

TE OGH 1988/7/12 20b562/88

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 12.07.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Vogel, Dr. Melber und Dr. Kropfitsch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Dr. Oskar W***-T***, Rechtsanwalt, Rotenturmstraße 13, 1010 Wien,

2.)

Dr. Maria W***-T***, Nibelungengasse 1-3, 1010 Wien,

3.)

Marie Therese A***-T***, Gärtnergasse 5, 2404 Petronell,

4.)

Christiane W***-R***, Wienerstraße 13, 2405 Bad Deutsch-Altenburg, 5.) Elisabeth T***, Prinz Eugenstraße 44, 1040 Wien, 6.) Felicitas A***, Higher Webbs, Littleham,

7.) Dr. Otto O***, Iglaeegasse 44, 1090 Wien, 8.) Dr. Gustav O***, Gesandter, 200 East 64 Street, Apt. 20 A, 10021 New York,

9.) Louise H***, Afling 8, 6175 Kematen, 10.) Elisabeth B***, 59 Warwick Square, SW 11 London, alle vertreten durch Dr. Gerhard Benn-Ibler, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Christoph G***, emeritierter Rechtsanwalt, Neuer Markt 14, 1010 Wien, vertreten durch Dr. Berta Mühl, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 25. Februar 1988, GZ 48 R 36/88-11, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 18. August 1987, GZ 48 C 629/86-7, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien haben der beklagten Partei die mit S 5.096,02 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 463,27 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Beklagte mietete die Räumlichkeiten Nr. 16 und 16a im Haus Wien 1, Neuer Markt 14, mit Mietvertrag vom 27. Oktober 1964. Laut Punkt I. des Vertrages erfolgte die Miete zum Zweck einer Rechtsanwaltskanzlei. Der Mietvertrag enthält weiters folgende, für dieses Verfahren wesentliche Punkte:

"VI: Jede teilweise oder gänzliche, entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung der Räume an Dritte, wie Untervermietungen oder Verpachtungen, sowie Vergesellschaftungen sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Bewilligung des Hauseigentümers zulässig. Unbefugtes Zu widerhandeln gilt als wichtiger Kündigungsgrund im Sinne des § 19 Abs 1 MG.

.....

XXIII: Den Vermieter ist bekannt, und sie erklären sich damit einverstanden, daß Frau Dr. Berta M*** vom Mieter in Kanzleigemeinschaft ausgenommen ist. Es ist jedoch wohl verstanden, daß derselben keine Mietrechte zustehen. Sollte jedoch in Hinkunft seitens des Mieters eine Kanzleigemeinschaft mit einem anderen Kollegen anstatt, oder neben der Frau Dr. Berta M*** eingegangen werden, so tritt der letzte Absatz des Punktes II. in Kraft."

Punkt II. bestimmt in seinem letzten Absatz, daß die Hauseigentümer zu einer Mietzinserhöhung berechtigt sind, wenn ein anderer Anwalt in Kanzleigemeinschaft aufgenommen werde oder wenn einzelne Teile des Mietobjektes durch Untervermietung verwertet würden.

Die Kläger, die Eigentümer des genannten Hauses sind, kündigten die Mietobjekte aus den Gründen des § 30 Abs 1 sowie Abs 2 Z 4 und 7 MRG auf. Sie brachten vor, der Beklagte sei nicht mehr Rechtsanwalt, in den aufgekündigten Räumen betreibe Rechtsanwalt Dr. Z*** ohne Zustimmung der Vermieter seine Kanzlei. Der Beklagte benütze die Räume nicht mehr und habe sie Dritten überlassen.

Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehr ab. Es stellte - abgesehen vom Inhalt des Mietvertrages - noch folgenden wesentlichen Sachverhalt fest:

Der Beklagte betrieb zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages bereits 10 Jahre seine Kanzlei, die er im Jahr 1954 von einem Vorgänger übernommen hatte, im Bestandobjekt. Dr. Berta M*** war Konzipientin des Vorgängers und dann des Beklagten und führte in der Folge mit diesem bis 1980 eine Kanzleigemeinschaft. Mit 8. Jänner 1980 verzichtete der Beklagte auf die Ausübung der Rechtsanwaltschaft, Dr. Berta M*** wurde zum mittlerweiligen Stellvertreter bestellt und betreibt ihre Kanzlei im Bestandobjekt, von welchem sie etwa die Hälfte benützt und zwar zwei große und zwei kleine Zimmer. Der Beklagte, der sich auch vor seinem Verzicht auf die Rechtsanwaltschaft hauptsächlich mit politischer Bildung befaßt hatte und dessen Causen auch damals schon hauptsächlich von Frau Dr. M*** geführt wurden, ist seit seinem Verzicht auf die Rechtsanwaltschaft als freischaffender Schriftsteller tätig. Er benützt dabei etwa die Hälfte der Kanzleiräumlichkeiten im Bestandobjekt. Diese Benützungsaufteilung entspricht auch der Aufteilung der Benützung der Räumlichkeiten vor dem Verzicht des Beklagten auf die Rechtsanwaltschaft. Gemeinsam werden von Frau Dr. M*** und dem Beklagten die Bibliothek sowie die Nebenräume des Bestandobjektes benützt. Eine regelmäßige Anwesenheit des Beklagten im Bestandobjekt kann nicht festgestellt werden. Seine Anwesenheit gestaltet sich etwa so, daß er etwa eine Woche wegfährt, dann wieder eine Woche in Wien ist, oder drei Tage wegfährt und dann wieder drei Tage in Wien ist. Wenn sich der Beklagte in Wien aufhält, ist er von morgens bis zum zeitigen Nachmittag im Bestandobjekt. Der Beklagte hatte bis zum 30. September 1986 eine fix angestellte Sekretärin, die seine politischen Schriften, Bücher und Manuskripte schrieb. Seit diesem Zeitpunkt arbeitet diese Angestellte freiberuflich beim Beklagten. Sie richtet ihre Anwesenheit im Bestandobjekt nach den Anwesenheiten des Beklagten ein. Bereits vor 1980 hielt sich der Beklagte im Bestandobjekt nicht öfter auf als zum gegenwärtigen Zeitpunkt. Dr. Berta M*** hat sich im Bestandobjekt eine Übernachtungsmöglichkeit geschaffen. Rechtsanwalt Dr. Z*** hält sich seit über zehn Jahren im Ausland auf, seine Vertreterin ist seit 1. Dezember 1983 Dr. Berta M***. Dr. Z*** führt in Österreich keine Causen, Dr. Berta M*** erledigt für ihn nur die ihm zugeteilten Verfahrenshilfesachen. Früher wurde als Kanzleiadresse Dr. Z*** eine andere Anschrift bekannt gegeben, infolge von Unzukömmlichkeiten bei der Postzustellung wurde die Adresse des aufgekündigten Bestandobjektes als offizielle Kanzleiadresse Dr. Z*** angegeben.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 7 MRG liege nicht vor, denn nach der zu § 19 Abs 2 Z 14 MG ergangenen und auch weiterhin anwendbaren Rechtsprechung komme es nicht darauf an, ob die Geschäftsräume für eine geschäftliche Tätigkeit des Mieters oder für geschäftliche Zwecke dritter Personen benützt werden, sondern nur darauf, daß das Bestandobjekt überhaupt zu geschäftlichen Zwecken verwendet werde. § 30 Abs 2 Z 7 MRG habe nämlich nicht den Zweck, die geschäftliche Tätigkeit des Mieters sicherzustellen, sondern den, hintanzuhalten, daß die gemieteten Geschäftsräumlichkeiten überhaupt nicht oder nicht adäquat benützt würden. Da Dr. Berta M*** ihre Rechtsanwaltstätigkeit im Bestandobjekt ausübe, liege dieser Kündigungsgrund nicht vor. Aber auch der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 MRG sei nicht gegeben. Die

