

TE OGH 1990/7/12 80b609/90

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.07.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr.Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kropfitsch, Dr. Huber, Dr. Graf und Dr. Jelinek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei B*** Edelstahl Gesellschaft mbH, Hardtmuthgasse 131-135, 1100 Wien, vertreten durch Dr. Gerhard Renner und Dr. Gerd Höllerl, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei A*** Bauelemente Handelsgesellschaft mbH,

Zur Spinnerin 32, 1102 Wien, vertreten durch Dr. Christian Schauburger, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 6. April 1990, GZ 41 R 109/90-13, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Favoriten vom 25. Oktober 1989, GZ 7 C 851/89p-10, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 2.966,40 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (einschließlich 494,40 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende Vermieterin kündigte der beklagten Mieterin die in der Hardtmuthgasse 131-135 im 10. Wiener Gemeindebezirk gelegene "kleine Lagerhalle" samt den im ersten Stock gelegenen Büroräumlichkeiten gemäß § 30 Abs. 2 Z 13 MRG auf. Zur Begründung verwies die Vermieterin auf den unter Punkt VII. des Mietvertrages vereinbarten Kündigungsgrund und behauptete das Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen, weil sie ihren ausgeweiteten Geschäftsbetrieb in den vorhandenen Räumlichkeiten nicht mehr ordnungsgemäß führen könne und das Mietobjekt daher selbst dringend benötige.

Die beklagte Partei behauptete in ihren Einwendungen, der in Punkt VII. des Mietvertrages genannte Kündigungsgrund sei nicht hinreichend konkretisiert und stelle den Versuch einer gesetzwidrigen Erweiterung des Kündigungsgrundes des Eigenbedarfes nach § 30 Abs. 2 Z 9 MRG dar; es sei auch Eigenbedarf der Vermieterin nicht gegeben.

Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung für rechtswirksam und verurteilte die beklagte Partei zur Räumung des Bestandgegenstandes.

Es stellte fest:

Mit dem Vertrag vom 28.2.1983 wurden die links vom Hauseingang befindliche "kleine Lagerhalle" und die im ersten Stock dieses Gebäudeteiles befindlichen Büroräumlichkeiten der Liegenschaft 1100 Wien, Hardtmuthgasse 131-135, an die beklagte Partei vermietet. Als Vermieterin scheint die Firma Fritz B*** & Co KG auf, die Eigentümerin der

gegenständlichen Liegenschaft ist. Punkt VII des Mietvertrages lautet: "Beide Parteien schließen gemäß § 19 Abs. 6 MG eine Vereinbarung, womit die unten angeführten, bestimmt bezeichneten Tatsachen, die in bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für die Vermieterin, deren Gesellschafter und deren nahe Angehörige bzw. des Geschäftsbetriebes der Vermieterin als wichtig und bedeutsam anzusehen sind, wie folgt:

a) im Falle der Ausweitung des Geschäftsbetriebes der Vermieterin und der dadurch entstehenden Raumnot zur Unterbringung ihrer Waren, Einrichtungen bzw. ihres Arbeitspersonals, b) wenn die von ihr bisher zu diesem Zwecke verwendeten Räume in 1100 Wien, Hardtmuthgasse 131-135, oder einem anderen, von ihr benutzten Objekt nicht mehr ausreichen, c) wenn sie durch irgendein unverschuldetes Ereignis gezwungen wird, diese von ihr bisher zu diesem Zweck benutzten Räumlichkeiten zu Geschäftszwecken aufzugeben und Eigenbedarf an den gegenständlichen Räumen zur Geschäftsausübung gegeben ist, d) wenn die Vermieterin die Absicht hat, das Areal in 1100 Wien, Hardtmuthgasse 131-135, für ihre eigenen Betriebszwecke dergestalt umzubauen, daß die Beibehaltung der durch das vorliegende Bestandverhältnis erfolgten Abtrennung der "kleinen Lagerhalle" oder räumlichen Einteilung der mietgegenständlichen Büroräumlichkeiten die beabsichtigte Bauführung bzw. die in Aussicht genomme räumliche Umwandlung beeinträchtigen würde, sofern diese Absicht durch einen baubehördlich genehmigten Einreichplan nachgewiesen wird, und e) wenn die Vermieterin aus irgendeinem Grund verpflichtet werden sollte, das Areal an einen Dritten, sei es der Stadt oder sonst einer Person, herauszugeben oder abzutreten.

