

TE OGH 1988/3/22 10Ob535/87

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 22.03.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Resch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Mag. Engelmaier, Dr. Angst, Dr. Bauer und Dr. Kellner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Firma Franz B*** OHG, 2. Helga B***, Geschäftsfrau und 3. Inge W***, Geschäftsfrau, alle 8970 Schladming, Hauptplatz 17, alle vertreten durch Dr. Ernst Rohrauer und Dr. Josef Hofer, Rechtsanwälte in Wels, wider die beklagte Partei Walter L***, Uhrmachermeister, 8970 Schladming, Hauptplatz 17, vertreten durch Heinrich Hofrichter und Dr. Erwin Bajc, Rechtsanwälte in Bruck an der Mur, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Kreisgerichtes Leoben als Berufungsgerichtes vom 22. September 1987, GZ R 670/87-14, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Schladming vom 4. Juni 1987, GZ C 39/87-9, 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 6.506,50 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin S 591,50 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Ing. Helmut K*** war Eigentümer der Liegenschaft

EZ 7 KG Schladming mit dem darauf errichteten Haus Schladming Hauptplatz Nr. 17. Mit Vertrag vom 18. August 1978 vermietete er den im genannten Gebäude westseitig und ebenerdig gelegenen Verkaufsraum mit Auslage, einen Lagerraum und eine "Passage" im Gesamtausmaß von ca. 70 m² an den Beklagten Walter L*** zum Zwecke des Betriebes eines Uhren- und Juwelenhandelsgeschäftes sowie einer Uhrenreparaturwerkstatt. Als Anfangstermin des für unbestimmte Zeit geschlossenen Bestandverhältnisses wurde der 1. November 1978 bestimmt. Die Vertragsteile kamen überein, die Rechtsbeziehung könne nach Ablauf von 15 Jahren von beiden Seiten unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist zum 30. Juni oder 31. Dezember eines jeden Jahres aufgekündigt werden. Im übrigen wurde einvernehmlich schriftlich festgehalten, der Vermieter könne das Mietverhältnis für fristlos aufgelöst erklären, sollte über das Vermögen des Mieters ein Konkurs- oder Ausgleichsverfahren eröffnet werden. Im Jahre 1981 ging das Eigentum am Objekt im Kaufwege auf die Kläger, nämlich die Firma Franz B*** OHG, Helga B*** und Inge W*** über.

Am 23. Dezember 1986 wurde über das Vermögen des Beklagten das Ausgleichsverfahren zu GZ Sa 15/86 des Kreisgerichtes Leoben eröffnet und Dr. Bertram M***, Rechtsanwalt, zum Ausgleichsverwalter bestellt. Dieser nahm die von der Zweitklägerin mit Schreiben vom 22. Jänner 1987 abgegebene Erklärung, das Bestandverhältnis sei mit Wirkung der Einleitung des Insolvenzverfahrens aufgelöst, nicht zur Kenntnis.

Der Ausgleichsvorschlag des Beklagten wurde von dessen Gläubigern am 4. März 1984 angenommen.

Mit dem Mietzins ist der Beklagte nie in Verzug geraten. Mit Schriftsatz vom 19. Februar 1987 kündigten die Kläger das Mietverhältnis zum 31. Dezember 1987 unter Geltendmachung des vertraglich vereinbarten Auflösungsgrundes der Eröffnung des Ausgleichsverfahrens gerichtlich auf.

Der Beklagte er hob gegen die erlassene Aufkündigung vom 20. Februar 1987, GZ K 4/87-2 des Erstgerichtes Einwendungen. Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf. Nach § 30 Abs1 MRG könne der Vermieter den Mietvertrag nur aus wichtigen Gründen kündigen. Eine Aufkündigung nach dieser Gesetzesbestimmung sei nur zulässig, wenn anstelle der fehlenden Voraussetzungen eins Tatbestandes nach § 30 Abs2 MRG solche zusätzliche Umstände vorlägen, daß der gesamte Sachverhalt an Wichtigkeit den im einzelnen im Gesetz aufgezählten Kündigungsgründen gleichkomme. Schlechte wirtschaftliche Verhältnisse des Mieters rechtfertigten die Aufkündigung nur dann, wenn ein qualifizierter Verzug im Sinne des § 30 Abs2 Z 1 MRG vorliege, bloße Befürchtungen, daß es wegen der schlechten Finanzlage des Mieters künftig zu einem solchen Verzug kommen könnte, reichten als Kündigungsgrund nicht aus. Das Berufungsgericht gab der wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobenen Berufung der klagenden Parteien keine Folge und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 300.000,-

übersteigt.

