

Abhandlungen

Gedanken zum vereinbarten Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 13 MRG

Dr. Wolfgang Lenneis, Rechtsanwalt, Wien

Zum Inhalt: § 30 Abs 2 Z 13 MRG läßt in einem beschränkten Rahmen die Vereinbarung von Kündigungs- und Auflösungsgründen im Geltungsbereich des MRG zu. Nur ein Umstand, der für den Vermieter und die weiteren im Gesetz genannten Personen als wichtig und bedeutsam anzusehen ist, kann gültig als Kündigungs- oder Auflösungsgrund vereinbart werden. Die Judikatur ist streng, sie verlangt, daß der vereinbarte Kündigungs- oder Auflösungsgrund einem gesetzlichen Kündigungs- oder Auflösungsgrund nahekommt, der Umstand ganz bestimmt bezeichnet wird, die Kündigungsvereinbarung schon anläßlich des Abschlusses des Mietvertrages getroffen wird usw.

Diese Judikatur wird im folgenden anhand zahlreicher Entscheidungen erläutert und zum Teil auch kritisiert.

I. Vorbemerkungen

In das weitgehend durch zwingende Vorschriften gekennzeichnete Recht der Kündigungsbeschränkungen des MRG hat die Vertragsfreiheit durch die Bestimmung des § 30 Abs 2 Z 13 legcit (früher § 19 Abs 6 MG) ein wenig Eingang gefunden.

Nach dieser Gesetzesbestimmung kann ein Umstand schriftlich als Kündigungsgrund vereinbart werden, „der in bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter (Untervermieter), für seine nahen Angehörigen (§ 14 Abs 3) oder für das Unternehmen, für das der Vermieter (Untervermieter) allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen ist“.

Im engen Zusammenhang mit dieser Bestimmung steht der erste Satz des § 30 Abs 3 MRG:

„Eine Vereinbarung, wonach dem Mieter das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem vorstehend bestimmten Maß zustehen soll, ist unwirksam.“

Die genannten zwei Bestimmungen des MRG wurden bekanntlich fast inhaltsgleich aus § 19 Abs 6 MG übernommen. Die Formulierungsunterschiede sind relativ geringfügig.

Angeblich war - mit Ausnahme der Ausdehnung des zu berücksichtigenden Personenkreises - nicht beabsichtigt, eine Gesetzesänderung herbeizuführen (MietSig 39.468: „Dieser Kündigungsgrund entspricht, abgesehen von der Erweiterung des zu berücksichtigenden Personenkreises, inhaltlich dem in § 19 Abs 6 zweiter Satz MG idF des MRÄG normierten Kündi-

gungsgrund. Auch die in § 79 Abs 6 erster Satz MC enthaltene Bestimmung über die Rechtsunwirksamkeit der Ausweitung des Kündigungsrechtes des Vermieters findet sich im § 30 Abs 3 erster Satz MRG wieder.“).

Auf folgende Formulierungsunterschiede ist zu verweisen: so heißt es jetzt statt ungültig unwirksam, statt bestimmt bezeichneter Tatsache bloß Umstand, die Worte im Vorhinein sind weggefallen. Ich bin der Meinung, daß den letzten zwei Änderungen doch eine Bedeutung zukommt und werde dies in der Folge auch begründen.

Vorläufer der § 30 Abs 3 MRG bzw 19 Abs 6 MG in der Fassung des MRÄG, BGBl 1967/281, war § 19 Abs 6 MG, wie er vor dem 1.1. 1968 gültig war. Diese Bestimmung lautete im zweiten Satz (der erste ist mit § 30 Abs 3 MRG inhaltsgleich) wie folgt:

„Hiedurch werden jedoch Vereinbarungen nicht berührt, womit ein bestimmter Fall dringenden Eigenbedarfs des Vermieters für sich oder für Verwandte in gerader Linie oder für ein Unternehmen, für das der Vermieter allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, ferner bei Untermietverhältnissen, womit eine bestimmt bezeichnete Tatsache, die als bedeutsam für den Vermieter anzuerkennen ist, von vornherein als Kündigungs- oder Auflösungsgrund festgesetzt wird.“

§ 19 Abs 6 MG in der Fassung vor dem MRÄG 1967 bestimmte also:

- im Bereiche der Hauptmiete kann dringender Eigenbedarf als Kündigungsgrund vereinbart werden, ohne daß eine Interessensabwägung iSd § 19 Abs 2 Z 5 MG geboten ist (schon gar nicht eine Verpflichtung zur Verschaffung eines entsprechenden Ersatzes für den Mieter gern § 19 Abs 2 Z 6 MG). Dies galt nach der Judikatur nur für die Wohnungsmiete, nicht aber für die Geschäftsraummiets, auf letztere war also § 19 Abs 6 MG nicht anwendbar;

- im Bereiche der Untermiete kann eine bestimmt bezeichnete Tatsache unter den weiteren im Gesetz festgelegten Bedingungen als Kündigungs- oder Auflösungsgrund vereinbart werden.

