

TE OGH 2024/9/19 9Ob11/24v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.09.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Rekursgericht durch den Senatspräsidenten Mag. Ziegelbauer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Hargassner, Mag. Korn, Dr. Stiefsohn und Dr. Wallner-Friedl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I*, vertreten durch Mag. Michael Wirrer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei N*, vertreten durch Dr. Michael Günther, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, über den Rekurs der beklagten Partei gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 4. Oktober 2023, GZ 39 R 96/23s-35, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Josefstadt vom 23. Februar 2023, GZ 7 C 104/21k-30, teilweise aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Der Beschluss des Berufungsgerichts wird dahin abgeändert, dass das Urteil des Erstgerichts im angefochtenen Umfang (einschließlich der Entscheidung über die Prozesskosten) wiederhergestellt wird.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 609,67 EUR (darin 101,61 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Berufsbeantwortung sowie die mit 730,70 EUR (darin 83,78 EUR Umsatzsteuer und 228 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Rekurses an den Obersten Gerichtshof binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Die Klägerin ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts nach § 1 IslamG 2015. Sie ist die Vermieterin und die Beklagte die Mieterin einer Wohnung, die sich über den zweiten Stock (rund 119 m² Wohnfläche) und das Dachgeschoß (rund 93 m² Wohnfläche) eines Hauses erstreckt. Der Mietvertrag bindet die Kündigung durch die Vermieterin an das Vorliegen eines „im MRG angeführten“ Kündigungsgrundes und zusätzlich an eine der folgenden Voraussetzungen: „Nichtbezahlung des Mietzinses (inklusive Betriebskosten) im Sinn des MRG“ oder „islamwidriges Verhalten“. [1] Die Klägerin ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts nach Paragraph eins, IslamG 2015. Sie ist die Vermieterin und die Beklagte die Mieterin einer Wohnung, die sich über den zweiten Stock (rund 119 m² Wohnfläche) und das Dachgeschoß (rund 93 m² Wohnfläche) eines Hauses erstreckt. Der Mietvertrag bindet die Kündigung durch die Vermieterin an das Vorliegen eines „im MRG angeführten“ Kündigungsgrundes und zusätzlich an eine der folgenden Voraussetzungen: „Nichtbezahlung des Mietzinses (inklusive Betriebskosten) im Sinn des MRG“ oder „islamwidriges Verhalten“.

[2] Die Klägerin nutzt den Keller, das Erdgeschoß und den ersten Stock des Hauses.

[3] Derzeit arbeiten acht Personen (darunter der Präsident) ständig und weitere zwei Personen nicht ständig für die Klägerin. Eine Mitarbeiterin weicht „oft“ in den Hof aus, um ungestört zu telefonieren, weil sie sich das Büro mit anderen Personen teilt. Der Präsident beabsichtigt, die Zahl der ständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter „nach und nach“ um weitere 12 auf 20 Personen aufzustocken.

[4] Der Theologische Beratungsrat ist das Fachorgan der Klägerin für Glaubenslehre und religiöse Angelegenheiten. Er besteht aus 20 Personen und tritt alle vier Wochen zusammen, derzeit entweder in im Eigentum der Klägerin stehenden Gebäuden oder bei den Kultusgemeinden in den Moscheen. Es ist der Wunsch des Präsidenten, dem Theologischen Beratungsrat Räumlichkeiten im Haus zur Verfügung stellen zu können.

[5] Der Oberste Rat der Klägerin besteht aus 15 Personen und trifft sich alle sechs Wochen, derzeit in einem im Eigentum der Klägerin stehenden Gebäude. Die Mitglieder des Obersten Rats führen ihre Tätigkeit von der Moschee, ihrer Wohnung oder sonst ihnen zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten aus durch. Der Präsident möchte den Mitgliedern des Obersten Rats Räumlichkeiten im Haus zur Verfügung stellen können.

