

# TE OGH 1999/2/24 3Ob237/98v

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 24.02.1999

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Angst als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Heinrich K\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Gunter Griss, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagte Partei Egon H\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Robert A. Kronegger, Rechtsanwalt in Graz, und die Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei K\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Helmut Klement und Dr. Annemarie Stipanitz-Schreiner, Rechtsanwälte in Graz, wegen Aufkündigung, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 13. Mai 1998, GZ 3 R 41/98s-31, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 19. November 1997, GZ 8 C 46/97y-22, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der Nebenintervenientin die mit S 3.655,68 (darin enthalten S 609,28 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist seit November 1995 Alleineigentümer des klagsgegenständlichen Hauses. Er hat es von den Voreigentümern mit den Kaufverträgen vom 19. 4. bzw 6. 11. 1995 zu einem Gesamtpreis von S 8,280.000 erworben.

Der Beklagte ist Mieter des links vom Hauseingang gelegenen Verkaufsraumes im Ausmaß von rund 107 m\*\*2 und eines dahinter gelegenen Abstellraumes von rund 16 m\*\*2 samt WC.

Der Kläger betrieb bis Ende 1996 als Alleininhaber einer KG in Graz ein Textilkonfektionsunternehmen mit einem weiteren Verkaufsgeschäft in der S\*\*\*\*\*gasse\*\*\*\*. Der Kläger war einziger Kommanditist, Komplementär war die Dr. Heinrich K\*\*\*\*\* GmbH, an der der Kläger nicht beteiligt war, die aber auch über keine Substanzbeteiligung an der KG verfügte. Alleiniger Geschäftsführer der KomplementärGmbH war der Kläger. Die KG wurde zum 31. 12. 1996 im Firmenbuch gelöscht. Der Kläger führt das Unternehmen seither als protokolliertes Einzelunternehmen fort. Er ist Schneidermeister und betreibt diesen Betrieb (nach Absolvierung seiner handwerklichen Ausbildung) seit 1971. Bis zum Erreichen einer Alterspension hat der Kläger noch acht Berufsjahre zu absolvieren, über eine weitere Einkommensquelle verfügt er nicht. Ein Sohn des Klägers ist derzeit zwar bei einem anderen Unternehmen erwerbstätig, hat aber im Unternehmen des Klägers schon hauptberuflich gearbeitet und hilft auch derzeit aus familiären Gründen mit. Er hat die Absicht, das Unternehmen in Nachfolge nach seinem Vater weiterzuführen.

Das vom Kläger betriebene Textilkonfektionsunternehmen hat die Erzeugung von Herrensakkos und von

Herrenanzügen zum Gegenstand. Die Produkte werden weitgehend in den eigenen Geschäften in der L\*\*\*\*\*straße\*\*\*\*\*/C\*\*\*\*\*gasse \*\*\*\*\* und in der S\*\*\*\*\*gasse \*\*\*\*\* vertrieben. Darüber hinaus veräußert der Kläger seine Produkte an andere Textilproduzenten, die im Gegengeschäft dem Verkaufsgeschäft Hosen zuliefern. Daneben wird versucht, die erzeugten Produkte über den Großhandel abzusetzen. In den letzten Jahren war die Textilbranche enormen strukturellen Änderungen ausgesetzt, die durch die Ostöffnung und den verstärkten Welthandel verschärft wurden. Aufgrund des stärkeren Wettbewerbes und des damit zusammenhängenden Preisdruckes sowie der zunehmenden internationalen wirtschaftlichen Verflechtungen kam es zu Produktionsverlagerungen in Billiglohnländer. Auch im Textilhandel kam es durch die Bildung von Großkonzernen zu strukturellen Änderungen, die mit einem verschärften Wettbewerb und einem erhöhten Preisdruck einhergingen. Vor diesem Hintergrund hat sich die wirtschaftliche Lage des Unternehmens in den letzten Jahren vor allem durch den Wegfall der Großkunden wesentlich verschlechtert. Der Gesamtumsatz des Unternehmens seit dem Jahr 1993 bis zum Jahr 1996 ist um 45,4 %, der Großhandelsumsatz allein ist um 55,6 %, der Verkauf von Sakkos ist in den Geschäften um 38,3 % zurückgegangen. Ab dem Jahr 1994 wurden laufend Verluste erzielt, die nur durch den Verkauf von Anlagevermögen verminder werden konnten. Auch die Eigenkapitalsituation des Klägers hat sich seit 1992 bis 1996 wesentlich verschlechtert. Die Struktur Fremdmittel/Eigenkapital war bis 1996 in Ordnung, erst in letzter Zeit hat sich dieses Verhältnis rapide verschlechtert. Die Kosten der eingesetzten Fremdmittel haben nicht wesentlich zur negativen Entwicklung beigetragen, ein Ersatz von Fremdmitteln durch Eigenmittel vor 1996 hätte daher für die wirtschaftliche Situation des Unternehmens wenig Erfolg gebracht. Wenn nicht umgehend Gegenmaßnahmen gesetzt und innerhalb kürzester Zeit Sanierungsmaßnahmen in Angriff genommen werden, ist das Unternehmen des Klägers überschuldet und zahlungsunfähig. Die Existenz des Unternehmens ist daher gefährdet.

Der Kläger versucht als Kleinkonfektionär unter Ausnützung aller Rationalisierungsmöglichkeiten in der Erzeugung, durch rasches Reagieren auf Modetrends sowie durch den Verkauf der in seinem Betrieb erzeugten Produkte unter Ausschaltung des Zwischenhandels direkt an die Letztverbraucher seine Existenz abzusichern. Das Unternehmen verfügt über eine moderne Maschinenausstattung, mit der die einzelnen Fertigungsschritte schnell und kostengünstig abgewickelt werden können. Aufgrund der dadurch bedingten Arbeitsteilung sind aber eine Personalreduktion nicht proportional zum Produktionsrückgang und damit auch die Produktionskostensenkung nicht möglich. Der Kläger hat die Anzahl der Mitarbeiter seit 1993 insgesamt von 30 auf 18, in der Produktion von 16 auf 9 reduziert. Um aufgrund der technischen Ausstattung des Betriebes rationell und kostengünstig produzieren zu können, müssen auch acht bis zehn Mitarbeiter in der Produktion eingesetzt werden.

Angesichts des Wegfalles des Großhandelsabsatzes und der rückläufigen Umsatzzahlen in den Verkaufsgeschäften beabsichtigt der Kläger, die erforderliche Mindestproduktion im Detailverkauf durch Eröffnung eines weiteren Verkaufsgeschäftes an einem "Billigstandort" abzusetzen. Die vom Kläger diesbezüglich angestellte Kalkulation würde in dem Fall, daß sich die angenommenen Parameter als zutreffend herausstellen, zu einem Deckungsbeitrag führen, der trotz eines verbleibenden Jahresverlustes im Hinblick auf die sonstigen Unternehmensdaten kurzfristig die Aufrechterhaltung des Betriebes ermöglichen würde. Eine längerfristige Konsolidierung wäre aber auch damit nicht möglich. Der kalkulierte Deckungsbeitrag durch ein neues Verkaufsgeschäft würde aber nur dann zur Konsolidierung des Unternehmens beitragen, wenn die Umsatzentwicklung nicht wie bisher noch weiter zurückginge, sondern zumindest stagnierte. Ginge sie tendenziell weiter zurück, würde die vom Kläger angestrebte Kalkulation die Überschuldung des Unternehmens nicht verhindern. Ob die in Ansatz gebrachten Verkaufszahlen auch tatsächlich erreicht werden können, kann im vorhinein nicht mit Sicherheit gesagt werden. Ohne das Anstellen von Markt- und Standortanalysen ist auch deren Plausibilität nicht zu beurteilen.

Das gegenständliche Bestandobjekt ist von seinem Räumlichkeiten her für ein Herrenbekleidungsgeschäft bestens geeignet. Es ist räumlich vom bisher bestehenden Verkaufsgeschäft in der S\*\*\*\*\*gasse \*\*\*\*\* weit genug entfernt, sodaß ein sogenannter Kannibalisierungseffekt (Absatzschmälerung im bestehenden Verkaufsgeschäft durch Eröffnung eines neuen) nicht zu befürchten ist. In unmittelbarer Umgebung des Bestandobjektes befinden sich Konkurrenzunternehmen, die im selben wie dem vom Kläger beabsichtigten Marktsegment, tätig sind. Ihnen stehen im selben Haus weitere Räumlichkeiten zu einer allfälligen Geschäftserweiterung und zu Lagerzwecken zur Verfügung. Zur Errichtung eines Verkaufsgeschäftes im Bestandobjekt bedürfte es keinerlei umfangreicher Investitionen.