Das erklärte Ziel des Gesetzgebers des Jahres 1967 war es, auch im Bereiche der Hauptmiete und überdies im Bereiche der Geschäftsraummiets die Vereinbarung wichtiger Kündigungsgründe schlechthin - und nicht nur des dringenden Eigenbedarfes - zuzulassen. Dieses Ziel wurde dadurch erreicht, daß die für die Untermiete geltenden Bestimmungen

praktisch inhaltsgleich auf die Hauptmiete von Wohnungen und Geschäftsräumen ausgedehnt wurde.

Die erläuternden Bemerkungen sagen hiezu in Art I Z 30 nach der Behandlung des mietrechtlichen Befristungsverbot folgendes:

„... da somit hiedurch die berechtigten (wichtigen und bedeutsamen) Sonderinteressen der übrigen Vermieter nicht erfaßt werden, ist auch der weitere Ausbau des bestimmt vereinbarten' Kündigungs- und Auflösungsgrundes notwendig, zumal die gesetzlich festgelegten Kündigungstatbestände naturgemäß nicht allen Besonderheiten des Lebens und des Verlagsrechtes Rechnung tragen können.

Der Entwurf stellt daher den im Gesetz normierten Kündigungstatbeständen den bestimmt vereinbarten Kündigungs- und Auflösungsgrund unter den Voraussetzungen gleichwertig zur Seite, daß die bestimmt bezeichnete (als Kündigungs- oder Auflösungsgrund schriftlich vereinbarte) Tatsache in bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses als wichtig und bedeutsam anzuerkennen ist. Um dem Mieter die Bedeutung einer solchen Vereinbarung besonders augenscheinlich zu machen sowie zur Vermeidung von allfälligen späteren Unklarheiten, wird auch die Schriftlichkeit dieser Vereinbarung gefordert.“

Ich zitiere die erläuternden Bemerkungen deshalb so ausführlich, weil sie auf die meisten Probleme, welche die spätere Judikatur so intensiv behandelt (Gebot, daß die vereinbarten Kündigungsgründe den gesetzlichen nahekommen, strenges Bestimmtheitserfordernis, Unwirksamkeit von Kündigungsvereinbarungen, die während des Bestandverhältnisses getroffen wurde etc), nicht eingehen. Dies ist meines Erachtens ein Indiz dafür, daß die Judikatur die grundlegende Absicht des Gesetzgebers von 1967, der Vertragsfreiheit einen weit größeren Spielraum einzuräumen als bisher, verkannt hat. In den allgemeinen Bemerkungen erhielten die erläuternden Bemerkungen zum MRÄG ausdrücklich fest, daß der Abbau der Zwangsvorschriften und ein Übergang zur Marktwirtschaft im Wohnungsbereich angestrebt wird.

Historisch nicht uninteressant ist die Tatsache, daß schon das MG vom 7.12.1922, BGBl 872, den vereinbarten Kündigungsgrund im Bereich der Untermiete kannte.

II. Auslegungskriterien

Es ist evident, daß im Anwendungsbereich des zwingenden Rechtes Ausnahmebestimmungen nachgiebigen Rechtes eher einschränkend auszulegen sind; die Ausnahmebestimmungen dürfen nicht dazu führen, die vom Gesetzgeber gewollte Schutzfunktion des zwingenden Rechtes auszuhöhlen. Diesen Grundgedanken betont die Rechtsprechung immer wieder.

Aus diesem Blickwinkel sind die vielen Entscheidungen zu verstehen, die völlig richtig betonen, daß „nicht jede Vertragsverletzung, sondern nur eine für den Kündigungstatbestand ausreichende Verletzung eines wichtigen Interesses des Bestandgebers rechtswirksam als Auflösungsgrund vereinbart werden kann, weil andernfalls eine Umgehung der Schutz-

vorschriften möglich wäre“ (ein Beispiel von vielen: MietSlg 26.322).

Vor allem aus § 30 Abs 3 MRG wird dies abgeleitet. Hiezu etwa auch MietSlg 39.468:

„Diese Bestimmung dient dazu, Umgehungen des Kündigungsschutzes zu verhindern und unterstreicht damit einen Grundsatz, dem auch für die Auslegung der Ausnahmebestimmung des § 30 Abs 2 Z 13 MRG Bedeutung zukommt.“

Oder ganz eindeutig der OGH in MietSlg 40.472, wenn er sich gegen eine großzügige Auslegung wie folgt ausspricht:

„Eine großzügigere Auslegung der vertraglich vereinbarten Kündigungsmöglichkeit in Richtung Vertragsfreiheit - soferne der als Kündigungsgrund vereinbarte Umstand nur nicht ganz bedeutungslos ist - würde dazu führen, daß die vom Gesetzgeber gewollten und im Gesetz verankerten Grundprinzipien der Kündigungsbeschränkungen zum Schutz des Mieters jederzeit durch vertragliche Vereinbarung unterlaufen werden könnten.“

Soweit die sicher richtige Theorie, die aber anhand der judizierten Sachverhalte geprüft werden muß. Hier schwankt nun die Judikatur beachtlich und reduziert meines Erachtens die Vertragsfreiheit über Gebühr auf ein Maß, das mit Sinn und Wortlaut des Gesetzes und der Absicht des Gesetzgebers nicht mehr zu vereinen ist. Dazu aber erst später.

