichtlichen Feststellungen zu. Aus diesen geht vielmehr eindeutig hervor, daß sich der Beklagte und einen allenfalls eintretenden Mieter für möglichst lange Zeit gegen eine Kündigung absichern wollte, weil sich die hohen Investitionskosten rentieren sollten. Da auch den Vermieterinnen bekannt war, zu welchem Zweck der Beklagte das Lokal mieten wollte, kann nicht in Zweifel gezogen werden, daß die Geltungsdauer des vereinbarten Kündigungsausschlusses nicht von Zufälligkeiten wie dem Tod einer der beiden Vermieterinnen abhängig sein sollte, auch wenn ein ausdrücklicher diesbezüglicher Vertragspunkt im schriftlichen Mietvertrag fehlt.

Die in der Revision abermals aufgezeigte Frage, ob § 39 Abs 1 KSchG die Anwendung des KSchG auch für vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingegangene Dauerschuldverhältnisse ausschloß, wurde vom OGH bereits bejaht (SZ 54/74). Die Revision führt auch keinen Grund an, warum diese auch vom Berufungsgericht geteilte Ansicht unrichtig sein soll.

Dem bereits in der Berufung enthaltenen Argument, daß die im Vertrag enthaltene Regelung von Kündigungstermin und Kündigungsfrist gegen die Annahme eines Verzichtes auf Kündigungsgründe spreche, hielt schon das Berufungsgericht zu Recht entgegen, daß sich diese Vertragsbestimmung zwanglos auf die aufrechterhaltenen Kündigungsgründe beziehen läßt und dem ausdrücklich und unmißverständlich erklärten Verzicht auf die sonstigen Kündigungsgründe nicht widerspricht.

Die ebenfalls in der Revision wiederkehrende Behauptung der Klägerin, das vereinbart Weitergaberecht sei bereits konsumiert worden, weil der ursprüngliche Mieter nicht der Beklagte, sondern "die Firma A*****" gewesen sei, läßt die unbekämpfte Feststellung außer acht, daß der Beklagte unter diesem Namen als Einzelkaufmann firmierte; von zwei verschiedenen Rechtssubjekten kann demnach keine Rede sein.

Den Revisionsausführungen ist allerdings dahin beizupflichten, daß den Feststellungen des Erstgerichtes nicht mit hinreichender Deutlichkeit entnommen werden kann, ob die Erklärung der Vermieterinnen vom 30.7.1975 eine generelle Gestattung der Untervermietung oder bloß eine auf die damals beabsichtigte Untervermietung an die Firma B***** enthält, zumal das Erstgericht insofern einschränkend festhielt, daß die Vermieterinnen gegen den vom Untermieter in Aussicht genommenen Handel mit Nähmaschinen und Motorradzubehör nichts einzuwenden hatten.

Selbst wenn aber der diesbezüglichen Erklärung keine generelle Gestattung der Untervermietung entnommen werden könnte, sind die nunmehr geltend gemachten Kündigungsgründe der (abermaligen) gänzlichen Untervermietung und der vertragswidrigen Verwendung des Mietobjektes verfehlt, wenn schon beim Mietvertragsabschluß darauf wirksam verzichtet wurde und dieser Verzicht auch heute noch Geltung hat.

Eine mangels Notariatsaktes ungültige Schenkung kann im Verzicht auf diese Kündigungsgründe aus den bereits vom Berufungsgericht angeführten Gründen keinesfalls erblickt werden.

Zu prüfen bleibt aber der Einwand der Sittenwidrigkeit derartiger Vertragsbestimmungen und die Auswirkung allenfalls geänderter Umstände, die nach Ansicht der Klägerin insbesondere darin liegen sollen, daß der Beklagte nun einen unverhältnismäßig hohen Unterbestandzins vereinnahmt.