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht spielt es generell keine Rolle, ob man ein gleichartiges und gleichwertiges Geschäftslokal anmietet oder ein im Eigentum befindliches gleichartiges und gleichwertiges Geschäftslokal bei

gleichzeitiger Bereitstellung eines entsprechenden Ersatzlokales nutzt. Lediglich im Fall einer flächenmäßigen Erweiterung des Geschäftslokales bzw bei Bedarf weiterer Lagerräumlichkeiten bietet die Situierung des Verkaufsgeschäftes in einem in Eigentum stehenden Geschäftslokal einen wesentlichen wirtschaftlichen Vorteil. Die Unterschiede der Dispositionsmöglichkeiten bei bestehendem Eigentum oder bloßer Miete lassen sich nicht ziffernmäßig darstellen.

Mit am 23. 1. 1997 beim Erstgericht eingelangten Schriftsatz kündigte der Kläger dem Beklagten das Mietverhältnis zum 30. 6. 1997 auf. Als Kündigungsgrund machte er dringenden Eigenbedarf nach § 30 Abs 2 Z 9 MRG sowie wirtschaftliche Existenzgefährdung nach § 30 Abs 1 MRG geltend. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage in der Bekleidungsbranche, des Verlustes des Großhandelsabsatzes und des Verdrängungswettbewerbes im Detailhandel seien die Umsätze seines Unternehmens in den letzten Jahren drastisch zurückgegangen. Der Absatz im eigenen Direktverkauf sei nicht mehr ausreichend, die weitere Verringerung des Produktionsvolumens aus produktionstechnischen Gründen ist jedoch nicht mehr möglich. Einzige Chance für das Überleben des Unternehmens sei daher die Ausweitung des Direktabsatzes durch ein weiteres spezielles Detailgeschäft. Wäre es ihm nicht möglich, das aufgekündigte Mietobjekt selbst zu nützen und dadurch die unbedingt erforderliche Ausweitung des Direktabsatzes seiner Waren herbeizuführen, würde dies unweigerlich zum Untergang des Unternehmens führen. Mangels eines Anspruchs auf Alterspension sei er auf den Fortbestand desselben angewiesen. Im Falle der Wirksamkeitserklärung der Kündigung nur nach § 30 Abs 2 Z 9 MRG werde er innerhalb der gesetzlichen Frist die Ersatzleistung anbieten, ein angemessenes Ersatzlokal zur Auswahl stellen oder eine entsprechende Ablösezahlung leisten. Diese kapitalmäßigen Aufwendungen könnten gerade noch aus den Substanzreserven realisiert werden. Mit am 23. 1. 1997 beim Erstgericht eingelangten Schriftsatz kündigte der Kläger dem Beklagten das Mietverhältnis zum 30. 6. 1997 auf. Als Kündigungsgrund machte er dringenden Eigenbedarf nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 9, MRG sowie wirtschaftliche Existenzgefährdung nach Paragraph 30, Absatz eins, MRG geltend. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage in der Bekleidungsbranche, des Verlustes des Großhandelsabsatzes und des Verdrängungswettbewerbes im Detailhandel seien die Umsätze seines Unternehmens in den letzten Jahren drastisch zurückgegangen. Der Absatz im eigenen Direktverkauf sei nicht mehr ausreichend, die weitere Verringerung des Produktionsvolumens aus produktionstechnischen Gründen ist jedoch nicht mehr möglich. Einzige Chance für das Überleben des Unternehmens sei daher die Ausweitung des Direktabsatzes durch ein weiteres spezielles Detailgeschäft. Wäre es ihm nicht möglich, das aufgekündigte Mietobjekt selbst zu nützen und dadurch die unbedingt erforderliche Ausweitung des Direktabsatzes seiner Waren herbeizuführen, würde dies unweigerlich zum Untergang des Unternehmens führen. Mangels eines Anspruchs auf Alterspension sei er auf den Fortbestand desselben angewiesen. Im Falle der Wirksamkeitserklärung der Kündigung nur nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 9, MRG werde er innerhalb der gesetzlichen Frist die Ersatzleistung anbieten, ein angemessenes Ersatzlokal zur Auswahl stellen oder eine entsprechende Ablösezahlung leisten. Diese kapitalmäßigen Aufwendungen könnten gerade noch aus den Substanzreserven realisiert werden.

Der Eigenbedarf sei erst im Jahr 1996 so drastisch entstanden, daß darin ein Kündigungsgrund gesehen habe werden können. Er habe für seinen Produktionsbetrieb modernste Betriebsmittel angeschafft, sei also in dieser Hinsicht aus rationalisiert; weiters habe er sämtliche Möglichkeiten genutzt, im Engros-Geschäft für den Produktionsbereich zu aquirieren, und es sei hier eine weitere Produktionsauslastung der Händler nicht mehr gegeben. Im bestehenden Geschäft S\*\*\*\*\*gasse lasse sich der Verkauf nicht steigern. Es sei notwendig, in einem neuen Geschäftslokal eine eigene Modelinie zu produzieren und abzusetzen. Um zu überleben sei es unbedingt erforderlich, noch eine zweite Schiene, dies sowohl örtlich als auch der Unterscheidung wegen, in einem anderen Preissegment zu fahren.

Die Existenzgefährdung müsse nicht durch die Anmietung eines anderen Lokales abgewendet werden. Eine solche würde auch im Vergleich zum eigenen Objekt einen Mietaufwand bedeuten. Zusätzlich sei er bei einem Mietlokal hinsichtlich notwendiger Geschäftsumbauten an die Zustimmung eines Vermieters gebunden. Da ein Mieter in der Regel bei Beendigung des Bestandverhältnisses keine Möglichkeit habe, die Investitionen wieder zu erhalten, führen die Investitionen im Verhältnis zu Eigentümerinvestitionen im eigenen Mietobjekt zu einem erheblichen Sachwertverlust. Einen Mieter treffe überdies das Aufkündigungsrisiko. Investitionen im Mietlokal führen im Gegensatz zur Investition im eigenen Lokal nicht zur Steigerung der Kreditwürdigkeit.

Der Lagerraum in seinem Haus sei nicht an den Beklagten vermietet und auch sonst nicht. Dieser Lagerraum im Ausmaß von 61 m\*\*2 stehe ihm (Kläger) zur Benutzung frei. Die Anmietung eines Lagerraumes zusätzlich zu der eines

Fremdlokales würde zusätzliche Kosten entstehen lassen. Bei Nutzung dieses Lagerraums brächte die Anmietung eines Ersatzobjekts zusätzliche Kosten für Fahrt- und Zeitaufwand. Der erste Stock im Objekt stehe seit Anfang 1996 leer. Die Fläche betrage 145 m\*\*2. Es sei ihm aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht zumutbar, ein Fremdlokal anzumieten. Durch die Einstellung des gesamten Unternehmens würden Abfertigungen von S 1.500.000 sofort fällig. Auch der Verkauf von Fremdprodukten in nur einer einzigen Filiale würde zu einem wirtschaftlichen Zusammenbruch führen.

Im klagsgegenständlichen Objekt würde nicht Billigware verkauft werden, sondern sogenannte "zweite Wahl"-Ware, sei es aus schlechtem Produktionsausfall oder in modischer Hinsicht. Die Kosten für die Errichtung einer neuen Filiale im Objekt seien gering. Auch ein Lagerausbau sei nicht erforderlich.

Der Vorteil liege also nicht nur im Wegfall des Mietaufwandes, sondern auch in der Ersparnis von Kosten, wie dargelegt, aber auch für die Verwendung der gesamten Außenfassade des Hauses für Werbezwecke und in der besseren Gestaltung der Anlieferungen ohne Rücksichtnahme auf andere Interessen. Es sei unökonomisch, Markenware zu vertreiben.

Der Beklagte und die auf seiner Seite dem Prozeß beigetretene Nebeninterventin beantragten die Abweisung des Klagebegehrens. Sie brachten, soweit für die geltend gemachten Kündigungsgründe relevant, vor, einziges Bestreben des Klägers sei die Verbesserung seiner wirtschaftlichen Lage. Primär mit dem Hauseigentümer vereinbarter Zweck der Untervermietung durch den Beklagten sei dessen Existenzsicherung gewesen. Die nunmehr erfolgte Kündigung würde diesen Vertragszweck vereiteln.