III. Zu einzelnen Tatbestandsmerkmalen

Schriftlichkeit

Diese ist nach der ständigen Judikatur iSd § 886 ABGB, also mit dem Erfordernis der Unterschrift beider Parteien (oder ihrer Vertreter), zu verstehen. Der Schriftform bedarf auch eine allfällige Vollmacht des Vermieters zum Abschluß einer Vereinbarung gern § 30 Abs 2 Z 13 MRG. MietSlg 28.388 hat sich mit dem Schriftlichkeitserfordernis eingehend auseinandergesetzt, es sei daher diese grundlegende Entscheidung in einem wesentlichen Teil zitiert:

„Die Schriftform iS des § 886 ABGB ist aber auch dann gewahrt, wenn ein von einem Vertragspartner schriftlich gemachtes Angebot schriftlich angenommen wird, also zwei Urkunden vorliegen (vgl Klang² IV/1, 273, MietSlg 26.409 ua); es ist nicht erforderlich, daß die Parteien ein und dieselbe Urkunde unterzeichnen. Voraussetzung ist, daß die Willenserklärungen im Text der beiden Schreiben ausdrücklich erfolgen, in den Urkunden also verkörpert werden. Das kann auch durch Bezugnahme auf das vorangegangene Schreiben der Gegenseite geschehen, doch muß eine ausdrückliche Erklärung dazukommen, welche die erfolgte Willenseinigung klar und vollständig hervortreten läßt. Von Einhaltung der Schriftform kann hingegen nicht mehr gesprochen werden, wenn zur Beurteilung der Frage, ob eine Willenseinigung erfolgte, der Wortlaut der Urkunden nicht ausreicht, sondern zur Ermittlung ihres Inhaltes auf die Auslegungsregeln des § 863 ABGB zurückgegriffen werden muß (vgl 6 Ob 342/60). ...

Da der Zweck des Erfordernisses der Schriftlichkeit nach § 19 Abs 6 MG zwar für den Vermieter bloß die Schaffung einer Beweisurkunde ist, für den Mieter aber darin besteht, ihm die

Bedeutung einer solchen Vereinbarung besonders augenscheinlich zu machen und vor einer Übereilung zu schützen, bedarf die Vollmacht, die den Vertreter des Mieters zu dieser Vereinbarung ermächtigt, der Schriftform (vgl Klang² IV/1, 806 f; SZ 22/25, 36/9 ua). OCH 27. 9. 7976, 4 Ob 577/76."

„Im Mietvertrag“

Der als Kündigungsgrund vereinbarte Umstand muß im Mietvertrag vereinbart sein, heißt es im Gesetz. Dies legt die Rechtsprechung dahingehend aus, daß die Vereinbarung bei Abschluß des Mietvertrages getroffen werden muß, um gültig zu sein, nicht aber während seiner Dauer (zB MietSlg 25.363, 32.416, 33.399). Diese Ansicht beruht aber offenkundig darauf, daß der Wortlaut des § 19 Abs 6 MG die Festsetzung des Kündigungsgrundes „von vornherein“ verlangte.

Es sollen, so wird judiziert, eben schon bei Abschluß des Mietvertrages klare Verhältnisse geschaffen werden, der Mieter dürfe nicht später unter Druck zur Anerkennung gewisser Tatbestände als Kündigungsgründe veranlaßt werden, eine im Verlauf der Dauer des Mietverhältnisses dem Mieter zugemutete Verschlechterung seiner Position sei hintanzuhalten etc.

Würth-Zingher halten hiezu (Miet- und Wohnrecht¹⁹, Rz 58 zu § 30 MRG) völlig richtig fest, daß diese Wertung des Gesetzgebers nicht nachvollziehbar ist, da der Mieter bei Abschluß des Mietvertrages doch eher unter Druck steht, als später.

Dem möchte ich noch folgendes hinzufügen: Die Regelung bzw ihre Auslegung ist widersinnig, wenn man bedenkt, daß nach der Judikatur (in den eben genannten Entscheidungen MietSlg 32.416 und 33.399 ausdrücklich festgehalten) die einvernehmliche Auflösung des Bestandverhältnisses während der Dauer des Mietvertrages zulässig ist. Ein Bestandnehmer, der sich zur Auflösung des Bestandverhältnisses bereit erklären darf, sollte doch auch das Recht haben, zu einem minus, wie es die Festlegung eines Kündigungsgrundes ist, die Zustimmung zu erteilen. Die Vertragsauflösung ist doch weit gravierender als die Vereinbarung eines Kündigungsgrundes. Der Druck auf den Mieter in Richtung zulässiger Vertragsauflösung ist auch bedeutend stärker als der zur Vereinbarung eines Kündigungsgrundes: Nehmen wir an, ein befristetes Mietverhältnis soll in ein unbefristetes umgewandelt werden, der Vermieter möchte sich aber durch die Vereinbarung eines Eigenbedarfsfalles als Kündigungsgrund absichern. Die Rechtsprechung läßt dies nicht zu. Der Vermieter wird daher gut beraten sein, auf der Beendigung des Bestandverhältnisses zu bestehen. Der Gesetzgeber (bzw die Rechtsprechung) benachteiligt sohin beide Vertragsteile, die grundsätzlich an einem Fortbestand des Mietverhältnisses interessiert wären.

