jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1988/2/23 4Ob505/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.02.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Prof.Dr.Friedl als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Gamerith, Dr.Kodek, Dr.Niederreiter und Dr.Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Hardmut F***, Geschäftsmann, Wien 10, Hofherrgasse 16, vertreten durch Dr.Herwig Kubac, Dr.Harald Svoboda, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Christian M***, Tischler, Wien 10, Hofherrgasse 16/12, vertreten durch Dr.Alois Eichinger, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 16.November 1987, GZ 48 R 403/87-10, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Favoriten vom 24.Juni 1987, GZ 5 C 5823/87-5, 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 1.812,80 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin S 164,80 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist grundbücherlicher Eigentümer des Hauses Wien 10, Hofherrgasse 16. Der Beklagte hat mit der Voreigentümerin Adolfine F*** am 9.Mai 1986 einen Mietvertrag über die Wohnung top Nr. 12 abgeschlossen. Die Wohnung war damals eine Wohnung der Kategorie C mit integriertem WC und Wohnverband. Die letzten drei Absätze des § 8 dieses Vertrages lauten:

"Es wurde schon bei Abschluß dieses Mietvertrages zwischen Vermieter und Mieter vereinbart, daß nach frei werden der Nachbarwohnung Tür Nr. 11, diese mit Tür Nr. 12 vereinigt wird. Es wird dann in der Tür Nr. 11 ein Badezimmer installiert und zwischen den beiden Zimmern ein Durchbruch hergestellt.

Es wird somit einvernehmlich festgehalten, daß bei frei werden der Tür Nr. 11, der Mietvertrag über die Tür Nr. 12 beendet ist und jedoch der Mieter, Herr Christian M***, ein Vormietrecht für die neugeschaffene Wohnung bekommt. Der Mietzins und die sonstigen Vereinbarungen richten sich nach dem, zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Falls keine Vereinbarung über den Mietvertrag der neugeschaffenen Wohnung zustande kommt, ist die Wohnung Top Nr. 12, innerhalb der vereinbarten Kündigungsfrist ersatzlos dem Vermieter zurückzustellen."

Nach dem Freiwerden der Wohnung top Nr. 11 verständigte der Kläger den Beklagten, daß damit das Mietverhältnis für die Wohnung top Nr. 12 beendet sei.

Der Kläger kündigte dem Beklagten die im Hause Wien 10, Hofherrgasse 10, gelegene Mietwohnung Nr. 12 für den 31.August 1987 unter Berufung auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 1 und Abs 2 Z 13 MRG gerichtlich auf. Die Parteien hätten den in § 8 des Mietvertrages vereinbarten Endigungsgrund als wichtig und bedeutsam angesehen. Nach dem Vertrag habe die Hausinhabung die Zusammenlegung und Standardanhebung vorzunehmen. Obwohl die Wohnung top Nr. 11 nun bestandfrei sei und für die Zusammenlegung und Standardanhebung ein genehmigter Bauplan vorliege, verweigere der Beklagte die Räumung; er sei auch nicht bereit, nach Durchführung der Arbeiten durch den Kläger das durch die Zusammenlegung entstehende Objekt zu dem vom Kläger angekündigten angemessenen Mietzins zu mieten. Der Beklagte erhob Einwendungen gegen die Aufkündigung. Beim Abschluß des Mietvertrages sei zwar in Aussicht gestellt worden, daß der Beklagte seine Substandardwohnung top Nr. 12 mit der Nachbarsubstandardwohnung top Nr. 11 bei deren Freiwerden vereinigten könne; es sei aber nicht vereinbart worden, daß die Zusammenlegung und Umgestaltung der beiden Wohnungen vom Hauseigentümer durchzuführen wäre. § 8 des Mietvertrages widerspreche zwingenden Bestimmungen des MRG und sei daher unzulässig. Der Kläger bestehe darauf, die Investitionsarbeiten selbst vorzunehmen und verlange vom Beklagten einen Investitionsbeitrag von S 130.000,--. Der Beklagte habe seine Wohnung top Nr. 12 wesentlich verbessert und mit einer Zentralheizung versehen; nach der Zusammenlegung beider Wohnungen hätte er nach Auffassung des Klägers einen Mietzins nach Kategorie A zu zahlen. Obwohl die Voraussetzungen des § 5 Abs 2 MRG vorlägen, sei der Kläger seiner dort festgelegten Pflicht, dem Beklagten ein verbindliches Anbot zum Abschluß eines Mietvertrages über die freigewordene Wohnung zu stellen, nicht nachgekommen. Die Finanzierung der Vereinigung und die Standardanhebung obliege dem Zumieter; dieser habe auch einen Anspruch darauf. Der Beklagte sei zur Anmietung der Wohnung top Nr. 11, zur Standardanhebung und zur Vereinigung beider Wohnungen bereit.

Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. Zusätzlich zu dem eingangs wiedergegebenen Sachverhalt stellte es noch fest:

Der Kläger schlug dem Beklagten vor, daß die beiden Wohnungen vereinigt würden, und bot ihm für die von ihm in der Wohnung top Nr. 12 hergestellte Heizung, die der Beklagte mit S 70.000,-- finanziert hatte, S 40.000,-- bis S 50.000,-- an; die Zusammenlegung sollte "durch die Hauseigentümer" erfolgen. Die Kosten für die Installation eines Bades von S 70.000,-- bis S 80.000,-- und die Kosten für Sonderwünsche soll der Beklagte bezahlen; weiters sollte er sich verpflichten, für das Mietobjekt einen "Kategorie A-Mietzins" zu zahlen, und zwar einen Mietzins auf Grund freier Vereinbarung; auch sollte er auf etliche Ersatzansprüche für die Investitionen zum Zeitpunkt der Auflösung des Mietvertrages verzichten. Dieses Angebot nahm der Beklagte nicht an; er erklärte sich aber bereit, die Wohnung top Nr. 11 dazuzumieten und mit seiner bisherigen Wohnung auf eigene Kosten zusammenzulegen. Rechtlich meinte das Erstgericht, daß keiner der geltend gemachten Kündigungsgründe vorliege. Unter den Kündigungsgrund des § 30 Abs 1 MRG fielen alle jene Tatbestände, die nicht in § 30 Abs 2 MRG aufgezählt seien, an Schwere aber den dort genannten Sachverhalten gleichkämen. Die Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG habe nicht die Aufgabe, fehlende Merkmale der Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG zu ersetzen, sondern diene dazu, vom Gesetz nicht erfasste, aber gleichwertige Sachverhalte diesen gleichzusetzen. So könne eine Beeinträchtigung der Interessen des Vermieters dann einen Kündigungsgrund bilden, wenn die begehrte Auflösung des Mietvertrages zur Erhaltung der physischen oder wirtschaftlichen Existenz des Kündigenden unbedingt erforderlich sei. Derartiges habe der Kläger nicht behauptet; es fehle auch ein Hinweis darauf, daß die in § 8 des Mietvertrages enthaltene Zusatzvereinbarung für den Vermieter dermaßen von Interesse gewesen sei, daß für ihn dann eine Existenzgefährdung vorläge, wenn die Zusammenlegung der beiden Wohnungen nicht durch ihn selst erfolgte. Die Befürchtung des Vermieters, daß der Mieter die Zusammenlegung allenfalls nicht sachgerecht durchführen könnte, sei objektiv nicht gerechtfertigt. Der Mieter sei verpflichtet, bei der Zusammenlegung von Wohnungen und bei Umgestaltungen die notwendigen Einverständnisse des Hauseigentümers und die behördlichen Bewilligungen einzuholen; dem Vermieter stehe es jederzeit frei, bei unsachgemäßen oder nicht baubehördlich bewilligten Umbauarbeiten rechtliche Schritte einzuleiten.