Die geltend gemachten Kündigungsgründe seien nicht ohne unnötigen Aufschub geltend gemacht worden. Von allen Tatbeständen, die den Kläger nun zur Kündigung veranlaßt hätten, habe er längstens seit dem Zeitpunkt des Ankaufs der Liegenschaft Kenntnis gehabt. Hätte der Kläger den als Kaufpreis für die gegenständliche Liegenschaft aufgewendet Betrag seinem Unternehmen zur Verfügung gestellt, hätte er dadurch dessen wirtschaftliche Lage wesentlich effektiver verbessert als durch den Ankauf der Liegenschaft und die mit der Freimachung des Bestandobjektes verbundenen Kosten. Daher habe der Kläger durch die Kündigung keinesfalls die einzige und insbesondere nicht die effektivste Möglichkeit einer Sanierung seines Unternehmens gewählt.

Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab.

Ausgehend von den am Beginn dieses Urteils großteils wiedergegebenen Feststellungen verneinte es das Vorliegen der beiden geltend gemachten Kündigungsgründe.

Bei der Prüfung des Eigenbedarfes nach§ 30 Abs 2 Z 9 MRG sei nach ständiger Rechtsprechung ein strenger Maßstab anzulegen. Dieser setze einen Notstand voraus, sohin die unabewisliche Notwendigkeit, den vorhandenen Zustand so bald wie möglich zu beseitigen, wobei dies nicht anders als durch Aufkündigung des bestehenden Mietverhältnisses möglich sein dürfe. Eine Interessenabwägung sei nicht vorzunehmen.Bei der Prüfung des Eigenbedarfes nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 9, MRG sei nach ständiger Rechtsprechung ein strenger Maßstab anzulegen. Dieser setze einen Notstand voraus, sohin die unabewisliche Notwendigkeit, den vorhandenen Zustand so bald wie möglich zu beseitigen, wobei dies nicht anders als durch Aufkündigung des bestehenden Mietverhältnisses möglich sein dürfe. Eine Interessenabwägung sei nicht vorzunehmen.

In dem Fall, daß der Vermieter in den vermieteten Räumen zur Schaffung bzw Erhaltung seiner Existenzgrundalge selbst eine Erwerbstätigkeit aufnehmen wolle, sei das Vorliegen ganz besonderer Umstände Voraussetzung für die Annahme einer solchen Notsituation. Diese müsse es dem Vermieter unzumutbar erscheinen lassen, das erst zu eröffnende Geschäft an anderer Stelle als in den in Bestand gegebenen Geschäftsräumlichkeiten - etwa in den ohnehin zu beschaffenden Ersatzräumen - zu betreiben. Der Vermieter sei nach der Judikatur etwa dann auf die Bestandräumlichkeiten angewiesen, wenn eine körperliche Behinderung vorliege, die eine Erwerbstätigkeit nur in unmittelbarer Nähe der Wohnung zulasse, oder in dem Fall, daß den Vermieter eine mit dem Erfordernis der Erreichbarkeit verbundene Betreuungspflicht für Personen treffe, die in einer im selben Haus wie die Geschäftsräumlichkeiten liegenden Wohnung leben (vgl MietSlg 45.429/23, 39.467).In dem Fall, daß der Vermieter in den vermieteten Räumen zur Schaffung bzw Erhaltung seiner Existenzgrundalge selbst eine Erwerbstätigkeit aufnehmen wolle, sei das Vorliegen ganz besonderer Umstände Voraussetzung für die Annahme einer solchen Notsituation. Diese müsse es dem Vermieter unzumutbar erscheinen lassen, das erst zu eröffnende Geschäft an anderer Stelle als in den in Bestand gegebenen Geschäftsräumlichkeiten - etwa in den ohnehin zu beschaffenden Ersatzräumen - zu betreiben. Der Vermieter sei nach der Judikatur etwa dann auf die Bestandräumlichkeiten

angewiesen, wenn eine körperliche Behinderung vorliege, die eine Erwerbstätigkeit nur in unmittelbarer Nähe der Wohnung zulasse, oder in dem Fall, daß den Vermieter eine mit dem Erfordernis der Erreichbarkeit verbundene Betreuungspflicht für Personen treffe, die in einer im selben Haus wie die Geschäftsräumlichkeiten liegenden Wohnung leben vergleiche MietSlg 45.429/23, 39.467).

Die vom Kläger geltend gemachten Gründe für die Notwendigkeit der Inanspruchnahme des klagsgegenständlichen Objektes rechtfertigten die Annahme der Unzumutbarkeit einer Verweisung auf andere Räumlichkeiten nicht. Solche Vorteile seien nämlich - mit Ausnahme des passenden Grundrisses und der passenden Lage des Objektes - stets mit der Nutzung eigenen Eigentums verbunden. Würde man Unzumutbarkeit des Vermieters, seine Tätigkeit in anderen für den beabsichtigten Geschäftszweck in Betracht kommen, wenn vielleicht auch weniger passenden Geschäftsräumlichkeiten aufzunehmen, nur aufgrund dieser Umstände bejahen, würde dies die Aushöhlung der von der Rechtsprechung geforderten Voraussetzung einer Notstandssituation bedeuten. Diese wäre nur dann zu bejahen, wenn die Existenz des Unternehmens des Klägers trotz der Notwendigkeit der Beschaffung eines Ersatzobjektes nur durch die Einrichtung eines Verkaufsgeschäftes in den klagsgegenständlichen Räumlichkeiten, nicht jedoch durch die Errichtung eines Verkaufsgeschäftes in anderen Objekten, insbesondere im Ersatzobjekt, gesichert werden könnte. Der Kläger habe seine Prozeßbehauptung in keiner Weise etwa dahin konkretisiert, daß nur in diesen Räumlichkeiten die erforderlichen Umsatzzahlen erreicht werden könnten. In dieser Hinsicht hätten auch keine Feststellungen getroffen werden können.

Die Judikatur des Obersten Gerichtshofes, wonach Eigenbedarf bei einer Eigentumswohnung nicht schon deshalb verneint werden dürfe, weil der Vermieter aufgrund seiner finanziellen Lage die Möglichkeit der Beschaffung einer anderen Wohnung habe (ecolex 1994, 160; 7 Ob 2057/96t), sei auf den vorliegenden Fall nicht übertragbar. Abgesehen davon, daß bei der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses das Interesse an der Nutzung eigenen Eigentums höher zu bewerten sei als bei Geschäftsräumlichkeiten, sei bei der Eigenbedarfskündigung nach § 30 Abs 2 Z 9 MRG eine Ersatzbeschaffung obligatorisch. Der Mieter (gemeint offenbar: der Vermieter) habe in diesem Fall daher ohnedies jedenfalls auch ein geeignetes Ersatzobjekt zu beschaffen, ein Anspruch auf bloß finanzielle Abgeltung bestehe nicht. Die Judikatur des Obersten Gerichtshofes, wonach Eigenbedarf bei einer Eigentumswohnung nicht schon deshalb verneint werden dürfe, weil der Vermieter aufgrund seiner finanziellen Lage die Möglichkeit der Beschaffung einer anderen Wohnung habe (ecolex 1994, 160; 7 Ob 2057/96t), sei auf den vorliegenden Fall nicht übertragbar. Abgesehen davon, daß bei der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses das Interesse an der Nutzung eigenen Eigentums höher zu bewerten sei als bei Geschäftsräumlichkeiten, sei bei der Eigenbedarfskündigung nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 9, MRG eine Ersatzbeschaffung obligatorisch. Der Mieter (gemeint offenbar: der Vermieter) habe in diesem Fall daher ohnedies jedenfalls auch ein geeignetes Ersatzobjekt zu beschaffen, ein Anspruch auf bloß finanzielle Abgeltung bestehe nicht.