[6] Der Schura-Rat ist das Legislativorgan der Klägerin. Er besteht aus 72 Personen und tagt zwei Mal im Jahr. Er wird von einem Vorsitzenden geleitet, der bisher nicht im Haus arbeitete. Der Präsident plant, dass die Sitzungen des Schura-Rats von Ausschüssen vorbereitet werden. Auch der Vorsitzende und die Ausschussmitglieder des Schura-Rats sollen im Haus Platz finden.

[7] Die Klägerin gründete die Karitative Muslimische Arbeitsgemeinschaft sowie die Gemeinschaft junger Musliminnen und hat auch noch andere ehrenamtlich und extern tätige Personen. Der Präsident beabsichtigt, ihnen Räumlichkeiten im Haus zur Verfügung zu stellen.

[8] Die Klägerin bietet Seminare und Fortbildungen an, teilweise für bis zu 100 Personen, für die sie bisher externe Räumlichkeiten nutzte.

[9] Die Klägerin hat noch nicht entschieden, was aus dem Dachgeschoß „gemacht werden soll“. Eine konkrete Planung gibt es noch nicht. Das Dachgeschoß soll „bestmöglich genutzt werden“.

[10] Mit gerichtlicher Teilkündigung vom 7. 6. 2021 kündigte die Klägerin den Mietvertrag der Beklagten über „das Dachgeschoß“ der Wohnung auf und begehrte die Übergabe des Dachgeschoßes geräumt von den Fahrnissen der Beklagten. Als den „im MRG angeführten“ Kündigungsgrund gab sie einen dringenden Eigenbedarf gemäß § 31 Abs 1 MRG an. Sie benötige die aufgekündigten Räumlichkeiten dringend, um ihren Zweck – Verwaltung der religiösen Belange von rund 800.000 Muslimen in Österreich – zu erfüllen. Das Wohnbedürfnis der Beklagten sei durch die Räume im zweiten Stock ausreichend gesichert. Da auch Mietzinsrückstände der Beklagten bestünden und sich die Beklagte islamwidrig verhalte, sei die Klägerin mietvertraglich zur Teilkündigung berechtigt. [10] Mit gerichtlicher Teilkündigung vom 7. 6. 2021 kündigte die Klägerin den Mietvertrag der Beklagten über „das Dachgeschoß“ der Wohnung auf und begehrte die Übergabe des Dachgeschoßes geräumt von den Fahrnissen der Beklagten. Als den „im MRG angeführten“ Kündigungsgrund gab sie einen dringenden Eigenbedarf gemäß Paragraph 31, Absatz eins, MRG an. Sie benötige die aufgekündigten Räumlichkeiten dringend, um ihren Zweck – Verwaltung der religiösen Belange von rund 800.000 Muslimen in Österreich – zu erfüllen. Das Wohnbedürfnis der Beklagten sei durch die Räume im zweiten Stock ausreichend gesichert. Da auch Mietzinsrückstände der Beklagten bestünden und sich die Beklagte islamwidrig verhalte, sei die Klägerin mietvertraglich zur Teilkündigung berechtigt.

[11] Die Beklagte beantragte die Aufhebung der Teilkündigung und die Abweisung des Räumungsbegehrens. Sie stützte sich insbesondere darauf, dass es an einem dringenden Eigenbedarf der Klägerin fehle.

[12] Das Erstgericht – das unter einem rechtskräftig eine vorangegangene gerichtliche Teilkündigung des „Dachgeschoßes“ aufhob und ein darauf gestütztes Räumungsbegehren abwies – hob die Teilkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. Ein dringender Eigenbedarf der Klägerin am Dachgeschoß bestehe nicht. Die derzeitigen räumlichen Verhältnisse mögen beengt sein, reichten aber zur Erfüllung der Aufgaben der Klägerin aus. Für einzelne Besprechungen oder Veranstaltungen im größeren Rahmen stünden ihr andere Räumlichkeiten zur Verfügung, die sie bisher auch tatsächlich genutzt habe. Der Wunsch, alle für die Klägerin arbeitenden Personen an einem Ort zu zentralisieren, sei nachvollziehbar, aber nicht „unabweislich notwendig“. Das Dachgeschoß könne den Raumbedarf der Klägerin auch nicht ausreichend decken.