Diese speziellen Kündigungsgründe gemäß § 19 Abs. 6 MG können jedoch von der Vermieterin erst ab 1.7.1985 geltend gemacht werden. Bis dahin kann der Vertrag nur aus einem Grund gemäß § 1118 ABGB, 1. und 2. Fall, sowie nach § 19 Abs. 1 Z 3 MG vorzeitig aufgelöst werden."

Die Regelung im 2. Absatz des Punktes VII des Mietvertrages, daß der spezielle Kündigungsgrund gemäß § 19 Abs. 6 MG vom Vermieter erst ab 1.7.1985 geltend gemacht werden kann, geht auf den ausdrücklichen Wunsch der beklagten Partei zurück. Ebenfalls über ausdrücklichen Wunsch der beklagten Partei wurde in Punkt IV des Mietvertrages vereinbart, daß die Mieterin ausdrücklich auf eine Kündigung des Mietvertrages während der ersten zwei Jahre der Bestanddauer verzichtet. Im übrigen wurde der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Die Bestimmungen des Punktes VII des Mietvertrages Beilage ./B waren in den wesentlichen Grundzügen auch bereits in dem mit den Rechtsvorgängern der beklagten Partei geschlossenen Mietvertrag enthalten. Ob diese Bestimmung auch in einem einen weiteren Vormieter betreffenden Mietvertrag enthalten war, kann nicht festgestellt werden. Bei der Liegenschaft 1100 Wien, Hardtmuthgasse 131-135, handelt es sich im wesentlichen um zwei Lagerhallen mit einer Gesamtfläche von 3.561 m². Hievon werden über 2.000 m² durch die klagende Partei genutzt; die kleine Lagerhalle hat eine Nutzfläche von 520 m². Der Rest entfällt im wesentlichen auf Büroräumlichkeiten und andere Nebenräume. Die klagende Partei betreibt auf der Liegenschaft ein Unternehmen für die Herstellung und Weiterverarbeitung von hochwertigen Stählen, insbesondere Werkzeugstahl. Im Jahre 1978 wurden in Wels etwa 55 - 60 % des gesamten Firmenumsatzes erwirtschaftet. Der Rest fällt auf die Betriebsniederlassung in der Hardtmuthgasse. Seit dem Jahre 1983 kam es zu einer ständigen Umsatzvergrößerung durch die klagende Partei, in dem sich insbesondere die anteilmäßigen Tonnen an umgesetztem Werkzeugstahl jährlich kontinuierlich erhöhten. Der diesbezügliche Jahresumsatz betrug 1983 etwa 15.600 Tonnen, der heurige Jahresumsatz (1989) bereits 25.600 Tonnen. Durch die ständige Umsatzerweiterung sind die Lagerkapazitäten auf der Liegenschaft zur Gänze erschöpft, weitere Lagermöglichkeiten stehen nicht zur Verfügung. Es ist auch eine Anmietung von umliegenden Grundstücken nicht möglich, weil sich die Niederlassung der klagenden Partei in verbautem Gebiet befindet. Alle anderen, weiter entfernten Lagermöglichkeiten sind wirtschaftlich nicht rentabel. Als einzige Ausweichmöglichkeit bleibt die an die beklagte Partei vermietete kleine Lagerhalle, in der Werkzeug, Stahl und die zur Bearbeitung notwendigen Maschinen untergestellt bzw. untergebracht werden könnten. Die klagende Partei hat die beklagte Partei ersucht, zumindestens einen Teil der kleinen Lagerhalle für diese Zwecke zur Verfügung zu stellen, der Geschäftsführer der beklagten Partei lehnte dies aber mit dem Hinweis ab, seine Firma benötige selbst Platz. Diese betreibt in der kleinen Lagerhalle im wesentlichen einen Produktionsbetrieb für Profile, die im Hoch- und Innenausbau verwendet werden. Das Unternehmen hat etwa 25 Mitarbeiter, ist exportorientiert und hat sich sowohl auf dem inländischen als auch auf dem internationalen Markt einen guten Ruf erworben. Es bestehen bei ihr auch Ausweitungspläne und sie hat bereits ein Ersatzgrundstück angemietet; allerdings kann die Fertigstellung der dort in Bau befindlichen Betriebsstätte derzeit nicht abgesehen werden.

