

TE OGH 1990/1/18 8Ob519/90

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.01.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kropfitsch, Dr. Huber, Dr. Graf und Dr. Jelinek als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag. Anton F***, Architekt, Dr. Karl Liebleitnergasse 5, 2340 Mödling, vertreten durch Dr. Otto Wiesinger, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Alois K***, Geschäftsführer, Am Hasenberg 9, D-5450 Neuwied 23, vertreten durch Dr. Helga Prokopp, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung infolge ao Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 29. August 1989, GZ 48 R 229/89-11, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 18.Jänner 1989, GZ 43 C 626/88-7, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben. Dem Erstgericht wird die Verfahrensergänzung und neuerliche Entscheidung aufgetragen. Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Das Erstgericht hob die auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs.2

Z 6 MRG gestützte Aufkündigung des im Hause Hamburgerstraße 2 im

5. Wiener Gemeindebezirk gelegenen Bestandgegenstandes top. Nr.6 auf und wies das Räumungsbegehren ab. Es stellte - lediglich in den Akt 43 Msch 5/88 Einsicht nehmend - fest:

Der Kläger ist Eigentümer des genannten Hauses, der Beklagte Hauptmieter des darin befindlichen Bestandobjektes. Im Verfahren 43 Msch 5/88 des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien haben die Parteien am 27.5.1988 einen Vergleich geschlossen. Im Punkt 2.) des Vergleiches wurde folgendes vereinbart: "Der Antragsgegner erklärt sein Einverständnis, daß die gegenständliche Wohnung für Wohn- und Bürozwicke benützt wird."

Rechtlich war das Erstgericht der Ansicht, daß eine Aufkündigung des Bestandgegenstandes nur dann möglich wäre, wenn der Beklagte das Objekt weder für Wohnzwecke noch für Bürozwicke verwendet. Dies sei aber nach dem Vergleichstext nicht der Fall. Die Aufkündigung sei daher zu beheben gewesen.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers nicht Folge. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S

60.000,--, nicht aber S 300.000,-- übersteigt und erklärte die Revision für nicht zulässig, weil zur Frage der Kündigungsmöglichkeit bei gemischtem Bestandzweck bereits Judikatur vorliege. Sei der Bestandnehmer auf Grund vertraglicher Vereinbarung zu einer gemischten Nutzung berechtigt, könne der Kündigungsgrund nach § 30 Abs.2 Z 6 MRG allein nicht zum Erfolg führen. Der Kläger habe nicht vorgebracht, daß die Wohnung überwiegend zu Wohnzwecken und lediglich untergeordnet zu Bürozwecken zu verwenden sei. Der Beklagte verhalte sich daher vertragskonform, solange er das Bestandsobjekt bewohnt oder zu geschäftlichen Zwecken verwendet. Gegen die Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich die ao. Revision des Klägers mit den Anfechtungsgründen nach § 503 Z 3 und 4 ZPO und dem Antrag, das angefochtene Urteil aufzuheben oder abzuändern und dem Klagebegehren stattzugeben. Der Beklagte beantragt in der Revisionsbeantwortung, deren Erstattung ihm anheimgestellt worden war, das Rechtsmittel zurückzuweisen oder ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die ao. Revision ist zulässig, weil das Berufungsgericht unter der aktenwidrigen Annahme, der Kläger habe nicht vorgebracht, daß der Wohnzweck überwiege, zu einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage gelangte. Sie ist auch berechtigt, weil für die Entscheidung dieses Rechtsstreites wesentliche Feststellungen fehlen:

Im Gegensatz zu der diesbezüglich aktenwidrigen Annahme des Berufungsgerichtes hat der Kläger mehrfach darauf hingewiesen (vgl. AS 13, 21), daß der Wohnzweck der hauptsächliche Mietzweck sei. Das Berufungsgericht hat sich dennoch bloß auf Grund des zitierten Vergleichstextes der Auffassung des Erstgerichtes angeschlossen, daß das Bestandsobjekt durch den Beklagten vertragsgemäß benützt werde. Aus der zusammenhanglosen Wiedergabe dieses Vergleichspunktes kann aber noch nicht darauf geschlossen werden, daß das Bestandsobjekt gleicherweise für Wohn- oder Bürozwecke oder überwiegend in der einen oder anderen Richtung benützt wird. Auf die Klarstellung dieser Frage kommt es aber sowohl im Sinne der in der MietSlg.39.450 abgedruckten Vorentscheidung als auch insbesondere nach der in den bisher nicht veröffentlichten Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs 4 Ob 554/89 und 6 Ob 574/89 zum Ausdruck gebrachten Rechtsansicht ganz wesentlich an.

Schon das Erstgericht hätte daher darauf Bedacht nehmen und die Parteien in Erfüllung seiner Pflicht zur materiellen Prozeßleitung gemäß § 182 Abs 1 ZPO anleiten müssen, entsprechende Beweise für das Vorliegen ihres Standpunktes anzubieten. Mit der bloßen Verlesung des Vergleichstextes zu 43 Msch 5/88 durfte die zur Entscheidung über die eingebrachte Kündigung erforderliche Stoffsammlung nicht abgeschlossen werden. Beide Urteile der Vorinstanzen müssen daher aufgehoben werden. Das Erstgericht wird nach Erörterung des Rechtsfalles mit den Parteien in der dargestellten Richtung und ergänzender Beweisaufnahme neuerlich über die Aufkündigung zu entscheiden haben.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 ZPO.

Anmerkung

E20101

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0080OB00519.9.0118.000

Dokumentnummer

JJT_19900118_OGH0002_0080OB00519_9000000_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