

TE OGH 2014/6/17 1Ob96/14w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.06.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr.

Sailer als Vorsitzenden sowie die Hofräte Univ.-Prof. Dr. Bydlinski, Mag. Wurzer, Mag. Dr. Wurdinger und die Hofrätin Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M***** GmbH, *****, vertreten durch Ebert Huber Swoboda Oswald & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei M***** GmbH, *****, vertreten durch Neudorfer Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 25. März 2014, GZ 40 R 62/14k-25, mit dem das Endurteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 14. Jänner 2014, GZ 49 C 364/12m-20, bestätigt wurde, 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. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Nach herrschender Rechtsprechung setzt der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 7 MRG das Fehlen einer regelmäßig geschäftlichen Tätigkeit entweder in der vereinbarten Form und Intensität oder wenigstens in einer gleichwertigen Form voraus (RIS-Justiz RS0070431). Unter dem Blickwinkel des Wegfalls eines schutzwürdigen Interesses des Mieters ist die Gleichartigkeit der Verwendung, aber auch eine Nichtbenützung des Bestandobjekts zu beurteilen: Hat der Vermieter die Nichtverwendung des Bestandobjekts nachgewiesen, kann der Mieter die Kündigung durch den Nachweis abwehren, dass eine vertragsgemäße Verwendung in naher Zukunft mit Sicherheit zu erwarten ist (RIS-Justiz RS0070315). Nach herrschender Rechtsprechung setzt der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 7, MRG das Fehlen einer regelmäßig geschäftlichen Tätigkeit entweder in der vereinbarten Form und Intensität oder wenigstens in einer gleichwertigen Form voraus (RIS-Justiz RS0070431). Unter dem Blickwinkel des Wegfalls eines schutzwürdigen Interesses des Mieters ist die Gleichartigkeit der Verwendung, aber auch eine Nichtbenützung des Bestandobjekts zu beurteilen: Hat der Vermieter die Nichtverwendung des Bestandobjekts nachgewiesen, kann der Mieter die Kündigung durch den Nachweis abwehren, dass eine vertragsgemäße Verwendung in naher Zukunft mit Sicherheit zu erwarten ist (RIS-Justiz RS0070315).

Dass die Beklagte die zu ihrem eigentlichen Geschäftslokal zum Betrieb eines Schanigartens mitgemieteten

Bodenflächen im Haushof zu dem vereinbarten Zweck in den Wintermonaten nicht verwenden kann, führt die Revisionswerberin selbst aus. Sie vermag mit ihren Ausführungen allerdings nicht darzulegen, warum das (vorher angekündigte) Aufstellen von zwei Punschküthen in der Zeit vom 27. 11. bis 29. 12. 2012 den - von ihr allein geltend gemachten - Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 7 MRG verwirklichen und sie zur Teilkündigung dieser Hofflächen berechtigen sollte. Wie sich schon aus dem Einleitungssatz in § 30 Abs 2 MRG ergibt, kommen als beispielhaft aufgezählte Kündigungsgründe nur solche Sachverhalte in Betracht, die aus der Sicht eines Vermieters einen derart „wichtigen Grund“ darstellen, dass ihm eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bei einer sachgerechten Interessenabwägung nicht zugemutet werden soll. Die einzelnen Kündigungstatbestände des Abs 2 sind daher auch stets in einem solchen Sinn auszulegen. Gerade der Verweis in § 30 Abs 2 Z 7 MRG auf (Ausnahme-)Fälle einer nur vorübergehenden Abwesenheit des Mieters (wegen Urlaubs, Krankheit oder Kuraufenthalts), die dazu führt, dass die vermieteten Räumlichkeiten nicht zu der im Vertrag bedungenen oder einer gleichwertigen geschäftlichen Betätigung regelmäßig verwendet werden, zeigt deutlich, dass der Gesetzgeber sonst Konstellationen im Auge hat, in denen kein schutzwürdiges Interesse des Mieters an einem Aufrechterhalten des Bestandverhältnisses besteht, weil er den Bestandgegenstand - oder allenfalls Teile davon - nicht in einer der vereinbarten Form und Intensität zumindest gleichwertigen Weise nutzt. Dass die Beklagte die zu ihrem eigentlichen Geschäftslokal zum Betrieb eines Schanigartens mitgemieteten Bodenflächen im Haushof zu dem vereinbarten Zweck in den Wintermonaten nicht verwenden kann, führt die Revisionswerberin selbst aus. Sie vermag mit ihren Ausführungen allerdings nicht darzulegen, warum das (vorher angekündigte) Aufstellen von zwei Punschküthen in der Zeit vom 27. 11. bis 29. 12. 2012 den - von ihr allein geltend gemachten - Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 7, MRG verwirklichen und sie zur Teilkündigung dieser Hofflächen berechtigen sollte. Wie sich schon aus dem Einleitungssatz in Paragraph 30, Absatz 2, MRG ergibt, kommen als beispielhaft aufgezählte Kündigungsgründe nur solche Sachverhalte in Betracht, die aus der Sicht eines Vermieters einen derart „wichtigen Grund“ darstellen, dass ihm eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bei einer sachgerechten Interessenabwägung nicht zugemutet werden soll. Die einzelnen Kündigungstatbestände des Absatz 2, sind daher auch stets in einem solchen Sinn auszulegen. Gerade der Verweis in Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 7, MRG auf (Ausnahme-)Fälle einer nur vorübergehenden Abwesenheit des Mieters (wegen Urlaubs, Krankheit oder Kuraufenthalts), die dazu führt, dass die vermieteten Räumlichkeiten nicht zu der im Vertrag bedungenen oder einer gleichwertigen geschäftlichen Betätigung regelmäßig verwendet werden, zeigt deutlich, dass der Gesetzgeber sonst Konstellationen im Auge hat, in denen kein schutzwürdiges Interesse des Mieters an einem Aufrechterhalten des Bestandverhältnisses besteht, weil er den Bestandgegenstand - oder allenfalls Teile davon - nicht in einer der vereinbarten Form und Intensität zumindest gleichwertigen Weise nutzt.

