jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1987/4/27 1Ob566/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.04.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schubert, Dr.Hofmann, Dr.Schlosser und Dr.Kodek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ö*** B***, vertreten durch die Finanzprokuratur,

Wien 1.,Singerstraße 17-19, wider die beklagten Parteien Ernst und Maria W***, Pensionisten, Wels, Wallererstraße 24, vertreten durch Dr.Walter Jahnel, Rechtsanwalt in Wels, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Kreisgerichtes Wels als Berufungsgerichtes vom 17.November 1986, GZ. R 661/86-37, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Wels vom 28.Februar 1986, GZ. 6 C 12/85-30 abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit S 2.991,92 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (hievon S 271,92 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Streitteile schlossen am 25.April bzw. 6.September 1972 einen Bestandvertrag, dessen wesentliche Bestimmungen lauten:

1.

Die Ö*** B***, im folgenden kurz Ö*** genannt,

sind Eigentümer der Grundstücke 1202/22 Garten und 1202/30 Baufläche, beide vorgetragen in der EZ 1819 des Grundbuches der KG Wels und sie geben an die Ehegatten Ernst und Maria Wagner und diese nehmen die vorgenannten Grundstücke im Gesamtausmaß von 909 m 2 auf unbestimmte Zeit in Bestand.

2.

Auf dem Bestandgrundstück 1202/30 befindet sich ein zweigeschoßiger Rohbau, welchen die Ehegatten Ernst und Maria W*** von dem bisherigen Bestandnehmer, Herrn Ing.Karl W***, mit dem durch die Zustimmung der Ö*** B*** aufschiebend bedingten

Kaufvertrag vom 28.Juli 1971 erworben haben. Diesem Kaufvertrag wird

seitens der Ö*** B*** als Grundeigentümer

zugestimmt.

Den Bestandnehmern ist bekannt, daß mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wels vom 20.November 1968, Zahl MA 11-BauR-248-1953, die Fertigstellung des Hauses bis Ende 1970 bzw. dessen Beseitigung bis zu dieser Frist angeordnet worden ist. Um die Erstreckung dieser Frist haben die Bestandnehmer bei der Baubehörde selbst die entsprechenden Anträge zu stellen.

3.

Soferne die baubehördliche Genehmigung für den Weiterbestand des Objektes auf der Bestandfläche erwirkt werden kann, wird den Bestandnehmern gestattet, in dem Objekt auch ein Ladengeschäft nach Maßgabe der jeweils erforderlichen gewerbebehördlichen Genehmigung und Vorschreibungen zu betreiben.

Die Errichtung von weiteren Objekten (Anbauten, Zubauten) bedarf der vorherigen Zustimmung der Ö***.

4.

Das Bestandverhältnis beginnt mit dem 1.April 1972. Mit diesem Tage gilt auch die Übergabe der Bestandgrundstücke als vollzogen. Das Bestandverhältnis kann von beiden Vertragsteilen mit einer Frist von sechs Monaten außergerichtlich gekündigt werden. Bei Verstoß gegen die Vertragsbestimmungen steht den Ö*** das Recht zu, den Bestandvertrag fristlos aufzukündigen.

Im Falle der Auflösung des Bestandvertrages stehen den Bestandnehmern aus diesem Titel keinerlei Ersatzansprüche gegen die Ö***, auch nicht für geleistete Aufwendungen, zu.

8.

Als Bestandzins für die im Punkt 1) genannte Bestandfläche wird einvernehmlich der Betrag von S 500,-- (in Worten: Schilling fünfhundert) monatlich vereinbart.

Dieser Bestandzins wird nach dem Verbraucherindex 1966 verlautbart in der Statistischen Übersicht zu den Monatsberichten des Österreichischen Institutes für Wirtschaftsforschung, wertgesichert. Für die Berechnung der Gleitung ist die Indexzahl für den Monat April 1972 maßgeblich.

