

TE OGH 1992/3/26 80b635/91

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.03.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr.Huber als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Hofmann, Dr.Graf, Dr.Jelinek und Dr.Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei H***** S*****, vertreten durch Dr.Gerhard Zenz, Rechtsanwalt in Mondsee, wider die beklagte Partei M***** Gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Dr.Wilfried Haslauer und Dr.Reinfried Eberl, Rechtsanwälte in Salzburg, wegen Aufkündigung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Kreisgerichtes Wels als Berufungsgericht vom 17.Juni 1991, GZ R 401/91-18, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Mondsee vom 25.Februar 1991, GZ C 297/90-12, bestätigt wurde, den Beschluß gefaßt:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Der Antrag der Klägerin, ihr die Kosten ihrer Revisionsbeantwortung zuzusprechen, wird abgewiesen.

Text

Begründung:

Die Klägerin kündigte der beklagten Partei die in dem ihr gehörigen Haus gemietete Wohnung, die im Anbau an die Tankstelle oberhalb des Garagentraktes liegt und aus näher bezeichneten Räumlichkeiten besteht, und die in Bestand genommene Geschäftsräumlichkeit "Raststätte", bestehend aus ebenfalls näher bezeichneten Räumlichkeiten, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten für den 31.12.1990 auf. Als Kündigungsgründe nannte sie Nichteinhaltung der Betriebspflicht, erheblich nachteiligen Gebrauch durch Unterlassung dringender Reparaturen und Reinigungsarbeiten und dadurch bedingte Vernachlässigung der an einen Gastgewerbebetrieb gestellten hygienischen Anforderungen sowie Nichtpflege des Gartens.

Unstrittig steht nunmehr fest, daß das zwischen den Parteien bestehende Bestandverhältnis betreffend die "Raststätte" als Unternehmenspacht und nicht als Geschäftsraummiete zu qualifizieren ist. Die Bestandnehmerin hat nach der Ansicht der Vorinstanzen den Bestandgegenstand derart grob vernachlässigt, daß auch der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG verwirklicht wäre.

Strittig ist im Revisionsverfahren lediglich - und nur in dieser Richtung ließ das Berufungsgericht auch die Revision an den Obersten Gerichtshof zu -, ob die Klägerin den Bestandgegenstand hinreichend deutlich bezeichnete; das Berufungsgericht bejahte dies zwar, meinte aber, mit seiner Entscheidung von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes abgewichen zu sein.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist als unzulässig zurückzuweisen, weil die Entscheidung des Berufungsgerichtes durchaus im Rahmen der

oberstgerichtlichen Rechtsprechung liegt. Es trifft zwar zu, daß der Oberste Gerichtshof in den E SZ 26/82 und MietSlg 16.671 ausgesprochen hat, daß es unzulässig sei, die Aufkündigung von Geschäftsräumlichkeiten in eine Aufkündigung einer Unternehmenspacht zu ändern oder bei Vorliegen einer Unternehmenspacht allein die Geschäftsräumlichkeiten aufzukündigen, in denen das Unternehmen betrieben wird. Die Vorinstanzen erkannten aber zu Recht, daß die Klägerin den Bestandgegenstand hinreichend deutlich bezeichnet hat. Sie kündigte nämlich die "Raststätte" auf, wobei dann die einzelnen Räumlichkeiten dieser Raststätte und die der dazugehörigen Wohnung beschrieben werden. Aus der Behauptung in der Aufkündigung, daß die beklagte Partei der Betriebspflicht nicht nachkomme und die an einen "Gastgewerbebetrieb" gestellten hygienischen Anforderungen vernachlässige, ergibt sich eindeutig, daß bei der Aufkündigung das bestehende Unternehmen gemeint war, woran auch die beklagte Partei keinen Zweifel haben konnte. Hiefür spricht auch, daß die Klägerin das Bestandverhältnis unter Einhaltung der Kündigungsfrist des § 560 Abs 1 Z 2 lit c ZPO (sechs Monate) und nicht der der lit e (Kündigungsfrist drei Monate) aufkündigte.

Besteht wie hier für den Gegner kein Zweifel, auf welches Objekt sich die Aufkündigung bezieht, entspricht die Kündigung den gesetzlichen Anforderungen; sollte das Gericht meinen, daß das Vollstreckungsorgan nicht in der Lage sei, dem Exekutionstitel die zu erzwingende Leistung zu entnehmen, könnte es eine entsprechende Berichtigung oder Verdeutlichung vornehmen (MietSlg 40.819 ua); dies war im vorliegenden Fall aber nicht notwendig. Das Erfordernis der genauen Bezeichnung des Bestandgegenstandes soll verhindern, daß an Stelle des ursprünglich genannten und gewollten Bestandgegenstandes ein anderer in den Rechtsstreit eingeführt wird (Fasching, Komm VI 647); die genaue Bezeichnung ist aber nicht Selbstzweck und soll nicht die Kündigung eines dem Bestandnehmer eindeutig erkennbar bezeichneten Bestandgegenstandes verhindern.

Da die Klägerin auf die Unzulässigkeit der Revision nicht hingewiesen hat, sind ihr auch nicht Kosten für ihre Revisionsbeantwortung zuzusprechen.

Anmerkung

E28553

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0080OB00635.91.0326.000

Dokumentnummer

JJT_19920326_OGH0002_0080OB00635_9100000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at