Meiner Meinung nach ist aber diese Judikatur im Hinblick auf den nunmehrigen Wortlaut des § 30 Abs 2 Z 13 MRG auch grammatikalisch nicht mehr zu vertreten. In dieser Gesetzesbestimmung fehlen die Worte „im vornherein“, es heißt nur mehr „im Mietvertrag“. Da auch ein abgeänderter Mietvertrag ein Mietvertrag ist, fehlt der Judikatur die Stütze des Gesetzeswortlautes.

Es ist daher zu hoffen, daß die Rechtsprechung nun doch die Vereinbarung von Kündigungsgründen während eines Bestandverhältnisses anerkennen wird. In der Sammlung mietrechtlicher Entscheidungen finde ich keine Entscheidungen hiezu ab dem Inkrafttreten der Bestimmung des § 30 Abs 2 Z 1 3 MRG. Würth-Zingher haben aaO ihre Kritik auch zu § 30 Abs 2 Z 13 MRG aufrechterhalten, zitieren aber bloß eine Judikatur zu § 19 Abs 6 MG. Vielleicht auch deshalb, weil die Rechtsprechung immer wieder betont, daß § 30 Abs 2 Z 13 MRG gegenüber § 19 Abs 6 MG zweiter Satz nur insofern eine Änderung brachte, als bezüglich des begünstigten Personenkreises eine Änderung eintrat (zB MietSlg 35.381). Auch MietSlg 39.468 scheint die alte Judikatur aufrechtzuerhalten, wenn dort steht, daß die vereinbarten Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 1 3 MRG eine bereits im Mietvertrag enthaltene schriftliche Vereinbarung voraussetzen. Da es in dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden Fall jedoch um etwas ganz anderes ging, ist auch denkbar, daß die gegenständliche Problematik gar nicht beachtet wurde. Möglicherweise ist dieser Satz auch anders zu lesen.

Ich meine überdies, daß § 19 Abs 6 MG grammatikalisch falsch interpretiert wurde: „im vornherein“ ist nicht zeitlich im Sinne des Zeitpunktes des Abschlusses des Mietvertrages zu verstehen, es bedeutet vielmehr die Verpflichtung, einen Kündigungsgrund im vornherein bestimmt und präzise zu vereinbaren, so daß später keine Sachverhalte „nachgeschoben“ werden können. Die Vereinbarung muß also vor Eintritt des Falles getroffen worden sein.

Man möge die Formulierungsfähigkeit des Gesetzgebers doch nicht so radikal unterschätzen, er hat eben nicht normiert: „anläßlich des Abschlusses des Mietvertrages“, wie es ihm doch ein leichtes gewesen wäre.

Der wichtige und bedeutsame Umstand

Die wesentliche Frage unserer Betrachtungen ist, welche Umstände gültig vereinbarte Kündigungsgründe abgeben können.

Das Gesetz verlangt, daß es sich um einen Umstand handelt, der für den Vermieter (Untervermieter, naher Angehöriger, Unternehmen etc) als wichtig und bedeutsam anzusehen ist.

Der reine Gesetzestext stellt also auf die Interessensituation des Bestandgebers ab und verlangt, daß nur gewichtige Umstände als gültige Kündigungsgründe vereinbart werden können.

Die Judikatur formuliert dies schärfer und - wie mir scheint - nicht dem Gesetz entsprechend. Sie verlangt, daß die Wichtigkeit und Bedeutsamkeit an objektiven Kriterien zu messen ist (zB MietSlg 39.468) und sie überdies so zu verstehen ist, daß sie einem gesetzlichen Kündigungsgrund (oder Auflösungsgrund) an Bedeutung, wenn schon nicht gleichkommt, so doch nahekommt (einige Entscheidungen von vielen: zuletzt etwa MietSlg 36.443 [20], 40.471, 40.472).

Der die Kündigung rechtfertigende Umstand muß auch konkret umschrieben werden, also bestimmt sein. Allgemeine Formulierungen genügen nicht. Hier wird ein außerordentlich

strenger Maßstab angelegt. In einer ganzen Reihe von Judikaten (nicht nur zu § 19 Abs 6 MC, sondern auch zu § 30 Abs 2 Z 13 MRG) heißt es, daß nur eine **bestimmt bezeichnete Tatsache** (Wortlaut des § 19 Abs 6 MC, ersetzt durch das Wort „Umstand“ in § 30 Abs 2 Z 13 MRG) einen zulässig vereinbarten Kündigungsgrund abgeben kann. Nach MietSlg 38.480 genügt es nicht, zu vereinbaren „eine Wohnung im Bedarfsfall zu räumen“. Der Bedarfsfall muß vielmehr konkretisiert werden, also zB Geburt eines Kindes, Eheschließung der Tochter usw (MietSlg 33.400).