Mit Kaufvertrag vom 28.Juli 1971 erwarben die Beklagten von Ing.Karl W*** das auf dem Grundstück 1202/30 errichtete Superädifikat zum Preis von 100.000 S. Die Beklagten haben in der Folge Investitionen zur Fertigstellung des Hauses im Betrag von 400.000 S getätigt. Im Sommer 1982 wurde das Haus vom Magistrat der Stadt Wels unter Erteilung diverser Auflagen teilweise kollaudiert. Die Beklagten erwarben das Superädifikat in der Absicht, dort ein Ladengeschäft für den Buntmetallhandel zu betreiben, die Benützung zu Wohnzwecken war subsidiär vorgesehen.

Die klagende Partei kündigte den Beklagten mit dem am 17. Juni 1982 beim Erstgericht eingelangten Antrag den Bestandvertrag unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist von sechs Monaten zum 31.Dezember 1982 auf. Die klagende Partei brachte vor, auf den Mietvertrag fänden die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes keine Anwendung, da es sich um die Vermietung einer Grundfläche handle und das darauf befindliche Gebäude von den Beklagten vom Vormieter erworben worden sei. Das Gebäude diene weder der Befriedigung eines eigenen Wohnbedürfnisses der Beklagten, da diese im Hause Wels, Eferdingerstraße 102, ihren Hauptwohnsitz hätten, noch werde eine gewerbliche Tätigkeit entfaltet. Sollten die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes Anwendung finden, werde die Kündigung auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs.2 Z 1, 6, 7, 8 und 11 MRG gestützt. Hiezu brachte die klagende Partei vor, die Beklagten hätten den Bestandzins für Mai und Juni 1982 trotz Mahnung nicht bezahlt, das auf dem in Bestand gegebenen Grundstück errichtete Gebäude sei von den Beklagten nicht als Hauptwohnsitz benützt worden, auch eine regelmäßige geschäftliche Betätigung werde nicht entfaltet. Die klagende Partei benötige das Grundstück dringend zur Errichtung von Wohnungen für Bedienstete. Den Beklagten erwachse aus der Kündigung ein wesentlich geringerer Nachteil als der klagenden Partei, weil sie im Hause Wels, Eferdingerstraße 102, wohnten.

Die Beklagten erhoben rechtzeitig Einwendungen und beantragten die Aufhebung der Aufkündigung. Das Bestandverhältnis unterliege den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes, Kündigungsgründe seien nicht gegeben. Der rückständige Mietzins für Mai und Juni 1982 sei am 7. Juni bzw. 29.Juni 1982 bezahlt worden. Das auf dem Grundstück errichtete Gebäude diene als Hauptwohnsitz und werde dringend benötigt, weil die weitere Wohnmöglichkeit in Wels, Eferdingerstraße 102, in absehbarer Zeit nicht mehr zur Verfügung stehen werde, da das Haus abgerissen werde.

Im ersten Rechtsgang sprach der Oberste Gerichtshof aus (Beschluß vom 31.August 1984,1 Ob 565/84; EvBl 1984/161 = JBl 1985, 107 = MietSlg 36.235/28 = RdW 1985, 75), daß das Bestandverhältnis den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliege. Auf die vorgenannte Entscheidung wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.

Das Erstgericht erkannte die Aufkündigung für rechtswirksam. Es stellte fest:

