

TE OGH 1987/7/9 7Ob615/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.07.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz, Dr. Warta, Dr. Egermann und Dr. Niederreiter als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei W*** S***- UND K***, registrierte Genossenschaft mbH, Wien 18., Weimarerstraße 26-28, vertreten durch Dr. Wilhelm Klade, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei S***

A*** Ö***, Wien 21., Siemensstraße 88-92, vertreten durch Dr. Robert Siemer, Dr. Wilhelm Siegl und Dr. Hannes Füreder, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 27. August 1986, GZ 41 R 413/86-28, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 26. April 1986, GZ 48 C 416/84-23, 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 2.829,75 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 257,25 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die beklagte Partei ist Mieterin der 310 m2 umfassenden Geschäftsräumlichkeiten Nr. 3 im zweiten Stock des Hauses der klagenden Partei in Wien 1., Marco d'Aviano-gasse 1. Eine bereits am 20. Dezember 1983 erfolgte Aufkündigung des Bestandverhältnisses durch die klagende Partei hatte wegen Versäumung der Kündigungsfrist keinen Erfolg. Diese Aufkündigung hatte der beklagten Partei an der Anschrift des Bestandobjektes nicht zugestellt werden können, weil die beklagte Partei nach dem Postfehlbericht verzogen war. Die klagende Partei kündigte das Bestandverhältnis neuerlich zum 30. September 1984 aus den Kündigungsgründen des § 30 Abs. 2 Z 1, 4, 6, 7 und 9 MRG auf und beantragte die Räumung des Bestandobjektes. Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung für unwirksam und wies das Räumungsbegehren ab.

Das Berufungsgericht bestätigte die Entscheidung des Erstgerichtes und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 300.000 übersteigt.

Im Revisionsverfahren ist nur mehr das Vorliegen des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs. 2 Z 7 MRG strittig. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen hatte die beklagte Partei mit Untermietvertrag vom 9. November 1978 einen Teil der Geschäftsräumlichkeiten im Ausmaß von 209 m2 an die Österreichische Fernmeldetechnische Entwicklungs- und

Förderungsgesellschaft mbH untervermietet. Nach Auflösung des Untermietverhältnisses im Sommer 1983 begann die beklagte Partei mit der Planung des Umbaus und der Adaptierung der Räume für ein eigenes Büro. Am 28. November 1983 machte die Firma M*** K*** & Co.

Baugesellschaft mbH (im folgenden nur Firma M***) der beklagten Partei ein Anbot für diverse Umbauarbeiten. Ein weiteres Anbot vom gleichen Tag betrifft die Maler- und Anstreicherarbeiten in den Bestandräumen. Am 7. Dezember 1983 wurde schließlich von einer Gebäudereinigung ein Offert zur Reinigung der Räume nach dem Umbau erstellt. Die Geschäftsräume wurden zunächst seit dem Sommer 1983 tatsächlich nicht mehr benützt. Ein Teil der Räume wurde jedoch eingerichtet, ein Teil wurde anders als im ursprünglichen Plan vorgesehen ausgestattet. Nach Zustellung der ersten Aufkündigung am 24. Jänner 1984 und noch vor deren Aufhebung brachte die beklagte Partei beim Erstgericht einen Antrag auf Ersetzung der Zustimmung der Vermieterin zu den geplanten baulichen Veränderungen und auf Unterfertigung der Baupläne ein. Die beklagte Partei behauptete in dem Antrag, daß die Bestandräume als Stadtbüro für ihren Vorstand und Aufsichtsrat adaptiert werden sollen. Der Antrag auf Ersetzung der Zustimmung der klagenden Partei wurde zurückgewiesen, der Antrag auf Unterfertigung der Baupläne wurde zurückgezogen. Im Frühjahr 1984 nahm die beklagte Partei die Errichtung einer Bildschirmtextabteilung (BTX-Abteilung) in Aussicht. Ende Juni 1984 wurde der Angestellte der beklagten Partei Friedrich K***, der für die Telefonanschlüsse zuständig ist, informiert, daß in den Bestandräumen vier Einzelanschlüsse und ein Bildschirmtextanschluß benötigt werden. Friedrich K*** erhielt bei einer telefonischen Anfrage an die zuständige Bezirksbauführung der Post zunächst eine negative Antwort. Am 3. September 1984 stellte er ein schriftliches Ansuchen. Am 23. August 1984 erteilte die beklagte Partei der Firma M*** den Auftrag zu den vorgenannten Umbauarbeiten, die noch im August 1984 durchgeführt wurden. Am 3. September 1984 wurden von der beklagten Partei die Malerarbeiten in Auftrag gegeben. Im September 1984 wurden die Räume weiter ausgestattet.