Im vorliegenden Fall kann kein Zweifel daran bestehen, dass die Beklagte mit der kurzzeitigen Aufstellung von zwei Punschküthen keineswegs zum Ausdruck brachte, dass sie keine Absicht mehr hätte, die betreffenden Hofflächen in der wärmeren Jahreszeit wieder zum vereinbarten Betrieb eines Schanigartens zu nutzen. Warum es im Rahmen des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 7 MRG von Bedeutung sein sollte, dass Schanigärten typischerweise nicht für Punschstände verwendet werden, zumal nach der Praxis des Magistrats derartige Schanigärten nur zwischen 1. 3. und 15. 11. eines jeden Jahres betrieben werden dürften, wird in der Revision nicht nachvollziehbar erklärt. Sollte die Revisionswerberin etwa der Auffassung sein, jede vertragswidrige Nutzung erfülle den von ihr geltend gemachten Kündigungsgrund, ist sie darauf hinzuweisen, dass weniger gravierenden Vertragsverletzungen regelmäßig durch Klagen auf Zuhaltung oder Unterlassung begegnet werden kann (vgl dazu nur Würth in Rummel II 3 § 30 MRG Rz 11 mit Judikaturnachweisen). Im vorliegenden Fall kann kein Zweifel daran bestehen, dass die Beklagte mit der kurzzeitigen Aufstellung von zwei Punschküthen keineswegs zum Ausdruck brachte, dass sie keine Absicht mehr hätte, die betreffenden Hofflächen in der wärmeren Jahreszeit wieder zum vereinbarten Betrieb eines Schanigartens zu nutzen. Warum es im Rahmen des Kündigungsgrundes nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 7, MRG von Bedeutung sein sollte, dass Schanigärten typischerweise nicht für Punschstände verwendet werden, zumal nach der Praxis des Magistrats derartige Schanigärten nur zwischen 1. 3. und 15. 11. eines jeden Jahres betrieben werden dürften, wird in der Revision nicht nachvollziehbar erklärt. Sollte die Revisionswerberin etwa der Auffassung sein, jede vertragswidrige Nutzung erfülle den von ihr geltend gemachten Kündigungsgrund, ist sie darauf hinzuweisen, dass weniger gravierenden Vertragsverletzungen regelmäßig durch Klagen auf Zuhaltung oder Unterlassung begegnet werden kann vergleiche dazu nur Würth in Rummel II 3 Paragraph 30, MRG Rz 11 mit Judikaturnachweisen).

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

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E107966

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0010OB00096.14W.0617.000

Im RIS seit

24.07.2014

Zuletzt aktualisiert am

30.12.2015

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