

**Gericht**

OGH

**Entscheidungsdatum**

24.04.1991

**Geschäftszahl**

9Ob702/91

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Kuderna als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Gamerith, Dr. Maier, Dr. Petrag und Dr. Bauer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. P\*\*\*\*\* F\*\*\*\*\*, vertreten durch \*\*\*\*\* Rechtsanwalt \*\*\*\*\*, wider die beklagte Partei M\*\*\*\*\* R\*\*\*\*\*, vertreten durch \*\*\*\*\* Rechtsanwalt \*\*\*\*\*, wegen Aufkündigung, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 10. Juli 1990, GZ 41 R 247/90-27, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Hietzing vom 16. Jänner 1990, GZ 6 C 217/89y-19, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluß gefaßt:

**Spruch**

I. Die Revisionsbeantwortung der beklagten Partei wird zurückgewiesen.

Der Antrag der beklagten Partei, ihr die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gegen die Versäumung der Frist zur Erstattung der Revisionsbeantwortung zu bewilligen, wird abgewiesen. II. Der Revision wird Folge gegeben.

Das Urteil des Berufungsgerichtes wird aufgehoben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

**Text****Begründung:**

Der Kläger ist Eigentümer des zu Beginn dieses Jahrhunderts erbauten Hauses in W\*\*\*\*\*. Er ist Angestellter der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft und zumindest seit 1985 österreichischer Handelsdelegierter in K\*\*\*\*\*. Im Hochparterre und im ersten Stock des Hauses befinden sich zwei je 180 m<sup>2</sup> große Wohnungen. Im Erdgeschoß befindet sich noch eine 42 m<sup>2</sup> große Wohnung, die ursprünglich als Hausbesorgerwohnung genutzt wurde und seit September 1988 unbewohnt ist. Die Wohnung im Hochparterre bewohnte der Kläger mit seiner Ehefrau, bevor er seinen auswärtigen Dienst in A\*\*\*\*\* und anschließend in N\*\*\*\*\* antrat. Diese Wohnung wurde im Jahre 1980 an P\*\*\*\*\* F\*\*\*\*\* vermietet. Der ursprünglich auf drei Jahre befristete Mietvertrag wurde in der Folge unter Vereinbarung eines höheren Mietzinses verlängert. Derzeit zahlt P\*\*\*\*\* F\*\*\*\*\* inklusive Betriebskosten monatlich etwa S 16.500,-. Die Wohnung im ersten Stock wurde zunächst von der Mutter des Klägers bewohnt. Im Februar 1982 verstarb die Mutter des Klägers. Der Kläger und seine Frau wollten die Wohnung nicht unbewohnt lassen. Anlässlich eines Heimaturlaubes machte P\*\*\*\*\* F\*\*\*\*\* den Kläger mit der Beklagten bekannt. In Anwesenheit des Klägers, seiner Ehefrau, der Beklagten und deren Lebensgefährten M\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\* wurde am 17. Juli 1985 der Mietvertrag über die Wohnung im ersten Stock des Hauses abgeschlossen. Im § 2 wurde festgehalten, daß das Mietverhältnis am 1. August 1985 für die Dauer von drei Jahren abgeschlossen wird. Eine Kündigungsfrist wurde schriftlich nicht vereinbart. Der Hauptmietzins wurde mit S 3.000,-, wertgesichert, bestimmt.

Im § 7 dieses Mietvertrages unter der Überschrift "Vereinbarter Kündigungsgrund" wurde folgendes festgehalten:

"Beendigung der Tätigkeit des Vermieters als Österreichischer Handelsdelegierter in K\*\*\*\*\*. In diesem Fall ist eine zweimonatige Kündigungsfrist möglich."

Am Schluß des schriftlichen Mietvertrages befindet sich folgende (vordruckte) Erklärung:

"Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dieser Vertrag wurde von allen Vertragsparteien gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt."

Der Kläger wurde am 17. Jänner 1990 65 Jahren alt; im April 1990 beendete er seine Tätigkeit in K\*\*\*\*\*. Am 15. April 1990 traf sein Nachfolger in K\*\*\*\*\* ein. Zu diesem Zeitpunkt mußte der Kläger das gemeinsam mit seiner Frau in K\*\*\*\*\* bewohnte Diensthaus räumen.

