

TE OGH 2014/11/26 7Ob204/14x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.11.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Vizepräsidentin Dr. Huber als Vorsitzende und die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Hoch, Dr. Kalivoda, Mag. Dr. Wurdinger und Mag. Malesich als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ing. H***** Z*****, vertreten durch Dr. Georg Legat, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Ing. P***** A*****, vertreten durch Mag. Stefan Traxler, Rechtsanwalt in Mödling, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Korneuburg als Berufungsgericht vom 4. September 2014, GZ 22 R 54/14t-21, 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

Ein vereinbarter wichtiger Grund, der den Vermieter nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG zur Aufkündigung eines Mietvertrags berechtigt, muss im Mietvertrag bestimmt bezeichnet sein, für den Vermieter objektiv bedeutsam sein und den sonst in § 30 Abs 2 MRG angeführten Gründen zwar nicht gleichkommen, aber doch nahekommen (RIS-Justiz RS0070752, RS0070705). Jene Tatsache, die den Kündigungsgrund bilden soll, muss bereits im Mietvertrag zur Gänze konkret angeführt werden. Es geht nicht an, nur einen allgemeinen Tatbestand (zB Verkauf oder Eigenbedarf) zu nennen und die Konkretisierung der Kündigung zu überlassen (RIS-Justiz RS0070739). Ein vereinbarter wichtiger Grund, der den Vermieter nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG zur Aufkündigung eines Mietvertrags berechtigt, muss im Mietvertrag bestimmt bezeichnet sein, für den Vermieter objektiv bedeutsam sein und den sonst in Paragraph 30, Absatz 2, MRG angeführten Gründen zwar nicht gleichkommen, aber doch nahekommen (RIS-Justiz RS0070752, RS0070705). Jene Tatsache, die den Kündigungsgrund bilden soll, muss bereits im Mietvertrag zur Gänze konkret angeführt werden. Es geht nicht an, nur einen allgemeinen Tatbestand (zB Verkauf oder Eigenbedarf) zu nennen und die Konkretisierung der Kündigung zu überlassen (RIS-Justiz RS0070739).

Diese Judikatur hat ihren Zweck darin, dass im Sinne des Kündigungsschutzes des Mieters die Umgehung der Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG nicht dadurch ermöglicht werden soll, dass ein Kündigungsgrund zum Beispiel ohne besonderes Bedürfnis des Vermieters nach dieser Auflösungsmöglichkeit vereinbart wird (RIS-Justiz RS0070712). Bei der Beurteilung, ob ein vereinbarter Kündigungsgrund objektiv wichtig und bedeutsam ist, kann auf die Wertungen des § 30 Abs 2 Z 12 MRG zurückgegriffen werden (3 Ob 181/13h). Diese Judikatur hat ihren Zweck darin,

dass im Sinne des Kündigungsschutzes des Mieters die Umgehung der Kündigungsbeschränkungen des Paragraph 30, MRG nicht dadurch ermöglicht werden soll, dass ein Kündigungsgrund zum Beispiel ohne besonderes Bedürfnis des Vermieters nach dieser Auflösungsmöglichkeit vereinbart wird (RIS-Justiz RS0070712). Bei der Beurteilung, ob ein vereinbarter Kündigungsgrund objektiv wichtig und bedeutsam ist, kann auf die Wertungen des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG zurückgegriffen werden (3 Ob 181/13h).

Die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, dass bei der Vereinbarung des Kündigungsgrunds im Mietvertrag nicht ausreichend deutlich präzisiert wurde, welche Umstände als wichtig und bedeutsam anzusehen sind, ist im Einzelfall nicht zu beanstanden. Der Kläger unterlässt es auch darzulegen, welche wichtigen Interessen verletzt werden, sodass ihm die Aufrechterhaltung des Mietvertrags billiger Weise nicht zugemutet werden könne. Es geht aus seinem Vorbringen nur hervor, dass die Verwendung des Geschäftslokals des Beklagten für den beabsichtigten Baustoffhandel angenehm wäre. Dass es ihm aber billiger Weise nicht zuzumuten wäre, auch ohne das Geschäftslokal des Beklagten den beabsichtigten Handel zu betreiben, ist dem Sachverhalt nicht zu entnehmen. Die Entscheidung des Berufungsgerichts hält sich im Rahmen der Judikatur und ist im Einzelfall nicht zu beanstanden.

Von einer Überraschungsentscheidung kann keine Rede sein (RIS-JustizRS0037300 [insbesondere T15, T16, T24] ua).

Der Beschluss bedarf keiner weiteren Begründung (§ 510 Abs 3 ZPO). Der Beschluss bedarf keiner weiteren Begründung (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E109677

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0070OB00204.14X.1126.000

Im RIS seit

02.02.2015

Zuletzt aktualisiert am

25.02.2016

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