Andrej L***, ein Angestellter der beklagten Partei für den Bereich Programm- und Systementwicklung, wurde im September 1984 mit der Leitung der neu gegründeten BTX-Abteilung beauftragt. Andrej L*** hat seinen Arbeitsbereich in einem anderen Mietobjekt der beklagten Partei, in dem aber ausreichende Büroräumlichkeiten für die BTX-Abteilung nicht zur Verfügung stehen. Er hielt am 22. Oktober 1984 mit seinen Mitarbeitern in den aufgekündigten Bestandräumen eine Sitzung ab. Ein Teil der Räume war inzwischen mit Möbeln ausgestattet worden. Eine laufende Bürotätigkeit war jedoch noch nicht aufgenommen worden. Die von der BTX-Abteilung benötigten Möbel wurden erst um den 16. Jänner 1985 geliefert. Eine laufende Bürotätigkeit in den Bestandräumen durch die beklagte Partei wurde erst einige Wochen vor dem 11. April 1985 aufgenommen. Nach der Rechtsauffassung der Vorinstanzen sei der Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 2 Z 7 MRG nur dann gegeben, wenn ein dauernder und völliger Mangel eines schutzwürdigen Interesses an der Aufrechterhaltung des Mietvertrages vorliege. Stehe eine mangelnde regelmäßige Benützung zu geschäftlichen Zwecken in dem für die Kündigung maßgebenden Zeitpunkt fest, so sei es Sache des Mieters nachzuweisen, daß diese Nichtverwendung nur ein vorübergehender und in absehbarer Zeit beendeter Zustand sei. Die Gründe, aus denen eine Wiederaufnahme regelmäßiger geschäftlicher Betätigung zu erwarten sei, müßten in dem für die Kündigung maßgeblichen Zeitpunkt bereits konkret faßbar sein. Ungewisse künftige Entwicklungsmöglichkeiten hätten außer Betracht zu bleiben. Die Stilllegung eines Geschäftsbetriebes wegen Adaptierungs- bzw. Renovierungsarbeiten könnten einer mangelnden regelmäßigen geschäftlichen Betätigung nicht gleichgesetzt werden. Seien Adaptierungsarbeiten notwendig und sei geplant, nach Beendigung dieser Arbeiten die geschäftliche Tätigkeit im Geschäftslokal wieder fortzusetzen, so sei dieser Zeitraum, soweit er ein normales wirtschaftliches Ausmaß nicht übersteige, gleich wie jede andere geschäftliche Tätigkeit zu werten. Im vorliegenden Fall habe die Beklagte bereits vor Zustellung der Aufkündigung die Aufnahme eigener Geschäftstätigkeit geplant und für die notwendigen Adaptierungsarbeiten Kostenvoranschläge eingeholt. Damit habe sie den konkreten Willen dargetan, das Bestandsobjekt in absehbarer Zeit wieder in Benützung zu nehmen. Die notwendigen Adaptierungsarbeiten seien daher einer geschäftlichen Tätigkeit gleichzuhalten. Hinsichtlich des längeren Zeitraumes für die Umgestaltung müsse die Dauer des Willensbildungsprozesses in einem Großunternehmen berücksichtigt werden. Auch wenn man der Ansicht sei, daß der Zeitraum zur Adaptierung und Wiederaufnahme der geschäftlichen Tätigkeit zu lang gewesen sei, müßte der beklagten Partei eine Unterbrechung der Adaptierung nach Zustellung der Aufkündigung zugebilligt werden, da es ihr nicht zugemutet werden könne, Investitionen in einem Objekt vorzunehmen, das sie möglicherweise verliere.

Die gegen die Entscheidung der zweiten Instanz erhobene Revision der klagenden Partei ist nicht berechtigt.

Der behauptete Verfahrensmangel liegt nicht vor (§ 510 Abs. 3 ZPO).