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages sei die
Gesetzeslage, was die hier entscheidungswesentlichen Bestimmungen
anlange, mit der gegenwärtigen inhaltlich ident gewesen, weil
§ 19 Abs1 MG in der Fassung des MRÄG einerseits
§ 30 Abs3 erster Satz MRG und andererseits
§ 30 Abs2 Z 13 MRG- abgesehen vom umfaßten

Personenkreis - entsprochen habe. Danach sei eine Aufkündigung des Mietvertrages nur aus wichtigen Gründen möglich. Das Adjektiv "wichtig" finde sich sowohl in der Generalklausel des § 19 Abs1 MG bzw. § 30 Abs1 MRG als auch im Zusammenhang mit der Bedeutsamkeit des vereinbarten Kündigungs(Auflösungs-)grundes nach § 19 Abs6 MG bzw. § 30 Abs2 Z 13 MRG. Grundsätzlich könnten daher alle Tatsachen, welche in Lehre und Rechtsprechung als wichtiger Kündigungsgrund im Sinne des § 19 Abs1 MG = § 30 Abs1 MRG anerkannt seien, auch zum Gegenstand einer wirksamen Vereinbarung eines Kündigungsgrundes gemacht werden. Berücksichtige man, daß die Möglichkeit der Vereinbarung zusätzlicher Kündigungsgründe die Ausnahme von der generellen Norm darstelle und die Umgehung der gesetzlichen Kündigungsbeschränkungen verpönt sei, müsse in Zweifelsfällen ein besonders rigoroser und kritischer Maßstab angelegt werden. Nach Lehre und Rechtsprechung dürfe im Sinne des § 19 Abs6 MG = § 30 Abs2 Z 13 MRG ein als wichtig und bedeutsam bezeichneter Umstand daher nur dann als Kündigungsgrund gewertet werden, wenn er den gesetzlich angeführten Kündigungsfällen an Bedeutung nahekomme. Weil nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (EvBl. 1956/351, MietSlg. 37.399 ua) nicht einmal die Eröffnung des Konkurses über das Vermögen des Mieters allein als wichtiger Kündigungsgrund gewertet werden könne, müsse dies umso mehr für die Eröffnung eines Ausgleichsverfahrens gelten. Die Einleitung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters schlechthin als "wichtig und bedeutsam" im Sinne des Gesetzes zu akzeptieren, würde mit dem wesentlichen Leitgedanken des Insolvenzrechtes - Erhaltung von Arbeitsplätzen und Sanierung schutzwürdiger Unternehmen - kollidieren. Für dadurch tatsächlich eintretende Beeinträchtigungen des Vermieters wie Mietzinsrückstand, Vernachlässigung des Mietobjektes oder Unterlassung einer bedungenen regelmäßigen Verwendung biete das Gesetz dem Vermieter ohnedies Kündigungsmöglichkeiten. Abstrakte Befürchtungen für die Zukunft reichten aber zur Begründung eines Kündigungsgrundes nicht aus. Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der klagenden Parteien wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, es dahin abzuändern, daß die Aufkündigung aufrecht erhalten werde. Hilfsweise wird ein Aufhebungs- und Zurückweisungsantrag gestellt. Die beklagte Partei beantragt, der Revision keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revision kommt keine Berechtigung zu.

Die umfangreichen Rechtsausführungen des Berufungsgerichtes sind zutreffend. Die Revisionswerber meinen, wenn

der Gesetzgeber die vertragliche Vereinbarung eines Umstandes als Kündigungsgrund zugelassen habe, der für den Vermieter als "wichtig und bedeutsam" anzusehen ist, so müsse dies so verstanden werden, daß nur unbedeutende Umstände ausgenommen werden sollten, weil "wichtige" Gründe ohnedies durch die Generalklausel erfaßt seien. Es ist ständige und einhellige Rechtsprechung, daß der Kündigungsgrund nach § 30 Abs1 MRG (§ 19 Abs1 MG) nur dann in Betracht kommt, wenn anstelle der fehlenden Voraussetzungen eines speziellen Kündigungstatbestandes andere wichtige Momente vorliegen, die an Gewicht und Bedeutung jenen gleichkommen. Das Fehlen einzelner Tatbestandsmerkmale kann durch Zurückgreifen auf die Generalklausel nicht umgangen werden (Würth in Rummel ABGB II Rz 7 zu § 30 MRG, MietSlg. 38.432, 31.344 uva).