Die wesentliche Absicht der klagenden Partei bei der Aufnahme des Punktes VII in den Mietvertrag war die, daß man

für den Fall einer Ausweitung des Geschäftsbetriebes die sogenannte kleine Lagerhalle als Reserve für Lagerzwecke bzw. Unterbringungsmöglichkeiten für den Maschinenpark zur Verfügung hat. Dem Geschäftsführer der beklagten Partei war dieser Punkt bei Vertragsunterfertigung bekannt; er hat ihn auch gelesen. Die Fritz B*** & Co KG wurde im Sinne des Art. 3 Strukturverbesserungsgesetz mit Notariatsakt vom 11.10.1988 in die B*** Edelstahl GesmbH eingebracht; die Fritz B*** & Co KG wurde bereits gelöscht. Rechtlich erklärte es das Erstgericht für zulässig, den Eigenbedarf für in Zukunft begründete Tatsachen, wie etwa die Erweiterung eines Unternehmens, als wichtige und bedeutsame Tatsachen im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 13 MRG und somit als Kündigungsgrund zu vereinbaren. Da die Ausweitung des Geschäfts- und Unternehmensbetriebes und der Bedarf der klagenden Partei an Lagerraum erwiesen seien, müsse die Aufkündigung für wirksam erkannt werden. Entgegen der Ansicht der beklagten Partei sei es nicht notwendig, daß die nunmehr vorliegende Erweiterung des Unternehmens und Geschäftsbetriebes der klagenden Partei bereits bei Abschluß des Mietvertrages konkretisiert und absehbar gewesen sei. Das Berufungsgericht bestätigte das erstgerichtliche Urteil. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 50.000 S übersteigt und daß die Revision zulässig sei.

Das Berufungsgericht hielt weder die Verfahrensrüge und Rüge der unrichtigen Beweiswürdigung noch die Rechtsrüge der beklagten Partei für gerechtfertigt und führte zu dieser aus: Die von der beklagten Partei erhobene Rüge, es fehle eine Feststellung, daß die klagende Partei bei Mietvertragsabschluß keinen konkreten Plan gehabt habe, die nun aufgekündigte Halle in ihren Betrieb einzubeziehen, sie habe die Halle nur in Reserve halten wollen, sei nicht gerechtfertigt. Bei ihrer Argumentation, mangels damaligen Planes zur Einbeziehung der Halle sei die Vereinbarung des Kündigungsgrundes unwirksam, übersehe die Berufungswerberin nämlich, daß die Vereinbarung des Eintrittes eines bestimmten Umstandes als Kündigungsgrund (§ 30 Abs. 2 Z 13 MRG) geradezu voraussetze, daß dieser Umstand nicht bereits im Zeitpunkt der Vereinbarung eingetreten sei. Die Einbeziehung der Halle in den Betrieb der Vermieterin müsse daher keineswegs schon damals konkret geplant gewesen sein. In § 30 Abs. 2 Z 13 MRG werde eine bereits im Mietvertrag enthaltene schriftliche Vereinbarung vorausgesetzt, wonach der Eintritt einer bestimmt bezeichneten Tatsache einen Kündigungsgrund darstellen solle. Auch nach der Bestimmung des § 19 Abs. 6 Satz 2 MG habe nicht der Eigenbedarf schlechthin, sondern ein bestimmter Fall von Eigenbedarf, also ein bestimmter, den Eigenbedarf begründender Sachverhalt, rechtswirksam als Kündigungsgrund vereinbart werden dürfen. Ein derart vereinbarter Sachverhalt liege auch der Entscheidung MietSlg. 33.398 zugrunde. Im vorliegenden Fall sei ebenfalls ein Eigenbedarf begründender Sachverhalt als Kündigungsgrund festgeschrieben worden, nämlich die durch die Ausweitung des Geschäftsbetriebes entstehende Raumnot zur Unterbringung der Waren und Einrichtungen bzw. des Arbeitspersonals, wenn die von der Vermieterin bisher benützten Räume nicht mehr ausreichen.