Überlassung eines Teiles des Mietobjektes gegen übermäßiges Entgelt sei nicht behauptet worden. Eine gänzliche Überlassung des Bestandobjektes liege aber nicht vor, weil der Beklagte die Hälfte des Bestandobjektes selbst verwende. Auch auf Punkt VI des Mietvertrages könne die Kündigung nicht mit Erfolg gestützt werden, weil nicht jeder Verstoß gegen eine vertragliche Verpflichtung einen Kündigungsgrund nach § 30 Abs 1 MRG darstelle. Nur wenn eine Vertragsverletzung wichtige, die wirtschaftliche Existenz des Vermieters gefährdende Interessen wesentlich beeinträchtige, liege dieser Kündigungsgrund vor. Eine derartige Gefährdung der Interessen müsse bereits in der Aufkündigung behauptet werden, was hier nicht geschehen sei. Auf diesen Kündigungsgrund sei daher nicht weiter einzugehen, so daß auch nicht geprüft werden müsse, ob die teilweise Weitergabe des Bestandobjektes an Dr. Berta M*** nicht ohnedies vertragskonform sei. Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger nicht Folge, sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 60.000, nicht aber S 300.000 übersteige und die Revision zulässig sei. Das Gericht zweiter Instanz teilte die Ansicht des Erstgerichtes, nicht jeder Verstoß gegen eine vertragliche Bestimmung stelle den Kündigungsgrund des § 30 Abs 1 MRG dar, sondern nur eine Vertragsverletzung, die wichtige, die wirtschaftliche Existenz des Mieters gefährdende Interessen wesentlich beeinträchtige. Eine derartige Gefährdung müßte der Vermieter in der Aufkündigung dartun und könne sie nicht mehr nachholen. Es bedürfe neben diesen Sachbehauptungen noch der Voraussetzung, daß nur die konkrete Aufkündigung als letztes Mittel geeignet sei, die existentiellen Schwierigkeiten zu beheben. Dazu komme noch, daß die Heranziehung der Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG überhaupt nur dann zulässig sei, wenn ein Tatbestandsmerkmal nach Abs 2 des § 30 MRG fehle, aber durch ein Gleichwertiges ersetzt werde, wobei der einem Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 MRG gleichwertige Sachverhalt bereits in der Kündigung konkret vorgebracht werden müsse. Diese Generalklausel habe keineswegs die Aufgabe, fehlende Merkmale des § 30 Abs 2 MRG zu ersetzen. Gemäß § 30 Abs 3 MRG sei jede vertragliche Ausdehnung des Kündigungsrechtes über die gesetzlichen Möglichkeiten hinaus unwirksam. Mit Rücksicht auf den gesetzlich vorgesehenen Kündigungstatbestand des § 30 Abs 2 Z 4 MRG könne sich daher der Vermieter nicht auf die Vereinbarung eines weitergehenden Kündigungsrechtes für den Fall des Verstoßes gegen das im Mietvertrag vereinbarte Verbot der Untervermietung (sinngemäß auch Weitergabe, teilweise, gänzliche etc.) berufen. Ob der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 MRG vorliege oder nicht, sei vielmehr ausschließlich nach der genannten Gesetzesbestimmung zu beurteilen. Nach den unbekämpften erstgerichtlichen Feststellungen könne von einer Nichtverwendung des aufgekündigten Objektes zu der im Vertrag bedungenen geschäftlichen Betätigung keine Rede sein. Vielmehr habe das Erstgericht festgestellt, daß das Mietobjekt regelmäßig von Frau Dr. Berta M*** als Rechtsanwaltskanzlei verwendet werde. Es komme nicht darauf an, ob die Geschäftsräume für eine geschäftliche Tätigkeit des Mieters oder für geschäftliche Zwecke dritter Personen benutzt würden. Es sei noch die Frage zu prüfen, ob die teilweise Überlassung der Bestandräumlichkeiten an Dr. Berta M*** einer gänzlichen Weitergabe gleich zu halten sei (dies abgesehen davon, daß ein Teil von Lehre und Rechtsprechung auf dem Standpunkt stünden, der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 MRG zweiter Satz komme, wie auch der des § 19 Abs 2 Z 10 zweiter Satz MG, nur bei Wohnungen in Betracht). Aus den erstgerichtlichen Feststellungen ergebe sich eine regelmäßige, wenn auch nicht dauernde Benützung der nicht weitergegebenen Teile des Mietobjektes durch den Beklagten. Der Beklagte sei als freischaffender Schriftsteller tätig, benütze gemeinsam mit Dr. M*** die Bibliothek sowie die nur von ihm verwendeten Räume zum Verfassen von politischen Schriften, Büchern, Manuskripten und bis 30. September 1986 auch zum Aufenthalt einer von ihm fix angestellten Sekretärin, die seither freiberuflich für den Beklagten im aufgekündigten Objekt arbeite. Unbestrittenermaßen handle es sich bei der Arbeit des Beklagten im aufgekündigten Objekt nicht mehr um die eines Rechtsanwaltes, aber doch um eine geschäftliche Tätigkeit im weiteren Sinn. Eine geschäftliche Tätigkeit müsse nämlich durchaus nicht auf Gewinn gerichtet sein. Vielmehr umfasse sie auch jede, nicht bloß eigenen Interessen dienende Tätigkeit zu humanitären, geistigen oder kulturellen Zwecken. Wenn es aber auf die Frage der Erzielung eines Gewinnes für die Beurteilung als geschäftliche Tätigkeit nicht ankomme, könne auch dahingestellt bleiben, ob der Beklagte die von ihm verfaßten Schriften und Bücher verkaufe, welche Nachfrage danach bestehe und welche Interessen letztlich damit verfolgt würden. Aus den erstgerichtlichen Feststellungen gehe jedenfalls hervor, daß in diesem Zusammenhang eine Bürotätigkeit des Beklagten und auch seiner Schreibkraft erforderlich sei und auch aufgewendet werde. Es lasse sich somit die Tätigkeit des emeritierten Rechtsanwaltes als freier Schriftsteller, die in dem von ihm weiterhin benützten Teil seiner Rechtsanwaltskanzlei stattfinde, als geschäftliche Betätigung werten. Die Kläger bekämpfen das Urteil des Berufungsgerichtes mit Revision, machen die Anfechtungsgründe der Nichtigkeit des Berufungsurteils, der Mängelhaftigkeit des Berufungsverfahrens sowie der