Die Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG habe nicht die Aufgabe, fehlende Merkmale eines Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 MRG zu ersetzen, sondern ermögliche vielmehr die Kündigung wegen vom Gesetz sonst nicht erfaßter, aber an Gewicht den Spezialtatbeständen gleichwertiger Sachverhalte. Als einen solchen habe die Rechtsprechung auch die wirtschaftliche Existenzgefährdung anerkannt, die aber nur vorliege, wenn die Auflösung des Bestandvertrages zur Erhaltung der physischen und wirtschaftlichen Existenz des Kündigenden unbedingt erforderlich und die Kündigung der einzige gangbare Weg zur Wahrung der Interessen des Vermieters sei (Nachweise bei Würth/Zingher19 Rz 6 und 7 zu § 30). Die Generalklausel des Paragraph 30, Absatz eins, MRG habe nicht die Aufgabe, fehlende Merkmale eines Kündigungsgrundes nach Paragraph 30, Absatz 2, MRG zu ersetzen, sondern ermögliche vielmehr die Kündigung wegen vom Gesetz sonst nicht erfaßter, aber an Gewicht den Spezialtatbeständen gleichwertiger Sachverhalte. Als einen solchen habe die Rechtsprechung auch die wirtschaftliche Existenzgefährdung anerkannt, die aber nur vorliege, wenn die Auflösung des Bestandvertrages zur Erhaltung der physischen und wirtschaftlichen Existenz des Kündigenden unbedingt erforderlich und die Kündigung der einzige gangbare Weg zur Wahrung der Interessen des Vermieters sei (Nachweise bei Würth/Zingher19 Rz 6 und 7 zu Paragraph 30.).

Zur Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes müsse der Vermieter bereits in der Kündigung konkret angeben, warum seine Existenz bei Aufrechterhaltung des Mietvertrages gefährdet sei. Die dazu nötigen Angaben könnten später im Laufe des Verfahrens nicht nachgeholt werden (MietSlg 33.319, 46.343 ua). Der Kläger habe in der Aufkündigung nicht schlüssig dargetan, daß und warum die Einrichtung eines weiteren Verkaufsgeschäftes in einem anderen Geschäftslokal nicht dazu geeignet sei, seinen wirtschaftlichen Notstand und sene unmittelbare

Existenzgefährdung abzuwenden. Die auf der Hand liegende Vorteilhaftigkeit der Verwendung eines im Eigentum stehenden Objektes allein begründe an sich keine Unzumutbarkeit der Verweisung auf die Anmietung anderer Geschäftsräumlichkeiten. Darüber hinaus seien aber auch die inhaltlichen Voraussetzungen für die Bejahung dieses Kündigungsgrundes nicht gegeben. Bei der Beurteilung dieser Frage sei nach ständiger Rechtsprechung unter Bedachtnahme auf den Schutzzweck des MRG ein sehr strenger Maßstab anzulegen. Der Vermieter müsse behaupten und beweisen, daß er sich in einer außergewöhnlich schwierigen Lage befindet, schon vor der Kündigung alles Zumutbare getan habe, um diesen Schwierigkeiten auf andere Weise zu begegnen, und einziger der Erfolg der Kündigung geeignet sei, die gegebenen Schwierigkeiten zu beheben bzw. wenigstens entscheidend zu mildern. Wenn das angestrebte künftige Ereignis, hier die wirtschaftliche Sanierung des Unternehmens des Klägers, nach den Verfahrensergebnissen nicht wenigstens mit einem hohen Grad an Wahrscheinlichkeit zu erwarten sei, könne der Kündigungsgrund jedenfalls nicht anerkannt werden. Bloß vage, in der Zukunft liegende Möglichkeiten rechtfertigten die Durchbrechung des auch für Geschäftsräumlichkeiten geltenden gesetzlichen Mieterschutzes nicht (vgl JBI 1976, 594). Zur Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes müsse der Vermieter bereits in der Kündigung konkret angeben, warum seine Existenz bei Aufrechterhaltung des Mietvertrages gefährdet sei. Die dazu nötigen Angaben könnten später im Laufe des Verfahrens nicht nachgeholt werden (MietSlg 33.319, 46.343 ua). Der Kläger habe in der Aufkündigung nicht schlüssig dargetan, daß und warum die Einrichtung eines weiteren Verkaufsgeschäftes in einem anderen Geschäftslokal nicht dazu geeignet sei, seinen wirtschaftlichen Notstand und seine unmittelbare Existenzgefährdung abzuwenden. Die auf der Hand liegende Vorteilhaftigkeit der Verwendung eines im Eigentum stehenden Objektes allein begründe an sich keine Unzumutbarkeit der Verweisung auf die Anmietung anderer Geschäftsräumlichkeiten. Darüber hinaus seien aber auch die inhaltlichen Voraussetzungen für die Bejahung dieses Kündigungsgrundes nicht gegeben. Bei der Beurteilung dieser Frage sei nach ständiger Rechtsprechung unter Bedachtnahme auf den Schutzzweck des MRG ein sehr strenger Maßstab anzulegen. Der Vermieter müsse behaupten und beweisen, daß er sich in einer außergewöhnlich schwierigen Lage befindet, schon vor der Kündigung alles Zumutbare getan habe, um diesen Schwierigkeiten auf andere Weise zu begegnen, und einziger der Erfolg der Kündigung geeignet sei, die gegebenen Schwierigkeiten zu beheben bzw. wenigstens entscheidend zu mildern. Wenn das angestrebte künftige Ereignis, hier die wirtschaftliche Sanierung des Unternehmens des Klägers, nach den Verfahrensergebnissen nicht wenigstens mit einem hohen Grad an Wahrscheinlichkeit zu erwarten sei, könne der Kündigungsgrund jedenfalls nicht anerkannt werden. Bloß vage, in der Zukunft liegende Möglichkeiten rechtfertigten die Durchbrechung des auch für Geschäftsräumlichkeiten geltenden gesetzlichen Mieterschutzes nicht vergleiche JBI 1976, 594).

Im vorliegenden Fall könne nicht gesagt werden, daß eine der Kalkulation annähernd entsprechende Geschäftsentwicklung mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werde. Selbst in diesem Fall könne nicht mit hoher Wahrscheinlichkeit gesagt werden, daß dies zur Konsolidierung des Unternehmens führe. Der Vergleich mit den Geschäftszahlen der bestehenden Verkaufsgeschäfte und die bisherige Trendentwicklung in der Textilbranche gäben vielmehr Anlaß zu berechtigtem Zweifel. Schließlich könne aber auch nicht gesagt werden, daß dasselbe Ziel nicht auch mit einem Verkaufsgeschäft in einem anderen gleichwertigen, bloß gemieteten Bestandgegenstand erzielt werden könnte. Die allenfalls im eigenen Objekt mögliche Geschäftserweiterung stehe mit der gegenständlichen Kalkulation und damit mit der aufgeworfenen Frage der Konsolidierung nicht im Zusammenhang. Die in keiner Weise verifizierbare Annahme des Klägers, daß die Erzielung der erforderlichen Umsätze in einem anderen Geschäftslokal nicht wahrscheinlich sei, spreche für die Richtigkeit der vom Gericht geteilten Auffassung des Sachverständigen, daß der Kläger die Umsatzentwicklung im Rahmen seiner Kalkulation generell zu optimistisch einschätzt.

Von all dem abgesehen sei die Existenzgefährdung des vom Kläger betriebenen Unternehmens nicht von vornherein mit dessen eigener wirtschaftlicher Existenz gleichzusetzen. Die Rechtsprechung habe anerkannt, daß die Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Vermieters gegeben sein könne, wenn er damit rechnen müsse, ohne Auflösung des Bestandvertrages seinen Beruf nicht mehr ausüben zu können. So lange er aber noch einen zur Fristung seiner Existenz ausreichenden Erwerb habe, stelle sein wirtschaftlicher Niedergang keinen wichtigen Grund zur Kündigung eines Bestandverhältnisses dar (JBI 1976, 594 mwN). Der Kläger verfüge nun zwar derzeit über keine weitere Einkommensquelle, doch wäre diesfalls seine Vermögenssituation - er habe das Haus zu einem Preis von über 8.000.000 erworben - sowie anderer Alternativen einer Erwerbstätigkeit in die Überprüfung miteinzubeziehen. Zu erwägen wäre dann freilich die Frage, ob dem Kläger ein schützenswerter Anspruch darauf zustehe, als selbständiger Unternehmer tätig zu sein (vgl JBI 1976, 594 [597]). Von all dem abgesehen sei die Existenzgefährdung des vom Kläger

betriebenen Unternehmens nicht von vornherein mit dessen eigener wirtschaftlicher Existenz gleichzusetzen. Die Rechtsprechung habe anerkannt, daß die Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Vermieters gegeben sein könne, wenn er damit rechnen müsse, ohne Auflösung des Bestandvertrages seinen Beruf nicht mehr ausüben zu können. So lange er aber noch einen zur Fristung seiner Existenz ausreichenden Erwerb habe, stelle sein wirtschaftlicher Niedergang keinen wichtigen Grund zur Kündigung eines Bestandverhältnisses dar (JBl 1976, 594 mwN). Der Kläger verfüge nun zwar derzeit über keine weitere Einkommensquelle, doch wäre diesfalls seine Vermögenssituation - er habe das Haus zu einem Preis von über 8.000.000 erworben - sowie anderer Alternativen einer Erwerbstätigkeit in die Überprüfung miteinzubeziehen. Zu erwägen wäre dann freilich die Frage, ob dem Kläger ein schützenswerter Anspruch darauf zustehe, als selbständiger Unternehmer tätig zu sein vergleiche JBl 1976, 594 [597].

