

TE OGH 1991/9/4 7Ob578/91

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 04.09.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Wurz als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Warta, Dr.Egermann, Dr.Niederreiter und Dr.Schalich als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei R***** Aktiengesellschaft, ***** vertreten durch Dr.Gerhard Eckert, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) C***** Gesellschaft mbH, 2.) C***** beide vertreten durch Dr.Paul Weiss und Dr.Renate Steiner, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 7.März 1991, GZ 41 R 82/91-12, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 21. Dezember 1990, GZ 41 C 340/90p-8, in der Hauptsache 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 3.590,40 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 598,40 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Im Mietvertrag wurde als Kündigungsgrund vereinbart, daß die Vermieterin das Palais A***** verkauft und den Mietherrn für die von ihnen aus Anlaß des Abschlusses des Mietvertrages vereinbarten Investitionen eine Ablöse....zuzüglich eines Betrages von S 100.000 zur Abgeltung der Übersiedlungskosten, der Kosten der Bekanntmachung des neuen Standortes und dgl zusagt. Gestützt auf diese Vereinbarung kündigte die klagende Partei das näher bezeichnete Räumlichkeiten im Palais A***** betreffende Mietverhältnis gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRGauf.

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

Das Berufungsgericht bestätigte die Entscheidung des Erstgerichtes und sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig ist.

Nach der Rechtsansicht der Vorinstanzen kann der Verkauf des Bestandobjektes nicht als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG wirksam vereinbart werden.

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

Rechtliche Beurteilung

Nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG kann der Vermieter den Mietvertrag kündigen, wenn ein im Mietvertrag schriftlich als Kündigungsgrund vereinbarter Umstand eintritt, der in bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des

Mietverhältnisses für den Vermieter....oder für das Unternehmen, für das er allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen ist. Dieser auf § 19 Abs 6 Satz 2 MRG zurückgehende Kündigungsgrund setzt voraus, daß die Vereinbarung schriftlich und schon im Mietvertrag getroffen wird und daß die Tatsachen, deren Eintritt den Kündigungsgrund darstellen sollen, bestimmt bezeichnet werden. Es kommen nur solche Umstände als Kündigungsgründe in Betracht, die den im § 30 Abs 2 ausdrücklich genannten nahekommen (Würth in Rummel ABGB Rz 45 zu § 30 MRG; MietSlg 33.396). Der Oberste Gerichtshof hat zwar den Verkauf eines Ein- bzw Zweifamilienhauses (unkritisch, vgl Würth aaO) als wichtigen und bedeutsamen Umstand im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG angesehen (ImmZ 1989, 153; MietSlg 35.382/36). Hiezu ist jedoch hervorzuheben, daß es sich um Objekte handelte, die gar nicht zur Vermietung, sondern nur zur persönlichen Nutzung durch den Eigentümer bestimmt waren und nur vorübergehend durch Vermietung genutzt werden sollten. Ähnlich verhielt es sich auch im Falle der Entscheidung SZ 61/52. Diese Merkmale liegen aber im vorliegenden Fall nicht vor. Außerhalb dieses Bereiches ist aber wegen der Bedeutung, die das Gesetz den Kündigungsbeschränkungen beimißt (vgl § 30 Abs 3 MRG) und aus der Erwägung, daß ein nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG als Kündigungsgrund anzuerkennender Umstand den im Gesetz ausdrücklich genannten Gründen nahekommen muß, davon auszugehen, daß die Veräußerung des Bestandobjektes für sich allein nicht als wichtiger Umstand für die Kündigung angesehen werden kann. Die Frage, ob eine einem kulturell und historisch bedeutsamen Bestandobjekt adäquate, konkret bezeichnete Verwendung durch den Eigentümer als Kündigungsgrund vereinbart werden kann, braucht nicht erörtert zu werden, weil es an einer diesbezüglichen schriftlichen Vereinbarung im Mietvertrag fehlt. Alle Argumente der Rechtsmittelwerberin, die in diese Richtung gehen, lassen die Grundvoraussetzungen des Kündigungstatbestandes nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG außer acht.

Demgemäß ist der Revision ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. Nach dem klaren Wortlaut des § 10 Z 2 lit a RAT ist in Streitigkeiten aus dem Bestandvertrag und in Streitigkeiten über Räumungsklagen der Gegenstand in jenen Fällen mit S 24.000 zu bewerten, in denen die Bemessungsgrundlage des Jahresmietzinses in der Aufkündigung oder Klage nicht ziffernmäßig geltend gemacht wird. Letzteres ist hier der Fall.

Anmerkung

E26243

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0070OB00578.91.0904.000

Dokumentnummer

JJT_19910904_OGH0002_0070OB00578_9100000_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