unrichtigen rechtlichen Beurteilung geltend und beantragen das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß die Kündigung gerechtfertigt ist. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Der Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Worin eine Nichtigkeit des angefochtenen Urteils liegen sollte, wird in der Revision nicht ausgeführt, sie läßt auch nicht erkennen, was als Verfahrensmangel gerügt wird. Auf diese Revisionsgründe ist daher nicht einzugehen.

Zur Rechtsfrage führen die Kläger hinsichtlich des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 1 MRG zunächst aus, Dr. Berta M*** benütze seit Beendigung der Kanzleigemeinschaft mit dem Beklagten das Bestandobjekt, ohne daß sich im Mietvertrag eine äquivalente Berechtigung fände. Diese Ausführungen sind jedoch nicht zielführend. Es kommt nicht darauf an, ob der Mietvertrag eine Überlassung von Räumen an Dr. Berta M*** zuläßt, entscheidend ist vielmehr allein, ob ein Kündigungsgrund im Sinne des § 30 MRG verwirklicht wurde. Dies ist aber nicht der Fall. Verstöße gegen vertragliche Verpflichtungen stellen an sich keinen wichtigen Kündigungsgrund dar, da ihnen durch Klage auf Zuhaltung oder Unterlassung begegnet werden kann. Bei einem Verstoß gegen vertragliche Verpflichtungen liegt ein Kündigungsgrund nur dann vor, wenn hiervon wichtige Interessen des Vermieters in einer Weise verletzt werden, daß sie einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Vermieters gleichkommen, was der Vermieter schon in der Aufkündigung darum muß (Würth in Rummel, ABGB, Rdz 11 zu § 30 MRG; MietSlg. 33.324 uva).