[13] Das Berufungsgericht hob diese Entscheidung auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach

Verfahrensergänzung auf. Es bejahte den dringenden Eigenbedarf der Klägerin und davon ausgehend das Vorliegen eines „im MRG angeführten“ Kündigungsgrundes. Ausgehend davon trug es dem Erstgericht auf zu prüfen und Feststellungen dazu zu treffen, ob zusätzlich eine der Voraussetzungen „Nichtbezahlung des Mietzinses (inklusive Betriebskosten) im Sinn des MRG“ oder „islamwidriges Verhalten“ vorliege. Das Berufungsgericht ließ den Rekurs an den Obersten Gerichtshof mit der Begründung zu, es fehle Rechtsprechung zu der Frage, ob der Kündigungsgrund des Eigenbedarfs zu verneinen sei, wenn das aufgekündigte (Teil-)Mietobjekt den Gesamtbedarf nicht decken könne und die kündigende Partei nicht konkret darlege, zur Erfüllung welchen Teilbedarfs die Aufkündigung erfolgen solle.

[14] Gegen den Beschluss des Berufungsgerichts richtet sich der Rekurs der Beklagten wegen Mangelhaftigkeit des Verfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Abänderungsantrag, das Ersturteil wiederherzustellen, und hilfsweise mit einem Aufhebungsantrag.

[15] Die Klägerin beantragt in ihrer Rekursbeantwortung, den Rekurs zurückzuweisen und hilfsweise, ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[16] Der Rekurs ist zulässig und berechtigt.

[17] 1. Der Mietvertrag bindet eine Kündigung durch die Klägerin an das Vorliegen eines „im MRG angeführten“ Kündigungsgrundes. Die Klägerin hat sich dafür auf jenen des § 31 Abs 1 MRG berufen. [17] 1. Der Mietvertrag bindet eine Kündigung durch die Klägerin an das Vorliegen eines „im MRG angeführten“ Kündigungsgrundes. Die Klägerin hat sich dafür auf jenen des Paragraph 31, Absatz eins, MRG berufen.

[18] 2.1. Die Teilkündigung durch den Vermieter setzt (ua) voraus, dass er einzelne Teile des Mietgegenstands für sich oder für Verwandte in gerader Linie dringend benötigt (§ 31 Abs 1 MRG). Der dringende Eigenbedarf ist im selben, strengen Sinn zu prüfen wie bei den Tatbeständen des § 30 Abs 2 Z 8 und Z 9 MRG (5 Ob 34/16k; Höllwerth in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht – MRG4 § 31 MRG Rz 5; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht23 § 31 MRG Rz 1). Bei einer juristischen Person kommt nur ein eigener dringender Bedarf zur Erfüllung ihrer Zwecke in Betracht (RS0067746; RS0068576). [18] 2.1. Die Teilkündigung durch den Vermieter setzt (ua) voraus, dass er einzelne Teile des Mietgegenstands für sich oder für Verwandte in gerader Linie dringend benötigt (Paragraph 31, Absatz eins, MRG). Der dringende Eigenbedarf ist im selben, strengen Sinn zu prüfen wie bei den Tatbeständen des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8 und Ziffer 9, MRG (5 Ob 34/16k; Höllwerth in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht – MRG4 Paragraph 31, MRG Rz 5; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht23 Paragraph 31, MRG Rz 1). Bei einer juristischen Person kommt nur ein eigener dringender Bedarf zur Erfüllung ihrer Zwecke in Betracht (RS0067746; RS0068576).