Der vom Kläger gegen dieses Urteil erhobenen Berufung gab das Berufungsgericht mit dem angefochtenen Urteil nicht Folge.

Es übernahm die vom Berufungswerber bekämpften Feststellungen des Erstgerichtes und verneinte im Hinblick auf die zutreffende rechtliche Beurteilung desselben die geltend gemachten sekundären Feststellungsmängel.

In rechtlicher Beurteilung erwiderte es auf die Rechtsrüge des Klägers, daß es sich bei dem weiteren Detailgeschäft, daß er im aufgekündigten Objekt zu führen beabsichtigt, um eine einem neu zu gründenden Unternehmen ähnliche Situation handle, zumal dieses Geschäft mit der vom Kläger ins Auge gefaßten neuen Produktpalette mit anderer Preisgestaltung tatsächlich ja noch nicht existiere, sondern in den vermieteten Räumlichkeiten neu begonnen werden solle. Es stehe nun aber nicht fest, daß das wirtschaftliche Überleben des Unternehmens des Klägers nicht auch in dem nunmehrigen Mieter zu schaffenden Ersatzlokal erzielbar wäre. Bei Geschäftsräumlichkeiten sei der Ersatz dann angemessen, wenn es zu keiner wesentlichen Schlechterstellung der Erwerbsverhältnisse des Mieters komme (MietSlg 30.383). Da der Kläger im aufgekündigten Geschäftslokal auch den Verkauf von Textilien in einer an den dort bestehenden Markt angepaßten Form betreiben wolle und die Erwerbsverhältnisse des aufgekündigten, in derselben Sparte tätigen Mieters im Ersatzlokal annähernd gleich bleiben müßten, sei im konkreten Fall eine Verweisung des Klägers auf das für den Mieter zu beschaffende Ersatzlokal zulässig, weil - wie schon ausgeführt - keine weiteren Momente dazukämen, aus denen zu schließen wäre, daß die Abwendung der dem Kläger gegebenen wirtschaftlichen Notsituation nur durch Aufkündigung des bestehenden Mietverhältnisses beseitigt werden könne.

Was den Kündigungsgrund des § 30 Abs 1 MRG angehe, sei dieser nur dann hinreichend individualisiert, wenn nicht nur die Existenzgefährdung, sondern auch die Notwendigkeit der Beseitigung dieser Gefährdung durch die Freimachung der in Bestand gegebenen Räume dargetan werde, somit schon in der Aufkündigung (MietSlg 47.335, 41.320) alles vorgetragen werde, was zur rechtlichen Beurteilung des Vorliegens dieses Kündigungsgrundes ausreiche. Habe der Kläger ein solches Vorbringen nicht erstattet, sei die Kündigung aufzuheben (MietSlg 36.386). Der Kläger habe in der Aufkündigung ausgeführt, daß die einzige Chance für das Überleben seines Unternehmens in der Ausweitung des Direktabsatzes durch ein weiteres spezielles Detailgeschäft bestehe. Die von ihm in der Folge dargelegten Umstände, die für das aufgekündigte Lokal sprechen, träfen wohl auch im wesentlichen auf ein gleichwertiges, im räumlichen Nahbereich situiertes Ersatzlokal zu. Schlagende Argumente dafür, daß die Existenzgefährdung nur durch die Eröffnung des Detailgeschäftes im aufgekündigten Objekt abgewendet werden könne, seien auch nach Ansicht des Berufungsgerichtes nicht hinreichend vorgebracht worden. Was den Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz eins, MRG angehe, sei dieser nur dann hinreichend individualisiert, wenn nicht nur die Existenzgefährdung, sondern auch die Notwendigkeit der Beseitigung dieser Gefährdung durch die Freimachung der in Bestand gegebenen Räume dargetan werde, somit schon in der Aufkündigung (MietSlg 47.335, 41.320) alles vorgetragen werde, was zur rechtlichen Beurteilung des Vorliegens dieses Kündigungsgrundes ausreiche. Habe der Kläger ein solches Vorbringen nicht erstattet, sei die Kündigung aufzuheben (MietSlg 36.386). Der Kläger habe in der Aufkündigung ausgeführt, daß die einzige Chance für das Überleben seines Unternehmens in der Ausweitung des Direktabsatzes durch ein weiteres spezielles Detailgeschäft bestehe. Die von ihm in der Folge dargelegten Umstände, die für das aufgekündigte Lokal sprechen, träfen wohl auch im wesentlichen auf ein gleichwertiges, im räumlichen Nahbereich situiertes Ersatzlokal zu. Schlagende Argumente dafür, daß die Existenzgefährdung nur durch die Eröffnung des Detailgeschäftes im aufgekündigten Objekt abgewendet werden könne, seien auch nach Ansicht des Berufungsgerichtes nicht hinreichend vorgebracht worden.

Da die Entscheidung nicht von der Lösung von Rechtsfragen der in § 502 Abs 1 ZPO genannten Art abhängig gewesen

sei, insbesondere, weil das Berufungsgericht von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes nicht abgewichen sei, habe kein Anlaß für die Zulassung der ordentlichen Revision bestanden. Da die Entscheidung nicht von der Lösung von Rechtsfragen der in Paragraph 502, Absatz eins, ZPO genannten Art abhängig gewesen sei, insbesondere, weil das Berufungsgericht von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes nicht abgewichen sei, habe kein Anlaß für die Zulassung der ordentlichen Revision bestanden.

Mit seiner gegen dieses Urteil gerichteten außerordentlichen Revision begeht der Kläger die Abänderung desselben dahin, daß die Aufkündigung für wirksam erklärt und der Beklagte zur Räumung des Bestandgegenstandes verurteilt werde.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist zulässig.

Zwar kann dem Berufungsgericht nicht, wie der Kläger meint, vorgeworfen werden, es habe den festgestellten Sachverhalt unter eine auf diesen Fall nicht anwendbare Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes subsumiert. Richtig ist aber, daß der Fall einer Eigenbedarfskündigung nach § 30 Abs 2 Z 9 MRG durch einen Unternehmer zwecks Eröffnung eines weiteren Detailgeschäftes im Rahmen eines bereits bestehenden Unternehmens vom Obersten Gerichtshof bisher noch nicht zu beurteilen war. Aus der bisherigen Rechtsprechung zum Fall der Neugründung eines Unternehmens läßt sich aber die Lösung des vorliegenden Falles nicht ohne weiteres entnehmen, sodaß eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO vorliegt. Darüber hinaus ist es keineswegs unwahrscheinlich, daß vergleichbare Situationen noch öfters zu Aufkündigungen nach § 30 Abs 2 Z 9 MRG führen werden, wie insbesondere der Umstand zeigt, daß der von Michael Bydlinski für einen Aufsatz (Zur Eigenbedarfskündigung bei der Geschäftsraummiete, RZ 1988, 102) gebildete Ausgangsfall weitgehend dem vorliegenden gleicht, allerdings Geschäftsräumlichkeiten gerade in jenem Haus betrifft, in dem der Vermieter schon bisher seine Produkte selbst vertrieben hatte. Zwar kann dem Berufungsgericht nicht, wie der Kläger meint, vorgeworfen werden, es habe den festgestellten Sachverhalt unter eine auf diesen Fall nicht anwendbare Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes subsumiert. Richtig ist aber, daß der Fall einer Eigenbedarfskündigung nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 9, MRG durch einen Unternehmer zwecks Eröffnung eines weiteren Detailgeschäftes im Rahmen eines bereits bestehenden Unternehmens vom Obersten Gerichtshof bisher noch nicht zu beurteilen war. Aus der bisherigen Rechtsprechung zum Fall der Neugründung eines Unternehmens läßt sich aber die Lösung des vorliegenden Falles nicht ohne weiteres entnehmen, sodaß eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO vorliegt. Darüber hinaus ist es keineswegs unwahrscheinlich, daß vergleichbare Situationen noch öfters zu Aufkündigungen nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 9, MRG führen werden, wie insbesondere der Umstand zeigt, daß der von Michael Bydlinski für einen Aufsatz (Zur Eigenbedarfskündigung bei der Geschäftsraummiete, RZ 1988, 102) gebildete Ausgangsfall weitgehend dem vorliegenden gleicht, allerdings Geschäftsräumlichkeiten gerade in jenem Haus betrifft, in dem der Vermieter schon bisher seine Produkte selbst vertrieben hatte.

