

TE OGH 2023/10/19 50b179/23v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.10.2023

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei R* GmbH, *, vertreten durch die Olsacher & Gradnitzer Rechtsanwälte OG in Spittal an der Drau, gegen die beklagten Parteien 1. Mag. S*, 2. Dr. A*, beide vertreten durch Mag. Stefan Lichtenegger, LL.M., Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Klagenfurt als Berufungsgericht vom 21. Juni 2023, GZ 1 R 143/23h-20, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

[1] Da ein Fall des § 502 Abs 5 Z 2 ZPO vorliegt, hat das Berufungsgericht zu Recht keinen Bewertungsausspruch gemäß § 500 Abs 2 Z 1 ZPO vorgenommen. Der als Antrag nach § 508 ZPO bezeichnete Schriftsatz der Beklagten, verbunden mit einer ordentlichen Revision, ist damit als außerordentliche Revision nach § 505 Abs 4 ZPO zu behandeln. Die Beklagten zeigen darin aber keine Rechtsfrage von der Qualität des § 502 Abs 1 ZPO auf. [1] Da ein Fall des Paragraph 502, Absatz 5, Ziffer 2, ZPO vorliegt, hat das Berufungsgericht zu Recht keinen Bewertungsausspruch gemäß Paragraph 500, Absatz 2, Ziffer eins, ZPO vorgenommen. Der als Antrag nach Paragraph 508, ZPO bezeichnete Schriftsatz der Beklagten, verbunden mit einer ordentlichen Revision, ist damit als außerordentliche Revision nach Paragraph 505, Absatz 4, ZPO zu behandeln. Die Beklagten zeigen darin aber keine Rechtsfrage von der Qualität des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO auf.

[2] 1. § 30 Abs 2 Z 6 MRG normiert einen Kündigungsgrund, wenn die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen regelmäßig verwendet wird, es sei denn, dass der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend ist. [2] 1. Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG normiert einen Kündigungsgrund, wenn die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen regelmäßig verwendet wird, es sei denn, dass der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend ist.

[3] 1.1 Eine regelmäßige Verwendung, deren Fehlen der Vermieter behaupten und beweisen muss (RIS-Justiz RS0079253), setzt nach der ständigen Rechtsprechung voraus, dass die gekündigte Wohnung wenigstens während eines beträchtlichen Zeitraums im Jahr (bzw einige Tage in der Woche) als Mittelpunkt der Lebensführung benützt wird (RS0079241).

[4] 1.2 Nach den Feststellungen nutzen sowohl die Erst- als auch der Zweitbeklagte die aufgekündigte Wohnung lediglich zu Erholungs- und Freizeit Zwecken und entrichten dafür eine Orts- und Nächtigungstaxe. Für keinen der Beklagten dient die Wohnung nach dem festgestellten Sachverhalt zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses.

[5] 1.3 Die klagende Vermieterin hat damit den Nachweis erbracht, dass die Beklagten das Objekt nicht regelmäßig zu Wohnzwecken verwendet haben. Damit traf diese die Behauptungs- und Beweislast dafür, dass dennoch ein (künftiges) dringendes Wohnbedürfnis (RS0079350 [T6]) vorliegt, wofür die Rechtsprechung ein schutzwürdiges Interesse des Mieters an der Aufrechterhaltung des Mietvertrags fordert (RS0068687; RS0079350 [T2]).

[6] 2. Zur Frage, ob ein solches schutzwürdiges Interesse des Mieters an der Aufrechterhaltung des Mietvertrags vorliegt, hat der Oberste Gerichtshof bereits wiederholt ausgesprochen, dass dazu feststehen muss, dass der Mieter die Wohnung mit Sicherheit in naher Zukunft (wieder) benötigen wird. Auf ungewisse, in der Zukunft liegende Möglichkeiten ist hingegen nicht Bedacht zu nehmen (RS0079210). Diese Voraussetzung ist hier nicht erfüllt. In ihrer gegenteiligen Argumentation lassen die Beklagten die ausdrückliche Negativfeststellung zu dieser Frage außer Acht, die zu ihren Lasten geht, womit sie (ungeachtet der festgestellten Erkrankung des Zweitbeklagten) den von ihnen geforderten Nachweis eines schutzwürdigen Interesses nicht erbracht haben. Das in der Revision behauptete Abweichen von der ständigen Rechtsprechung durch das Berufungsgericht ist damit nicht zu erkennen.

[7] 3. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 510 Abs 3 ZPO). [7] 3. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Textnummer

E139738

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2023:0050OB00179.23V.1019.000

Im RIS seit

16.11.2023

Zuletzt aktualisiert am

16.11.2023

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