Höchste inhaltliche Klarheit und Eindeutigkeit ist geboten. Eine unklare und mangelhafte Anführung der Kündigungsgründe geht zu Lasten des Kündigenden (zB MietSlg 27.441), MietSlg 29.387 hält fest, daß an das Bestimmtheiterfordernis ein „besonders strenger Maßstab“ angelegt werden muß.

Bevor ich zu diesen von der Judikatur entwickelten Grundsätzen (zum wichtigen und bedeutsamen Umstand, zum Bestimmtheiterfordernis) Stellung nehme, führe ich die wesentlichen, seit 1968 in der MietSlg veröffentlichten Fälle gültig bzw ungültig vereinbarter Kündigungsgründe an, zum Teil allerdings auch durch Umkehrschlüsse. Dem Praktiker sei allerdings ganz entschieden geraten, im Bedarfsfall die relevanten Entscheidungen genau nachzulesen, die folgenden Kurzfassungen könnten zu leicht Mißverständnisse nach sich ziehen.

Als wirksam vereinbarte Kündigungsgründe wurden judiziert:

MietSlg 22.438: (e contrario) Bestimmter Fall (Tatsachen) des dringenden Eigenbedarfs.

MietSlg 26.322: Vertragsverletzung, sofern sie eine für den Kündigungstatbestand ausreichende Verletzung eines wichtigen Interesses des Bestandgebers darstellt.

MietSlg 26.323: Unter Kündigungssanktion wurde vereinbart, daß der Mieter einer Gastwirtschaft eine zu Geruchsbelästigungen führende mangelhafte Klosettanlage zu sanieren hat. Hier wurde die Rechtswirksamkeit der Kündigungsvereinbarung judiziert.

MietSlg 26.324: Nichterfüllung übernommener Verpflichtungen zu bestimmten Erhaltungs- und Reparaturarbeiten.

MietSlg 27.439: (e contrario) Vereinbarung, daß eine ganz bestimmte, im vorhinein vereinbarte und festgelegte Umbauarbeit durchzuführen ist.

MietSlg 29.388: Übersiedlung des Vermieters nach Wien, aus welchen Gründen auch immer (Eigenbedarfsfall).

MietSlg 30.458: Beendigung des Dienstverhältnisses des Mieters bei den ÖBB, wenn das Mietobjekt für Dienstnehmer der ÖBB errichtet wurde und hiebei vom Darlehensgeber des Errichters des Bestandesobjektes allgemein die Vereinbarung eines derartigen Kündigungsgrundes aufgetragen war.

MietSlg 31.450: Eigenbedarf der Gemeinde zum Zweck der Bestellung einer Dienstwohnung für einen Gemeindefunktionär.

MietSlg 33.396: Eigenbedarf der ÖBB für die Errichtung von Wohnhäusern zur Unterbringung ihrer Bediensteten.

MietSlg 33.398: Eigenbedarf des Vermieters einer Geschäftsauslage, wenn die Auflösung des Mietvertrages für den Fall vereinbart wurde, daß das im Bau befindliche Sportgeschäft des Vermieters fertiggestellt ist.

MietSlg 33.400: Geburt eines Kindes, Eheschließung der Tochter.

MietSlg 35.382: Verkauf des vermieteten Hauses (gegenteilig MietSlg 35.383).

MietSlg 36.443 (20): (e contrario) Beabsichtigter Abbruch eines Hauses nur unter besonderen Voraussetzungen (dringend gebotener Abbruch war schon zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorgesehen, Mieter wußte offenkundig hiervon).

MietSlg 36.446: (e contrario) Verkauf des Hauses dann, wenn ganz spezifische wichtige Umstände hinzutreten.

MietSlg 40.470: Nichteinhaltung der Sperrstunde zur Sicherung der Nachtruhe

MietSlg 40.471: Verkauf eines Einfamilienhauses, wenn schon bei Abschluß des Mietvertrages die Veräußerung ernstlich in Betracht gezogen wurde und ansonsten die Verwertung der Liegenschaft behindert würde.

Als nicht wirksam vereinbarte Kündigungsgründe wurden folgende Sachverhalte judiziert:

MietSlg 22.438: Die Vereinbarung, wonach der Mieter nach der Veräußerung des Hauses und Ersatz seines Investitionsaufwandes die Wohnung zu räumen hat.

MietSlg 23.453: Vereinbarungen, die über die Kündigungsgründe des § 19 MG hinausgehende Vertragsverletzungen als Kündigungsgrund vorsehen, andernfalls wäre eine Umgehung der Kündigungsbeschränkungen des MG möglich.

MietSlg 26.322: Eine Vertragsbestimmung, wonach die Untervermietung eines Geschäftslokales, die Einräumung einer Mitbeteiligung udgl von der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters abhängt und die Verletzung dieser Vereinbarung durch den Mieter einen Kündigungsgrund bildet.

MietSlg 27.439: Die vereinbarte Verpflichtung des Mieters, das Geschäftsportal durch ein neues zu ersetzen, wobei dieses nach Angaben und im Einvernehmen mit dem Hauseigentümer und nur mit diesem und nur mit dessen Zustimmung angebracht werden darf. Eine derartige Vereinbarung ist inhaltlich zu unklar und nicht bestimmt genug.