Bis zum Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes BGBl. 1967/281 waren nur Vereinbarungen zulässig, durch die ein bestimmter Fall des Eigenbedarfes des Vermieters für sich oder für Verwandte in gerader Linie oder für ein Unternehmen, für das der Vermieter vertretungsbefugt ist, als Kündigungs- oder Auflösungsgrund festgesetzt wurde. Nur bei Untermietverhältnissen konnte ganz allgemein eine bestimmt bezeichnete Tatsache, die als bedeutsam für den Vermieter anzuerkennen ist, von vornherein als Kündigungs- oder Auflösungsgrund festgesetzt werden. Durch die Neufassung des § 19 Abs6 MG sollte den im Gesetz normierten Kündigungstatbeständen der bestimmt vereinbarte Kündigungs- oder Auflösungsgrund unter der Voraussetzung gleichwertig zur Seite gestellt werden, daß die bestimmt bezeichnete (als Kündigungs- oder Auflösungsgrund schriftlich vereinbarte) Tatsache in bezug auf die Kündigung oder Auflösung des Mietverhältnisses als wichtig und bedeutsam anzuerkennen ist (500 BlgNR 11.GP). Damit fiel auch bei Hauptmietverhältnissen die Beschränkung der Vereinbarung auf einen bestimmten Fall des Eigenbedarfes weg. Die Zulässigkeit der Vereinbarung von Kündigungsgründen sollte also erweitert werden. Wichtige Interessen des Vermieters können in Form der Vereinbarung eines Kündigungsgrundes berücksichtigt werden (vgl. Palten in ImmZ 1980, 136). Da § 19 Abs6 erster Satz MG grundsätzlich weiterhin Vereinbarungen, wonach dem Vermieter das Kündigungsrecht in einem weiteren als dem im § 19 MG vorgesehenen Ausmaß eingeräumt wird, als ungültig bezeichnete, kann allerdings auch durch Vereinbarung im Sinne des § 19 Abs6 MG ein als wichtig und bedeutsam bezeichneter Umstand nur dann als Kündigungsgrund gewertet werden, wenn er den im § 19 Abs2 MG aufgezählten Fällen an Bedeutung nahekommt (Zingher MG18 126, 1 Ob 753/80 = MietSlg. 33.396 ua). Der Gesetzgeber hat die Bestimmungen des § 19 Abs6 MG in § 30 Abs2 Z 13 MRG übernommen.

Auch die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes hat sich nicht geändert (vgl. MietSlg. 37.399). Der Kündigungsschutz sollte gegenüber der früheren Rechtslage nicht eingeschränkt werden. Eine großzügigere Auslegung der vertraglich vereinbarten Kündigungsmöglichkeit in der von den Revisionswerbern vertretenen Art - Vertragsfreiheit, soferne der als Kündigungsgrund vereinbarte Umstand nur nicht ganz bedeutungslos ist - würde dazu führen, daß die vom Gesetzgeber gewollten und im Gesetz verankerten Grundprinzipien der Kündigungsbegrenkungen zum Schutz des Mieters jederzeit durch vertragliche Vereinbarung unterlaufen werden könnten.

Die bloße Eröffnung eines Ausgleichsverfahrens allein aber (noch dazu, wenn in der Folge der Ausgleich angenommen und bestätigt wurde) kommt einem der im Gesetz aufgeführten Kündigungsgründe keinesfalls nahe. Wie der Oberste Gerichtshof mehrfach erkannt hat, stellt nicht einmal die Konkursöffnung über das Vermögen des Mieters an sich einen Kündigungsgrund dar (EvBl. 1956/351, Würth in Rummel ABGB Rz 12 zu § 30 MRG ua). Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, trifft dies noch viel weniger auf ein Ausgleichsverfahren des Mieters zu. Zweck des Ausgleichsverfahrens ist es ja, eine Liquidierung der Vermögenswerte des Ausgleichsschuldners zu verhindern und eine Fortführung des Unternehmens und dessen wirtschaftliche Gesundung zu ermöglichen. Bloß abstrakte Befürchtungen des Vermieters, in einem solchen Fall könnten in Zukunft für ihn nachteilige Folgen, Imageverlust, Mietzinsrückstände, Vernachlässigung des Mietobjektes, nicht mehr regelmäßige, bestimmungsgemäße Benützung, auftreten, sind nicht geeignet "wichtige und bedeutsame" Umstände im Sinne des Gesetzes darzustellen. Solche Umstände können, auch

ohne Insolvenzverfahren, theoretisch bei jedem beliebigen Mietverhältnis künftig auftreten. Sollte dies tatsächlich der Fall sein, stehen die im Gesetz ausdrücklich genannten Kündigungsgründe

(§ 30 Abs2 Z 1, 3, 4, 7, oder 9 MRG) dem Mieter ohnedies zur Verfügung. Es kann daher nicht davon gesprochen werden, daß ein Ausgleichsverfahren des Mieters einem der im Gesetz angeführten Kündigungsgründe nahekommt.

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

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

Anmerkung

E13654

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0100OB00535.87.0322.000

Dokumentnummer

JJT_19880322_OGH0002_0100OB00535_8700000_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