

TE OGH 2020/10/20 1Ob182/20a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.10.2020

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Univ.-Prof. Dr. Bydlinski als Vorsitzenden sowie die Hofräte und die Hofrätin Mag. Wurzer, Mag. Dr. Wurdinger, Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer und Dr. Parzmayr als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei U*****, vertreten durch die Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG, Wien, gegen die beklagte Partei Verlassenschaft nach der am ***** verstorbenen E*****, vertreten durch die Knirsch, Gschaider & Cerha Rechtsanwälte OG, Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 19. August 2020, GZ 40 R 50/20d-27, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 3. Dezember 2019, GZ 56 C 139/18h-23, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

I. Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 7 MRG setzt voraus, dass die vermieteten Räumlichkeiten nicht in der vereinbarten Form oder zumindest in einer gleichwertigen Weise regelmäßig verwendet werden (RS0070431). Diese erste Voraussetzung liegt nach dem Sachverhalt unstrittig vor, denn im maßgeblichen Zeitpunkt der Zustellung der gerichtlichen Aufkündigung an die Verlassenschaft (25. 10. 2018) wurde im Bestandsobjekt keine geschäftliche Tätigkeit ausgeübt. Hat der Vermieter die Nichtverwendung des Bestandsobjekts nachgewiesen, kann der Mieter die Kündigung aber durch den Nachweis abwehren, dass eine vertragsgemäße Verwendung in naher Zukunft mit Sicherheit zu erwarten ist (RS0070315 [T1]; RS0070300); dann hat er ein schutzwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietvertrags und es fehlt für die Berechtigung der Aufkündigung des Vermieters an der weiteren Voraussetzung des Mangels eines solchen (vgl nur 3 Ob 40/00d uva).

Die Beurteilung der Frage, ob die Wiederaufnahme einer geschäftlichen Tätigkeit im Bestandsobjekt in naher Zukunft mit Sicherheit erwartet werden kann, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (RS0070332 [T4]; RS0070315 [T5]); eine solche Entscheidung kann daher nur dann eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO aufwerfen, wenn dem Berufungsgericht eine klare Fehlbeurteilung unterlaufen wäre (5 Ob 98/18z mwN), was hier aber nicht der Fall ist:

2. Insoweit es um ein schutzwürdiges Interesse des Mieters an der Aufrechterhaltung des Mietvertrags geht, sind nicht bloß die Umstände im Zeitpunkt der Aufkündigung – diese erfolgte hier schon etwas mehr als einen Monat nach dem

Tod der ursprünglichen Mieterin – maßgebend, es sind vielmehr auch die während des Verfahrens eingetretenen Entwicklungen zu berücksichtigen (RS0070320), sofern diese Rückschlüsse darauf zulassen, dass dieses Interesse schon im Zeitpunkt der Aufkündigung gegeben war (vgl RS0070449). Damit ist – entgegen den Ausführungen der Klägerin – im vorliegenden Fall zugunsten der Beklagten zu berücksichtigen, dass basierend auf dem vertraglich vereinbarten Recht der Mieterin, das Unternehmen „im Wege einer Verpachtung bzw Untervermietung an dritte Personen zu übertragen“ ein (auf ein Jahr befristeter) Untermietvertrag abgeschlossen wurde, eine gleichwertige Geschäftstätigkeit aufgenommen wurde und die Tochter der verstorbenen Mieterin, die derzeit als Erbin die Verlassenschaft vertritt, ihre schon im Kündigungszeitpunkt vorhandene Absicht, das Geschäft ihrer Mutter weiterzuführen, nicht aufgegeben hat. Vielmehr steht fest, dass sie diese Absicht nach wie vor umsetzen möchte.

Damit kann die Klägerin einen Korrekturbedarf zur Beurteilung des Berufungsgerichts, die wegen der Verzögerungen im Verlassenschaftsverfahren erfolgte Untervermietung stehe der Annahme eines berücksichtigungswürdigen Interesses der Verlassenschaft bzw der Erbin an der Fortsetzung des Mietvertrags nicht entgegen, wenn die „Verpachtung bzw Untervermietung“ doch vertraglich gestattet gewesen und ein Geschäftsbetrieb – durch wen auch immer – tatsächlich bereits wieder aufgenommen worden ist, nicht aufzeigen.

Die gegenteilige Ansicht der Klägerin bedeutete, dass ein schutzwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietvertrags immer nur dann angenommen werden könnte, wenn genau das im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung bestehende Vorhaben (punktgenau) umgesetzt würde. Dies schliesse häufig ein (sinnvolles) Reagieren auf geänderte Umstände aus. Dass ein kleines Einzelunternehmen nach dem Tod des Unternehmers nicht nahtlos (von der Verlassenschaft) fortgeführt wird, sondern der potentielle Erbe erst die Einantwortung abwarten will, erscheint nicht außergewöhnlich (vgl 6 Ob 72/69 = RS0068845). Warum es für die Vermieterin, die weiterhin den Mietzins erhält, unzumutbar sein sollte, das Mietverhältnis zumindest noch einige Zeit aufrechtzuerhalten, wird im Übrigen in der Revision nicht erörtert.

3. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 510 Abs 3 ZPO).

Textnummer

E129823

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:00100B00182.20A.1020.000

Im RIS seit

24.11.2020

Zuletzt aktualisiert am

24.11.2020

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at