Gegen die berufsgerichtliche Entscheidung richtet sich die Revision der beklagten Partei mit dem Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung und dem Antrag in Abänderung der angefochtenen Entscheidung das Kündigungsbegehren abzuweisen. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Revisionswerberin führt aus, es sei unbestritten, daß zur Zeit der Mietvertragserrichtung ein unmittelbarer Ausbau bzw. eine unmittelbar zu erwartende Ausweitung des Geschäftsbetriebes nicht bevorstand. Von grundsätzlicher Bedeutung erscheine die Frage, ob der geltend gemachte Kündigungsgrund nicht schon deshalb im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 13 MRG unwirksam sei, weil damit der Eigenbedarf schlechthin als Kündigungsgrund normiert worden sei. Auch in der Entscheidung MietSlg. 35.575 werde dargelegt, daß der im Mietvertrag formulierte Kündigungsgrund "wenn der Vermieter die Wohnung selbst benötige, müsse der Mieter ausziehen", nicht dem § 19 Abs. 6 MG zu unterstellen sei, da dies als genereller Eigenbedarfstatbestand gewertet werden müsse. Im übrigen sei ein vereinbarter Kündigungsgrund im Sinne der Z 13 nach herrschender Rechtsprechung nur dann wirksam, wenn im Mietvertrag eine bestimmte Tatsache genannt sei und gerade dieser konkrete Umstand einen Kündigungsgrund darstelle, der nach seiner Gewichtung und seiner Bedeutung den gesetzlichen Kündigungsgründen gleichkomme. Auch die Entscheidung MietSlg. 33.398 besage zutreffend, daß ein Kündigungsgrund dann wirksam vereinbart werden könne, wenn die Vertragsparteien in einem Mietvertrag ausdrücklich einen vorgesehenen und für einen bestimmten, zeitlich naheliegenden Fall einen konkreten, mit Sicherheit zu erwartenden Eigenbedarf des Vermieters vereinbarten, an dem das Mietverhältnis enden sollte. Ein allgemeiner Eigenbedarfs-Tatbestand sei nicht hinreichend, sondern nur ein konkreter, zeitlich naheliegender Umstand. Nach völlig einheitlicher Rechtsprechung liege die Absicht des Gesetzgebers beim geltend gemachten Kündigungsgrund darin, daß eine bestimmt bezeichnete Tatsache im Mietvertrag konkret ausgeführt werde - wie beispielsweise die Fertigstellung eines in Bau befindlichen Sportgeschäftes

-, damit später jede Unklarheit über den Inhalt der vertraglichen Bestimmung hintangehalten werde. Die Vereinbarung sei hier ungültig, weil sie so allgemein gehalten sei, daß "erst die beklagte Partei in der Aufkündigung eine willkürliche Konkretisierung des Tatbestandes herbeiführen habe können".

Rechtliche Beurteilung

Den Revisionsausführungen kann insgesamt nicht gefolgt werden. Der gegenständliche Mietvertrag wurde zwischen den Streitparteien am 28.2.1983 und somit nach Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes (1.1.1982) abgeschlossen. Die in seinem Punkt VII enthaltene Anführung des Kündigungsgrundes "des § 19 Abs. 6 MG" ist offenbar irrtümlich in Form einer schablonenmäßigen Übernahme aus dem Mietvertrag des Rechtsvorgängers der beklagten Partei erfolgt. Die hierin als zusätzlicher Kündigungsgrund vereinbarten Sachverhalte sind demgemäß im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 13 MRG - der im wesentlichen dem Kündigungsgrund des § 19 Abs. 6 Satz 2 MG entspricht - zu beurteilen. Nach diesen Bestimmungen war und ist es als ein den Vermieter zur Kündigung des Mietvertrages berechtigender wichtiger Grund anzusehen, wenn ein im Mietvertrag schriftlich als Kündigungsgrund vereinbarter Umstand eintritt, der in bezug auf die Aufkündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses durch den Vermieter als wichtig und bedeutsam anzusehen ist. Die ständige Rechtsprechung fordert hiezu den Eintritt einer bestimmt bezeichneten, für den Vermieter oder sein Unternehmen objektiv bedeutsamen Tatsache, die den im § 30 Abs. 2 MRG angeführten Gründen zwar nicht gleich- aber nahekommen muß. Es kann also nicht der Eigenbedarf schlechthin, sondern nur ein ganz bestimmter Fall von Eigenbedarf als Endigungsgrund für das Mietverhältnis rechtswirksam vereinbart werden und dieser Fall muß sodann tatsächlich eingetreten sein. Als solcher kommen bei Mietverhältnissen betreffend Wohnungen insbesondere Eheschließung, Geburt von Kindern usw., bei Bestandverhältnissen betreffend Unternehmungen vor allem eine Geschäftsausweitung (vgl. Würth-Zingher Wohnungsrecht Anm. 59 zu § 30; Würth in Rummel ABGB Rz 45 zu § 30 MRG; MietSlg. 35.382/36), eine schon anlässlich der Vermietung ernstlich in Erwägung gezogene Veräußerung der Liegenschaft (3 Ob 508/88 = ImmZtg 1989, 154), der Bedarf an einer vermieteten Grundfläche zur Errichtung von Wohnungen für Arbeitnehmer des Vermieters (1 Ob 753/80 = MietSlg. 33.396), die Verwendung der Räume einer Fremdenherberge wiederum für diesen Zweck (EvBl. 1952/322) u.ä. in Betracht.