Mit Schreiben vom 7. Mai 1988 bot der Kläger der Beklagten die Verlängerung des Mietverhältnisses um neun Monate an, weil sein Pensionstermin mit 1. April 1990 fixiert wurde. Im Juli 1988 suchte die Ehefrau des Klägers die Beklagte auf, um auf diesen Brief eine Antwort zu erhalten. Wie im Brief verlangte sie ab 1. August 1988 eine Mietzinserhöhung auf S 4.000,- und nannte als Räumungstermin den 1. April 1989. Die Beklagte erklärte, sie müsse sich zuerst mit ihrem Lebensgefährten besprechen. Ende Juli 1988 rief der Kläger die Beklagte an, um die Sache zu klären, die Beklagte legte jedoch sofort auf. Bei einem weiteren Anruf meldete sich ihr Lebensgefährte M\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\* und erklärte: "Wir zahlen nicht, wir gehen nicht."

Die nach Ablauf der dreijährigen Befristung eingebrachte Räumungsklage wurde abgewiesen, weil die Befristung im Hinblick auf das Vorhandensein von drei geschlossenen Wohneinheiten im Haus unwirksam ist.

Der Kläger hatte stets die Absicht, nach seiner Rückkehr in die gegenständliche Wohnung einzuziehen.

Der Kläger ist noch Eigentümer eines Zinshauses in W\*\*\*\*\*, in dem bis auf eine infolge eines Todesfalles freigewordene Wohnung sämtliche Wohnungen vermietet sind. Die freigewordene Wohnung besteht aus Zimmer und Küche mit Wasser und WC auf dem Gang.

Noch vor rechtskräftiger Entscheidung des Räumungsprozesses brachte der Kläger am 26. Mai 1989 die gegenständliche Aufkündigung zum 31. Jänner 1990 ein. Bereits vor Vertragsabschluß sei festgestanden, daß der Kläger mit Erreichung des 65. Lebensjahres seine Tätigkeit als Handelsdelegierter in K\*\*\*\*\* aufgeben müsse. Wegen dieses Dienstpostens habe der Kläger die Wohnung vermietet. Im § 7 des Mietvertrages sei gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG die Beendigung der Tätigkeit als Handelsdelegierter in K\*\*\*\*\* als weiterer Kündigungsgrund vereinbart worden. Am 17. Jänner 1990 erreiche der Kläger das 65. Lebensjahr; er müsse nun seinen Dienstposten samt Dienstwohnung in K\*\*\*\*\* aufgeben. Der Kläger verfüge über keine anderen Wohnmöglichkeiten, so daß dringender Bedarf gegeben sei.

Die Beklagte erhob Einwendungen gegen die Aufkündigung. Der im § 7 des Mietvertrages angeführte Kündigungsgrund sei nur für den Fall der Beendigung der Tätigkeit des Klägers infolge einer Krankheit oder eines politischen Umsturzes vereinbart worden. Der Vertrag sollte für einen Zeitraum von drei Jahren grundsätzlich unkündbar sein; dem Kläger sollte aber innerhalb dieser drei Jahre bei Eintreffen des im § 7 des Mietvertrages angeführten Umstandes eine Kündigung möglich sein. Dem Kläger sei es daher verwehrt, diesen Umstand nach dem 1. August 1988 als Kündigungsgrund geltend zu machen. Im übrigen müsse ein gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbarter Kündigungsgrund den in dieser Gesetzesstelle angeführten Kündigungsgründen gleichwertig sein. Das MRG stelle an den Kündigungsgrund des Eigenbedarfes zum Schutz des Mieters strenge Anforderungen; solle eine Umgehung des Kündigungsschutzes vermieden werden, müsse auch an einen vereinbarten Kündigungsgrund ein gleich strenger Maßstab angelegt werden. Ein möglicherweise in Zukunft eintretender Umstand - acht Monate nach Einbringung der gerichtlichen Aufkündigung - könne nicht als Kündigungsgrund herangezogen werden. Der Kläger habe erklärt, die gegenständliche Aufkündigung "sicherheitshalber" für den Fall eingebracht zu haben, daß die Befristung des Mietverhältnisses unwirksam sein sollte und habe damit die Kündigung unzulässigerweise von einer Bedingung abhängig gemacht. Im übrigen habe der Kläger ausreichend Wohnmöglichkeiten im Haus und beabsichtige nicht, in die aufgekündigte Wohnung zurückzukehren. Eine Bestätigung, daß neben dem schriftlichen Vertrag keinerlei Abreden bestünden, sei von den Parteien nicht beabsichtigt worden; tatsächlich sei neben dem schriftlichen Vertrag auch die möblierte Vermietung der Wohnung, die Gartenbenützung und der Kündigungsgrund vereinbart worden.

Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung für rechtswirksam und verpflichtete die Beklagte zur Räumung. Es stellte folgenden weiteren Sachverhalt fest:

Der Beklagten war bei Abschluß des Mietvertrages bekannt, daß der Kläger damals österreichischer Handelsdelegierter in K\*\*\*\*\* war. Den Inhalt dieses Mietvertrages erklärte der Kläger der Beklagten und ihrem Lebensgefährten in dem Sinn, daß als Kündigungsgrund die Beendigung der Tätigkeit des Vermieters als Handelsdelegierter vereinbart werde. Dies werde etwa im Jahr 1989 oder 1990 sein. Das Mietverhältnis solle daher bis zum Jahre 1988 aufrecht sein, um noch ein Jahr Zeit zur Einrichtung des Umzuges nach Österreich zu haben. Zusätzlich wurde dieser Umstand - Beendigung der Tätigkeit als Handelsdelegierter im Fall der Pensionierung - auch noch durch die dreijährige Befristung des Mietvertrages bekundet. Für die Dauer von drei Jahren wurden noch zusätzliche Kündigungsgründe mit der Beklagten erörtert, nämlich die unvorhergesehene Beendigung der Tätigkeit des Klägers als Handelsdelegierter, wie etwa Krankheit oder politischer Umsturz in K\*\*\*\*\*.

Die Beklagte überflog lediglich die Bestimmungen des schriftlichen Mietvertrages, obwohl sie Gelegenheit hatte, ihn Punkt für Punkt durchzulesen. Den Satz, daß neben diesem Vertrag keine sonstigen Abreden bestünden, las die Beklagte nicht. Sie wußte damals, daß P\*\*\*\*\* F\*\*\*\*\* ebenfalls einen auf drei Jahre befristeten Mietvertrag unterfertigt hatte, aber trotz dieser Befristung noch in der im Hochparterre gelegenen Wohnung wohnte. Die Beklagte wollte damals keinen längerfristigen Mietvertrag abschließen; über eine allfällige Verlängerung wurde nicht gesprochen.

Der Kläger hatte stets die Absicht, nach seiner Rückkehr aus K\*\*\*\*\* in die aufgekündigte Wohnung einzuziehen. Er hat keine andere Wohnmöglichkeit. Der Kauf eines anderen Hauses ist nicht beabsichtigt. Die Beklagte wohnt gemeinsam mit ihrem Lebensgefährten und ihrem zweijährigen Kind in der Wohnung. Sie hat ebenfalls keine andere Wohnmöglichkeit.