MietSlg 28.390: Die Vereinbarung, daß das Mietverhältnis nur so lange aufrecht bleiben soll, als der Mieter nicht in einer bestimmten Weise anderweitig wohnversorgt ist (zu unbestimmt).

MietSlg 30.459: Untervermietung trotz vertraglichen Verbotes.

MietSlg 31.219: Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über den Mieter.

MietSlg 32.415: Die Vereinbarung, daß die Überlassung der Wohnung an die Angehörigen des Mieters einen Kündigungsgrund bilden soll.

MietSlg 33.400: Der Mieter benötigt die Wohnung für seine Tochter, deren Ehegatte oder Kinder (zu unbestimmt, da

eine unzulässige nachträgliche Konkretisierung erforderlich wäre).

MietSlg 35.383: Verkauf des vermieteten Hauses (gegen- teilig MietSlg 35.382).

MietSlg 35.575: Die Vereinbarung, daß der Mieter dann ausziehen muß, wenn der Vermieter die Wohnung selbst benötigt (zu unbestimmt).

MietSlg 35.576: Grober Verstoß gegen die Hausordnung.

MietSlg 36.443: Der beabsichtigte Abbruch eines Hauses, es sei denn, daß bei Vertragsabschluß mit dem Abbruch gerechnet werden mußte bzw der Mieter dies wußte (zweiter Halbsatz e contrario aus dieser Entscheidung erschlossen).

MietSlg 36.445: Verletzung des Verbotes der Unter- vermietung.

MietSlg 36.446: Der Verkauf eines Hauses kann -generell gesehen - nicht wirksam als Kündigungsgrund vereinbart wer- den.

MietSlg 38.480: Vereinbarung, die Wohnung im Bedarfs- fall zu räumen (zu unbestimmt).

MietSlg 39.468: Der Verkauf eines Hauses ist auch dann kein gültig verein barter Kündigungsgrund, wenn der Mieter bei Bestandfreiheit einen höheren Kaufpreis erzielen könnte.

MietSlg 40.472: Eröffnung des Ausgleichsverfahrens.

IV. Judikaturgrundsätze

Aus diesen Entscheidungen lassen sich zur angezeigten Problematik gewisse, von der Judikatur entwickelte und stän- dig betonte Grundsätze herauslesen. Diese werden in der Folge näher betrachtet und zum Teil kritisiert.

Gebot des Nahekommens

So heißt es in einer ganzen Kette von Entscheidungen (zuletzt etwa MietSlg 40.470), daß die einen vereinbarten Kündigungsgrund bildende Tatsache „den *im § 30 Abs 2 MRG genannten Gründen nahe-, aber nicht gleichkommen*“ muß. Nicht gleichkommen ist selbstverständlich, der demonstrative Charakter der Aufzählung der Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG und die Generalklausel des Abs 1 wären ansonsten sinnlos.

Es wird also judiziert, daß die vereinbarten Kündigungsgrün- de in ihrer Gewichtung (Bedeutung) an die des § 30 Abs 2 MRG nahe herankommen müssen. Dem ist zunächst entgegenzuhalten, daß dies nicht im Gesetz steht: dort ist bloß von wichtig und bedeutsam die Rede. Voll zuzustimmen ist aber der Ansicht, daß durch die Zulässigkeit der Vereinbarung unwichtiger und unbedeutsamer Tatsachen als Kündigungs- grund die Schutzfunktion der Kündigungsbeschränkungen wegfallen würde und der grundsätzlich gegebene Schutz- und Zwangscharakter dieser Vorschriften leicht umgangen werden könnte. Der Gesetzgeber des Jahres 1967 strebte aber einen leicht erkennbaren Kompromiß zwischen zwingendem und nachgiebigem Recht an, indem er wohl die Vertragsfreiheit beträchtlich ausweitete, sie aber dennoch durchaus be- schränkt wissen wollte (Übernahme des ersten Satzes des § 19 Abs 6 MG in § 30 MRG als Abs 3). Die Ausnahmeregel des

§ 30 Abs 2 Z 1 3 MRG bezweckt aber gerade die Aufbrechung des extremen Zwangscharakters der Kündigungsbeschränkun- gen durch die Zulässigerklärung vertraglicher wichtiger Kündi- gungsgründe auf alle dem MG unterliegenden Mietverhältnisse (also nicht nur, wie früher, auf die Untermiete). Nicht ohne Grund hat also der Gesetzgeber eine vormalig nur für gewisse Fälle der Untermiete geltende Regelung auf alle dem MG unterliegenden Mietverhältnisse (auch Hauptmiete, auch Ge- schäftsraummiete) und über Fälle des dringenden Eigen- bedarfs hinausgehend ausgedehnt. Ich meine daher, daß die gebotene Grenzziehung zwischen Vertrags- und Zwangsrecht viel weiter in Richtung Vertragsrecht angesetzt werden müßte, als dies derzeit der Fall ist, und zwar in strenger Orientierung an den Gesetzestext, der eben wichtige und bedeutsame Umstände verlangt, von einer „*Fast-Gleichwertigkeit*“ zu den gesetzlichen Kündigungsgründen aber nicht spricht.

