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 5Ob510/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.02.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Zehetner, Dr.Klinger und Dr.Schwarz als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Josef E***, Immobilienmakler, St. Pölten, Linzerstraße 21, 2.)

Christine E***, Geschäftsfrau, ebendort, beide vertreten durch Dr.Theodor Strohal, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Ing. Ursula B***, Kaufmann, St. Pölten, Wernerstraße 13, 2.) Helga S***, Angestellte, St. Pölten, Eichendorffstraße KNr. 2738, beide vertreten durch Dr.Georg Lugert, Rechtsanwalt in St. Pölten, wegen Aufkündigung eines Geschäftslokales, infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes St. Pölten als Berufungsgerichtes vom 23. September 1987, GZ R 363/87-24, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes St. Pölten vom 13. April 1987, GZ C 983/85-20, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, den klagenden Parteien die mit 3.127,08 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 284,28 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger kündigten den Beklagten das im Haus St. Pölten, Linzerstraße 23, gelegene Geschäftslokal top. Nr. 1 unter Geltendmachung der Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 Z 4, 7 und 9 MRG zum 31.Dezember 1985 auf. Die Beklagten seien nach dem Tod des Karl R*** am 11.Dezember 1971 als Erbinnen in dessen Hauptmietrecht eingetreten. Sie hätten den Mietgegenstand ganz weitergegeben und auch gegen eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. Das Geschäftslokal werde nicht zur bedungenen geschäftlichen Betätigung, sondern lediglich als Auslage verwendet. Der Mietgegenstand werde schließlich als Büroraum für die im Haus betriebene Gebäudeverwaltungs- und Realitätenvermittlungskanzlei der Kläger dringend benötigt; sie behielten sich vor, einen Ersatzmietgegenstand erst im Zuge des Verfahrens anzubieten. Die Beklagten beantragten, die Kündigung als rechtsunwirksam aufzuheben und das Räumungsbegehren abzuweisen. Den Beklagten fehle die Passivlegitimation, die geltend gemachten Kündigungsgründe seien nicht gegeben. Von den Rechtsvorgängern der Kläger und von den Klägern anerkannte Mieterin sei die Firma Karl R***, die zunächst als Einzelunternehmen und nach dem Tod des Karl R*** als offene Handelsgesellschaft bzw. in der Folge als Kommanditgesellschaft betrieben worden sei. Die Nutzung des Geschäftslokals als Auslage und Warenlager werde von den Rechtsvorgängern der Kläger und von den Klägern unverändert seit 17 Jahren nicht nur schlüssig, sondern ausdrücklich akzeptiert.

Die Kläger replizierten, daß einem Mietrechtsübergang von den Beklagten auf die Personenhandelsgesellschaft nie zugestimmt und von der erst durch § 30 Abs. 2 Z 7 MRG geschaffenen Kündigungsmöglichkeit unverzüglich Gebrauch gemacht worden sei, weshalb auch eine Verschweigung dieses Kündigungsgrundes nicht vorliege.

Im zweiten Rechtsgang hat das Erstgericht die Kündigung für rechtswirksam erkannt und die Beklagten zur Räumung des Geschäftslokals verurteilt. Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Karl R***, der am 11.Dezember 1971 verstorbene Vater der beiden Beklagten, war der ursprünglihe Mieter des Geschäftslokals top. Nr. 1 im Haus St. Pölten, Linzerstraße 23. Er betrieb als nicht protokollierter Einzelkaufmann ein Elektrounternehmen, zu dem sowohl ein Geschäftslokal in St. Pölten, Rathausplatz 19, als auch das vorgenannte Geschäftslokal gehörten. Zunächst diente das Geschäftslokal in der Linzerstraße 23 als Verkaufslokal und auch zur Unterbringung der - später auf den Neugebäudeplatz übersiedelten - Werkstätte. Diese Art der Nutzung bestand jedenfalls noch im Jahre 1958. Zu einem nicht mehr feststellbaren Zeitpunkt, mit Sicherheit aber vor mehr als 20 Jahren und noch vor dem Jahre 1967, als die Erstbeklagte nach Ablegung der Matura in das väterliche Unternehmen als Angestellte eintrat, erfolgte die Verlegung der gesamten Verkaufstätigkeit - die Werkstätte war schon zuvor auf den Neugebäudeplatz übersiedelt worden - in das Geschäftslokal auf dem Rathausplatz; seither wird das Geschäftslokal in der Linzerstraße 23 unverändert vornehmlich als Lager- und Ausstellungsraum benützt.

Nach dem Tode ihres Vaters Karl R*** führten die beiden Beklagten das Elektrounternehmen zunächst unverändert fort. Mit rechtskräftiger Einantwortungsurkunde des Bezirksgerichtes St. Pölten vom 28.November 1987 wurde die Verlassenschaft nach Karl R*** den Beklagten auf Grund des Gesetzes und der von ihnen abgegebenen unbedingten Erbserklärung je zur Hälfte eingeantwortet. In dem der Einantwortung zugrundeliegenden eidesstättigen Vermögensbekenntnis wurde das genannte Elektrounternehmen global mit dem sich aus einer Betriebsprüfung ergebenden Einheitswert von 3,981.000 S einbekannt, ohne daß eine nähere Aufgliederung dieses Wertes erfolgt wäre.