Das Erstgericht vertrat die Rechtsauffassung, daß als Kündigungsgrund hinreichend deutlich die Beendigung der Tätigkeit des Vermieters als Handelsdelegierter in K\*\*\*\*\* vereinbart worden sei; dies sei noch durch die anlässlich des Vertragsabschlusses seitens des Klägers abgegebenen Erklärungen über den Zweck des Vertrages erhärtet worden. Der Beklagten sei der Beweis, daß diese Aufkündigungsmöglichkeit den Fall der Beendigung der Tätigkeit durch Pensionierung nicht umfaßt habe, nicht gelungen. Im übrigen habe der Kläger nach Beendigung seiner Tätigkeit keine ausreichende Wohnmöglichkeit für sich und seine Ehefrau, so daß dringender Eigenbedarf gegeben sei. Der in W\*\*\*\*\* wohnenden Beklagten sei es eher zuzumuten, eine andere geeignete und ausreichende Wohnmöglichkeit zu suchen als dem bis April 1990 an seinem Dienort in K\*\*\*\*\* gebundenen Kläger.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten Folge, änderte das Ersturteil dahin ab, daß die Kündigung aufgehoben und das Räumungsbegehren abgewiesen wurde, und sprach aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Es übernahm die eingangs wiedergegebenen, unbekämpften Feststellungen und vertrat die Rechtsauffassung, daß die als Kündigungsgrund vereinbarte Beendigung der Tätigkeit des Klägers als Handelsdelegierter in K\*\*\*\*\* zum maßgeblichen Zeitpunkt der Zustellung der Kündigung an die Beklagte nicht erfolgt sei, so daß die Kündigung rechtsunwirksam sei. Der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 8 MRG sei nicht geltend gemacht worden, weil der Kläger eine Interessenabwägung ausdrücklich abgelehnt habe; auch der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 9 MRG sei vom Kläger nicht releviert worden, weil er weder ein Ersatzobjekt angeboten noch sich ein derartiges Angebot vorbehalten habe.

Gegen dieses Urteil richtet sich die außerordentliche Revision des Klägers aus dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß die Aufkündigung für rechtswirksam erklärt wird; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Mit Beschluß vom 13. Februar 1991 hat der Oberste Gerichtshof der Beklagten mitgeteilt, daß ihr die Beantwortung der Revision freistehe. Dieser Beschluß wurde der Beklagten zu Händen ihres Rechtsanwaltes am 15. Februar 1991 zugestellt.

Mit einem an das Erstgericht gerichteten, beim Obersten Gerichtshof am 21. März 1991 eingelangten Schriftsatz erstattete die Beklagte eine Revisionsbeantwortung. Mit einem am 2. April 1991 zur Post gegebenen Schriftsatz beantragte die Beklagte, ihr die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gegen die Versäumung der Frist zur Erstattung der Revisionsbeantwortung zu bewilligen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Gemäß § 508 a Abs 2 Satz 2 ZPO ist die Beantwortung einer außerordentlichen Revision beim Revisionsgericht einzubringen. Wird ein Rechtsmittel - wie im vorliegenden Fall - bei einem funktionell nicht zuständigen Gericht eingebracht, ist es zwar von amts wegen an das funktionell zuständige Gericht weiterzuleiten, doch ist für die Rechtzeitigkeit der Zeitpunkt des Einlangens bei diesem Gericht maßgebend (Fasching ZPR2 Rz 1782). Die

mehr als vier Wochen nach Zustellung des Beschlusses des Obersten Gerichtshofes vom 13. Februar 1991 beim Obersten Gerichtshof eingelangte Revisionsbeantwortung ist daher verspätet.

Da die Revisionsbeantwortung unmittelbar beim Obersten Gerichtshof einzubringen war, hat er nicht nur ihre Rechtzeitigkeit zu prüfen, sondern ist auch zur Entscheidung über das erhobene Wiedereinsetzungsbegehren funktionell zuständig.