Der Ansicht, eine teilweise Weitergabe des Bestandobjektes habe wirksam als Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart werden können, ist entgegenzuhalten, daß die Vereinbarung von Kündigungsgründen zur Voraussetzung hat, daß die vereinbarten Gründe für den Vermieter, seine nahen Angehörigen oder für sein Unternehmen wichtig und bedeutsam sind, was dahin zu verstehen ist, daß sie den im § 30 Abs 2 MRG aufgezählten Fällen an Bedeutung nahekommen (Würth aaO Rdz 45 zu § 30 MRG; MietSlg. 33.396). Die Vereinbarung darüber hinausgehender Kündigungsgründe ist gemäß § 30 Abs 3 MRG rechtsunwirksam. Inwieweit diese Auslegung - wie die Revisionswerber meinen - nicht verfassungskonform sein sollte, ist nicht einzusehen. Den Revisionsausführungen, es werde generell die Frage der Verfassungsmäßigkeit des § 30 MRG vor allem im Hinblick auf das Eigentumsrecht, die Erwerbsfreiheit und den Gleichheitsgrundsatz aufgeworfen, ist entgegenzuhalten, daß der Verfassungsgerichtshof schon in den zu MietSlg. 10.001 veröffentlichten Entscheidungen ausgesprochen hat, daß das Mietengesetz nicht verfassungswidrig ist und daß er diese Rechtsprechung offenbar nie aufgegeben hat (MietSlg. Bd. XXIX/14). Dies hat auch für das Mietrechtsgesetz zu gelten.

Der Umstand, daß die Kläger bei einer Neuvermietung des Objektes einen höheren Mietzins erzielen könnten, als sie derzeit vom Beklagten erhalten, stellt keinen wichtigen Grund dar, der eine Kündigung rechtfertigen könnte.

Auch die Revisionsausführungen zu den Kündigungsgründen des § 30 Abs 2 Z 4 und 7 MRG sind nicht berechtigt. Der Kündigungsgrund nach Z 7 liegt nur bei Fehlen einer regelmäßigen geschäftlichen Tätigkeit durch wen immer vor (Würth aaO, Rdz 34 zu § 30 MRG mwN). Da Dr. Berta M*** ihre Tätigkeit als Rechtsanwalt in den aufgekündigten Räumen ausübt, ist dieser Kündigungsgrund nicht verwirklicht. Der Kündigungsgrund nach Z 4 setzt eine gänzliche Weitergabe des Mietgegenstandes voraus oder die teilweise Weitergabe einer Wohnung, wenn die nicht weitergebenden Teile der Wohnung nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen regelmäßig verwendet werden. Eine gänzliche Weitergabe scheidet im vorliegenden Fall aus, weil sich der Beklagte etwa die Hälfte der Räume des Bestandobjektes vorbehalten hat. Ob eine teilweise Weitergabe von Geschäftsräumlichkeiten (abgesehen vom Fall einer unverhältnismäßig hohen Gegenleistung) bei Nichtbenützung der nicht weitergegebenen Teile durch den Mieter überhaupt einen Kündigungsgrund darstellt (vgl. Würth aaO, Rdz 25 zu § 30 MRG), braucht hier nicht erörtert zu werden, weil der Kläger die vorbehaltenen Räume auf eine Weise benützt, die eine regelmäßige Verwendung im Sinne des letzten Satzes des § 30 Abs 2 Z 4 MRG darstellt. Eine tägliche Benützung durch den Mieter selbst ist nicht erforderlich (vgl. Würth aaO, Rdz 25 zu § 30 MRG). Die Behauptung, der Beklagte benütze die Räumlichkeiten nur mehr sporadisch oder fallweise, ist durch die Feststellungen nicht gedeckt. Es ist nicht erforderlich, daß die Tätigkeit, die der Beklagte nunmehr in den Räumen ausübt, der Tätigkeit eines voll im Beruf stehenden Rechtsanwaltes entspricht. Die Ausübung einer Tätigkeit als frei schaffender Schriftsteller im festgestellten Umfang, für welche der Beklagte bis 30. September 1986 sogar eine fix angestellte

Sekretärin hatte, die ab diesem Zeitpunkt freiberuflich in den aufgekündigten Räumen beim Beklagten arbeitet, erfüllt das Erfordernis der "regelmäßigen Verwendung". Die Behauptung der Revisionswerber, der Beklagte übe in den aufgekündigten Räumen nur eine Tätigkeit zum Zeitvertreib aus, ist durch die Feststellungen nicht gedeckt.

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

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

Anmerkung

E14833

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0020OB00562.88.0712.000

Dokumentnummer

JJT_19880712_OGH0002_0020OB00562_8800000_000

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at