Die Ansicht des Erstgerichtes, daß die Aufkündigung nicht das geeignete Mittel sei, die Ungültigkeit des Mietvertrages geltend zu machen, ist deshalb nicht zielführend, weil der Einwand der Sittenwidrigkeit nicht den Mietvertrag an sich, sondern sinngemäß bloß die Bestimmung über den Ausschluß der Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 und Z 7 MRG betrifft. Ob redliche Vertragsparteien den Mietvertrag auch geschlossen hätten, wenn auf die betreffenden Kündigungsgründe nicht verzichtet worden wäre, wurde zwar nicht erörtert; unterstellt man dies jedoch, wäre nach dem Grundsatz der Teilnichtigkeit von Nebenabreden, bei deren Fortfall das Geschäft ohne weiteres weiterbestehen kann (Krejci in Rummel2 I § 879 RZ 250 mwN), nur diese Vertragsklausel als unwirksam zu beurteilen.

Sittenwidrig iSd § 879 ABGB ist, was offenbar widerrechtlich ist, ohne gegen ein ausdrückliches gesetzliches Verbot zu verstoßen, demnach zwar nicht gesetzwidrig, aber grob rechtswidrig ist. Die dabei vom Richter vorzunehmende Interessenabwägung muß also eine grobe Verletzung rechtlich geschützter Interessen oder - bei Interessenkollission - ein grobes Mißverhältnis zwischen den durch eine Handlung verletzten und den durch sie geförderten Interessen ergeben. Da sich die Sittenwidrigkeit eines Rechtsgeschäftes nicht nur aus seinem Inhalt, sondern auch aus dem Gesamtcharakter der Vereinbarung ergeben kann, sind bei der Beurteilung nach § 879 Abs 1 ABGB insbesondere auch alle Umstände zu berücksichtigen, unter denen das Rechtsgeschäft abgeschlossen wurde (Krejci aaO Rz 48ff; Arb 9385 = RdA 1975, 214 mwN; SZ 51/142 und 52/67; EvBl 1980/117 und 1982/31; RdW 1984, 215 ua).

Bei Bedachtnahme auf die im Mietrecht vorgesehenen zahlreichen Einschränkungen der Verfügungsmöglichkeit des Hauseigentümers über Bestandobjekte (zB §§ 12, 13 und 14 MRG) kann die Klägerin die Sittenwidrigkeit des sich aus dem gegenständlichen Mietvertrag ergebenden Rechtes zur gänzlichen Untervermietung und des Weitergaberechtes nicht deshalb ableiten, weil es an den dargelegten Voraussetzungen dafür iSd § 879 Abs 1 ABGB mangelt (ImmZ 1986, 354).

Die Rechtsprechung sieht das vertraglich eingeräumte Recht zur gänzlichen Untervermietung - sei es auch gegen übermäßiges Entgelt - nicht einmal als grundsätzlich ungewöhnlich iSd § 2 Abs 1 dritter Satz MRG an (ImmZ 1986, 354 = MietSlg 38269; NZ 1988, 136), zumal das MRG im § 27 Abs 2 lit b eine derartige Nebenabrede ausdrücklich erwähnt. Eine solche Vereinbarung ist auch nicht deshalb unwirksam, weil darin auch auf die Geltendmachung einer Reihe anderer Kündigungsgründe verzichtet und dem Mieter ein Weitergaberecht eingeräumt wurde, weil es hier nur darum geht, ob der Verzicht auf den tatsächlich verwirklichten und im vorliegenden Rechtsstreit geltend gemachten Kündigungstatbestand ungewöhnlich ist (MietSlg 40.236; 6 Ob 571/88).

Im vorliegenden Fall entsprach der Verzicht auf diesen Kündigungsgrund der typischen Interessensituation der Beteiligten, auf die sowohl bei Prüfung der Sittenwidrigkeit als auch bei Prüfung der Ungewöhnlichkeit dieser Abrede abzustellen ist (MietSlg 37/37 = SZ 58/145; ImmZ 1986, 354). Die Vermieterinnen wußten ja, daß der Beklagte im Geschäftslokal nicht sein eigenes Unternehmen betreiben werde, sondern den Gebrauch daran einem anderen Unternehmer überlassen und auf diese Weise Gewinn erzielen wollte. Den Vertragsparteien war klar, daß der Beklagte umfangreiche Adaptierungsarbeiten vornehmen und den Aufwand durch die Weitergabe des Mietrechtes, in welcher Form immer, und durch die Erzielung eines entsprechend hohen Zinses hereinbringen wollte und sich diesbezüglich gegen eine Kündigung absichern mußte.

