jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

# TE OGH 2007/12/18 1Ob168/07y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.12.2007

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Univ.-Doz. Dr. Bydlinski, Dr. Fichtenau, Dr. E. Solé und Dr. Schwarzenbacher als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Katharina F*****, vertreten durch Dr. Markus Singer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Lucrecia ***** E*****, vertreten durch Dr. Werner Zaufal, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 28. März 2007, GZ 39 R 92/07d-19, womit das Urteil des Bezirksgerichts Josefstadt vom 22. Dezember 2006, GZ 4 C 250/06m-15, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

## Spruch

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

## Text

Begründung:

Die Klägerin ist Eigentümerin der Wohnung in *****, die Beklagte Mieterin. Die Klägerin kündigte den Mietvertrag ua aus dem Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 6 MRG (Nichtbenützung der Wohnung). Das Erstgericht erkannte die Aufkündigung für rechtswirksam und verhielt die Beklagte zur geräumten Übergabe der Wohnung. Die Beklagte ist seit mindestens drei Jahren ununterbrochen in Panama aufhältig, eine Rückkehr ist nicht absehbar.Die Klägerin ist Eigentümerin der Wohnung in *****, die Beklagte Mieterin. Die Klägerin kündigte den Mietvertrag ua aus dem Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG (Nichtbenützung der Wohnung). Das Erstgericht erkannte die Aufkündigung für rechtswirksam und verhielt die Beklagte zur geräumten Übergabe der Wohnung. Die Beklagte ist seit mindestens drei Jahren ununterbrochen in Panama aufhältig, eine Rückkehr ist nicht absehbar.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und erklärte die ordentliche Revision für nicht zulässig.

Die Beklagte machte in ihrer außerordentlichen Revision geltend, dass das Berufungsgericht von der Entscheidung des Obersten Gerichtshofs zu 1 Ob 548/91 abgewichen sei, wonach ein auch nur latentes Wohnbedürfnis der ihren Angehörigen pflegenden Mieterin ausreichend sei, um ein schutzwürdiges Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses zu begründen. Die Beklagte sei zur Pflege des neunzigjährigen Vaters abwesend. Die Beweisführung zu Lasten des Mieters habe in diesem Fall aus allgemein sittlichen Gründen sowie mangels einer gesicherten medizinischen Prognose für die Lebenserwartung des pflegebedürftigen Angehörigen zu unterbleiben, weil hier das Interesse des Mieters am Fortbestand des Bestandverhältnisses das Interesse des Vermieters an dessen Auflösung von vornherein überwiege.

**Rechtliche Beurteilung**

Dem ist Folgendes entgegen zu halten:

1. Hat der Vermieter die nicht (regelmäßige) Benützung nachgewiesen, ist es Sache des Mieters, zu beweisen, dass er in nächster Zukunft in die Wohnung zurückkehren wird, die Nichtbenützung also eine absehbare, nur vorübergehende Unterbrechung darstellt (RIS-Justiz RS0079350). Ein schutzwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietvertrags ist nur gegeben, wenn feststeht, dass der Mieter die Wohnung mit Sicherheit in naher Zukunft wieder benötigen wird - wozu der Mieter konkretes Vorbringen zu erstatten hat. Auf ungewisse, in der Zukunft liegende Möglichkeiten ist nicht Bedacht zu nehmen (RIS-Justiz RS0079210, RS0070315).

2. Der von der Revisionswerberin zitierten Entscheidung1 Ob 548/91 lag ein Sachverhalt zu Grunde, wonach die im Jahr 1909 geborene und gehbehinderte Mieterin zur Pflege einer Angehörigen und einer weiteren Person bei Letzterer wohnte und die aufgekündigte Wohnung nur selten benützte. Sie verfügte außer dieser Wohnung in Wien über keine andere Wohnung. Eine konkrete Absicht, in absehbarer Zeit wieder ganz in die aufgekündigte Wohnung zurückzukehren, war nicht feststellbar. Der Oberste Gerichtshof führte in seiner Begründung für das Bestehen eines schutzwürdigen Interesses der Mieterin an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses aus, dass diese bei Wegfall der Pflegedienste sofort auf die aufgekündigte Wohnung angewiesen sei. Es dürfe der Beklagten nicht zum Nachteil gereichen, wenn sie in hohem Alter trotz eigener Gehbehinderung die aufopferungsvolle Tätigkeit der Pflege und Betreuung alter und gebrechlicher Personen auf sich nehme und deshalb überwiegend nicht in der aufgekündigten Mietwohnung, sondern bei den Pflegepersonen, wohne.

3. Im vorliegenden Fall ist die Mieterin (Beklagte) - wenn auch zur Pflege eines Angehörigen - seit mehreren Jahren ständig in Panama aufhältig, ohne seither jemals nach Österreich zurückgekehrt zu sein. Davon, dass die aufgekündigte Wohnung - wie vorgebracht - ihren einzigen Lebensmittelpunkt darstelle, kann daher keine Rede sein. Konkretes Vorbringen zum Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses wurde seitens der Beklagten nicht erstattet, vielmehr behauptete sie eine nur „gelegentliche Ortsabwesenheit" auf Grund von „Reisen nach Panama", um dort ihren Vater „abwechselnd mit sonstigen Familienmitgliedern" zu betreuen.

Sie blieb auch der - ua zum Zweck ihrer Vernehmung anberaumten - Tagsatzung vom 16. 10. 2006 fern.

Die rechtliche Beurteilung der Vorinstanzen, wonach es am schutzwürdigen Interesse der Beklagten an der Aufrechterhaltung des Bestandverhältnisses fehle, stellt daher keine (grobe) Fehlbeurteilung dar und steht auch mit der oben zitierten Rechtsprechung im Einklang. Der Sachverhalt, der Basis der Entscheidung 1 Ob 548/91 war, ist mit dem hier zu beurteilenden nur sehr eingeschränkt vergleichbar.

Die Revisionswerberin hat keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des§ 502 Abs 1 ZPO aufgezeigt. Dies führt zur Zurückweisung der außerordentlichen Revision.Die Revisionswerberin hat keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufgezeigt. Dies führt zur Zurückweisung der außerordentlichen Revision.

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

**Anmerkung**

E862731Ob168.07y

**Schlagworte**

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inMietSlg 59.321XPUBLEND

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2007:0010OB00168.07Y.1218.000

**Zuletzt aktualisiert am**

03.07.2009

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at