[19] 2.2. Bei der Beurteilung der Dringlichkeit des Eigenbedarfs ist ein strenger Maßstab anzulegen RS0070482; zur Teilkündigung RS0069125). Erforderlich ist zumindest – auch nach dem „gemäßigteren“ Verständnis der Dringlichkeit bei der Wohnraummiete (RS0068227 [T18, T20]; RS0070482 [T24]; RS0070619 [T3, T4]) – ein wichtiges persönliches oder wirtschaftliches Bedürfnis des Aufkündigenden (oder seines Verwandten in gerader Linie), das nur durch die Benützung der aufgekündigten Räume befriedigt werden kann (RS0068227; RS0109791; RS0112714). Vage künftige Möglichkeiten begründen keinen dringenden Eigenbedarf (RS0070482 [T10]; RS0070619 [T1]).

[20] 3. Der Rechtsprechung zum dringenden Eigenbedarf an Geschäftsräumen sind die folgenden Grundsätze zu entnehmen:

[21] 3.1. Das „gemäßigtere“ Verständnis der Dringlichkeit wurde primär im Zusammenhang mit der Wohnraummiete entwickelt und lässt sich auf Geschäftsräume nicht ohne weiteres übertragen (6 Ob 44/18s).

[22] 3.2. Das Bestreben des Vermieters (oder seines Verwandten in gerader Linie), die eigene wirtschaftliche Lage zu verbessern, ist nicht vom Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 9 MRG umfasst (1 Ob 111/01g; 6 Ob 44/18s). Nicht einmal ein (künftiger) wesentlicher wirtschaftlicher Vorteil fällt ins Gewicht (3 Ob 237/98v). [22] 3.2. Das Bestreben des Vermieters (oder seines Verwandten in gerader Linie), die eigene wirtschaftliche Lage zu verbessern, ist nicht vom Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 9, MRG umfasst (1 Ob 111/01g; 6 Ob 44/18s). Nicht einmal ein (künftiger) wesentlicher wirtschaftlicher Vorteil fällt ins Gewicht (3 Ob 237/98v).

[23] 3.3. Will der Vermieter (oder sein Verwandter in gerader Linie) in nach § 30 Abs 2 Z 9 MRG aufgekündigten Geschäftsräumen, in denen der Mieter ein Unternehmen betreibt, ein erst neu zu gründendes Unternehmen

unterbringen, fordert der Oberste Gerichtshof regelmäßig „ganz besondere Umstände“, die es dem Vermieter (oder seinem Verwandten in gerader Linie) unzumutbar machen, das neue Unternehmen an anderer Stelle zu betreiben (6 Ob 599/87; 3 Ob 536/87; 8 Ob 586/93; 3 Ob 237/98v; 1 Ob 111/01g). Dasselbe gilt für einen zusätzlichen Standort eines schon bisher vom Vermieter (oder seinem Verwandten in gerader Linie) betriebenen Unternehmens (3 Ob 237/98v). [23] 3.3. Will der Vermieter (oder sein Verwandter in gerader Linie) in nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 9, MRG aufgekündigten Geschäftsräumen, in denen der Mieter ein Unternehmen betreibt, ein erst neu zu gründendes Unternehmen unterbringen, fordert der Oberste Gerichtshof regelmäßig „ganz besondere Umstände“, die es dem Vermieter (oder seinem Verwandten in gerader Linie) unzumutbar machen, das neue Unternehmen an anderer Stelle zu betreiben (6 Ob 599/87; 3 Ob 536/87; 8 Ob 586/93; 3 Ob 237/98v; 1 Ob 111/01g). Dasselbe gilt für einen zusätzlichen Standort eines schon bisher vom Vermieter (oder seinem Verwandten in gerader Linie) betriebenen Unternehmens (3 Ob 237/98v).