Es wäre zwar die völlige Ausschaltung der Vertragsauflösung als sittenwidrig anzusehen, weil der Bestandgeber das Vertragverhältnis selbst bei noch so großem Zinsrückstand oder unerträglichem Gebrauch von der Bestandsache nicht beenden könnte (SZ 59/42; Würth in Rummel2 I § 1118 Rz 7); gerade diese Kündigungsgründe behielten sich die Bestandgeberinnen aber vor. Ein entsprechend konkretisierter Verzicht auf das Kündigungsrecht ist überhaupt zulässig und wirksam (Klang in Klang2 V, 113; MietSlg Bd II, 264, 266; JBl 1956, 405; 1 Ob 514/92; Würth aaO § 1116

ABGB Rz 7, 8).

Bei Prüfung der Sittenwidrigkeit unter dem Aspekt der übermäßigen zeitlichen Bindung ist auf die von Lehre und Rechtsprechung vertretene Ansicht zu verweisen, daß zumindest ein Kündigungsverzicht auf Lebens- bzw Besitzzeit des Vermieters durchaus zulässig ist (Klang aaO; MietSlg II, 264; JBl 1956, 405) und der Verzicht auf den Kündigungsgrund der Untervermietung selbst im Zusammenhang mit einem Weitergaberecht nach geltender Rechtslage im Anwendungsbereich des MRG nicht nur den Universalsukzessor, sondern im allgemeinen sogar gemäß § 2 Abs 1 dritter Satz MRG den Einzelrechtsnachfolger bindet, wie oben bereits dargelegt wurde. Bei dem MRG (bzw seinerzeit dem MG) unterliegenden Bestandverhältnissen muß der Bestandgeber ohnehin mit einer Einschränkung seiner Verfügungsmacht über sein Eigentum unter Umständen auf unabsehbar lange Zeit rechnen, sodaß das bloße zeitliche Übermaß für sich allein noch nicht die Sittenwidrigkeit eines Mietvertrages bewirken kann, auch wenn darin die Kündigungsmöglichkeiten noch weiter als dies gesetzlich angeordnet ist eingeschränkt werden.

Schon aus letzterem Grund lassen sich aus der Lehre von der Geschäftsgrundlage keine für die Auflösung des Bestandvertrages aus dem ehedem ausgeschlossenen Kündigungsgrund sprechenden Argumente gewinnen. Die zeitlich unabsehbare lange Bindung war für die Bestandgeberinnen ebenso vorhersehbar wie die Absicht des Beklagten, aus der Weitergabe seines Benützungsrechtes möglichst hohen Gewinn zu erzielen. Diese Umstände können daher dem Auflösungsinteresse der Klägerin kein Gewicht verleihen (vgl JBl 1992, 517; Bydlinski, Zulässigkeit und Schranken ewiger und extrem lang dauernder Vertragsbindungen, Schriftenreihe der Nö. juristischen Gesellschaft, Heft 58).

Der Wechsel der Eigentumsverhältnisse an dem Haus, in dem sich die Bestandräumlichkeiten befinden, hat auf all diese Erwägungen keinen Einfluß, weil nicht die neuen Eigentümer, sondern die Klägerin als Fruchtnießerin als Vermieterin anzusehen ist (§ 2 Abs 1 erster Satz MRG), die als vertragsschließende Partei jedenfalls von der strittigen Abrede gewußt hat, sodaß sie sich schon deshalb nicht auf § 2 Abs 1 dritter Satz MRG berufen könnte.

Die außerordentliche Revision mußte aus diesen Erwägungen ohne Erfolg bleiben.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E30923

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1993:0080OB00531.93.0325.000

Dokumentnummer

JJT_19930325_OGH0002_0080OB00531_9300000_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