

# TE OGH 1991/7/25 70b576/91

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.07.1991

## 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 beklagte Partei C\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH, \*\*\*\*\* 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 Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 14. März 1991, GZ 48 R 95/91-12, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 21. Dezember 1990, GZ 41 C 343/90d-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 3.264,- bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 544,- Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu bezahlen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die beklagte Partei ist Mieterin von näher bezeichneten Räumlichkeiten im Palais A\*\*\*\*\*. Nach § 7 des Mietvertrages wurde als Kündigungsgrund vereinbart, daß die Vermieterin das Palais A\*\*\*\*\* verkauft und den Mietern für die von ihnen aus Anlaß des Abschlusses des Mietvertrages vereinbarten Investitionen eine Ablöse ... zuzüglich eines Betrages von S 50.000,- zur Abgeltung aller Nachteile der Mieter, wie etwa der Kosten der Beschaffung eines Ersatzbüros, der Übersiedlungskosten, der Kosten der Bekanntmachung des neuen Standortes und dgl. zusagt. Gestützt auf diese Vereinbarung kündigte die klagende Partei das 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 MRGwirksam 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 MG 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 in § 30 Abs.2 ausdrücklich genannten Gründen 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 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 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.

#### **Anmerkung**

E26245

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1991:0070OB00576.91.0725.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19910725\_OGH0002\_0070OB00576\_9100000\_000

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

© 2025 JUSLINE

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

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