In dem aus zwei Geschoßen bestehenden Haus seien die Räume des Erdgeschoßes eingerichtet, von den im ersten Stock gelegenen drei Räumen stellten zwei Räume noch Baustellen dar, diese Räume sollen nach ihrer Fertigstellung als Wohn- bzw. Schlafräume dienen. Das eingerichtete Zimmer werde derzeit als Schlafzimmer benützt. Im Jahre 1982 habe der Erstbeklagte überwiegend im Bestandobjekt gewohnt, die Zweitbeklagte habe sich überwiegend in der Wohnung Wels, Eferdingerstraße 102, aufgehalten, wo der Erstbeklagte auch übernachtet habe, weil die damals bewohnbaren Räume von den Kindern der Beklagten benützt worden seien. Das Haus habe im Zeitpunkt der Aufkündigung weithin noch eine Baustelle dargestellt. Im August 1985 sei das Haus Wels, Eferdingerstraße 102, abgebrochen worden; seither lebten die Beklagten mit ihrer Tochter Elisabeth im aufgekündigten Bestandobjekt. Der Erstbeklagte erhalte eine Pension der Pensionsversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft und betreibe ohne behördliche Genehmigung einen Handel mit Altmetallen. Sobald er eine Gewerbeberechtigung erhalte, werde er den Altmetallhandel im aufgekündigten Bestandobjekt ausüben. Der rückständige Mietzins für die Monate Mai und Juni 1982 sei bezahlt worden. Am 28.Februar 1985 sei ein Bestandzins von S 3.763,76 nicht bezahlt gewesen, der aber bis zum 28.April 1985 beglichen worden sei. Am 10.September 1985 habe ein Rückstand für die Monate Juli, August und September 1985 bestanden, dieser Rückstand sei am 6. September bzw. 10.September 1985 bezahlt worden. Zu 2 C 15/75 des Erstgerichtes sei ein Verfahren wegen Räumung der Liegenschaft anhängig gewesen, das Räumungsbegehren sei aber wegen nachträglicher Bezahlung des Mietzinsrückstandes abgewiesen worden. Die klagende Partei plane, auf dem aufgekündigten Grundstück ein Wohnhaus mit acht Wohnungen zu errichten; am Nachbargrundstück solle ein Haus mit sechs Wohnungen errichtet werden. Aus wirtschaftlichen Erwägungen könnten beide Bauvorhaben nur zusammen realisiert werden. Bei den Ö*** B*** seien im Raum Wels ständig ca. 60 Wohnungssuchende vorgemerkt.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, die Beklagten seien mit der Bezahlung des Bestandzinses wiederholt im Rückstand gewesen und hätten immer wieder gemahnt werden müssen. Im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung sei kein Rückstand gegeben gewesen, doch sei den Beklagten der Beweis, daß sie am Zahlungsrückstand kein grobes Verschulden treffe, nicht gelungen. Die Einstellung der Beklagten gegenüber ihrer Zahlungspflicht sei nachlässig, sorglos und leichtsinnig. Im Hinblick auf das grobe Verschulden am Mietzinsrückstand sei auf die weiteren geltend gemachten Kündigungsgründe nicht einzugehen. Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung der Beklagten Folge und änderte das angefochtene Urteil dahin ab, daß es die Aufkündigung aufhob und das Räumungsbegehren abwies. Es sprach aus, daß der von der Abänderung betroffene Teil des Streitgegenstandes, über den es entschieden hat S 300.000,-- übersteigt.

Das Berufungsgericht übernahm die Tatsachenfeststellungen des angefochtenen Urteils und verneinte die geltend gemachte Mangelhaftigkeit. Es stellte ergänzend fest, die klagende Partei habe zu 3 C 999/74 (fortgesetzt unter 2 C 15/75) die Räumung der Liegenschaft begehrt, weil die Beklagten Ende 1974 den Bestandzins nicht entrichtet gehabt hätten. Das Erstgericht habe mit Beschluß vom 10.April 1974 den Rückstand mit S 5.771,13 festgestellt, dieser Betrag sei aber während des anhängigen Verfahrens bezahlt worden, weshalb die Räumungsklage abgewiesen worden sei. Außer Streit gestellt wurde in der Tagsatzung zur mündlichen Berufungsverhandlung, daß die Beklagten den Bestandzins für Mai 1982 am 7.Juni 1982 und für Juni 1982 am 29.Juni 1982 bezahlt haben. In rechtlicher Hinsicht führte das Berufungsgericht aus, der Kündigungsgrund nach § 30 Abs.2 Z 1 MRG setze einen im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung bestehenden Zinsrückstand voraus, der mindestens seit acht Tagen fällig sei und trotz Mahnung innerhalb der darin gesetzten oder wenigstens seither gewährten Nachfrist nicht entrichtet wurde. Gegenstand des Verfahrens sei stets nur der geltend gemachte Rückstand. Eine Ausdehnung auf in der Folge fällig gewordene Mietzinse sei grundsätzlich nicht möglich. Existiere im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung ein Rückstand nicht, seien später fällig gewordene und schuldig gebliebene Zinsbeträge unbeachtlich. Gleiches gelte, wenn der Mieter sämtliche Rückstände während des Kündigungsverfahrens beglichen habe. Die Kündigung sei am 17.Juni 1982 beim Erstgericht eingelangt. In diesem Zeitpunkt sei nur der Mietzins für Juni 1982 rückständig gewesen, der am 29. Juni 1982 bezahlt worden sei. Daß die klagende Partei diesen Mietzinsrückstand eingemahnt habe, sei nicht