In dem der Entscheidung MietSlg. 35.575 zugrundeliegenden Fall war, wie aus der Zitierung der Revisionswerberin selbst hervorgeht, nur ganz allgemein Eigenbedarf als Kündigungsgrund vereinbart worden. Folgerichtig wurde daher vom Obersten Gerichtshof die Wirksamkeit dieses vereinbarten Kündigungsgrundes verneint. Im Unterschied dazu haben die Streitparteien im vorliegenden Fall aber einen ganz bestimmten Fall des Eigenbedarfes als Kündigungsgrund vereinbart, nämlich "die Ausweitung des Geschäftsbetriebes der Vermieterin und die dadurch entstehende Raumnot zur Unterbringung ihrer Waren, Einrichtungen bzw. ihres Arbeitspersonals, sodaß ihre Geschäftsräumlichkeiten nicht mehr ausreichen".

Allein schon aus der Aufnahme dieses Kündigungsgrundes in den Vertrag mit der beklagten Partei - nur dieser Vertrag und nicht auch eine Absprache mit früheren Mietern ist für die Beurteilung des Vertragsverhältnisses der Streitparteien erheblich - ist abzuleiten, daß die Vermieterin ernstlich in Erwägung zog, eine Möglichkeit künftiger Geschäftsausweitung auch tatsächlich zu ergreifen. Daß diese Möglichkeit schon damals ganz konkret vorherzusehen gewesen sein müßte, ist nicht zu fordern, denn eine solche Ausweitung hängt nicht zuletzt von der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung ab. Die Ausführungen in der Entscheidung MietSlg. 33.398 über das Vorliegen eines zeitlich naheliegenden Bedarfsfalles waren offenbar vom konkreten Sachverhalt her bestimmt - dort lagen nur einige Monate zwischen Vertragsabschluß und Eintritt des bestimmten Eigenbedarfsgrundes -, eine allgemeine Einschränkung auf einen zeitlich nahen Eigenbedarf ist jedenfalls nicht gerechtfertigt, und ebensowenig ist zu fordern, daß der von der vereinbarten Kündigung erfaßte Eigenbedarf mit Sicherheit zu erwarten sei. Im vorliegenden Falle ist es nach den erstgerichtlichen Tatsachenfeststellungen bereits ab dem Jahre 1983, also schon seit dem Jahre des Vertragsabschlusses, zu einer ständigen Ausweitung des Geschäftsumfanges der klagenden Partei, zuletzt in dem für den Raumbedarf maßgeblichen Ausmaß von mehr als 60 %, gekommen. Dieser Umstand zeigt, daß die Vereinbarung des zusätzlichen Kündigungsgrundes schon damals vorhandenen Geschäftszwecken der klagenden Partei entsprach, deren tatsächliche Verwirklichung im Hinblick auf die Abhängigkeit von der Gesamtwirtschaftslage natürlich nur bedingt vorhersehbar gewesen sein konnte. Daß diese Geschäftsausweitung für die klagende Partei objektiv eine wichtige und bedeutsame Tatsache darstellt, wird auch von der Revisionswerberin nicht bestritten. Somit haben die Vorinstanzen zu Recht das Vorliegen des geltend gemachten Kündigungsgrundes nach § 30 Abs. 2 Z 13 MRG bejaht.

Der Revision muß daher ein Erfolg versagt bleiben.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E21462

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0080OB00609.9.0712.000

Dokumentnummer

JJT_19900712_OGH0002_0080OB00609_9000000_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