Im Mietvertrag könne zwar ein bestimmter Umstand als Kündigungsgrund vereinbart werden, doch nur unter der Voraussetzung, daß er für den Vermieter, seine nahen Angehörigen oder sein Unternehmen als wichtig und bedeutsam anzusehen sei (§ 30 Abs 2 Z 13 MRG). Das Freiwerden der Nachbarwohnung top Nr. 11 bilde aber für den Kläger keinen wichtigen Grund, das Mietverhältnis mit dem Beklagten aufzulösen. Der einzige Grund für die Aufkündigung sei ein wirtschaftlicher, nämlich der, daß der Kläger durch die Zusammenlegung der Wohnungen einen höheren Mietzins erzielen könne. Der Kläger sei zwar nicht verpflichtet, dem Beklagten die Wohnung nach § 5 Abs 2

MRG anzubieten, weil die Wohnung des Beklagten bereits eine solche der Kategorie C sei. Ob der Kläger auf Grund des § 8 des Mietvertrages verpflichtet ist, die Wohnung top Nr. 11 dem Beklagten anzubieten, spiele hier keine Rolle, sei doch diese Vertragsbestimmung nach § 30 Abs 3 Satz 1 MRG rechtsunwirksam, weil der dort genannte Umstand nicht wichtig und bedeutsam im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG sei.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil; es sprach aus, daß der Streitwert S 60.000,--, nicht jedoch S 300.000,-- übersteige und die Revision zulässig sei. Der Kläger vermenge in seiner Rechtsrüge die Voraussetzungen für eine Kündigung auf Grund der Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG und einer solchen nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG. Ein der Generalklausel zu unterstellender Sachverhalt müsse nicht schon im Mietvertrag als Kündigungsgrund vorgesehen sein; stütze sich aber der Vermieter auf die Generalklausel, dann müsse er den gesamten relevanten Sachverhalt schon in der Kündigung darstellen. Das habe der Kläger hier unterlassen; bilde doch der Umstand, daß der Mieter einem - wie noch auszuführen sein werde - unwirksam vereinbarten Auflösungsgrund widersprechend, das Mietobjekt nicht zurückgibt oder ein (angeblich) vertragskonformes Vormietangebot über die Nachbarwohnung ausschlägt, keinen wichtigen Grund im Sinne des § 30 Abs 1 MRG.

§ 8 des Mietvertrages sehe keine Kündigungsmöglichkeit, sondern - entgegen § 29 MRG - die Auflösung des Vertrages bei Eintritt einer Bedingung vor. Eine solche Erweiterung der Auflösungsgründe durch Vereinbarung sei im Rahmen der dem Kündigungsschutz unterliegenden Mietverhältnisse nicht möglich. Sei aber der geltend gemachte Kündigungsgrund gar nicht vereinbart, so komme es auf die in Form unzulässiger Neuerungen im Berufungsverfahren vom Kläger vorgebrachten Gründe, aus denen er die Zusammenlegung der Wohnungen als ein wichtiges und bedeutsames Anliegen darzustellen versuche, nicht an. Es sei unzulässig, einen nach dem 1.Jänner 1982 vereinbarten Auflösungsgrund, der nach § 29 MRG unwirksam vereinbart worden sei, ohne weiteres in einen Kündigungsgrund umzudeuten und sein Vorliegen unter dem Gesichtspunkt des § 30 Abs 2 Z 13 MRG inhaltlich zu prüfen. Gegen dieses Urteil wendet sich die Revision des Klägers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, daß die Aufkündigung für rechtswirksam erklärt und dem Räumungsbegehren stattgegeben werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Beklagte beantragte, die Revision als unzulässig zurückzuweisen, hilfsweise, ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, weil die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts abhängt, der zur Wahrung der Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt

(§ 502 Abs 4 Z 1 ZPO), war doch eine dem § 8 des vorliegenden Mietvertrages entsprechende Vereinbarung noch nicht Gegenstand der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes.

Die Revision ist aber nicht berechtigt.