Rechtliche Beurteilung

Nach § 30 Abs. 2 Z 7 MRG liegt ein wichtiger Kündigungsgrund 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 Urlaubs, Krankheit oder Kuraufenthalts abwesend ist. Der Mieter hat demnach die gemieteten Geschäftsräume grundsätzlich zu dem ausdrücklich oder stillschweigend bedungenen Vertragszweck zu verwenden. Verwendet er sie zu einem anderen Zweck, ist der Kündigungsgrund aber dann nicht gegeben, wenn die Verwendung der vertraglich bedungenen gleichwertig ist. Durch die Neufassung dieses Kündigungsgrundes gegenüber der früheren Rechtslage des § 19 Abs. 2 Z 14 MRG, sollte einer Umwandlung von Räumlichkeiten, die zu einer regelmäßigen geschäftlichen Betätigung gemietet worden sind, in nicht gleichwertige Verwendungsformen entgegengewirkt werden (880 BlgNR 15.GP 5; MietSlg. 37.440). Insoweit nach der Neufassung nicht mehr die Verwendung der Geschäftsräume zur Befriedigung regelmäßiger geschäftlicher Betätigung, sondern die vertraglich bedungene oder gleichwertige Verwendung maßgebend ist, wird auch die bisherige Rechtsprechung nicht aufrecht erhalten werden können (vgl. MietSlg. 37.440 f). Am Wesen des Kündigungsgrundes des § 19 Abs. 2 Z 14 MG, dem Wegfall eines schutzwürdigen Interesses des Mieters, hat sich aber durch die Neufassung nichts geändert (vgl. 425 BlgNR 15.GP 42; Derbolav in Korinek-Krejci, 447; Würth in Rummel, ABGB, Rz 34 zu § 30 MRG). Aus diesem Blickwinkel muß daher nicht nur die Gleichwertigkeit einer anderen als der vertraglich bedungenen Verwendung - die hier gar nicht Streitgegenstand ist - sondern auch die Nichtbenützung des Bestandobjektes beurteilt werden. Hat daher der Vermieter die Nichtverwendung des Bestandobjektes nachgewiesen, kann der Mieter die Kündigung noch immer durch den Nachweis abwehren, daß eine vertragsgemäße Verwendung in naher Zukunft mit Sicherheit zu erwarten ist (vgl. Würth aaO; MietSlg. 23.440). Insoweit ein schutzwürdiges Interesse zu beurteilen ist, sind auch nicht bloß die Umstände im Zeitpunkt der Aufkündigung maßgebend, es sind vielmehr auch die während des Verfahrens eingetretenen Entwicklungen zu berücksichtigen (MietSlg. 33.354; Würth aaO Rz 5 zu § 33 MRG). Davon ausgehend hat aber das Berufungsgericht zu Recht ein schutzwürdiges Interesse der beklagten Partei bejaht. Es steht zwar fest, daß die beklagte Partei im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung das Bestandobjekt nicht für ihre geschäftlichen Zwecke benützte. Die beklagte Partei hat jedoch bereits vor der Zustellung der ersten Aufkündigung Kostenvoranschläge für eine Adaptierung des Bestandobjektes eingeholt, um dieses dann für ihre geschäftlichen Zwecke zu benützen. Die geplanten Adaptierungsarbeiten wurden auch im wesentlichen durchgeführt und das Bestandobjekt Anfang 1985 von der BTX-Abteilung der beklagten Partei in Benützung genommen. Es kann daher nicht gesagt werden, daß es sich um ungeeignete oder erfolglose Schritte zur Wiederaufnahme der geschäftlichen Tätigkeit der beklagten Partei gehandelt hätte. Steht fest, daß der Mieter die Geschäftsräume nach Adaptierung wieder für seine eigene geschäftliche Tätigkeit verwendet, kommt es nicht mehr darauf an, ob das Bestandobjekt für eine gewisse Zeit untermietet war und ob ein dringendes Bedürfnis des Mieters besteht, sofern sich nicht aus dem vereinbarten Vertragszweck etwas anderes ergibt. Letzteres wurde aber im vorliegenden Fall nicht einmal behauptet.

Demgemäß ist der Revision ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E11455

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0070OB00615.87.0709.000

Dokumentnummer

JJT_19870709_OGH0002_0070OB00615_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