Noch viel schwerwiegender scheint mir folgender Einwand gegen die herrschende Judikatur zu sein: Sie verlangt wohl schlagwortartig ein Nahekommen an die gesetzlichen Kündi- gungsgründe, die Fälle, in denen Kündigungsvereinbarungen jedoch als wirksam anerkannt wurden, genügen diesem Postulat in der Regel aber nicht.

Nehmen wir den als Kündigungsgrund anerkannten Um- stand der Entscheidung MietSlg 36.443 (Miete in einem Ab- bruchhaus): Von einem Nahekommen an einen gesetzlichen Kündigungsgrund kann nicht im geringsten die Rede sein; es gibt weit und breit keinen Kündigungsgrund, wonach ein Mieter (sofern er keinen gesetzlichen Kündigungsgrund setzt) das Bestandobjekt bei Veräußerung des Hauses räumen muß, dazu noch ohne Ersatzbeschaffung (die der am ehesten ver- gleichbare Tatbestand des § 30 Abs 2 Z 14 MRG verlangt). Es ist vielmehr, wie es im Gesetz steht: Der Kündigungsgrund ist für den Vermieter wichtig und bedeutsam, er kommt aber keinem gesetzlichen Kündigungsgrund auch nur annähernd nahe (auch nicht in der gebotenen allgemeinen Betrachtung).

Völlig Gleichartiges gilt für die Fälle des vereinbarten Um- baues: auch hier verlangt etwa § 30 Abs 2 Z 1 5 MRG Ersatz- beschaffung. Wieder kann man nicht von einem „*Nahe- kommen*“ sprechen.

Noch eklatanter sind die grundsätzlich anerkannten verein- barten Eigenbedarfsfälle: § 30 Abs 2 Z 8 MRG verlangt eine Interessenabwägung, Z 9 eine Ersatzbeschaffung, Tat- bestandsmerkmale, die die Eigenbedarfskündigung nach die- sen Bestimmungen fast zum toten Recht machen. Beides ist aber nach § 30 Abs 2 Z 1 3 MRG nicht notwendig. Also wieder kein Nahekommen, sondern die Anerkennung wichtiger und bedeutsamer Umstände. Verstärkt wird diese Diskrepanz noch dadurch, daß beim vereinbarten Kündigungsgrund offenkun- dig der Nachweis des Eigenbedarfs genügt, eine Dringlichkeit des Eigenbedarfes (siehe Wortlaut des § 19 Abs 6 MR in der Fassung vor dem MRÄG 1967, weiters § 30 Abs 2 Z 8, 9 und 12 MRG) aber nicht mehr verlangt wird (zumindest können die E MietSlg 33.400 und 38.480 nur so verstanden werden).

Die Judikatur verletzt aber zu Recht die von ihr aufgestellte Maxime des Nahekommens, denn bei strikter Einhaltung die- ses Programmes wäre § 30 Abs 2 Z 13 inhaltsleer: Es sind

kaum Umstände denkbar, die den gesetzlichen Kündigungsgründen weitgehend nahekommen, dann aber nicht unter die Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG fallen.

Diese restriktive Auslegung führt aber dazu, daß § 30 Abs 2 Z 13 MRG de facto wieder - wie vor 1967 und damit auch entgegen dem Wortlaut des § 19 Abs 6 MC idF des MRÄG - auf Eigenbedarfsfälle reduziert wird. Vom mutigen Ansatz der Veräußerungsfälle (MietSlg 35.382) ist man sehr schnell wieder abgerückt, die Fälle des Umbaues, der Verpflichtung zur Einhaltung der Sperrstunde und der Vornahme von Sanierungsarbeiten zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen könnten wohl unter die gesetzlichen Kündigungsbestimmungen subsumiert werden. Die ÖBB-Fälle klingen recht schön, mit Dienstwohnungsverträgen kann man aber den gleichen Effekt erzielen.

Ich meine also zu diesem Problemkreis (Nahekommen) zusammenfassend:

- Das Postulat vom „Nahekommen“ ist gesetzlich nicht gedeckt, es wird von der Judikatur auch nur proklamiert, nicht aber eingehalten.
- Man sollte also beim Gesetzestext „für den Vermieter wichtig und bedeutsam“ bleiben; wie *Würth-Zingher*, aaO, Rz 59 zu § 30 MRG, richtig betonen, kann man bei der Auslegung durchaus auf die ähnliche Formulierung des § 30 Abs 2 Z 1 2 MRG zurückgreifen.
- Die Judikatur legt § 30 Abs 2 Z 1 3 MRG so aus, wie wenn es ihn - mit Ausnahme der Eigenbedarfsfälle - nicht gäbe. Sie negiert also den Willen des Gesetzgebers von 1967, der Kündigungsgründe allgemein vereinbar wissen wollte, also über Eigenbedarfsfälle hinausgehend.

Gebot der Bestimmtheit

Der OGH verlangt ein Höchstmaß an Bestimmtheit bei der Vereinbarung eines Kündigungsgrundes. Es wird, wie bereits ausgeführt, verlangt, daß Auslegungen gem § 863 ABCB ausgeschlossen bleiben, die Vereinbarung klar und eindeutig ist und in einer jeden Zweifel ausschließenden Weise erfolgt (MietSlg 21.615). Ein besonders strenger Maßstab muß angelegt werden (MietSlg 29.387).