Die Wiedereinsetzungswerberin brachte vor, daß der Beklagtenvertreter am 14. März 1991 die einzubringende Revisionsbeantwortung auf Tonband diktiert und hiebei als Adressaten den Obersten Gerichtshof genannt habe. Durch einen Irrtum oder eine Unaufmerksamkeit der Schreibkraft sei die Revisionsbeantwortung, die mittels eines Textverarbeitungssystems geschrieben worden sei, an das Bezirksgericht Hietzing gerichtet worden. Anlässlich der Korrektur des Ausdruckes sei vom Beklagtenvertreter unter anderem auch diese unrichtige Gerichtsbezeichnung auf den Obersten Gerichtshof berichtet worden. Durch eine offensichtliche Unachtsamkeit der die Korrekturen durchführenden Kanzleikraft, die bisher stets zuverlässig gearbeitet habe, sei diese Korrektur nicht vorgenommen worden. Die in der Textverarbeitungsanlage gespeicherte Revisionsbeantwortung sei daher mit dem Bezirksgericht Hietzing als falschem Adressatgericht unterschriftsfertig ausgedruckt, zur Eingabe gebunden, dem Beklagtenvertreter mit zahlreichen anderen Poststücken zur Unterschrift vorgelegt worden. Da es sich bei der ersten Seite einer Eingabe weitgehend um selbstverständliche, routinemäßige Teile handle, sei diese Seite vom Beklagtenvertreter anders als die auf den folgenden Seiten erstatteten Rechtsausführungen keiner genaueren Durchsicht mehr unterzogen worden. Erst als sich der Beklagtenvertreter am 19. März 1991 mit dem zweiten zwischen den Parteien beim Bezirksgericht Hietzing anhängigen Kündigungsverfahren befaßt habe und dabei aufgrund der gleichen Rechtsproblematik auch die gegenständliche Revisionsbeantwortung studiert habe, sei ihm die unterlassene Korrektur des Adressatgerichtes aufgefallen.

Das Wiedereinsetzungsbegehren ist nicht berechtigt.

Gemäß § 146 Abs 1 Satz 2 ZPO hindert ein Verschulden der Parteien an der Versäumung, wenn es sich nur um einen minderen Grad des Versehens handelt, die Bewilligung der Wiedereinsetzung nicht. Hiebei ist das Verschulden eines Parteienvertreters aus Gründen der Gleichbehandlung der vertretenen und der unvertretenen Partei nicht anders zu würdigen als das Verschulden der Partei selbst. Legt man das zum Wiedereinsetzungsantrag erstattete Vorbringen zugrunde, der Beklagtenvertreter habe am Vortag die für die Rechtzeitigkeit der Revisionsbeantwortung wesentliche Adressierung des Rechtsmittels korrigiert, dann kann die Unterlassung der Kontrolle der ersten Seite des ausgefertigten Schriftsatzes anlässlich der Unterfertigung durch den Beklagtenvertreter am letzten Tag der Frist nicht als Versehen minderen Grades eingestuft werden, zumal in dieser Sache bereits einmal von der richtig diktierten Adressierung beim Übertragen des Diktats abgewichen worden war. Das Wiedereinsetzungsbegehren war daher abzuweisen.

Die Revision des Klägers ist zulässig, weil, wie zur Rechtsrüge auszuführen sein wird, das Berufungsgericht bei Beurteilung der entscheidungswesentlichen Frage, wann die als Kündigungsgrund geltend gemachte Obdachlosigkeit vorliegen muß, von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes abgewichen ist.

Die Revision des Klägers ist auch berechtigt.

1. Zum Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 8 MRG:

Zunächst ist dem Berufungsgericht darin beizupflichten, daß der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 8 MRG vom Kläger nicht wirksam geltend gemacht wurde, da sich der Hinweis auf den dringenden Bedarf an der gekündigten Wohnung nur dem gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbarten und ausdrücklich geltend gemachten Kündigungsgrund eines bestimmten Falles des Eigenbedarfes zuordnen läßt. Da der Kläger weder durch die Anführung der entsprechenden Gesetzesstelle noch durch Ausführungen zu der nach § 30 Abs 2 Z 8 MRG vorzunehmenden Interessenabwägung zum Ausdruck gebracht hat, daß er die Aufkündigung auch auf diesen weiteren Kündigungsgrund stützt, hat er diesen Kündigungsgrund nicht hinreichend deutlich in der Aufkündigung bezeichnet, so daß er gemäß § 33 Abs 1 MRG auch in der Folge nicht mehr geltend gemacht werden konnte.