erwiesen, so daß schon aus diesem Grunde der Kündigungsgrund nicht gegeben sei. Der Kündigungsgrund nach § 30 Abs.2 Z 6 und 7 MRG setze nach ständiger Rechtsprechung den dauernden Mangel eines schutzwürdigen Interesses des Mieters an der aufgekündigten Wohnung voraus. Dieses schutzwürdige Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses müsse im Zeitpunkt der Kündigung und bei Schluß der mündlichen Verhandlung erster Instanz gegeben sein. Könne der Mieter sein Wohnbedürfnis nicht anderweitig angemessen befriedigen, sei das schutzwürdige Interesse an der Aufrechterhaltung des Bestandvertrages zu bejahen. Nach den getroffenen Feststellungen lebten die Beklagten seit dem Abbruch des Hauses Wels, Eferdingerstraße 102, im August 1985 im aufgekündigten Bestandobjekt. Da den Beklagten eine andere Wohnung nicht zur Verfügung stehe, sei der Kündigungsgrund nicht gegeben. Da die Beklagten die Liegenschaft zu Wohnzwecken benützten, sei es unerheblich, ob sie dort auch den Handel mit Altmetallen betreiben. Der Kündigungsgrund nach § 30 Abs.2 Z 11 MRG entspreche im wesentlichen dem früheren Kündigungsgrund nach § 19 Abs.2 Z 9 a MG. Nach der Rechtsprechung müsse der aufgekündigte Gegenstand für Interessen der Hoheitsverwaltung und nicht nur der Privatwirtschaftsverwaltung benötigt werden. Die Ö*** B*** seien ein eigener Wirtschaftskörper, der im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung der Republik Österreich tätig werde. Schon aus diesem Grunde sei der geltend gemachte Kündigungsgrund zu verneinen.

Der gegen das Urteil des Berufungsgerichtes erhobenen Revision der klagenden Partei kommt Berechtigung nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

Der Kündigungsgrund des § 30 Abs.2 Z 1 MRG setzt, wie das Berufungsgericht zutreffend erkannte, voraus (und zwar im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung: MietSlg.27.334; SZ 28/42): a) einen noch bestehenden Rückstand an rechtwirksam vereinbartem oder gesetzlich vorgesehenen Mietzins, b) der mindestens seit acht Tagen fällig ist und c) trotz Mahnung innerhalb der darin gesetzten oder wenigstens seither gewährten Nachfrist nicht entrichtet wurde (Würth in Rummel, ABGB, Rz 13 zu § 30 MRG). Die Mahnung kann nicht durch die Kündigung ersetzt werden (SZ 28/42); sie bezweckt, den Mieter nochmals auf die bereits eingetretene Fälligkeit seiner Mietzinsverbindlichkeit hinzuweisen und ihm durch Setzung oder Gewährung einer Nachfrist Gelegenheit zu geben, durch Bezahlung der Forderung die Gefahr der Aufkündigung abzuwenden (MietSlg.30.228). Die Mahnung kann nur dann entfallen, wenn damit ein reiner Formalakt gesetzt würde, so etwa bei unbekanntem Aufenthalt des Mieters oder wenn der Mieter die Leistung ausdrücklich verweigert (MietSlg.34.411; Würth a.a.O. Rz 14 zu § 30 MRG). Gegenstand des Verfahrens ist auch ausschließlich der geltend gemachte Rückstand, eine Ausdehnung auf in der Folge fällig gewordene Mietzinse ist, unbeschadet allfälliger Berücksichtigung nach § 33 Abs.2 MRG, was aber das Vorliegen des Kündigungsgrundes, also des geltend gemachten Rückstandes im Zeitpunkt der Aufkündigung voraussetzt, nicht möglich (SZ 28/42; Würth a.a.O. Rz 13 zu § 30 MRG). Als Kündigungsgrund nach § 30 Abs.2 Z 1 MRG kommt demnach, wie gleichfalls schon das Berufungsgericht hervorhob, nur der Mietzinsrückstand für Juni 1982, der im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung fällig war, in Betracht. Daß die klagende Partei diesen Rückstand eingemahnt hätte, ist nicht erwiesen. Da die Beklagten das Vorliegen der geltend gemachten Kündigungsgründe bestritten, hätte die klagende Partei das Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen für den geltend gemachten Kündigungsgrund, demnach auch die Mahnung, zu beweisen gehabt. Die Mahnung war im vorliegenden Fall auch nicht bloßer Formalakt, zumal vor dem Rückstand für Juni 1982 nur ein Rückstand aus dem Jahre 1974 festgestellt wurde. Sind aber die Voraussetzungen des § 30 Abs.2 Z 1 MRG nicht erfüllt, kommt es darauf, ob die Beklagten am Zahlungsrückstand ein grobes Verschulden traf (§ 33 Abs.2 MRG), nicht mehr an.