Dieser Ansicht ist im Prinzip voll und ganz zuzustimmen. § 30 Abs 2 Z 13 MRG ist eben eine Ausnahmebestimmung, eine „Enklave im Zwangsrecht“, wie *Zingher* einmal so schön schrieb. Da ist für extensive Interpretationen und Weitherzigkeiten wenig Platz.

Überzogen wird dieses Prinzip meines Erachtens aber im Falle der vereinbarten Eigenbedarfskündigungen, wenn etwa die Formulierung „wenn der Vermieter *die Wohnung für eine seiner Töchter, deren Ehegatten oder Kinder benötige*“ (MietSlg 33.400) oder „*die Wohnung ist im Bedarfsfall zu räumen*“ (MietSlg 38.480) - also nicht ganz konkret formulierte Spezialfälle des Bedarfes - als unzureichend erachtet werden. Verlangt werden spezifische Formulierungen, wie etwa (MietSlg 33.400) „*die Geburt eines Kindes, die Eheschließung der Tochter usw.*“. Ich meine, daß eine derartige Auslegung allenfalls aufgrund des Wortlautes des § 19 Abs 6 MG („*bestimmt*

bezeichnete Tatsachen“) gerechtfertigt war, keinesfalls aber jetzt, wo es im Gesetz nicht mehr „*bestimmt bezeichnete Tatsachen*“, sondern „*Umstand*“ ohne jedes Adjektiv heißt. Warum soll der Bedarf der Tochter kein Umstand sein, der aus der Eheschließung abgeleitet jedoch schon? Auch die Anerkennung der Anführung mehrerer detaillierter Bedarfsfälle in einer Kündigungsbestimmung (zB eben Geburt eines Kindes, Eheschließung der Tochter usw) beinhaltet ein gewisses Maß an Unbestimmtheit; man weiß ja bei Vertragsabschluß noch nicht, ob die Tochter heiraten oder ohne Heirat ein Kind bekommen wird, welcher der beiden Kündigungsgründe also zum Tragen kommen wird. Wenn aber hier ein gewisses Maß an Unbestimmtheit toleriert wird, warum dann nicht auch dort?

Obwohl beide Vertragsteile wissen, was mit Bedarf gemeint ist, wird der Vertragsverfasser vom Gesetzgeber genötigt, lange Listen denkbarer hypothetischer Bedarfsfälle aufzustellen, von denen bestenfalls einer konkretisiert wird. Zur Vermeidung von völlig sinnlosen Weitschweifigkeiten wäre es sinnvoll, den Bedarf schlechthin als zulässigen Kündigungsgrund iSd § 30 Abs 2 Z 13 anzuerkennen. Die Auslegungsproblematik wäre gering, da es zur Frage des Eigenbedarfes ohnedies eine umfangreiche Judikatur (insbesondere § 30 Abs 2 Z 1 2 MG) gibt. Letztlich wird aber durch die derzeit herrschende Ansicht rein willkürlich der bestraft, der sich keines hinreichend ausgebildeten Vertragsverfassers bedient. Die Judikatur spannt also einen kräftigen Fallstrick für Nichtspezialisten.

V. Schlußbemerkung

Berührungspunkten zwischen zwingendem und abdingbarem Recht bilden bekanntlich große Auslegungsschwierigkeiten. Der Fall des vereinbarten Kündigungsgrundes ist ein klassisches Beispiel hierfür. Die Bestimmungen der § 30 Abs 3 und § 19 Abs 2 Z 1 3 MRG - vormals in einem Gesetzesabsatz vereinigt - sind, wortlogisch gesehen, widersprüchlich und unvereinbar. Man muß also notgedrungen die vielzitierte Absicht des Gesetzgebers bemühen, um zu vernünftigen Ergebnissen zu kommen. Völlig evident ist, daß mietrechtliche Schutzvorschriften nicht über den Umweg des Vertragsrechtes aus den Angeln gehoben werden dürfen. Insofern ist also eine klare Grenze zu ziehen. Jenseits dieser Grenze sieht aber der Gesetzgeber Vertragsfreiheit vor, und zwar mit sehr klaren Worten: Ein für den Vermieter als wichtig und bedeutsam anzusehender Umstand kann als Kündigungsgrund vereinbart werden. Er billigt also ein beträchtliches Maß an Vertragsfreiheit zu, dies aber nur unter der Voraussetzung, daß eine entsprechende Cewichtung vorliegt. Dies war der ausdrücklich manifestierte Wille des Gesetzgebers des Jahres 1967.

Die derzeitige Judikatur berücksichtigt diesen Grundgedanken meines Erachtens nicht, ganz im Gegenteil: Sie ist auf dem besten Wege dahin, durch die fast ausschließliche Anerkennung von Eigenbedarfsfällen die Neufassung des MRÄG 1967 zu ignorieren und so vorzugehen, wie wenn diese Gesetzesbestimmung gar nicht in Kraft getreten wäre.