Die Revision ist aber nicht berechtigt.

Wie sich aus den Ausführungen in der Aufkündigung zur Ersatzbeschaffung nach § 32 MRG ergibt, strebt der Kläger in erster Linie eine Aufkündigung nach der Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG an, für die ja eine Ersatzbeschaffung nicht erforderlich ist. Dieses Ziel hält er auch im Rahmen seiner außerordentlichen Revision aufrecht. Daher ist zuerst dieser Kündigungsgrund zu prüfen. Wie sich aus den Ausführungen in der Aufkündigung zur Ersatzbeschaffung nach Paragraph 32, MRG ergibt, strebt der Kläger in erster Linie eine Aufkündigung nach der Generalklausel des Paragraph 30, Absatz eins, MRG an, für die ja eine Ersatzbeschaffung nicht erforderlich ist. Dieses Ziel hält er auch im Rahmen seiner außerordentlichen Revision aufrecht. Daher ist zuerst dieser Kündigungsgrund zu prüfen.

Zu Unrecht beruft sich der Kläger auf die Bedrohung seiner wirtschaftlichen Existenz im Sinne der Rechtsprechung zu § 30 Abs 1 MRG (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 Rz 7 zu § 30 MRG und die dort zitierten E). Entgegen seiner Ansicht hat das Erstgericht seine in der Aufkündigung aufgestellte Behauptung, das Unternehmen stelle seine einzige Einkommensquelle dar, nicht in dieser Form und uneingeschränkt in seine vom Obersten Gerichtshof nicht überprüfbaren Feststellungen übernommen. In Wahrheit ist im Ersturteil nach Darstellung der Eigentumsverhältnisse am Haus des Klägers, in dem sich das aufgekündigte Geschäftslokal befindet, und an seinem Unternehmen nur die Rede davon, daß er über eine weitere Einkommensquelle nicht verfüge. Wie sich auch aus der rechtlichen Beurteilung des Erstgerichtes ergibt, hat dieses zumindest insoweit das Vermögen des Klägers mitberücksichtigt, als es auf die

Tatsache verwies, daß er das Haus erst kurze Zeit vor der Aufkündigung um über S 8.000.000 erworben hatte, und weiters darauf, daß seine Vermögenssituation nicht geprüft wurde. Demnach kann die Feststellung keineswegs in der Weise verstanden werden, daß damit das Vorhandensein von weiteren Erträgen des Vermögens des Klägers (außer den Mieteinnahmen aus dem aufgekündigten Geschäftslokal) verneint worden wäre. Zu Unrecht beruft sich der Kläger auf die Bedrohung seiner wirtschaftlichen Existenz im Sinne der Rechtsprechung zu Paragraph 30, Absatz eins, MRG (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 7 zu Paragraph 30, MRG und die dort zitierten E). Entgegen seiner Ansicht hat das Erstgericht seine in der Aufkündigung aufgestellte Behauptung, das Unternehmen stelle seine einzige Einkommensquelle dar, nicht in dieser Form und uneingeschränkt in seine vom Obersten Gerichtshof nicht überprüfaren Feststellungen übernommen. In Wahrheit ist im Ersturteil nach Darstellung der Eigentumsverhältnisse am Haus des Klägers, in dem sich das aufgekündigte Geschäftslokal befindet, und an seinem Unternehmen nur die Rede davon, daß er über eine weitere Einkommensquelle nicht verfüge. Wie sich auch aus der rechtlichen Beurteilung des Erstgerichtes ergibt, hat dieses zumindest insoweit das Vermögen des Klägers mitberücksichtigt, als es auf die Tatsache verwies, daß er das Haus erst kurze Zeit vor der Aufkündigung um über S 8.000.000 erworben hatte, und weiters darauf, daß seine Vermögenssituation nicht geprüft wurde. Demnach kann die Feststellung keineswegs in der Weise verstanden werden, daß damit das Vorhandensein von weiteren Erträgen des Vermögens des Klägers (außer den Mieteinnahmen aus dem aufgekündigten Geschäftslokal) verneint worden wäre.

Zu Unrecht meint der Kläger, sich für seine Behauptung, die Existenzgefährdung seines Unternehmens sei gleichbedeutend mit der Gefährdung seiner persönlichen wirtschaftlichen Existenz, auf die Entscheidung MietSlg 45.429/23 stützen zu können. Abgesehen davon, daß der Oberste Gerichtshof darin zu § 30 Abs 2 Z 9 MRG Stellung nahm, kann daraus schon deshalb für die dargestellte Rechtsansicht des Klägers nichts abgeleitet werden, weil die damalige Klägerin erst beabsichtigte, im aufgekündigten Gschäftslokal eine selbständige Tätigkeit als Einzelhändlerin aufzunehmen. Der Kläger übersieht, daß es nach der von ihm zutreffend zitierten Rechtsprechung (Nachweise in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 7 zu § 30 MRG) beim Kündigungsgrund "Existenzgefährdung" nach § 30 Abs 1 MRG darauf ankommt, daß die begehrte Auflösung des Bestandvertrages zur Erhaltung der physischen oder wirtschaftlichen Existenz des Kündigenden unbedingt erforderlich ist, also die bestehende Sachlage geradezu an die Wurzeln der Existenz des Vermieters greift und die Kündigung der einzig gangbare Weg zur Wahrung der Interessen des Vermieters ist. Demnach hätte, worauf schon das Erstgericht zutreffend hingewiesen hat, der Kläger bereits in der Aufkündigung behaupten (und anschließend beweisen) müssen, daß nur durch Ausweitung seines Detailverkaufs gerade in dem an den Beklagten vermieteten Lokal die Chance gegeben wäre, seine Existenzbedrohung abzuwenden. Dies hat der Kläger gar nicht versucht, sondern vielmehr damit argumentiert, er dürfe nach ständiger Rechtsprechung nicht auf ein nicht in seinem Eigentum stehendes Ersatzlokal verwiesen werden. Zu Unrecht meint der Kläger, sich für seine Behauptung, die Existenzgefährdung seines Unternehmens sei gleichbedeutend mit der Gefährdung seiner persönlichen wirtschaftlichen Existenz, auf die Entscheidung MietSlg 45.429/23 stützen zu können. Abgesehen davon, daß der Oberste Gerichtshof darin zu Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 9, MRG Stellung nahm, kann daraus schon deshalb für die dargestellte Rechtsansicht des Klägers nichts abgeleitet werden, weil die damalige Klägerin erst beabsichtigte, im aufgekündigten Gschäftslokal eine selbständige Tätigkeit als Einzelhändlerin aufzunehmen. Der Kläger übersieht, daß es nach der von ihm zutreffend zitierten Rechtsprechung (Nachweise in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 7 zu Paragraph 30, MRG) beim Kündigungsgrund "Existenzgefährdung" nach Paragraph 30, Absatz eins, MRG darauf ankommt, daß die begehrte Auflösung des Bestandvertrages zur Erhaltung der physischen oder wirtschaftlichen Existenz des Kündigenden unbedingt erforderlich ist, also die bestehende Sachlage geradezu an die Wurzeln der Existenz des Vermieters greift und die Kündigung der einzig gangbare Weg zur Wahrung der Interessen des Vermieters ist. Demnach hätte, worauf schon das Erstgericht zutreffend hingewiesen hat, der Kläger bereits in der Aufkündigung behaupten (und anschließend beweisen) müssen, daß nur durch Ausweitung seines Detailverkaufs gerade in dem an den Beklagten vermieteten Lokal die Chance gegeben wäre, seine Existenzbedrohung abzuwenden. Dies hat der Kläger gar nicht versucht, sondern vielmehr damit argumentiert, er dürfe nach ständiger Rechtsprechung nicht auf ein nicht in seinem Eigentum stehendes Ersatzlokal verwiesen werden.

