

TE OGH 1949/6/22 2Ob241/48

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 22.06.1949

Norm

Mietengesetz §19 Abs1

Mietengesetz §19 Abs2

Mietengesetz §19 Abs2 Z5

Mietengesetz §19 Abs2 Z6

Mietengesetz §19 Abs6

Kopf

SZ 22/96

Spruch

Eine Vereinbarung mit dem Mieter, daß nach seinem Tod der Mietvertrag aufgelöst werde, ist nach § 19 Abs. 6 MietG. ungültig.

Ein dringender Eigenbedarf kann von einem Verein nur dann geltend gemacht werden, wenn er das Bestandobjekt für sich selbst benötigt; er kann sich aber nicht auf den Bedarf eines Vereinsmitgliedes erstrecken.

Entscheidung vom 22. Juni 1949, 2 Ob 241/48.

I. Instanz: Bezirksgericht für Zivilrechtssachen Graz; II. Instanz:

Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz.

Text

Ein humanitären Bestrebungen dienender Verein kundigte ein in seinem Haus befindliches Geschäftslokal nach dem Tod der bisherigen Mieterin der Verlassenschaft unter Bezugnahme auf § 19 Abs. 6 MietG. mit der Begründung auf, daß nach einer zwischen ihm und der Mieterin getroffenen Vereinbarung der Mietvertrag mit ihrem Ableben aufgelöst sei und daß er das Lokal für ein Vereinsmitglied benötige.

Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf.

Das Berufungsgericht erkannte die Aufkündigung für rechtswirksam.

Der Oberste Gerichtshof stellte das erstgerichtliche Urteil wieder her.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Zunächst kann die Rechtsansicht der Vorinstanzen nicht geteilt werden, daß die klagende Partei mit der Behauptung, das vermietete Geschäftslokal für einen Vereinsangehörigen zu benötigen, einen dringenden Eigenbedarf geltend gemacht hat. Ein Eigenbedarf der klagenden Partei könnte nur dann in Betracht kommen, wenn sie den gekündigten

Raum für die eigene Vereinsbetätigung benötigen würde, so zum Beispiel für Vereinsveranstaltungen oder für die Unterbringung eines Vereinsangestellten, falls dies im Interesse der Aufrechterhaltung der Vereinstätigkeit erforderlich wäre. Der Bedarf eines Angehörigen des klägerischen Vereines nach einem Geschäftslokal kann aber nicht dem Eigenbedarf der klagenden Partei gleichgestellt werden.

Die klagende Partei kann die Aufkündigung auch nicht auf den Kündigungsgrund des § 19 Abs. 6 MietG. stützen. Die von der klagenden Partei behauptete, zwischen ihr und der Mieterin getroffene Vereinbarung stellt sich nicht als eine Vereinbarung im Sinn des § 19 Abs. 6 MietG. dar, derzufolge der Vermieter ohne die Voraussetzungen des § 19 Abs. 1 und 2 des Mietengesetzes zur Aufkündigung des Mietvertrages berechtigt wäre, denn sie sagt nicht, daß der Vermieter beim Eintritt eines bestimmten Falles seines Eigenbedarfes, sondern nur, daß er den Mietvertrag beim Eintritt eines bestimmten Ereignisses auf Seite des Mieters, nämlich im Falle des Ablebens der Mieterin aufkündigen könne. Diese Vereinbarung ist aber, wie sich aus § 19 Abs. 6 erster Satz des Mietengesetzes ergibt, ungültig (SZ. XIX/221).

Da somit der im § 19 Abs. 6 MietG. angeführte Grund zur Aufkündigung des Mietvertrages nicht vorliegt, hätte sich die klagende Partei, um mit ihrer Aufkündigung durchdringen zu können, auf einen der im § 19 Abs. 1 oder Abs. 2 MietG. angeführten Kündigungsgründe berufen müssen. Dies ist aber nicht geschehen. Die Auffassung des Berufungsgerichtes, daß die Aufkündigung der klagenden Partei auch unter dem Gesichtspunkte des § 19 Abs. 1 MietG. beurteilt werden könne, kann nicht geteilt werden. Maßgebend für die rechtliche Beurteilung ist allerdings nicht der ziffernmäßig angeführte Kündigungsgrund, wohl aber die sachliche Ausführung des Kündigungstatbestandes. Die klagende Partei hat nun sowohl ziffernmäßig als auch sachlich die Aufkündigung nur auf den Kündigungsgrund des § 19 Abs. 6 MietG. gestützt und auch in der Berufungsschrift nur das Vorliegen dieses Kündigungsgrundes behauptet.

Auch dann, wenn man die Ansicht vertreten würde, daß der von der klagenden Partei in der Aufkündigung geltend gemachte Sachverhalt unter dem Gesichtspunkte des § 19 Abs. 1 MietG. überprüft werden könnte, würde sich nicht ergeben, daß dieser Kündigungsgrund tatsächlich vorliegt. Der Umstand, daß die klagende Partei ein Verein ist, der humanitären Bestrebungen dient, und daß die klagende Partei das in Frage stehende Haus im Jahre 1933 erworben hat, um Blinden eine Unterkunft zu verschaffen und ihnen die Möglichkeit zur Ausübung eines Handwerkes zu geben und daß sie das von der R. gemietete Geschäftslokal nach dem Ableben dieser Mieterin nunmehr einem blinden Vereinsmitglied zur Ausübung eines Handwerkes überlassen wolle, kommt an Wichtigkeit einem der in § 19 Abs. 2 MietG. angeführten Kündigungsgründe nicht gleich und kann daher nicht als ein wichtiger Kündigungsgrund im Sinne des § 19 Abs. 1 MietG. gewertet werden.

Anmerkung

Z22096

Schlagworte

Eigenbedarf eines Vereines, Eigenbedarf nach § 19 Abs. 6 MietG., Juristische Person, Eigenbedarf im Bestandverfahren, Kündigungsgrund nach § 19 Abs. 1 MietG., Person, juristische, Eigenbedarf im Bestandverfahren, Verein, Eigenbedarf im Bestandverfahren

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1949:0020OB00241.48.0622.000

Dokumentnummer

JJT_19490622_OGH0002_0020OB00241_4800000_000

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