

# TE OGH 2007/3/20 4Ob34/07i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.03.2007

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Zechner als Vorsitzenden und durch die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Schenk sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Vogel, Dr. Jensik und Dr. Musger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Elisabeth E\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Richard Strobl, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Helmut H\*\*\*\*\*, Privatlehrer, \*\*\*\*\*, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien 11. Oktober 2006, GZ 38 R 187/06s-32, 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

Hat der nach § 30 Abs 2 Z 6 MRG kündigende Vermieter die nicht regelmäßige Verwendung des Mietobjekts zu Wohnzwecken nachgewiesen, so trifft den Mieter die Behauptungs- und Beweislast für ein dennoch bestehendes dringendes Wohnbedürfnis (RIS-Justiz RS0079350, insb T6). Ein solches Wohnbedürfnis liegt nach der Rsp vor, wenn das Interesse des Mieters am Aufrechterhalten des Mietvertrags schutzwürdig ist (RIS-Justiz RS0068687, RS0079350 T2). Der Mieter muss dafür im Allgemeinen beweisen, dass er die Wohnung mit Sicherheit in naher Zukunft wieder benötigen wird; auf ungewisse, in der Zukunft liegende Möglichkeiten ist nicht Bedacht zu nehmen (RIS-Justiz RS0079210; 6 Ob 559/93 = wobl 1993/134; 3 Ob 165/00m = immolex 2001/66). Die Beurteilung der Schutzwürdigkeit begründet idR keine Rechtsfrage erheblicher Bedeutung iSv § 502 Abs 1 ZPO (4 Ob 1571/92; RIS-Justiz RS0079210 T3). Hat der nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG kündigende Vermieter die nicht regelmäßige Verwendung des Mietobjekts zu Wohnzwecken nachgewiesen, so trifft den Mieter die Behauptungs- und Beweislast für ein dennoch bestehendes dringendes Wohnbedürfnis (RIS-Justiz RS0079350, insb T6). Ein solches Wohnbedürfnis liegt nach der Rsp vor, wenn das Interesse des Mieters am Aufrechterhalten des Mietvertrags schutzwürdig ist (RIS-Justiz RS0068687, RS0079350 T2). Der Mieter muss dafür im Allgemeinen beweisen, dass er die Wohnung mit Sicherheit in naher Zukunft wieder benötigen wird; auf ungewisse, in der Zukunft liegende Möglichkeiten ist nicht Bedacht zu nehmen (RIS-Justiz RS0079210; 6 Ob 559/93 = wobl 1993/134; 3 Ob 165/00m = immolex 2001/66). Die Beurteilung der Schutzwürdigkeit begründet idR keine Rechtsfrage erheblicher Bedeutung iSv Paragraph 502, Absatz eins, ZPO (4 Ob 1571/92; RIS-Justiz RS0079210 T3).

Im vorliegenden Fall pflegt der Beklagte seit mehreren Jahren seine 86-jährige Tante. Zu diesem Zweck hält er sich

regelmäßig in ihrer Wohnung auf und übernachtet zumeist auch dort. Er hat aber keine Rechte an dieser Wohnung und beabsichtigt, bei Wegfall des Pflegebedarfs in seine Mietwohnung zurückzukehren. Eine andere Wohnmöglichkeit hat er nicht.

Auf dieser Grundlage ist die Auffassung der Vorinstanzen, dass das Interesse des Beklagten am Aufrechterhalten seines Mietvertrags schutzwürdig sei, nicht zu beanstanden. Der Oberste Gerichtshof hat mehrfach ausgesprochen, dass die Pflege eines Familienangehörigen, die einen ständigen Aufenthalt in dessen Wohnung notwendig macht, nicht zum Wegfall des dringenden Wohnbedürfnisses an der zuvor genutzten Wohnung führt (6 Ob 131/74 = MietSlg 26.310; 1 Ob 548/91 = wobl 1991/117 [zust Würth]). Daran ist festzuhalten. Die in der Revision angesprochene Unsicherheit über die (weitere) Dauer der pflegebedingten Nichtbenutzung wird in solchen Fällen durch die besondere Schutzwürdigkeit des Mieters aufgewogen. Betreibt er die Pflege gewerbsmäßig und verbrächte die freien Tage in seiner eigenen Wohnung, bestünde schon nach dem Wortlaut von § 30 Abs 2 Z 6 MRG kein Zweifel am Nichtvorliegen des Kündigungsgrunds. Wenn der besondere, familiär bedingte Einsatz des Mieters zur ständigen Anwesenheit bei der pflegebedürftigen Person führt, kann ihm das jedenfalls dann nicht zum Nachteil gereichen, wenn damit keine rechtlich gesicherte Wohnversorgung verbunden ist. Auf dieser Grundlage ist die Auffassung der Vorinstanzen, dass das Interesse des Beklagten am Aufrechterhalten seines Mietvertrags schutzwürdig sei, nicht zu beanstanden. Der Oberste Gerichtshof hat mehrfach ausgesprochen, dass die Pflege eines Familienangehörigen, die einen ständigen Aufenthalt in dessen Wohnung notwendig macht, nicht zum Wegfall des dringenden Wohnbedürfnisses an der zuvor genutzten Wohnung führt (6 Ob 131/74 = MietSlg 26.310; 1 Ob 548/91 = wobl 1991/117 [zust Würth]). Daran ist festzuhalten. Die in der Revision angesprochene Unsicherheit über die (weitere) Dauer der pflegebedingten Nichtbenutzung wird in solchen Fällen durch die besondere Schutzwürdigkeit des Mieters aufgewogen. Betreibt er die Pflege gewerbsmäßig und verbrächte die freien Tage in seiner eigenen Wohnung, bestünde schon nach dem Wortlaut von Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG kein Zweifel am Nichtvorliegen des Kündigungsgrunds. Wenn der besondere, familiär bedingte Einsatz des Mieters zur ständigen Anwesenheit bei der pflegebedürftigen Person führt, kann ihm das jedenfalls dann nicht zum Nachteil gereichen, wenn damit keine rechtlich gesicherte Wohnversorgung verbunden ist.

#### **Anmerkung**

E836754Ob34.07i

#### **Schlagworte**

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht in immoLEX-LS 2007/36 = Zak 2007/383 S 216 - Zak 2007,216 = ImmZ2007,393 (Kovanyi, überblicksweise Darstellung) = MietSlg 59.318XPUBLEND

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2007:0040OB00034.071.0320.000

#### **Zuletzt aktualisiert am**

28.08.2009

**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](http://www.jusline.at)