Es trifft auch nicht zu, daß die Vorinstanzen zur Generalklausel nach§ 30 Abs 1 MRG die Auffassung vertreten hätten, dem Kläger sei zumutbar, seine Existenzgefährdung durch Anmietung eines Fremdlokals abzuwenden. Darauf kommt es richtigerweise nicht nur deshalb nicht an, weil schon, wie dargelegt, die Kausalität der Aufrechterhaltung des gegenständlichen Mietverhältnisses für den Eintritt einer wirtschaftlichen Existenzgefährdung zu verneinen ist. Darüber hinaus spricht die in der Rechtsprechung anerkannte Voraussetzung, die Kündigung müsse der einzig

gangbare Weg zur Wahrung der Interessen des Vermieters sein, gegen die vom Kläger angestellten Erwägungen, er dürfe schon aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht auf ein nicht in seinem Eigentum stehendes Ersatzlokal verwiesen werden. Für seinen Standpunkt kann sich der Kläger auch nicht auf die Entscheidung MietSlg 8.095 berufen. Darin führt der Oberste Gerichtshof aus, daß in den Fällen der Generalklausel, die dem Kündigungsgrund des § 19 Abs 2 Z 5 MG (diesem nunmehr entsprechend § 30 Abs 2 Z 8 MRG) ähnlich sind, eine Interessenabwägung vorzunehmen sei. Selbstverständlich ist aber die Interessenabwägung (ebenso wie im Falle der Eigenbedarfskündigung nach § 19 Abs 2 Z 5 MG und § 30 Abs 2 Z 8 MRG)Es trifft auch nicht zu, daß die Vorinstanzen zur Generalklausel nach Paragraph 30, Absatz eins, MRG die Auffassung vertreten hätten, dem Kläger sei zumutbar, seine Existenzgefährdung durch Anmietung eines Fremdlokals abzuwenden. Darauf kommt es richtigerweise nicht nur deshalb nicht an, weil schon, wie dargelegt, die Kausalität der Aufrechterhaltung des gegenständlichen Mietverhältnisses für den Eintritt einer wirtschaftlichen Existenzgefährdung zu verneinen ist. Darüber hinaus spricht die in der Rechtsprechung anerkannte Voraussetzung, die Kündigung müsse der einzige gangbare Weg zur Wahrung der Interessen des Vermieters sein, gegen die vom Kläger angestellten Erwägungen, er dürfe schon aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht auf ein nicht in seinem Eigentum stehendes Ersatzlokal verwiesen werden. Für seinen Standpunkt kann sich der Kläger auch nicht auf die Entscheidung MietSlg 8.095 berufen. Darin führt der Oberste Gerichtshof aus, daß in den Fällen der Generalklausel, die dem Kündigungsgrund des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 5, MG (diesem nunmehr entsprechend Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, MRG) ähnlich sind, eine Interessenabwägung vorzunehmen sei. Selbstverständlich ist aber die Interessenabwägung (ebenso wie im Falle der Eigenbedarfskündigung nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 5, MG und Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, MRG):

Würth aaO Rz 50; MietSlg 28.313; 30.379) erst vorzunehmen, sobald die Existenzgefährdung bejaht wird (wie bei dem zitierten Spezialtatbestand der dringende Eigenbedarf). Nichts anderes kann der Entscheidung MietSlg 8.095 entnommen werden, wenngleich dort schon die Voraussetzung, daß die Auflösung des Mietverhältnisses zur Erhaltung der wirtschaftlichen Existenz des Vermieters unbedingt nötig sei, verneint und dennoch auch noch zur Interessenabwägung Stellung bezogen wurde.

Im vorliegenden Fall kommt der Kündigungstatbestand nach § 30 Abs 2 Z 8 MRG schon deshalb nicht in Betracht, weil dieser auf Wohnräume beschränkt ist. Der vom Kläger ebenfalls geltend gemachte Kündigungsgrund nach der folgenden Z 9 setzt aber anstelle einer Interessenabwägung (neben anderen Unterschieden) das Anbot oder den Vorbehalt des Anbots einer förmlichen Ersatzbeistellung voraus (Würth aaO Rz 51). Keinesfalls könnte einem bloßen Überwiegen der Interessen des Vermieters an der Aufkündigung gegenüber den Interessen des Mieters an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses das gleiche Gewicht beigemessen werden wie den Sondertatbeständen nach § 30 Abs 2 MRG. Kommt es aber auf eine Interessensabwägung gar nicht an, dann ist es auch nicht erforderlich, auf die von Gimpel-Hinteregger ("Notstand" und "Existenzgefährdung" - Die Rechtsprechung des OGH zum Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfs nach § 30 Abs 2 Z 8 und Z 9 MRG, JBI 1988, 16 [26]) angestellten verfassungsrechtlichen Erwägungen einzugehen. Daß der Kläger selbst nicht der Meinung ist, die Auflösung des Mietverhältnisses mit dem Beklagten und Einrichtung eines neuen Detailgeschäftes in diesem Lokal sei der einzige gangbare Weg zur Wahrung seiner Interessen, ergibt sich auch schon aus der in der Revision (und zwar erst im Zusammenhang mit nach Ansicht des Klägers noch ergänzend zu treffenden Feststellungen) aufgestellten Behauptung, unter Berücksichtigung all jener Vorteile, die das im Eigentum stehende Geschäftslokal für den Kläger habe, werde es diesem jedenfalls leichter gelingen, seine Existenzgefährdung abzuwenden, als bei Verwendung eines Fremdlokals. Im vorliegenden Fall kommt der Kündigungstatbestand nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, MRG schon deshalb nicht in Betracht, weil dieser auf Wohnräume beschränkt ist. Der vom Kläger ebenfalls geltend gemachte Kündigungsgrund nach der folgenden Ziffer 9, setzt aber anstelle einer Interessenabwägung (neben anderen Unterschieden) das Anbot oder den Vorbehalt des Anbots einer förmlichen Ersatzbeistellung voraus (Würth aaO Rz 51). Keinesfalls könnte einem bloßen Überwiegen der Interessen des Vermieters an der Aufkündigung gegenüber den Interessen des Mieters an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses das gleiche Gewicht beigemessen werden wie den Sondertatbeständen nach Paragraph 30, Absatz 2, MRG. Kommt es aber auf eine Interessensabwägung gar nicht an, dann ist es auch nicht erforderlich, auf die von Gimpel-Hinteregger ("Notstand" und "Existenzgefährdung" - Die Rechtsprechung des OGH zum Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfs nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8 und Ziffer 9, MRG, JBI 1988, 16 [26]) angestellten verfassungsrechtlichen Erwägungen einzugehen. Daß der Kläger selbst nicht der Meinung ist, die Auflösung des Mietverhältnisses mit dem Beklagten und Einrichtung eines neuen Detailgeschäftes in diesem Lokal sei der einzige gangbare Weg zur Wahrung seiner Interessen, ergibt sich auch schon aus der in der Revision (und zwar erst

im Zusammenhang mit nach Ansicht des Klägers noch ergänzend zu treffenden Feststellungen) aufgestellten Behauptung, unter Berücksichtigung all jener Vorteile, die das im Eigentum stehende Geschäftslokal für den Kläger habe, werde es diesem jedenfalls leichter gelingen, seine Existenzgefährdung abzuwenden, als bei Verwendung eines Fremdlokals.

Die Vorinstanzen haben aber auch das Vorliegen des Kündigungsgrundes des § 30 Abs 2 Z 9 MRG zu Recht verneint. Die Vorinstanzen haben aber auch das Vorliegen des Kündigungsgrundes des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 9, MRG zu Recht verneint.