[24] 3.4. Ein dringender Eigenbedarf an Geschäftsräumen könnte etwa dann bejaht werden, wenn der Vermieter gezwungen ist, sein schon bisher betriebenes Unternehmen in die bisher von ihm vermieteten Räumlichkeiten zu verlegen (3 Ob 237/98v; vgl 6 Ob 44/18s). [24] 3.4. Ein dringender Eigenbedarf an Geschäftsräumen könnte etwa dann bejaht werden, wenn der Vermieter gezwungen ist, sein schon bisher betriebenes Unternehmen in die bisher von ihm vermieteten Räumlichkeiten zu verlegen (3 Ob 237/98v; vergleiche 6 Ob 44/18s).

[25] 4. Sowohl bei Wohnungen als auch bei Geschäftsräumen beurteilt die Rechtsprechung den dringenden Eigenbedarf aufgrund der (Feststellungen zur) konkret beabsichtigten Nutzung der vermieteten Räumlichkeiten:

[26] 4.1. In den Entscheidungen, in denen der Oberste Gerichtshof anhand des „gemäßigteren“ Verständnisses der Dringlichkeit bei Wohnungen den dringenden Eigenbedarf bejahte oder zumindest eine den dringenden Eigenbedarf bejahende Entscheidung des Berufungsgerichts als vertretbar beurteilte, stand konkret fest, wer die Wohnung nach der Aufkündigung bewohnen sollte (vgl 4 Ob 167/99h; 1 Ob 223/02d; 6 Ob 135/04b; 1 Ob 195/04i; 5 Ob 119/05v; 7 Ob 146/06f; 3 Ob 110/09m; 2 Ob 215/09w; 5 Ob 80/20f; 2 Ob 108/22d). Auch die Verneinung des dringenden Eigenbedarfs an einer Wohnung erfolgte anhand der Feststellungen, wer die Wohnung künftig bewohnen sollte (vgl 10 Ob 318/02s; 6 Ob 203/09k; 8 Ob 134/14k). [26] 4.1. In den Entscheidungen, in denen der Oberste Gerichtshof anhand des „gemäßigteren“ Verständnisses der Dringlichkeit bei Wohnungen den dringenden Eigenbedarf bejahte oder zumindest eine den dringenden Eigenbedarf bejahende Entscheidung des Berufungsgerichts als vertretbar beurteilte, stand konkret fest, wer die Wohnung nach der Aufkündigung bewohnen sollte vergleiche 4 Ob 167/99h; 1 Ob 223/02d; 6 Ob 135/04b; 1 Ob 195/04i; 5 Ob 119/05v; 7 Ob 146/06f; 3 Ob 110/09m; 2 Ob 215/09w; 5 Ob 80/20f; 2 Ob 108/22d). Auch die Verneinung des dringenden Eigenbedarfs an einer Wohnung erfolgte anhand der Feststellungen, wer die Wohnung künftig bewohnen sollte vergleiche 10 Ob 318/02s; 6 Ob 203/09k; 8 Ob 134/14k).

[27] 4.2. In den Entscheidungen, in denen der dringende Eigenbedarf an Geschäftsräumen bejaht wurde, stand nicht nur konkret fest, wer die aufgekündigten Räume nutzen wollte, sondern auch, zu welchem Zweck diese Person die Räume nutzen wollte (8 Ob 586/93: Einzelhandelsgewerbe der Klägerin; 1 Ob 194/97d: Volksschulklassen der Klägerin). Dasselbe gilt für die Entscheidungen, in denen der dringende Eigenbedarf verneint wurde (3 Ob 237/98v: neues Detailgeschäft des Klägers; 6 Ob 44/18s: neue Groß- und Firmenkundenabteilung der Klägerin; in 6 Ob 599/87, 3 Ob 536/87 und 1 Ob 111/01g stand fest, wer welches konkrete neue Unternehmen in den Räumen betreiben wollte).