Der Kläger wendet sich gegen die Rechtsansicht des Gerichtes zweiter Instanz, daß der in § 8 des Mietvertrages vereinbarte Auflösungsgrund nicht in einen Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG umgedeutet werden könne; er verweist insbesondere auf den letzten Absatz des § 8 des Mietvertrages, wo von einer Rückstellung des Mietobjektes "innerhalb der vereinbarten Kündigungsfrist" die Rede ist. Auf die Frage, ob die - unwirksame (MietSlg 35.344, 37.395) - Vereinbarung eines Umstandes als Auflösungsgrund in einen vereinbarten Kündigungsgrund umgedeutet werden kann, ist aber diesmal nicht einzugehen, weil auch bei Bejahung der Voraussetzungen einer solchen Konversion (Koziol-Welser8 I 147 f) für den Kläger nichts zu gewinnen wäre. Wie schon das Erstgericht zutreffend ausgeführt hat, kann - bei sonstiger Unwirksamkeit (§ 30 Abs 3 Satz 1 MRG) - nur eine solche Tatsache im Mietvertrag schriftlich als Kündigungsgrund vereinbart werden, die für den Vermieter, seine nahen Angehörigen im Sinne des § 14 Abs 3 MRG und das Unternehmen, für das er (mit-)zeichnungsberechtigt ist, objektiv wichtig und bedeutsam ist;

sie muß den in § 30 Abs 2 MRG genannten Gründen nahekommen (MietSlg 33.396 ua zu § 19 Abs 6 Satz 2 MG idF des MRÄG;

MietSlg 36.443/20). Wollte man die Ansicht vertreten, daß Umstände, die den im Gesetz ausdrücklich angeführten Kündigungsgründen an Gewicht und Bedeutung nicht nahekommen, bei einer entsprechenden Vereinbarung eine Kündigung rechtfertigen könnten, dann würde dies eine nach § 30 Abs 3 MRG unzulässige Erweiterung des Kündigungsrechtes bedeuten.

Die Parteien haben in § 8 des Mietvertrages "einvernehmlich festgehalten", daß bei Freiwerden der Wohnung top Nr. 11 der Mietvertrag über die Wohnung top NR. 12 "beendet" sei; aus dem gesamten Zusammenhang der Vereinbarung läßt sich jedoch entnehmen, daß als Endigungsgrund nicht schon das Freiwerden der Wohnung top Nr. 11, sondern erst das Nichtzustandekommen eines Mietvertrages zwischen den Parteien über die durch Zusammenlegung beider Wohnungen und Umgestaltung der Wohnung top Nr. 11 (durch Installierung eines Badezimmers) neugeschaffene Wohnung gelten sollte, war doch erst für diesen Fall die Rückstellung der Wohnung Nr. 12 an den Vermieter vorgesehen. Daß dieser Sachverhalt an Gewicht und Bedeutung einem der in § 30 Abs 2 MRG aufgezählten Kündigungsgründe nahekäme, kann nicht gesagt werden:

