

TE OGH 1990/5/2 1Ob576/90

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.05.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Schubert als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Hofmann, Dr.Schlosser, Dr.Graf und Dr.Schiemer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Alfred W*** Gesellschaft m.b.H.& Co KG, Wien 8, Auerspergstraße 1, vertreten durch Dr.Gerhard Eckert, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei C*** Management Service Gesellschaft m.b.H., Wien 8., Lerchenfelderstraße 2, vertreten durch Dr.Paul Weiss, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 23.Jänner 1990, GZ 41 R 916/89-10, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 9.Oktober 1989, GZ 41 C 335/89-6, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

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

Text

Begründung:

Mit Verträgen vom 1.10.1986 und 1.3.1987 vermietete die klagende Partei der beklagten Partei in angeschlossenen Plänen näher definierte Räumlichkeiten im Palais Auersperg in Wien im Gesamtausmaß von 190,57 m² ab 1.10.1986 bzw 1.4.1987 auf unbestimmte Zeit. In den Mietverträgen wurde schriftlich vereinbart, daß die Vermieterin zur vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses ohne Einhaltung einer Frist unter anderem dann bectigt sei, wenn sie das Palais Auersperg verkaufe und der Mieterin für die von ihr aus Anlaß des Abschlusses des Mietvertrages vereinbarten Investitionen eine Ablöse, die unter Annahme einer Amortisation in zehn Jahren der noch nicht abgelaufenen Amortisationszeit entspricht, zuzüglich eines Betrages von S 200.000 bzw S 100.000 zur Abgeltung der Übersiedlungs- und weiterer Kosten zusagt. Dieser Auflösungsgrund wurde jeweils auch als wichtiger Kündigungsgrund vereinbart. Die klagende Partei kündigte der beklagten Partei das Mietverhältnis zum 31.12.1989 aus den Gründen des § 30 Abs 2 Z 8 und Z 13 MRG gerichtlich auf. Sie werde die Liegenschaft an die R*** Realbesitz Aktiengesellschaft verkaufen und der beklagten Partei die vereinbarte Ablöse bezahlen. Die Käuferin werde wesentliche Teile des Palais Auersperg für eigene Zwecke benötigen und würde bei Aufrechterhaltung des Mietvertrages einen größeren Nachteil erleiden, als er den Mietern aus der Kündigung erwüchse. Die Aufkündigung wurde der beklagten Partei am 30.5.1989 zugestellt.

Diese erhob Einwendungen und bestritt darin das Vorliegen der behaupteten Kündigungsgründe.

Mit Vertrag vom 21.6.1989 verkaufte die klagende Partei die Liegenschaft an die R*** Realbesitz Aktiengesellschaft; das Eigentum der Käufer ist inzwischen bürgerlich einverleibt worden. Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. Die klagende Partei sei nicht mehr Eigentümerin der Liegenschaft; überdies rechtfertige die Vereinbarung, daß deren Verkauf ganz allgemein als Kündigungsgrund gelte, nicht die Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG weil gemäß § 30 Abs 3 MRG eine Vereinbarung, nach der dem Vermieter das Kündigungsrecht in einem weiteren Ausmaß als nach § 30 Abs 1 und Abs 2 MRG zustehen soll, rechtsunwirksam sei und das Bestehen von Mietverhältnissen, die schon erfolgte Veräußerung nicht gehindert habe.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei. Die klagende Partei sei als Vermieterin zur Aufkündigung legitimiert. Daß sie ihre Rechtsstellung als Vermieterin durch den Eintritt der Erwerberin in den Vertrag verloren habe, habe die beklagte Partei nicht behauptet; die Liegenschaft sei außerdem erst verkauft worden, nachdem das Verfahren bereits anhängig gemacht worden sei. Die klagende Partei habe sich in der Aufkündigung auf den vereinbarten Kündigungsgrund gestützt (§ 30 Abs 2 Z 13 MRG) und dort vorgebracht, sie werde das Palais Auersperg verkaufen. Sie habe den Vertrag auch tatsächlich erst nach Zustellung der Aufkündigung geschlossen und sich selbst im Verfahren darauf berufen, daß der vereinbarte Kündigungsgrund nach Einbringung der Aufkündigung eingetreten sei. Im maßgeblichen Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung sei der Kündigungsgrund noch nicht vorgelegen, weil erst der Verkauf des Palais als wichtiger Kündigungsgrund gelten sollte. Wollte man aber die Vereinbarung so verstehen, daß schon die bloße Verkaufsabsicht als Kündigungsgrund gelte, sei die Vereinbarung nach § 30 Abs 3 MRG rechtsunwirksam, weil das Gericht zweiter Instanz den Verkauf des Hauses entgegen der Ansicht des Obersten Gerichtshofes nicht als Kündigungsgrund, der im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG wirksam vereinbart werden könne, anerkenne. Die in den Entscheidungen MietSlg 35.382/36, ImmZ 1989, 153 und ImmZ 1989, 154 vertretene Rechtsauffassung führe zur Beseitigung eines der fundamentalen Grundsätze des Kündigungsschutzes zugunsten des Gedankens "Kauf bricht Mieta". Es bestehe kein gerechtfertigtes Anliegen des Vermieters, bei Veräußerung der Liegenschaft einen höheren Preis zu erzielen, indem er sich die Beendigung unter Kündigungsschutz stehender Mietverhältnisse für den Fall der Liegenschaftsveräußerung durch schriftliche Vereinbarung eines Kündigungsgrundes im Mietvertrag sichere. Wegen dieser abweichenden rechtlichen Beurteilung seien die Voraussetzungen für die ordentliche Revision (§ 502 Abs 1 ZPO idF WGN) gegeben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht zulässig.