Am 22.April 1975 brachten die Beklagten zu Fa 39/75 des Handelsregisters beim Kreisgericht St. Pölten als Handelsgericht den Antrag auf Protokollierung des Elektrounternehmens unter der Firma "Karl R***" ein und erklärten das Unternehmen als Einzelunternehmen weiterführen zu wollen. Über diesen Antrag wurde nicht entschieden; die Gründe hiefür sind ebensowenig feststellbar wie die Gründe die dazu geführt haben, daß in diesem Antrag nachträglich von irgendjemandem der Name der Zweitbeklagten durchgestrichen wurde, sodaß als angebliche Unternehmensinhaberin nur mehr die Erstbeklagte bezeichnet war.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 6.Juni 1975 errichteten die beiden Beklagten und deren Ehegatten die "Ursula B*** Gesellschaft mbH" mit einem bar einzuzahlenden Stammkapital von 100.000 S, von dem die vier Gesellschafter je einen Betrag von 25.000 S übernahmen. Diese GmbH wurde zum Handelsregister angemeldet und eingetragen. Mit einem weiteren Gesellschaftsvertrag vom 28.Juli 1975 trat die Ursula B*** GmbH als Komplementärin in das Einzelunternehmen Karl R*** ein, wodurch dieses in eine Kommanditgesellschaft umgewandelt wurde; die beiden Beklagten sowie deren Ehegatten wurden zugleich mit Einlagen von je 100.000 S Kommanditisten dieser Kommanditgesellschaft, die unter der bisherigen Firma "Karl R***" weitergeführt wurde. Diese neue Kommanditgesellschaft unter der Firma "Karl R***" wurde am 14.Juni 1977 in das Handelsregister beim Kreisgericht St. Pölten als Handelsgericht eingetragen. Über die Einzahlung der Einlagen enthält der Gesellschaftsvertrag vom 28.Juli 1975 lediglich die Bestimmung, daß die beiden Beklagten ihre Einlagen durch die Einbringung des ererbten Einzelunternehmens erbracht haben. Das hier in Rede stehende Bestandrecht scheint weder in der Eröffnungsbilanz noch auch in einer der folgenden Bilanzen auf. Die Beklagten verständigten weder die Rechtsvorgänger der Kläger als Vermieter noch auch später die Kläger davon, daß das Mietrecht etwa auf die nunmehrige Kommanditgesellschaft Karl R*** übergegangen wäre. Der Grund dafür lag darin, daß sich keiner der Beteiligten jemals irgendwelche Gedanken über das Schicksal des Mietrechtes oder darüber machte, wer nun eigentlich Mieter des Geschäftslokales in der Linzerstraße 23 sei. Alle Mietzinszahlungen erfolgten weiterhin - wie auch die Zinsvorschreibungen durch den Hausverwalter Ing. Ernst W*** - unter der Bezeichnung "Karl R***" oder "Karl R*** Geschäft". Ing. Ernst W***, der namens der Voreigentümer bis Mai 1985 das Haus Linzerstraße 23 verwaltete, erlangte nie davon Kenntnis, daß das ursprüngliche Einzelunternehmen des Karl R*** mittlerweile in eine Gesellschaft umgewandelt worden war, und er machte sich seinerseits keinerlei Gedanken darüber, wer Mieter des Geschäftslokals sei, weil für ihn die gesamte Verwaltungstätigkeit gegenüber den Beklagten in der Vorschreibung und Entgegennahme der Mietzinse bestand.

Im Mai 1985 kauften die Kläger je zur Hälfte das Haus St. Pölten, Linzerstraße 23; sie verwalten es seither selbst, machten sich keine Gedanken darüber, wer Karl R*** sei, wußten auch nicht, daß dieser bereits verstorben war, und schrieben die Mietzinse an Hand der von ihnen übernommenen Verwaltungsunterlagen unverändert weiter vor.

Das hier in Rede stehende Geschäftslokal besteht aus zwei ebenerdig hintereinander gelegenen, von der Straßenseite her zu betretenden Räumen im Ausmaß von zusammen 35,32 m2. Das Geschäftslokal hat straßenseitig eine rund 2,5 m lange Auslage und trägt straßenseitig die Aufschrift "Elektro Karl R***". Beide Räume sind beleuchtet, aber nicht beheizt. Die Auslage selbst ist arrangiert und es sind in ihr Glas- und Keramikwaren sowie beleuchtete Beleuchtungskörper ausgestellt. Innen sind die beiden Räume zur Zeit nicht als Verkaufslokal im eigentlichen Sinn hergerichtet, sondern es sind hier Glühbirnen, Beleuchtungskörper und andere Warenvorräte gelagert sowie alte Schreib- und Rechenmaschinen, Polstermöbel und Buchhaltungsunterlagen wie in einem Depot abgestellt. An der Eingangstür zum Geschäftslokal befindet sich ein Hinweisschild mit der Aufschrift "Verkauf Rathausplatz 19".

Eine regelmäßige Verkaufstätigkeit wird in diesem Geschäftslokal nicht entfaltet, sondern es kommt nur gelegentlich - etwa einmal monatlich - vor, daß ein Verkäufer mit einem Kunden vom Geschäft auf dem Rathausplatz in das hier in Rede stehende Bestandobjekt geht, um eine Ware zu besichtigen, die eben nur hier gelagert ist. Diesen Sachverhalt unterzog das Erstgericht nachstehender rechtlicher Beurteilung:

Was zunächst die Passivlegitimation der Beklagten betreffe, so ergebe sich aus § 1116 a erster Satz ABGB, daß der Bestandvertrag durch den Tod eines Vertragsteiles nicht aufgelöst wird, sondern auf die Erben übergeht. Mögen auch die Beklagten in der Folge ihre Bestandrechte am Geschäftslokal in der Linzerstraße 23 letztlich in die am 28.Juli 1975 gegründete Kommanditgesellschaft eingebracht haben, so habe dies doch nur Bedeutung im Innenverhältnis zwischen der genannten Gesellschaft und den beiden Beklagten gehabt, aber gegenüber den Klägern und ihren Rechtsvorgängern keine Änderung herbeizuführen vermocht, zumal ihnen dieser Vorgang nicht mitgeteilt worden sei. § 12 Abs. 3 MRG sei unanwendbar, weil der Übergang vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes erfolgt sei. Gegenüber den Klägern seien daher weiterhin die beiden Beklagten als Mieterinnen des hier in Rede stehenden Geschäftslokales anzusehen, sodaß die Aufkündigung richtigerweise gegen sie gerichtet worden sei. In der Sache selbst sei jedenfalls der Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 7 MRG gegeben. Dieser liege dann vor, wenn die vermieteten Räumlichkeiten nicht zu der im Vertrag bedungenen oder einer gleichwertigen geschäftlichen Betätigung regelmäßig verwendet werden, es sei denn, daß der Mieter nur vorübergehend wegen Urlaubes, Krankheit oder Kuraufenthaltes abwesend ist. Aus dem Bericht des Justizausschusses über die Regierungsvorlage zum MRG (880 BlgNr 15.GP 5) ergebe sich, daß diese (gegenüber § 19 Abs. 2 Z 14 MG geänderte) Bestimmung einer Umwandlung von Räumlichkeiten, die zu regelmäßiger geschäftlicher Betätigung gemietet worden sind, in nicht gleichwertige Benützungsformen entgegenwirken solle. Während also nach früherer Rechtslage jede - sei es auch vertragswidrige - regelmäßige geschäftliche Betätigung die Kündigung ausgeschlossen habe

(vgl. MietSlg. 23.442 uva), solle nunmehr beispielsweise schon die Verwendung eines Gassenlokals zu bloßen Magazinzwecken einen Kündigungsgrund bilden (vgl. Würth-Zingher, MRG, Anm. 8 zu § 30). Möge es im vorliegenden Fall auch an einem schriftlichen Mietvertrag fehlen, so ergebe sich doch aus der ursprünglichen Benützung und auch aus der Art des Geschäftslokales selbst, daß es ursprünglich zu dem Zweck gemietet gewesen sei, darin einen Verkauf von Elektrowaren zu betreiben. Die bloße Benützung des Lokals zu Magazin- und Ausstellungszwecken stelle demnach weder die bedungene noch auch eine gleichwertige geschäftliche Betätigung, sondern lediglich eine solche untergeordneter Art dar (vgl. MietSlg. 37.441, 37.443). Abschließend sei noch die Frage zu prüfen, ob sich die Kläger ihres Kündigungsrechtes etwa dadurch verschwiegen hätten, daß sie bzw. ihre Rechtsvorgänger den derzeit bestehenden Zustand durch rund 2 Jahrzehnte geduldet haben. Diese Frage sei zu verneinen. Bei Prüfung des Vorliegens eines schlüssigen Kündigungsverzichtes sei nämlich - namentlich bei Dauertatbeständen - ein besonders strenger Maßstab anzulegen; nur dann könne angenommen werden, der Vermieter habe im Sinne des § 863 ABGB auf die Ausübung seines Kündigungsrechtes verzichtet, wenn mit Überlegung aller Umstände und unter Berücksichtigung der im redlichen Verkehr geltenden Gewohnheiten und Gebräuche aus dem Verhalten des Vermieters kein anderer Schluß gezogen werden könne (vgl. MietSlg. 37.427 uva). Das sei hier nicht der Fall. Eine Kündigung sei nach der alten Rechtslage gar nicht möglich gewesen. Nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes hätten sich die Rechtsvorgänger der Kläger nicht weiter um die Verwaltung gekümmert, sondern diese Ing. Ernst W*** überlassen, der sie wie zuvor weitergeführt habe. Die Kläger selbst hätten aber erst im Mai 1985 das Bestandobjekt gekauft; sie seien ohnehin unverzüglich nach Prüfung der Sachlage mit einer Aufkündigung vorgegangen. Eine Überlegungsfrist von 3 bis

4 Monaten müsse ihnen zugestanden werden, zumal sie die Verhältnisse nach dem Erwerb des Objektes erst kennenlernen und prüfen mußten. Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten nicht Folge, sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 60.000 S, nicht aber 300.000 S übersteigt, und erklärte die Revision für zulässig. Es billigte die erstrichterliche Beweiswürdigung und führte zur Rechtsrüge der Beklagten aus.

Die Beklagten wiederholten zunächst ihren bisherigen Prozeßstandpunkt, daß die Mietrechte des Vollkaufmannes Karl R*** auf die nach dessen Tod zwischen seinen Erbinnen gegründete offene Handelsgesellschaft und schließlich auf die in der Folge gegründete GmbH & Co KG übergegangen seien und daß deshalb nun die Kommanditgesellschaft die Mieterin des Bestandobjektes sei. Zu dieser Rechtsansicht habe das Berufungsgericht bereits in seiner aufhebenden Entscheidung vom 27.August 1986 Stellung bezogen. Es habe in dieser Entscheidung dargelegt, daß - sollte sich im fortgesetzten Verfahren die Annahme bestätigen, daß die beiden Beklagten das ererbte Unternehmen ihres Vaters (das auch das Mietrecht am Bestandobjekt umfasse) zunächst in Form einer offenen Handelsgesellschaft fortgeführt hätten und daß dieses Unternehmen nunmehr von der GmbH & Co KG betrieben werde - ein sogenanntes gespaltenes Mietverhältnis entstanden sei. Da § 12 Abs. 3 MRG nicht anzuwenden sei, könne der Bestandgeber gegen den Dritten, in diesem Fall gegen die GmbH & Co KG (die Firma Karl R***), nicht unmittelbar vorgehen. Vertragspartner der Bestandgeber seien weiterhin die ursprünglichen Bestandnehmer, somit in diesem Falle die beiden Beklagten, auf welche die Mietrechte ihres Vaters gemäß § 1116 a ABGB übergegangen seien (MGA ABGB32