2. Zum Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG:

Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, ist für das Vorliegen des geltend gemachten Kündigungsgrundes der Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung an den Kündigungsgegner maßgebend (MietSlg 30.464; 36.388 ua; Würth in Rummel ABGB Rz 5 zu § 33 MRG). Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes ist daraus aber nicht zu folgern, daß die als Kündigungsgrund vereinbarte "Beendigung der Tätigkeit des Vermieters als österreichischer Handelsdelegierter in K\*\*\*\*\*" zu diesem Zeitpunkt bereits

eingetreten sein mußte. Selbst wenn man von den vom Berufungsgericht nicht übernommenen Feststellungen des Erstgerichtes über die anlässlich des Abschlusses des Mietvertrages abgegebenen Erklärungen des Klägers über den Zweck des Vertrages absieht und gemäß § 914 ABGB auf den im allgemeinen mit einer derartigen Vereinbarung verfolgten Geschäftszweck abstellt, muß die in naher Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit bevorstehende Beendigung des Dienstverhältnisses und die dadurch drohende Obdachlosigkeit des kündigenden Klägers im Zeitpunkt der Zustellung der Kündigung an die beklagte Partei ausreichen und die Kündigung nicht erst zu einem Zeitpunkt möglich sein, zu dem der Kläger infolge Beendigung des Dienstverhältnisses und Verlustes der Dienstwohnung bereits obdachlos ist (vgl auch MietSlg 18.403; 37.450; 39.464). Anders als diesen Entscheidungen lag der vom Berufungsgericht zitierten Entscheidung 4 Ob 530/90 nicht ein im Zeitpunkt der Kündigung mit Sicherheit oder höchster Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft zu erwartendes, zu einem Eigenbedarf des Vermieters führendes Ereignis zugrunde, sondern war in diesem Zeitpunkt der als Kündigungsgrund vereinbarte Verkauf des Hauses noch nicht zustande gekommen; abgesehen davon, daß auch bei aussichtsreichen Verkaufsverhandlungen das Zustandekommen des Vertrages nicht als ausreichend gewiß angesehen werden kann, erfordert auch der Zweck einer derartigen Vereinbarung - anders als im Falle des dringenden Eigenbedarfes - nicht die Verfügbarkeit des Mietobjektes schon bei Eintritt des vereinbarten Ereignisses. Angesichts der Notwendigkeit, die Übersiedlung aus dem Ausland zu organisieren und des für die zwangsweise Durchsetzung eines Räumungstitels erforderlichen Zeitraumes ist auch der Kündigungstermin zum 31. Jänner 1991 keineswegs als verfrüht anzusehen.

War aber die Kündigung nicht schon deswegen unberechtigt, weil der Kläger nicht bereits zum Zeitpunkt ihrer Zustellung an die Beklagte oder zum Zeitpunkt des Kündigungstermins obdachlos war, bleibt zu prüfen, ob die Behauptung der Beklagten zutrifft, daß der gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG schriftlich vereinbarte Kündigungsgrund der Beendigung der Tätigkeit des Klägers als österreichischer Handelsdelegierter in K\*\*\*\*\* durch mündliche Erklärungen anlässlich des Abschlusses des Mietvertrages auf den Fall der Beendigung der Tätigkeit infolge einer Krankheit oder eines politischen Umsturzes eingeschränkt worden sei und daher den Fall der Pensionierung nicht umfasse. Da die Schriftform dem Schutz des Mieters dient, dem die Bedeutung einer solchen Vereinbarung besonders augenscheinlich gemacht werden soll (siehe MietSlg 28.388; SZ 46/64; zuletzt 1 Ob 715/89), führt eine am Zweck der Formvorschrift orientierte Auslegung (siehe Rummel in Rummel ABGB2 § 886 Rz 13; JBl 1988, 257) dahin, die Gültigkeit von dem Umfang des vereinbarten Kündigungsgrundes lediglich einschränkende Abreden nicht von der Einhaltung der Schriftform abhängig zu machen (siehe auch SZ 57/118; RdW 1987, 370). Da das Berufungsgericht - ausgehend von einer vom Obersten Gerichtshof nicht geteilten Rechtsansicht - die Feststellungen des Erstgerichtes über die anlässlich des Abschlusses des Mietvertrages zum vereinbarten Kündigungsgrund abgegebenen Erklärungen als nicht entscheidungswesentlich nicht übernommen hat, war das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur Behandlung der gegen diese wesentlichen Tatsachenfeststellungen erhobenen Rügen an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 ZPO.