Gegen ein Urteil des Berufungsgerichtes ist die Revision nur zulässig, wenn die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt. Die Entscheidung über die Kündigung in dem unter § 49 Abs 2 Z 5 JN fallenden Rechtsstreit hängt von der vom Berufungsgericht zum Anlaß seines Ausspruchs, mit dem es die ordentliche Revision für zulässig erklärte, genommene Rechtsfrage, ob der Verkauf eines im 18.Jahrhundert erbauten Palais rechtswirksam im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG als wichtiger und bedeutsamer Kündigungsgrund im Mietvertrag vereinbart werden konnte, nicht ab:

Nach dem insoweit klaren Wortsinn der Vereinbarung sollte der Verkauf des Palais den Kündigungsgrund abgeben. Die klagende Partei hat sich, wie das Berufungsgericht zutreffend erkannte, im Verfahren erster Instanz selbst darauf berufen (ON 4), der vereinbarte Kündigungsgrund sei eingetreten, als das Palais verkauft wurde. Der Kaufvertrag wurde aber erst nach der Zustellung der Aufkündigung an die beklagte Partei abgeschlossen. Es stellt keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO idF der WGN dar, daß für das Vorliegen des behaupteten Kündigungsgrundes der Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung an den Gegner maßgeblich ist; insoweit sind Lehre und Rechtsprechung einheitlich (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, § 33 MRG Rz 26; Würth in Rummel, ABGB, § 33 MRG Rz 5; MietSlg 35.388; EvBl 1965/89 ua). Auch im Fall der Entscheidung MietSlg 35.282/36 erfolgte die Aufkündigung erst am Tag nach Abschluß des Kaufvertrages des Wohnhauses, im Falle der Entscheidung ImmZ 1989, 154 hat sogar erst überhaupt der Erwerber gekündigt. (Daß dort die Veräußerung der Liegenschaft in Betracht gezogen war, bezog sich auf die Zeit der Vereinbarung und nicht auf jene der Kündigung.) Da es im maßgebenden Zeitpunkt beim Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG fehlte, könnte selbst eine nach Zustellung der Aufkündigung erfolgte Verwirklichung des Kündigungsgrundes, die jedenfalls nicht vor dem Abschluß des Kaufvertrages am 21.6.1989 eingetreten sein konnte, nicht zur Wirksamklärung der Aufkündigung aus diesem Grunde führen.

Auf den Kündigungsgrund des Eigenbedarfes nach § 30 Abs 2 Z 8 MRG, der schon daran scheitert, daß das Bestandsobjekt für Bürozwecke vermietet wurde und nur ein Eigenbedarf der künftigen Käuferin geltend gemacht wurde, bei der jedenfalls § 30 Abs 3 zweiter Satz MRG zum Tragen käme, ist die klagende Partei schon im Berufungsverfahren nicht mehr zurückgekommen.

Die Aufkündigung war somit schon deshalb aufzuheben, weil der Verkauf der Liegenschaft im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung noch nicht wirksam zustandegekommen war. Daß die bloße Verkaufsabsicht selbst dann, wenn sie bis zum Stadium vor Vertragsabschluß gediehen sein sollte, nicht einmal nach der Vereinbarung den Kündigungsgrund darstellte, folgt schon daraus, daß es die Vermieterin - unterstellt man die Zulässigkeit der Vereinbarung dieses Kündigungsgrundes - in der Hand hätte, die Kündigungsschutzbestimmungen jederzeit dadurch zu umgehen, daß sie ihre Verkaufsabsicht nach erfolgreicher Kündigung aufgibt. Überdies mangelte es an der nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG erforderlichen Schriftform, weil die Verkaufsabsicht im Mietvertrag eben nicht als Kündigungsgrund vereinbart worden ist.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 40 und 50 ZPO. Die beklagte Partei hat auf die Unzulässigkeit der Revision in ihrer Rechtsmittelbeantwortung nicht hingewiesen, sodaß diese zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung nicht geeignet war.

Anmerkung

E20871

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0010OB00576.9.0502.000

Dokumentnummer

JJT_19900502_OGH0002_0010OB00576_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