Entscheidungen Nr. 51, 52, 53 und insbesondere 54 zu § 1098; MietSlg. 37.151; WBl 1987, 161). Die Frage, ob Karl R*** Vollkaufmann gewesen sei, sei ohne Bedeutung, weil es gleichgültig sei, ob der Mietvertrag ursprünglich mit Karl R*** oder der "Einzelfirma" abgeschlossen worden sei. Träger des Rechtes sei nicht die Firma oder das Unternehmen, sondern der Unternehmensinhaber, wobei sich beim Einzelkaufmann das Geschäfts- und das Privatvermögen nicht unterscheiden ließen. Daß die Vermieter Vertragspartner des jeweiligen Unternehmensinhabers sein sollten, könne nicht angenommen werden (MietSlg. 37.122). Dafür, daß die beiden Beklagten ihre vom Vater gemäß § 1116 a ABGB übernommenen Mietrechte an die Kommanditgesellschaft abgetreten hätten, wodurch die Kommanditgesellschaft in ein unmittelbares Rechtsverhältnis zum Bestandgeber gekommen wäre, gebe es überhaupt keinen Anhaltspunkt. Die Beklagten hätten sich im Gegenteil über das rechtliche Schicksal des Bestandrechtes überhaupt keine Gedanken gemacht; das Bestandrecht sei bei keiner der Gesellschaftsgründungen auch nur erwähnt worden. Außerdem sei im Zweifel nur eine Verfügung über den Bestandgegenstand, also Unterbestand, und nicht Bestandrechtsabtretung anzunehmen (MGA ABGB32 Entscheidung Nr. 57 zu § 1098).

Entgegen der Ansicht der Beklagten lasse sich aus dem vorliegenden Sachverhalt auch nicht ableiten, die Bestandgeber hätten einer Übertragung des Bestandrechtes auf die Kommanditgesellchaft zugestimmt. Es sei ja nicht einmal bekannt, wer bis zum Erwerb des Hauses durch die Kläger die Bestandgeber gewesen seien. Es sei auch nie dargelegt worden, durch welches Verhalten die Rechtsvorgänger der Kläger kundgetan haben sollten, daß sie dem Mieterwechsel zustimmten. Allein auf Grund der Tatsache, daß der Hausverwalter jahraus, jahrein die Zinsvorschreibungen an "Elektro Karl R***", an "Firma Karl R***" und an "R*** Karl Geschäft" gerichtet habe und unter dieser Bezeichnung der Mietzins bezahlt worden sei, könne somit keineswegs auf eine schlüssige Zustimmung der Hauseigentümer zum Mieterwechsel geschlossen werden. Dazu komme noch, daß sich der Hausverwalter selbst keinerlei Gedanken über die Rechtsperson des Mieters gemacht habe. Im übrigen sei nicht einmal behauptet worden, Ing. W*** sei zu derartigen Zustimmungserklärungen seitens der Hauseigentümer ermächtigt gewesen. Darauf, daß der Bestandgeber die Mietzinszahlungen auch vom Dritten annehmen müsse, wenn er dem Unterbestand nicht zugestimmt habe, habe das Berufungsgericht bereits in seiner Entscheidung vom 27. August 1986 hingewiesen (vgl. hiezu auch MietSlg. 37.151). Die Zustimmung des Bestandgebers zur Vertragsübernahme, bei welcher das Schuldverhältnis als Ganzes derart übergehe, daß ein Partner ausscheide und der andere das konkrete Schuldverhältnis als Gesamtheit wechselseitiger Rechte und Pflichten mit einem neu eingetretenen Vertragspartner fortsetze, müsse von demjenigen, der sich auf die Vertragsübernahme berufe, behauptet und bewiesen werden (MietSlg. 36.156). Ein solcher Beweis sei den Beklagten nicht gelungen. Dem Umstand, daß die Mietzinse zwischen den Beklagten und der Firma Karl R*** nicht verrechnet wurden, komme im Gegensatz zur Ansicht der Beklagten keinerlei Bedeutung zu. Er betreffe das Innenverhältnis zwischen den Bestandnehmern und dem Unterbestandnehmer, habe aber beim gespaltenen Mietverhältnis im Sinne der alten Rechtslage auf das Verhältnis zum Bestandgeber überhaupt keine Auswirkung.

Ein Verzicht der Rechtsvorgänger der Kläger auf den geltend gemachten Kündigungsgrund des§ 30 Abs. 2 Z 7 MRG