[28] 4.3. Der Kläger, der sich auf den Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfs stützen will, sei es nach § 30 Abs 2 Z 8, 9 MRG oder nach § 31 Abs 1 MRG, hat demnach vorzubringen und zu beweisen, welcher konkrete Bedarf nach der Aufkündigung gedeckt werden soll, also von wem und zu welchem Zweck das Objekt nach der Aufkündigung genutzt werden soll. Nur anhand von Feststellungen zu diesen Themen kann geprüft werden, ob der erforderliche dringende Eigenbedarf besteht. [28] 4.3. Der Kläger, der sich auf den Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfs stützen will, sei es nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, 9, MRG oder nach Paragraph 31, Absatz eins, MRG, hat demnach vorzubringen und zu beweisen, welcher konkrete Bedarf nach der Aufkündigung gedeckt werden soll, also von wem und zu welchem Zweck das Objekt nach der Aufkündigung genutzt werden soll. Nur anhand von Feststellungen zu diesen Themen kann geprüft werden, ob der erforderliche dringende Eigenbedarf besteht.

[29] 4.4. Die Ansicht der Klägerin, bei der Aufkündigung müsse noch nicht feststehen, wie das betroffene Objekt künftig genutzt werde, ist vor diesem Hintergrund nicht zu teilen. Dafür spricht auch § 36 Abs 1 MRG, wonach (ua) der Vermieter, der aus den Gründen des § 30 Abs 2 Z 8, 9 MRG wegen des Eintritts eines bestimmten Bedarfs einen

gerichtlichen Exekutionstitel auf Räumung des Mietgegenstands erwirkt hat, der den Mietgegenstand aber nach dessen Räumung entweder gar nicht oder anderweitig verwertet, ohne durch eine mittlerweile eingetretene Änderung der Verhältnisse dazu veranlasst zu sein, dem so ausgemieteten Mieter den durch die Ausmietung tatsächlich erlittenen Schaden zu ersetzen hat. Auch diese Bestimmung belegt, dass die Eigenbedarfskündigung, zumindest jene nach § 30 Abs 2 Z 8, 9 MRG, den Beweis des konkreten Bedarfs voraussetzt. Andernfalls käme der Ersatz des „Ausmietungsschadens“ nach § 36 Abs 1 MRG nicht in Betracht. Die Frage, ob § 36 Abs 1 MRG auf die Teilkündigung nach § 31 Abs 1 MRG analog anzuwenden ist (vorsichtig dafür Höllwerth in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht – MRG4 § 36 Rz 2b), muss hier nicht abschließend geklärt werden. Jedenfalls gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass insofern bei Teilkündigungen eine andere Interessenlage bestünde. [29] 4.4. Die Ansicht der Klägerin, bei der Aufkündigung müsse noch nicht feststehen, wie das betroffene Objekt künftig genutzt werde, ist vor diesem Hintergrund nicht zu teilen. Dafür spricht auch Paragraph 36, Absatz eins, MRG, wonach (ua) der Vermieter, der aus den Gründen des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, 9, MRG wegen des Eintritts eines bestimmten Bedarfs einen gerichtlichen Exekutionstitel auf Räumung des Mietgegenstands erwirkt hat, der den Mietgegenstand aber nach dessen Räumung entweder gar nicht oder anderweitig verwertet, ohne durch eine mittlerweile eingetretene Änderung der Verhältnisse dazu veranlasst zu sein, dem so ausgemieteten Mieter den durch die Ausmietung tatsächlich erlittenen Schaden zu ersetzen hat. Auch diese Bestimmung belegt, dass die Eigenbedarfskündigung, zumindest jene nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, 9, MRG, den Beweis des konkreten Bedarfs voraussetzt. Andernfalls käme der Ersatz des „Ausmietungsschadens“ nach Paragraph 36, Absatz eins, MRG nicht in Betracht. Die Frage, ob Paragraph 36, Absatz eins, MRG auf die Teilkündigung nach Paragraph 31, Absatz eins, MRG analog anzuwenden ist (vorsichtig dafür Höllwerth in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht – MRG4 Paragraph 36, Rz 2b), muss hier nicht abschließend geklärt werden. Jedenfalls gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass insofern bei Teilkündigungen eine andere Interessenlage bestünde.