Soweit sich der Kläger zum angeblich weniger stark ausgebauten Schutz des Mieters eines Geschäftslokals auf (ohne Angabe des Autors zitierte) Erwägungen von M.Bydlinski in RZ 1988, 102 [103]) beruft, ist dies nicht zielführend, weil daraus noch nicht abzuleiten ist, daß die Kündigung hier als wirksam erkannt werden müßte. Überdies betreffen die von Bydlinski (aaO 9 und in der Revision zitierten Gesetzesbestimmungen des MRG einerseits die Mietzinsbildung, die mit der Kündigung gar nichts zu tun hat, und andererseits Bestimmungen über die Verlängerung der Räumungsfrist und der Aufschiebung der Räumungsexekution, also gerade nicht die Frage, unter welchen Umständen ein Mietverhältnis beendet werden kann. Auch wenn es zutrifft, daß im Falle der Ersatzbeschaffung nach § 32 Abs 2 MRG dem gekündigten Mieter bei Wohnungen zwei Ersatzobjekte anzubieten sind und bei Geschäftsräumlichkeiten nur eines, wird dies dadurch aufgewogen, daß bei den Wohnungen ein reines Formalangebot über die zweite Wohnung genügt und darüber hinaus die Anforderungen an das Ersatzgeschäftslokal höher sind als an die Ersatzwohnung (Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 5 zu § 32 mN). Mag es auch richtig sein, daß Unternehmer in der Regel keine besondere Gefühlsbeziehung zu ihrem Geschäftslokal haben, ist doch nicht zu übersehen, daß es, gerade auch bei Detailgeschäften, sehr wesentlich auf den Standort und selbstverständlich auch auf eine längerdauernde Beibehaltung desselben ankommt. Der in der Revision angestellte Vergleich des gekündigten Geschäftsraummieters mit dem Mieter einer Eigentumswohnung geht schon deshalb fehl, weil nach § 30 Abs 2 Z 8 MRG der Vermieter eben einen dringenden Eigenbedarf an diesen Wohnräumen haben muß, es also auch bei ihm um ein Grundbedürfnis geht. Darüber hinaus übersieht der Kläger, daß das Gesetz diesen Kündigungsgrund auch auf Mietobjekte einschränkt, die der Vermieter nicht innerhalb von 10 Jahren durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat. Gerade der Kläger, dessen Eigentumserwerb am gegenständlichen Haus nur wenig mehr als ein Jahr vor Einbringung der Kündigung abgeschlossen war, könnte also eine Wohnung in diesem Haus nach Z 8 noch auf Jahre hinaus nicht aufkündigen. Soweit sich der Kläger zum angeblich weniger stark ausgebauten Schutz des Mieters eines Geschäftslokals auf (ohne Angabe des Autors zitierte) Erwägungen von M.Bydlinski in RZ 1988, 102 [103]) beruft, ist dies nicht zielführend, weil daraus noch nicht abzuleiten ist, daß die Kündigung hier als wirksam erkannt werden müßte. Überdies betreffen die von Bydlinski (aaO 9 und in der Revision zitierten Gesetzesbestimmungen des MRG einerseits die Mietzinsbildung, die mit der Kündigung gar nichts zu tun hat, und andererseits Bestimmungen über die Verlängerung der Räumungsfrist und der Aufschiebung der Räumungsexekution, also gerade nicht die Frage, unter welchen Umständen ein Mietverhältnis beendet werden kann. Auch wenn es zutrifft, daß im Falle der Ersatzbeschaffung nach Paragraph 32, Absatz 2, MRG dem gekündigten Mieter bei Wohnungen zwei Ersatzobjekte anzubieten sind und bei Geschäftsräumlichkeiten nur eines, wird dies dadurch aufgewogen, daß bei den Wohnungen ein reines Formalangebot über die zweite Wohnung genügt und darüber hinaus die Anforderungen an das Ersatzgeschäftslokal höher sind als an die Ersatzwohnung (Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 5 zu Paragraph 32, mN). Mag es auch richtig sein, daß Unternehmer in der Regel keine besondere Gefühlsbeziehung zu ihrem Geschäftslokal haben, ist doch nicht zu übersehen, daß es, gerade auch bei Detailgeschäften, sehr wesentlich auf den Standort und selbstverständlich auch auf eine längerdauernde Beibehaltung desselben ankommt. Der in der Revision angestellte Vergleich des gekündigten Geschäftsraummieters mit dem Mieter einer Eigentumswohnung geht schon deshalb fehl, weil nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, MRG der Vermieter eben einen dringenden Eigenbedarf an diesen Wohnräumen haben muß, es also auch bei ihm um ein Grundbedürfnis geht. Darüber hinaus übersieht der Kläger, daß das Gesetz diesen Kündigungsgrund auch auf Mietobjekte einschränkt, die der Vermieter nicht innerhalb von 10 Jahren durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat. Gerade der Kläger, dessen Eigentumserwerb am gegenständlichen Haus nur wenig mehr als ein Jahr vor Einbringung der Kündigung abgeschlossen war, könnte also eine Wohnung in diesem Haus nach Ziffer 8, noch auf Jahre hinaus nicht aufkündigen.

Entgegen der Behauptung der Revision wurde auch in der Judikatur (und von den Vorinstanzen) niemals der Rechtssatz aufgestellt, der Vermieter müsse sich bei der Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 9 MRG stets auf das Ersatzlokal

verweisen lassen, was tatsächlich diesen Kündigungsgrund unanwendbar machen würde. Vielmehr hat der Oberste Gerichtshof das dringende Benötigen auch dann grundsätzlich bejaht, wenn die Bestandräumlichkeiten für ein neu zu gründendes Unternehmen (auch eines Kindes des Vermieters) verwendet werden sollten (MietSlg 39.467 und MietSlg 45.429/23 = WoBl 1994/5). Allerdings wird in einem solchen Fall das Vorliegen ganz besonderer Umstände verlangt, die es dem Vermieter oder dessen Verwandten in gerader Linie unzumutbar erscheinen lassen, das erst zu eröffnende Geschäft an anderer Stelle als in den in Bestand gegebenen Geschäftsräumlichkeiten - etwa in den ohnehin zu beschaffenden Ersatzräumlichkeiten - zu betreiben. In der zuletzt genannten Entscheidung wurden diese Voraussetzungen deshalb bejaht, weil die Vermieterin, die sich in angespannter wirtschaftlicher Lage befand, ansonsten ihr erst zu gründendes Unternehmen an einem anderen Ort als ihrem Wohnort betreiben hätte müssen, während sie auch zwei Kinder im Alter von 11 und 12 Jahren zu betreuen hatte. In den beiden zu MietSlg 39.467 veröffentlichten Entscheidungen scheiterte allerdings die Kündigung schon daran, daß derartige besondere Umstände gar nicht behauptet und bewiesen worden waren. Entgegen der Behauptung der Revision wurde auch in der Judikatur (und von den Vorinstanzen) niemals der Rechtssatz aufgestellt, der Vermieter müsse sich bei der Kündigung nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 9, MRG stets auf das Ersatzlokal verweisen lassen, was tatsächlich diesen Kündigungsgrund unanwendbar machen würde. Vielmehr hat der Oberste Gerichtshof das dringende Benötigen auch dann grundsätzlich bejaht, wenn die Bestandräumlichkeiten für ein neu zu gründendes Unternehmen (auch eines Kindes des Vermieters) verwendet werden sollten (MietSlg 39.467 und MietSlg 45.429/23 = WoBl 1994/5). Allerdings wird in einem solchen Fall das Vorliegen ganz besonderer Umstände verlangt, die es dem Vermieter oder dessen Verwandten in gerader Linie unzumutbar erscheinen lassen, das erst zu eröffnende Geschäft an anderer Stelle als in den in Bestand gegebenen Geschäftsräumlichkeiten - etwa in den ohnehin zu beschaffenden Ersatzräumlichkeiten - zu betreiben. In der zuletzt genannten Entscheidung wurden diese Voraussetzungen deshalb bejaht, weil die Vermieterin, die sich in angespannter wirtschaftlicher Lage befand, ansonsten ihr erst zu gründendes Unternehmen an einem anderen Ort als ihrem Wohnort betreiben hätte müssen, während sie auch zwei Kinder im Alter von 11 und 12 Jahren zu betreuen hatte. In den beiden zu MietSlg 39.467 veröffentlichten Entscheidungen scheiterte allerdings die Kündigung schon daran, daß derartige besondere Umstände gar nicht behauptet und bewiesen worden waren.

Entgegen den Ausführungen der Revision ist in der Entscheidung MietSlg 8.173 lediglich von einer angebotenen Ersatzwohnung und nicht von einem Ersatzgeschäft die Rede. Wie im übrigen durchaus zutreffend referiert wird, bezieht sich jene Judikatur des Obersten Gerichtshofes, wonach der Eigentümer in erster Linie sein Eigentum für seinen Eigenbedarf heranziehen will und darf, ausschließlich auf Wohnräume (so zuletzt auch etwa immolex 1998/209; immolex 1998/210 und 6 Ob 282/98h). Diese Judikatur kann sich eben gerade auf die Wertung des Gesetzgebers in § 30 Abs 2 Z 8a und b MRG stützen, wonach bei vermieteten Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern die sonst nach Z 8 erforderliche Interessenabwägung entfällt. Schon dann, wenn das Mietobjekt in einem größeren Haus liegt, kommt diese Besserstellung des Vermieters nicht mehr in Betracht, dies auch dann nicht, wenn er selbst die betreffenden Räumlichkeiten für Wohnzwecke verwenden will. Umso weniger kann aber gesagt werden, daß typischerweise Unternehmer (noch dazu in keinerlei räumlichen Zusammenhang mit dem Unternehmen stehende) Mietobjekte regelmäßig für ihren Eige

**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](http://www.jusline.at)