Der Gesetzgeber begünstigt zwar, wie aus § 16 Abs 1 Z 5 und 6 MRG hervorgeht, den Vermieter, der den Standard von Wohnungen anhebt, erklärt er doch in solchen Fällen Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses zu einem für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag ohne die Beschränkungen des § 16 Abs 2 MRG für zulässig. Nach § 20 Abs 1 Z 1 lit c MRG hat der Vermieter in seiner Jahresabrechnung den Hauptmietzins für die Objekte des Hauses, die er trotz ihrer Vermietbarkeit mehr als 6 Monate leer stehen ließ, als Einnahmen auszuweisen; wenn er aber zur Anhebung des Standards nützliche Verbesserungen nach §§ 4 oder 5 MRG durchführen ließ, erhöht sich diese Frist um ein Jahr. Schon aus dieser Gesetzeslage ergibt sich das Interesse des Vermieters an Standardanhebungen. In gleicher Weise ist das Interesse des Vermieters daran zu bejahen, daß er eine frei gewordene Wohnung innerhalb bestimmter Fristen ab dem Auszug des früheren Mieters wiederum vermietet, weil er nur in diesem Fall den angemessenen Zins verlangen kann (§ 16 Abs 1 Z 5 und 6 MRG). Dem Vermieter ist daher ein Interesse an der Zusammenlegung und Standardanhebung von Wohnungen nicht abzusprechen. Das ändert aber nichts daran, daß der im vorliegenden Fall vereinbarte Kündigungsgrund nicht von so großem Gewicht ist, daß er wirksam hätte vereinbart werden können. Dies zeigt ein Vergleich mit dem - nächstliegenden - Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 16 MRG. Danach ist es als wichtiger Kündigungsgrund anzusehen, wenn der Hauptmieter einer Wohnung der Ausstattungskategorie "D" weder bereit ist, eine vom Vermieter im Sinn des § 4 Abs 4 MRG angebotene Standardverbesserung selbst durchzuführen, und dem Mieter Ersatz beschafft wird. All diese Tatbestandsmerkmale fehlen im vorliegenden Fall: Vor allem hat der Kläger nicht behauptet, daß die Wohnungen top Nr. 11 und 12 der Ausstattungskategorie D angehörten; aus dem vom Kläger selbst vorgelegten Mietvertrag geht hervor, daß die umstrittene Wohnung top Nr. 12 in die Kategorie C fällt. Das Interesse des Vermieters an einer Anhebung des Standards von Wohnungen der Kategorie C oder B kann aber - wie die in § 30 Abs 2 Z 16 MRG zum Ausdruck kommende Wertung des Gesetzgebers zeigt - nicht so hoch bewertet werden, daß die in § 8 des Mietvertrages vorgesehenen Umstände einem der in § 30 Abs 2 MRG aufgezählten Kündigungsgründe an Gewicht und Bedeutung nach nur nahekämen. Die gegenteilige Auffassung wäre auch mit § 5 Abs 3 MRG nicht in Einklang zu bringen: Danach kann der Vermieter, der eine durch Beendigung des Mietverhältnisses frei gewordene Wohnung der Ausstattungskategorie D allen in Betracht kommenden Hauptmietern der Nachbarwohnungen derselben Austattungskategorie erfolglos zur Zumietung und Umgestaltung angeboten hat (§ 5 Abs 2 MRG), die frei gewordene Wohnung an einen Dritten vermieten; dabei darf er mit diesem Hauptmieter vereinbaren, daß sich dieser bei Freiwerden einer zur Anhebung des Standards geeigneten Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D zur Zumietung und Umgestaltung in eine Wohnung der Ausstattungskategorie C gegen Entrichtung des für die so vergrößerte Wohnung nach § 16 Abs 2 Z 3 und Abs 4 MRG berechenbaren Hauptmietzinses verpflichtet und daß für den Fall, daß er dieser Pflicht nicht nachkommen sollte, das Freiwerden einer solchen Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D einen Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG bilde. Könnte nun der Vermieter ohnehin wirksam vereinbaren, daß ihn das Freiwerden der Nachbarwohnung des Mieters zur Aufkündigung berechtige, sofern er sich mit diesem Mieter nicht auf einen Mietvertrag über die durch Einbeziehung des frei gewordenen Mietgegenstandes erweiterte Wohnung einigen könne, dann wäre § 5 Abs 3 MRG überflüssig. Diese Bestimmung zeigt im übrigen ein weiteres Mal, daß dem Gesetzgeber nur die Standardanhebung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D so wichtig erscheint, daß zu ihrer Durchsetzung auch Kündigungen erleichtert werden sollen. Selbst wenn § 8 des Mietvertrages in die Vereinbarung eines Kündigungsgrundes umgedeutet würde, läge also doch keine wirksame Vereinbarung über das Kündigungsrecht vor; der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 13 MRG wäre auch in diesem Fall nicht verwirklicht. Kommt aber der vom Kläger vorgebrachte Sachverhalt keinem der Kündigungstatbestände des § 30 Abs 2 Z 1 bis 12 und Z 14 bis 16 MRG nahe, so kommt eine Aufkündigung nach § 30 Abs 1 MRG umso weniger in Frage, ist doch eine solche nur zulässig, wenn anstelle der

fehlenden Voraussetzungen eines Tatbestandes nach § 30 Abs 2 MRG solche zusätzlichen Umstände vorliegen, auf Grund deren der gesamte Sachverhalt an Wichtigkeit den dort aufgezählten Kündigungsgrund gleichkommt. (MietSlg 35.345; 4 Ob 542/87 ua).

Diese Erwägungen führen zur Bestätigung des angefochtenen Urteils.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E13543

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0040OB00505.88.0223.000

Dokumentnummer

JJT_19880223_OGH0002_0040OB00505_8800000_000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at