

TE OGH 2015/10/23 6Ob172/15k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.10.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Kuras als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schramm, Dr. Gitschthaler und Univ.-Prof. Dr. Kodek sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Kodek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. R***** F*****, vertreten durch Dr. Andreas Biel, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Mag. B***** Z*****, vertreten durch Dr. Edwin Gantner, Rechtsanwalt in Schruns, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 27. Mai 2015, GZ 38 R 324/14z-13, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Der Beklagte, der mit seiner Familie in einem von Wien etwa 40 km entfernt gelegenen Ort in einem Einfamilienhaus mit etwa 240 m² Wohnfläche lebt, wendet sich in seiner außerordentlichen Revision gegen die von den Vorinstanzen übereinstimmend gemäß § 30 Abs 2 Z 6 MRG für wirksam erklärte Aufkündigung des zwischen den Parteien bestehenden Bestandsverhältnisses betreffend eine im Zentrum von Wien gelegene Wohnung. Er arbeite in dieser Wohnung beruflich an Unternehmenskonzepten; darüber hinaus sei er vertraglich verpflichtet, beim Auftreten bestimmter Probleme bei Tankstellen in Wien binnen 60 Minuten vor Ort zu sein. Es sei „geradezu logisch und [entspreche] der Lebenserfahrung, dass für die Berufsausübung die Nutzung der Wohnung notwendig und zweckentsprechend“ sei. 1. Der Beklagte, der mit seiner Familie in einem von Wien etwa 40 km entfernt gelegenen Ort in einem Einfamilienhaus mit etwa 240 m² Wohnfläche lebt, wendet sich in seiner außerordentlichen Revision gegen die von den Vorinstanzen übereinstimmend gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG für wirksam erklärte Aufkündigung des zwischen den Parteien bestehenden Bestandsverhältnisses betreffend eine im Zentrum von Wien gelegene Wohnung. Er arbeite in dieser Wohnung beruflich an Unternehmenskonzepten; darüber hinaus sei er vertraglich verpflichtet, beim Auftreten bestimmter Probleme bei Tankstellen in Wien binnen 60 Minuten vor Ort zu sein. Es sei „geradezu logisch und [entspreche] der Lebenserfahrung, dass für die Berufsausübung die Nutzung der Wohnung notwendig und zweckentsprechend“ sei.

Mit dieser Argumentation übersieht der Beklagte jedoch, dass nach § 30 Abs 2 Z 6 MRG ein Kündigungsgrund vorliegt,

wenn die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters regelmäßig verwendet wird, weshalb bei Verwendung einer zu Wohnzwecken vermieteten Wohnung zur ausschließlichen geschäftlichen Betätigung des Mieters der Kündigungsgrund verwirklicht wird (7 Ob 628/95; ebenso Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ [2015] § 30 MRG Rz 39 mwN auch aus der zweitinstanzlichen Rechtsprechung). Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs wird eine regelmäßige Verwendung zu Wohnzwecken hingegen nur angenommen, wenn der Mieter die Wohnung wenigstens während eines beachtlichen Zeitraums im Jahr als wirtschaftlichen und familiären Mittelpunkt nützt (RIS-Justiz RS0079241 [T11]). Die vom Beklagten in seiner außerordentlichen Revision selbst angeführte Entscheidung 3 Ob 165/00m stellt in diesem Zusammenhang klar, dass der Lebensschwerpunkt des Mieters zumindest zum Teil in der aufgekündigten Wohnung liegen muss; nur in diesem Fall erfüllt die Benützung zweier Wohnungen noch nicht den Kündigungstatbestand (ebenso 8 Ob 112/98y; 8 Ob 349/99b; RIS-Justiz RS0079252). Dass sich auch ein familiärer Mittelpunkt des Beklagten oder sein teilweiser Lebensschwerpunkt in der Wohnung finden würden, lässt sich den Feststellungen der Vorinstanzen nicht entnehmen; die außerordentliche Revision behauptet geradezu das Gegenteil. Mit dieser Argumentation übersieht der Beklagte jedoch, dass nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG ein Kündigungsgrund vorliegt, wenn die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters regelmäßig verwendet wird, weshalb bei Verwendung einer zu Wohnzwecken vermieteten Wohnung zur ausschließlichen geschäftlichen Betätigung des Mieters der Kündigungsgrund verwirklicht wird (7 Ob 628/95; ebenso Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ [2015] Paragraph 30, MRG Rz 39 mwN auch aus der zweitinstanzlichen Rechtsprechung). Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs wird eine regelmäßige Verwendung zu Wohnzwecken hingegen nur angenommen, wenn der Mieter die Wohnung wenigstens während eines beachtlichen Zeitraums im Jahr als wirtschaftlichen und familiären Mittelpunkt nützt (RIS-Justiz RS0079241 [T11]). Die vom Beklagten in seiner außerordentlichen Revision selbst angeführte Entscheidung 3 Ob 165/00m stellt in diesem Zusammenhang klar, dass der Lebensschwerpunkt des Mieters zumindest zum Teil in der aufgekündigten Wohnung liegen muss; nur in diesem Fall erfüllt die Benützung zweier Wohnungen noch nicht den Kündigungstatbestand (ebenso 8 Ob 112/98y; 8 Ob 349/99b; RIS-Justiz RS0079252). Dass sich auch ein familiärer Mittelpunkt des Beklagten oder sein teilweiser Lebensschwerpunkt in der Wohnung finden würden, lässt sich den Feststellungen der Vorinstanzen nicht entnehmen; die außerordentliche Revision behauptet geradezu das Gegenteil.

2. Soweit der Beklagte in der außerordentlichen Revision versucht, Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanzen anzugreifen, ist er darauf hinzuweisen, dass der Oberste Gerichtshof keine Tatsacheninstanz ist.

3. Angesichts der unter 1. dargestellten Überlegungen kommt es nicht darauf an, dass die Vorinstanzen tatsächlich lediglich Feststellungen zum Ausmaß der Nutzung durch den Beklagten für den Zeitraum zwischen Zustellung der Aufkündigung und Schluss der Verhandlung erster Instanz getroffen haben, nicht aber für den Zeitraum davor (vgl dazu Würth/Zingher/Kovanyi aaO). 3. Angesichts der unter 1. dargestellten Überlegungen kommt es nicht darauf an, dass die Vorinstanzen tatsächlich lediglich Feststellungen zum Ausmaß der Nutzung durch den Beklagten für den Zeitraum zwischen Zustellung der Aufkündigung und Schluss der Verhandlung erster Instanz getroffen haben, nicht aber für den Zeitraum davor (vergleiche dazu Würth/Zingher/Kovanyi aaO).

Textnummer

E112652

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0060OB00172.15K.1023.000

Im RIS seit

18.11.2015

Zuletzt aktualisiert am

31.03.2021

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