(früher § 19 Abs. 2 Z 14 MG) könne trotz der jahrzehntelangen gleichbleibenden Nutzung des Bestandobjektes nicht angenommen werden. Wie die Rechtsprechung immer wieder betone, sei bei Prüfung des Vorliegens eines konkludenten Kündigungsverzichtes ein besonders strenger Maßstab anzulegen. Das Verhalten des Vermieters müsse mit Überlegung aller Umstände unter Berücksichtigung der im redlichen Verkehr geltenden Gewohnheiten und Gebräuche den eindeutigen Schluß zulassen, der Vermieter habe auf die Ausübung des Kündigungsrechtes verzichtet (vgl. MietSlg. 32.402, 35.549, 36.426, 37.427 ua). Gegen den ausdrücklich erklärten Willen einer Partei könne eine stillschweigende Willenserklärung nicht angenommen werden (MietSlg. 37.427). Ein stillschweigender Kündigungsverzicht komme auch dann nicht in Betracht, wenn der dem Vermieter bekannte Sachverhalt zwar seit Jahren bestehe, aber erst zufolge Gesetzesänderung einen Kündigungsgrund bilde (MietSlg. 36.434). Gerade der von den Beklagten mehrmals betonte Umstand, daß die Rechtsvorgänger der Kläger versucht hätten, das Bestandverhältnis aus diesem Kündigungsgrund aufzukündigen, zeige eindeutig, daß sie auf diesen Kündigungsgrund nicht verzichten wollten. Wie das Erstgericht zutreffend ausgeführt habe, habe nach der alten Re htslage (offenbar ohnehin sehr zum Bedauern der Vermieter) auf Grund der großzügigeren Fassung des § 19 Abs. 2 Z 14 MG und der Rechtsprechung hiezu nicht die Möglichkeit bestanden, gegen die Beklagten mit diesem Kündigungsgrund durchzudringen. Das Mietrechtsgesetz, das durch eine geringfügige Umformulierung den hier entscheidenden Kündigungsgrund etwas erweitert und dadurch den Bestandgebern die Chance eröffnet habe, nun allenfalls erfolgreich gerichtlich aufkündigen zu können, sei erst am 1.Jänner 1982 in Kraft getreten. Im Mai 1985 hätten die Kläger das Bestandobjekt erworben. Die gerichtliche Aufkündigung sei am 4.September 1985 eingebracht worden. Es sei wohl nicht anzunehmen, daß die geringfügige Änderung des Kündigungstatbestandes des ehemaligen § 19 Abs. 2 Z 14 MG und deren Konsequenzen den Rechtsvorgängern der Kläger sofort bei Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes bewußt geworden seien, zumal nichts darüber bekannt sei, daß die ursprünglichen Hauseigentümer - etwa berufsbedingt - besondere Rechtskenntnisse gehabt hätten. Im übrigen sei das Haus ja letztlich verkauft worden, sodaß schon deshalb keine besondere Motivation, abermals einen Kündigungsprozeß zu beginnen, vorhanden gewesen sein möge. Zudem sei auch unbekannt, ob die ursprünglichen Eigentümer überhaupt in Österreich gelebt hätten. Die Kläger selbst hätten kurz nach dem Erwerb des Hauses die Aufkündigung eingebracht. Die verstrichene Frist von wenigen Monaten sei ihnen durchaus zuzubilligen, weil ihnen zunächst ebenfalls nicht bekannt gewesen sei, wer nun Mieter des Bestandobjektes sei, und sie erst die entsprechenden Informationen zur gerichtlichen Aufkündigung sammeln mußten. Das Erstgericht sei daher zu Recht davon ausgegangen, daß auf eine Verschweigung des Kündigungsrechtes bzw. auf ein schlüssiges Einverständnis der Bestandgeber mit der derzeitigen Nutzung nicht geschlossen werden könne.

Ebenfalls zutreffend seien die Ausführungen des Erstgerichtes über das Vorliegen des in § 30 Abs. 2 Z 7 MRG umschriebenen Kündigungstatbestandes. Der Oberste Gerichtshof habe in seiner Entscheidung vom 11.Juli 1985, 7 Ob 608/85, MietSlg. 37.441, in einem sehr ähnlich gelagerten Fall ausgeführt, der Gesetzgeber des Mietrechtsgesetzes sei bei der Schaffung des neuen Kündigungsgrundes des § 30 Abs. 2 Z 7 MRG insoweit von der bisherigen Rechtslage bewußt abgegangen, als nun auch die Verwendung der vermieteten Geschäftsräumlichkeiten zu einer Betätigung, die der im Vertrag bedungenen nicht gleichwertig sei, einen Kündigungsgrund bilde. Die Verwendung eines Gassenlokales zu bloßen Magazinzwecken erfülle den neuen Kündigungsgrund. Dem stehe durchaus gleich, wenn ein Verkaufslokal nur noch als Lager verwendet werde, in das durchschnittlich nur einmal im Monat noch ein Kunde komme, um Waren zu besichtigen und zu kaufen. Für eine solche, im Warenhandel äußerst seltene Verkaufstätigkeit würde auch ein bloßes Magazin ausreichen. Diese seltene Verwendung des als Geschäftslokal gemieteten Bestandgegenstandes, also die Ausnützung zum Verkauf nur noch in seltenen Ausnahmefällen und ohne die sonst für ein Verkaufsgeschäft bestimmte Organisation durch Beschäftigung eines Verkäufers, könne keineswegs als gleichwertig angesehen werden. Es handle sich auch nicht darum, daß der ordentliche Geschäftsgang bloß mit geringerer Intensität stattfinde. In Wahrheit sei ein Kundenbesuch einmal im Monat für die Benützung als Geschäftslokal zu vernachlässigen, weil es sich dabei nicht mehr um eine regelmäßige Verkaufstätigkeit handle. Der Fall liege vielmehr jenem einer Umwandlung eines Verkaufslokals in ein bloßes Lager durchaus gleich (vgl. auch MietSlg. 36.428, 37.443 ua).

Da Mietrechtsfragen im Vordergrund stünden, das Mietrechtsgesetz erst seit einigen Jahren in Kraft stehe und von einer ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes noch nicht ausgegangen werden könnne, sei die Revision gemäß § 502 Abs. 4 Z 1 ZPO zuzulassen gewesen.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die auf den Revisionsgrund des § 503 Abs. 1 Z 4 in Verbindung mit

Abs. 2 ZPO gestützte Revision der Beklagten mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß die Kündigung für rechtsunwirksam erkannt und das Räumungsbegehren der Kläger abgewiesen werde. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Kläger beantragen in ihrer Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Zunächst halten die Beklagten den Einwand ihrer mangelnden Passivlegitimation aufrecht. Das Mietrecht des Karl R*** sei nunmehr, weil der seinerzeitige Mietvertragsabschluß durch Karl R*** gemäß § 344 HGB zum Betrieb von dessen Vollhandelsgewerbe gehört habe, der offenen Handelsgesellschaft zuzuordnen, die dadurch entstanden sei, daß die Beklagten als Erbinnen nach Karl R*** dessen Einzelunternehmen fortgeführt hätten, und nicht den Beklagten als Privatpersonen. Das Mietverhältnis sei in der Folge weder durch die Änderung der Rechtsform der Gesellschaft noch durch den Wechsel der Gesellschafter berührt worden. Selbst wenn man dieser Auffassung nicht folgen wollte, wäre dadurch schlüssig ein Mietverhältnis zwischen den Hauseigentümern und der Firma Karl R*** zustandegekommen, daß der Mietzins der Firma Karl R*** und nicht den Beklagten persönlich vorgeschrieben sowie von dieser Firma, nicht aber von den Beklagten persönlich bezahlt worden sei. Alle Beteiligten seien davon ausgegangen, daß Mieter des Geschäftslokals nicht die Beklagten persönlich, sondern die Firma Karl R*** sei.

Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden:

Mit der Rechtskraft der Einantwortung des Nachlasses nach Karl R*** an dessen Töchter, die beiden Beklagten, ging (auch) das Mietrecht des Verstorbenen an dem verfahrensgegenständlichen Geschäftslokal, mag der seinerzeitige Mietvertragsabschluß auch zum Betrieb des Vollhandelsgewerbes des Karl R*** gehört haben, auf die Beklagten (persönlich) über (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rz 2 zu § 1116 a; Nowotny in GesRZ 1986, 16). Dadurch, daß die Beklagten das (auch) im gegenständlichen Geschäftslokal betriebene Einzelunternehmen des Karl R*** als dessen Erbinnen fortführten, entstand eine offene Handelsgesellschaft, in welche die Beklagten die ererbten Unternehmensanteile als Einlage einbrachten (vgl. Aicher-Ostheim in ÖJZ 1981, 256 sowie Koppensteiner in Straube, HGB, Rz 20 zu § 124 Art. 7 Nr. 9 bis 11). Dieser Vorgang hatte mangels Zustimmung der Rechtsvorgänger der Kläger nicht den Übergang des Mietrechts auf die offene Handelsgesellschaft, sondern das Entstehen eines gespaltenen Mietverhältnisses zur Folge, weshalb die Beklagten weiterhin Mieterinnen blieben (vgl. MietSlg. 38.177/30 = WBl 1987, 161 = NZ 1987, 287). Daran änderte auch die nunmehrige Fortführung des Unternehmens durch die mit Gesellschaftsvertrag vom 28.Juli 1975 gegründete Kommanditgesellschaft nichts. Das Ergebnis bliebe das gleiche, wenn man annehmen wollte, das Einzelunternehmen des Karl R*** wäre unmittelbar in die Kommanditgesellschaft umgewandelt worden und die Beklagten hätten ihre Kommanditeinlage durch Einbringung der ererbten Anteile am Einzelunternehmen geleistet. Nach der ständigen Rechtsprechung zur Rechtslage vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes bedurfte es (im Gegensatz zum Fall einer Vermietung an einen Einzelunternehmer) dann, wenn ein Mietvertrag mit einer Gesellschaft abgeschlossen und dieser Mietvertrag nicht gerade auf die Personen der einzelnen Gesellschafter beschränkt wurde, bei einem Wechsel in den Personen der Gesellschafter zum Übergang der Mietrechte auf die neuen Gesellschafter einer neuen Zustimmung des Vermieters nicht, weil diese Zustimmung mangels gegenteiliger Vereinbarung von vornherein durch den Abschluß des Mietvertrages mit der Gesellschaft als erteilt anzusehen ist (MietSlg. 31.162 35 mwN; 5 Ob 161/86, 2 Ob 643/87, 5 Ob 559/87; Würth in Rummel, ABGB, Rz 10 zu §§ 1092 bis 1094; Nowotny in GesRZ 1986, 19). Mangels abweichender Vereinbarung bleibt nur das mit einer Gesellschaft abgeschlossene Mietverhältnis vom Wechsel der Gesellschafter und der Rechtsform unberührt (vgl. Schauer in JBl. 1985, 268; 5 Ob 161/86). Das Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes am 1.Jänner 1982 hat an dieser Rechtslage nichts geändert; Rechtsvorgänge, die vor dem genannten Zeitpunkt stattgefunden haben; sind nach der alten Rechtslage zu beurteilen; schon bestehende gespaltene Mietverhältnisse werden durch § 12 Abs. 3 MRG nicht berührt (MietSlg. 35.303/14 und 23; MietSlg. 36.279/12, 37.278 ua, zuletzt etwa 5 Ob 161/86, 5 Ob 78/87, 5 Ob 559/87).

Aufgrund des festgestellten Sachverhaltes kann aber auch keine Rede davon sein, daß zwischen den Rechtsvorgängern der Kläger oder den Klägern selbst und der Firma Karl R*** (zunächst der offenen Handelsgesellchaft bzw. später der Kommanditgesellschaft) ein Mietverhältnis ausdrücklich oder zumindest schlüssig zustandegekommen wäre. Die diesbezügliche Auffassung der Vorinstanzen entspricht der ständigen Judikatur des Obersten Gerichtshofes; eine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs. 4 Z 1 ZPO liegt nicht vor.

Der Oberste Gerichtshof pflichtet demnach den Vorinstanzen darin bei, daß die Beklagten zur Kündigung passiv legitimiert sind. Sodann bestreiten die Beklagten das Vorliegen des Kündigungsgrundes des § 30 Abs. 2 Z 7 MRG. Eine bestimmte Verwendung des Geschäftslokals sei nicht Vertragsinhalt geworden; die im Laufe des Mietverhältnisses durchgeführten Verwendungsänderungen (Nutzung des Geschäftslokals als Werkstätte, als Verkaufsraum, als Schauraum) ließen nur den Schluß zu, daß hinsichtlich der Nutzung des Geschäftslokals überhaupt keine Vereinbarungen und Beschränkungen bestehen sollten. Im übrigen werde das Geschäftslokal ohnehin nicht nur als Lagerraum, sondern auch als Ausstellungsraum verwendet; die notwendigen Einrichtungen eines Verkaufsbetriebes seien vorhanden.