[30] 5. Die Beklagte zeigt im Rekurs zutreffend auf, dass der geltend gemachte Kündigungsgrund hier nicht verwirklicht ist:

[31] 5.1. Es steht fest, dass die Klägerin noch nicht entschieden hat, was aus dem (aufgekündigten) Dachgeschoß „gemacht werden soll“, und dass es diesbezüglich noch keine konkrete Planung gibt. Es steht nur fest, dass das Dachgeschoß nach der Vorstellung ihres Präsidenten „bestmöglich“ genutzt werden soll. Kurz gefasst: Die Klägerin will durch die Teilkündigung Raum gewinnen, weiß aber noch nicht, wer den Raum letztlich nutzen soll und zu welchem Zweck er genutzt werden soll. Solange aber die konkret beabsichtigte Nutzung nicht feststeht, besteht kein dringender Eigenbedarf zu einem bestimmten Zweck: Wer noch nicht einmal weiß, wie er den zusätzlichen Raum nutzen wird, kann schon begrifflich kein (aktuelles konkretes und damit) dringendes persönliches oder wirtschaftliches Bedürfnis an diesem Raum haben. Dass das Dachgeschoß letztlich entsprechend den festgestellten Absichten und Wünschen des Präsidenten der Klägerin genutzt werden soll, etwa für „nach und nach“ einzustellende zusätzliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Klägerin und/oder einzelne Organe oder Organisationen der Klägerin, ist aufgrund der uneingeschränkt allgemeinen Negativfeststellung zur künftigen Nutzung eine bloß vage künftige Möglichkeit. Eine solche begründet nach der dargestellten Rechtsprechung keinen dringenden Eigenbedarf.

[32] 5.2. Davon abgesehen konnte die Klägerin – wie das Erstgericht richtig erkannt hat – nicht beweisen, dass es für sie unbedingt notwendig wäre, das Dachgeschoß zu nutzen, dass also ihr (allfälliger) Bedarf nur durch die Teilkündigung gedeckt werden könnte und sie insofern zur Teilkündigung gezwungen wäre. Insbesondere bieten ihr Vorbringen und die Feststellungen keine Hinweise dafür, dass sie ohne die Aufkündigung des Dachgeschoßes einer wie immer gearteten Existenzbedrohung ausgesetzt wäre. Die Klägerin hat nur die „Absicht“ des Präsidenten bewiesen, die Zahl ihrer ständigen Mitarbeiter „nach und nach“ auf 20 aufzustocken, und den „Wunsch“ ihres Präsidenten, bestimmten Organen und Organisationen Platz im Haus zu bieten. Für einige davon steht sogar fest, dass sie bereits ein anderes Gebäude nutzen, das ebenfalls im Eigentum der Klägerin steht. Auch insofern ist der Klägerin der Beweis einer unbedingten Notwendigkeit für die Nutzung des Dachgeschoßes nicht gelungen. Der bloße Wunsch nach einem einzigen Standort begründet für sich allein keinen dringenden Bedarf, der nur durch die Benützung des Dachgeschoßes befriedigt werden könnte.

[33] 6. Schon aus diesem Grund ist daher dem Rekurs Folge zu geben und das die Aufkündigung aufhebende und das Räumungsbegehren abweisende Ersturteil wiederherzustellen. Auf die weiteren Argumente des Rekurses ist nicht mehr einzugehen.

[34] 7. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 Abs 1 ZPO. [34] 7. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41, 50, Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E142463

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0090OB00011.24V.0919.000

Im RIS seit

09.10.2024

Zuletzt aktualisiert am

02.01.2025

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