Was den Kündigungsgrund nach § 30 Abs.2 Z 6 MRG betrifft, so sind auch hier grundsätzlich die Verhältnisse im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung maßgebend, doch ist zur Beurteilung des Mangels eines schutzwürdigen Intresses auch die Sachlage heranzuziehen, wie sie sich bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung erster Instanz ergeben hat, sofern diese Entwicklung Rückschlüsse darauf zuläßt, daß der Kündigungsgrund schon im Zeitpunkt der Aufkündigung gegeben war (MietSlg.31.458; Würth a.a.O. Rz 5 zu § 33 MRG). Im Bestandvertrag wurde festgehalten, daß sich auf dem in Bestand gegebenen Grundstück ein Rohbau befindet, so daß die klagende Partei nur eine eingeschränkte Benützungsmöglichkeit und nicht annehmen konnte, daß die Beklagten sofort den Mittelpunkt ihrer Lebenführung in das Haus verlegen. Nach Maßgabe der Inneneinrichtung wurde das Bestandobjekt regelmäßiger Verwendung zu Wohnzwecken zugeführt, im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Streitverhandlung schließlich stand den Beklagten eine andere Wohnmöglichkeit nicht zur Verfügung, so daß ein schutzwürdiges Interesse der Beklagten am aufgekündigten Bestandobjekt zu bejahen ist. Da den Beklagten nur gestattet wurde, im Objekt auch ein

Ladengeschäft einzurichten, die Vermietung aber nicht ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken erfolgte, kommt es darauf, ob es zur Entfaltung einer Geschäftstätigkeit gekommen ist, wie dem Berufungsgericht beizupflichten ist, nicht an.

Was schließlich den Kündigungsgrund nach § 30 Abs.2 Z 8 MRG betrifft, so kann er auch von einer juristischen Person geltend gemacht werden, wenn sie sonst ihre Zwecke nicht erfüllen kann, es muß jedoch die unabweisliche Notwendigkeit bestehen, den derzeitigen Zustand sobald als möglich zu beheben und dies nur durch Aufkündigung des Bestandverhältnisses möglich sein (vgl. MietSlg.34.434; SZ 23/127, Würth a.a.O. Rz 38 zu § 30 MRG). Dabei muß es sich auch um einen Bedarf der juristischen Person selbst handeln. Die Unterbringung von Bediensteten, die sonst über keine Wohnmöglichkeit verfügen, begründet keinen Eigenbedarf der juristischen Person (MietSlg.16.357). Demgemäß ist auch dieser Kündigungsgrund nicht gegeben.

Aus den dargelegten Gründen ist die Revision nicht gerechtfertigt, so daß ihr der Erfolg zu versagen ist. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E10671

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0010OB00566.87.0427.000

Dokumentnummer

JJT_19870427_OGH0002_0010OB00566_8700000_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