Dem ist folgendes zu erwidern:

Gemäß § 30 Abs. 2 Z 7 MRG ist es als ein wichtiger Kündigungsgrund anzusehen, wenn die vermieteten Räumlichkeiten nicht zu der im Vertrag bedungenen oder einer gleichwertigen geschäftlichen Betätigung regelmäßig verwendet werden, es sei denn, daß der Mieter nur vorübergehend wegen Urlaubes, Krankheit oder Kuraufenthaltes abwesend ist. Dagegen war der Kündigungsgrund des § 19 Abs. 2 Z 14 MG dann gegeben, wenn die vermieteten Geschäftsräume nicht zur Befriedigung regelmäßiger geschäftlicher Betätigung verwendet werden, es sei denn, daß der Mieter nur vorübergehend wegen Urlaubes, Krankheit oder Kuraufenthaltes abwesend ist. Aus dieser Formulierung leitete die Rechtsprechung ab, daß für den Kündigungsgrund des § 19 Abs. 2 Z 14 MG ein dauernder und völliger Mangel eines schutzwürdigen Interesses des Mieters an der Aufrechterhaltung des Mietvertrages entscheidend sei; ein solcher Mangel sei nur bei völligem Stillstand jeder regelmäßigen geschäftlichen Betätigung gegeben; es komme weder auf die Intensität der Benützung noch auf die Zweck- und Widmungsgemäßheit der geschäftlichen Betätigung, sondern nur auf deren Regelmäßigkeit an (MietSlg. 32.406 ua; 4 Ob 537/87; Derbolav in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 446). Durch die Formulierung des § 30 Abs. 2 Z 7 MRG ("zu der im Vertrag bedungenen oder einer gleichwertigen geschäftlichen Betätigung") sollte einer der vertraglich bedungenen Verwendung nicht gleichwertigen Verwendung von zur regelmäßigen geschäftlichen Betätigung gemieteten Räumlichkeiten entgegengewirkt werden. Insoweit nach § 30 Abs. 2 Z 7 MRG nicht mehr die Verwendung der Geschäftsräume zur Befriedigung regelmäßiger geschäftlicher Betätigung, sondern die vertraglich bedungene oder eine gleichwertige Verwendung maßgebend ist, kann die zu § 19 Abs. 2 Z 14 MG ergangene Rechtsprechung nicht aufrecht erhalten werden (Justizausschußbericht zum MRG, 880 BlgNR 15.GP 5; MietSlg. 35.369, 37.440, 37.441; 4 Ob 537/87, 7 Ob 615/87; Derbolav aaO 446 f; vgl. auch Würth in Rummel, ABGB, Rz 34 zu § 30 MRG). Der Mieter hat jetzt die gemieteten Geschäftsräume grundsätzlich zu dem ausdrücklich oder stillschweigend bedungenen Vertragszweck zu verwenden. Verwendet er sie nicht zu diesem Zweck, so ist zu prüfen, ob einer der vertraglich bedungenen zumindestens gleichwertige Verwendung vorliegt. Die Gleichwertigkeit der Verwendung ist unter Bedachtnahme auf das Wesen des Kündigungsgrundes des § 30 Abs. 2 Z 7 MRG, das im gfall eines schutzwürdigen Interesses des Mieters an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses besteht, zu beurteilen. Verlegt der Mieter seinen Geschäftsbetrieb anderswohin und benützt er den Mietgegentand nur noch für minderwertige Zwecke, z.B. als Archiv, Lager oder Abstellraum, dann ist die Gleichwertigkeit nicht gegeben; wurde der Mietgegenstand aber von Anfang an nur für periphere und nicht für zentrale Zwecke des Geschäftsbetriebes verwendet, dann kann die Verwendung zu anderen peripheren Zwecken nicht schaden (Derbolav aaO 447; 4 Ob 537/87, 7 Ob 615/87). Nicht gleichwertig ist also etwa die Verwendung eines als Verkauflokal gemieteten Geschäftsraums nur noch zu Lagerzwecken (MietSlg. 37.441; Würth-Zingher, MRG2, Anm. 10 zu § 30).

Im gegenständlichen Fall ist nach den Feststellungen zusammengefaßt davon auszugehen, daß das aus zwei ebenerdig hinereinander gelegenen, von der Straße her zu betretenden Räumen bestehende Geschäftslokal ursprünglich als Verkaufslokal für Elektrowaren diente, bis Karl R*** - vor mehr als 20 Jahren - die gesamte Verkaufstätigkeit in sein Geschäftslokal auf den Rathausplatz verlegte und das aufgekündigte Geschäftslokal (auf dessen geschlossener Tür der Hinweis angebracht ist: "Verkauf Rathausplatz 19") nur mehr als Lager- und Ausstellungsraum benützte, der gelegentlich - etwa einmal monatlich - von einem im Geschäftslokal auf dem Rathausplatz tätigen Verkäufer mit einem Kunden aufgesucht wird, um eine Ware zu besichtigen, die nur dort gelagert ist. Der daraus von den Vorinstanzen gezogene rechtliche Schluß, daß das gekündigte Geschäftslokal zu dem (ausdrücklich oder zumindest stillschweigend bedungenen) Zweck gemietet worden ist, darin einen Verkauf von Elektrowaren zu betreiben, wird vom Obersten Gerichtshof gebilligt. Daß die Rechtsvorgänger der Kläger oder die Kläger selbst einer Umwidmung des als Verkaufsraum gemieteten Geschäftslokals in einen Lager- und Schauraum (audrücklich oder zumindest schlüssig) zugestimmt hätten, ist nicht hervorgekommen:

Eine ausdrückliche Zustimmung wurde nicht festgestellt; eine schlüssige Zustimmung ist aus den Erwägungen zu verneinen, die bei Beurteilung der Frage anzustellen sein werden, ob der Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 7 MRG noch rechtzeitig geltend gemacht wurde. Der Oberste Gerichtshof pflichtet auch der Auffassung der Vorinstanzen bei, daß angesichts des von diesen hier festgestellten Sachverhaltes die Verwendung des als Verkaufsraum gemieteten Gassenlokals nur mehr als Lager- und Schauraum nicht als gleichwertige Verwendung angesehen werden kann. Daß der Wiederbeginn der vereinbarten oder einer gleichwertigen regelmäßigen geschäftlichen Tätigkeit in naher Zukunft zu erwarten wäre, haben die Beklagten weder vorgebracht noch bewiesen (zur diesbezüglichen Behauptungsund Beweislast des Mieters siehe Würth in Rummel, ABGB, Rz 34 zu § 30 MRG).

