

# TE OGH 1998/1/27 4Ob26/98x

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.01.1998

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Kodek als Vorsitzenden und durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, durch die Hofräatinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Griß und Dr. Schenk sowie durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Vogel als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Dr. Andrea B\*\*\*\*\*\*, 2. Dipl.-Ing. Gunter B\*\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Markus Schuster, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Ilse M\*\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Daniel Charim, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revision der Kläger gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 10. September 1997, GZ 40 R 513/97f-19, mit dem das Urteil des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 26. Mai 1997, GZ 7 C 647/96w-13, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die Kläger sind schuldig, der Beklagten die mit S 4.021,25 bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung (darin S 670,21 USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Begründung:

Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden § 508a Abs 1 ZPO) - Ausspruch des Berufungsgerichtes ist die Revision mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage nicht zulässig: Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) - Ausspruch des Berufungsgerichtes ist die Revision mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage nicht zulässig:

## Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG kann der Vermieter den Mietvertrag kündigen, wenn der Mieter den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen dringend benötigt. Eine Weitergabe nach dieser Bestimmung liegt nur dann vor, wenn die selbständige Gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, erster Fall MRG kann der Vermieter den Mietvertrag kündigen, wenn der Mieter den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen dringend benötigt. Eine Weitergabe nach dieser Bestimmung liegt nur dann vor, wenn die selbständige

1969/40 = MietSlg 20.431/27; WoBl 1993/26 mwN). Das gilt auch dann,

wenn die Mietrechte in eine Gesellschaft eingebracht werden. Wesentlich ist, ob der Mieter in der Gesellschaft selbst mitarbeitet und auf diese Weise am Unternehmen wirtschaftlich interessiert ist oder zumindest an dem im Mietgegenstand geführten Unternehmen weiterhin wirtschaftlich beteiligt bleibt (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 30 Rz 31 mwN).wenn die Mietrechte in eine Gesellschaft eingebracht werden. Wesentlich ist, ob der Mieter in der Gesellschaft selbst mitarbeitet und auf diese Weise am Unternehmen wirtschaftlich interessiert ist oder zumindest an dem im Mietgegenstand geführten Unternehmen weiterhin wirtschaftlich beteiligt bleibt (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 30, Rz 31 mwN).

Maßgeblicher Zeitpunkt für das Vorliegen des behaupteten Kündigungsgrundes ist der Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung an den Kündigungsgegner (RZ 1990/82 = WoBl 1991/64 mwN). Bei Kündigungsgründen, die eine Zukunftsprognose erfordern, kommt es darauf an, ob ein künftiger Bedarf nach den Verhältnissen im maßgeblichen Zeitpunkt zu erwarten war (s Würth in Rummel, ABGB\*\*2 § 33 MRG Rz 5 mwN).Maßgeblicher Zeitpunkt für das Vorliegen des behaupteten Kündigungsgrundes ist der Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung an den Kündigungsgegner (RZ 1990/82 = WoBl 1991/64 mwN). Bei Kündigungsgründen, die eine Zukunftsprognose erfordern, kommt es darauf an, ob ein künftiger Bedarf nach den Verhältnissen im maßgeblichen Zeitpunkt zu erwarten war (s Würth in Rummel, ABGB\*\*2 Paragraph 33, MRG Rz 5 mwN).

Die Beklagte war bei Zustellung der Aufkündigung (19.4.1996) auf Grund des Abtretungsvertrages vom 1.4.1996 bereits Gesellschafterin der S\*\*\*\*\* GmbH, die in den Bestandräumen ein Unternehmen betreibt. Die GmbH war seinerzeit von Familienmitgliedern der Beklagten gegründet worden, um der Beklagten, nachdem das von ihr zuvor betriebene Unternehmen insolvent geworden war, ein wirtschaftliches Fortkommen zu ermöglichen; die Beklagte war von Beginn an Geschäftsführerin der GmbH.

Der im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Geschäftsanteiles durch die Beklagte erhobene Einwand der Kläger, der Erwerb des Geschäftsanteiles sei ihnen gegenüber nichtig, weil die Beklagte listig gehandelt habe, ist rechtlich unschlüssig. Der bloße Erwerb des Geschäftsanteiles, auch wenn er aus dem Beweggrund erfolgt ist, die drohende Aufkündigung abzuwenden, verstößt jedenfalls unter Umständen, wie sie im vorliegenden Fall gegeben sind, nicht gegen die guten Sitten. Die Kläger haben nicht behauptet, daß ein Scheingeschäft vorliege; der zugrunde liegende Sachverhalt bietet auch keinen Anhaltspunkt für eine derartige Annahme.

Im Zeitpunkt der Aufkündigung war das Bestandobjekt demnach nicht im Sinne des§ 30 Abs 2 Z 4 MRG weitergegeben; schon aus diesem Grund wurde die Aufkündigung zu Recht aufgehoben. Die vom Berufungsgericht als erheblich erachtete Rechtsfrage, ob eine nur im Innenverhältnis wirkende Treuhandkonstruktion wegen der damit gegebenen wirtschaftlichen Beteiligung des Mieters die Verwirklichung des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG hindert, ist für die Entscheidung nicht mehr maßgebend. Die Erheblichkeit dieser Frage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO hat der Oberste Gerichtshof im übrigen bereits in der Entscheidung WoBl 1993/26 verneint. Der Umstand, daß der Mieter nicht selbst, sondern durch einen Treuhänder als Gesellschafter der das Unternehmen betreibenden GmbH auftritt, sei nur eine der möglichen Fallgestaltungen, die nach den von der Rechtsprechung zu § 30 Abs 2 Z 4 MRG entwickelten Grundsätzen zu beurteilen sei (WoBl 1993/26; RIS-Justiz RS0070683).Im Zeitpunkt der Aufkündigung war das Bestandobjekt demnach nicht im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG weitergegeben; schon aus diesem Grund wurde die Aufkündigung zu Recht aufgehoben. Die vom Berufungsgericht als erheblich erachtete Rechtsfrage, ob eine nur im Innenverhältnis wirkende Treuhandkonstruktion wegen der damit gegebenen wirtschaftlichen Beteiligung des Mieters die Verwirklichung des Kündigungsgrundes nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG hindert, ist für die Entscheidung nicht mehr maßgebend. Die Erheblichkeit dieser Frage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO hat der Oberste Gerichtshof im übrigen bereits in der Entscheidung WoBl 1993/26 verneint. Der Umstand, daß der Mieter nicht selbst, sondern durch einen Treuhänder als Gesellschafter der das Unternehmen betreibenden GmbH auftritt, sei nur eine der möglichen Fallgestaltungen, die nach den von der Rechtsprechung zu Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG entwickelten Grundsätzen zu beurteilen sei (WoBl 1993/26; RIS-Justiz RS0070683).

Die Revision war zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 ZPO. Die Beklagte hat in der Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41., 50 ZPO. Die Beklagte hat in der Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.

**Anmerkung**

E49088 04A00268

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1998:0040OB00026.98X.0127.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19980127\_OGH0002\_0040OB00026\_98X0000\_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](http://www.jusline.at)