Schließlich wenden sich die Beklagten gegen die Ansicht der Vorinstanzen, ein stillschweigender Kündigungsverzicht könne nicht angenommen werden. Sie führen aus, daß Kündigungsgründe ehestens geltend zu machen seien und bei Unterlassung einer Kündigung durch längere Zeit trotz Kenntnis vom Vorliegen des Kündigungsgrundes ein Verzicht des Vermieters auf diesen Kündigungsgrund anzunehmen sei; dabei müsse sich der kündigende Hauseigentümer die Kenntnis des Voreigentümers oder dessen Hausverwalters zurechnen lassen. Nun stehe außer Zweifel, daß schon den Voreigentümern der Kläger alle zur Einbringung einer erfolgreichen Aufkündigung notwendigen Tatsachen bekannt gewesen seien, wie der Umstand zeige, daß diese bereits vor mehr als 20 Jahren aus dem Kündigungsgrund, der dem nunmehrigen § 30 Abs. 2 Z 7 MRG entsprochen habe, einen (allerdings erfolglosen) Kündigungsprozeß angestrengt hätten. Zwischen dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes am 1.Jänner 1982 und dem Verkauf des Hauses an die Kläger im Mai 1985 sei ein derart langer Zeitraum verstrichen, daß ein stillschweigender Kündigungsverzicht der Rechtsvorgänger der Kläger angenommen werden müsse. Deren allfällige Gesetzesunkenntnis vermöge daran ebensowenig zu ändern wie der Umstand, daß sie sich möglicherweise schon länger mit Verkaufsabsichten getragen und deshalb keine besondere Motivation zur Anstrengung eines neuen Kündigungsprozesses gehabt hätten. Dazu ist nachstehendes zu erwägen:

Es trifft zu, daß Kündigungsgründe ohne unnötigen Aufschub geltend zu machen sind (Würth in Rummel, ABGB, Rz 4 zu § 30 MRG) und die Unterlassung der Kündigung durch längere Zeit trotz Kenntnis des Kündigungsgrundes - wobei die Kenntnis des Voreigentümers oder des Verwalters zu berücksichtigen ist (Würth aaO Rz 31 zu § 30 MRG) - auch bei Dauertatbeständen als stillschweigender Verzicht auf den Kündigungsgrund zu werten ist, wenn das Verhalten des Vermieters bei Überlegung aller Umstände keinen vernünftigen Grund daran zu zweifeln übrig läßt, daß er den ihm bekannten Sachverhalt nicht als Auflösungsgrund geltend machen will (MietSlg. 34.483, 34.484, 35.568 ua, zuletzt etwa 1 Ob 677/87). Bei der Beurteilung der Frage, ob auf ein Recht stillschweigend verzichtet wurde, ist jedoch besondere Vorsicht geboten (vgl. MietSlg. 36.399, in welcher Entscheidung sogar ausgesprochen wurde, daß der Grundsatz, daß Kündigungsgründe ohne Verzug geltend gemacht werden müssen, nicht angewendet werden könne, wenn der Kündigungsgrund in einem Dauerzustand bestehe - siehe dazu auch Würth aaO Rz 4 zu § 30 MRG -); dies gilt in erhöhtem Maß, wenn aus der Nichtgeltendmachung von Dauertatbeständen durch längere Zeit auf einen stillschweigenden Kündigungsverzicht geschlossen werden soll (Rummel in Rummel, ABGB, Rz 22 zu § 863). Dazu kommt, daß dem Vermieter nicht zugemutet werden kann, ohne entsprechende Grundlage eine Aufkündigung einzubringen und sich den Kostenfolgen eines verlorenen Rechtsstreites auszusetzen (MietSlg. 34.483, 34.484). Der vorliegende Fall ist dadurch gekennzeichnet, daß die Kläger ihre Aufkündigung auf einen Sachverhalt stützen, der zwar bereits lange besteht und ihren Rechtsvorgängern - wie die auf diesen Sachverhalt gegründete, jedoch erfolglos gebliebene Kündigung zeigt - auch schon lange bekannt war, aber erst seit dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes am 1.Jänner 1982 einen Kündigungsgrund darstellt. Das Untätigbleiben der Rechtsvorgänger der Kläger in dem Zeitraum zwischen dem erfolglosen Kündigungsprozeß und dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes kann daher nicht als (Zustimmung zur Änderung des Mietgegenstandes bzw. als) stillschweigender Verzicht auf den erst durch das Mietrechtsgesetz geschaffenen Kündigungsgrund gewertet werden. Es konnte von den Rechtsvorgängern der Kläger aber auch nicht verlangt werden, sogleich nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes unter Berufung auf § 30 Abs. 2 Z 7 MRG zu kündigen, ohne die ersten Äußerungen in Schrifttum und veröffentlichter Rechtsprechung zur Frage der Gleichwertigkeit der Verwendung abzuwarten, um gewisse Anhaltspunkte für die Erfolgsaussichten einer neuerlichen Kündigung zu gewinnen. Der Oberste Gerichtshof vertritt daher in Übereinstimmung mit den Vorinstanzen die Auffassung, daß die gegenständliche Aufkündigung gerade noch rechtzeitig eingebracht worden ist, bevor ein stillschweigender Verzicht auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 7 MRG anzunehmen war. Der Revision ist demnach ein Erfolg zu versagen.

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

Anmerkung

E13788

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00510.88.0223.000

Dokumentnummer

JJT_19880223_OGH0002_0050OB00510_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