jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2007/3/6 5Ob47/07h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 06.03.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Franz R*****, vertreten durch Dr. Hans Lehofer, Rechtsanwalt in Graz, gegen die beklagte Partei Erich K*****, vertreten durch Mag. Helmut Hawranek, Rechtsanwalt in Graz, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 25. September 2006, GZ 3 R 100/06g-39, den Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Ist das Berufungsgericht in die Prüfung der Frage einer allfälligen im erstinstanzlichen Verfahren unterlaufene Nichtigkeit eingegangen und hat eine solche verneint, ist die Wahrnehmung dieser Nichtigkeit im Verfahren dritter Instanz nicht mehr möglich (RIS-Justiz RS0042981; RS0043405 ua). Diese Anfechtungsbeschränkung kann nicht dadurch unterlaufen werden, dass behauptet wird, das Berufungsgericht sei auf bestimmte Argumente im Zusammenhang mit der verneinten Nichtigkeit nicht (ausreichend) eingegangen. Deshalb können solche Umstände auch nicht als Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens geltend gemacht werden (RIS-Justiz RS0042981 [T5; T7]). Die Ausführungen über die Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens erschöpfen sich im Übrigen in einer im Revisionsverfahren unzulässigen Beweisrüge.

Die rechtliche Beurteilung des festgestellten Sachverhaltes wirft entgegen der Ansicht des Revisionswerbers keine Fragen iSd § 502 Abs 1 ZPO auf, die Entscheidung hat auch keine über den Einzelfall hinausgehende BedeutungDie rechtliche Beurteilung des festgestellten Sachverhaltes wirft entgegen der Ansicht des Revisionswerbers keine Fragen iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO auf, die Entscheidung hat auch keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung:

Es entspricht ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass der Kündigungstatbestand des § 30 Abs 2 Z 6 MRG

zunächst das Fehlen einer regelmäßigen Verwendung der Wohnung zu Wohnzwecken voraussetzt und eine Verwendung zu anderen, untergeordneten Zwecken, etwa als Freizeitwohnung, selbst dann nicht ausreicht, wenn sie dazu in einem beachtlichen Ausmaß genützt wird (RIS-Justiz RS0070217; RS0079241 [T12 ua]). Damit ist die rechtliche Beurteilung der Vorinstanzen, dass die Verwendung der Wohnung zur Aufbewahrung einer wenn auch umfangreichen Briefmarkensammlung ebenso wenig ausreicht wie zum Abstellen von Möbeln, durch ständige höchstgerichtliche Rechtsprechung gedeckt.Es entspricht ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass der Kündigungstatbestand des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG zunächst das Fehlen einer regelmäßigen Verwendung der Wohnung zu Wohnzwecken voraussetzt und eine Verwendung zu anderen, untergeordneten Zwecken, etwa als Freizeitwohnung, selbst dann nicht ausreicht, wenn sie dazu in einem beachtlichen Ausmaß genützt wird (RIS-Justiz RS0070217; RS0079241 [T12 ua]). Damit ist die rechtliche Beurteilung der Vorinstanzen, dass die Verwendung der Wohnung zur Aufbewahrung einer wenn auch umfangreichen Briefmarkensammlung ebenso wenig ausreicht wie zum Abstellen von Möbeln, durch ständige höchstgerichtliche Rechtsprechung gedeckt.

Hat der Vermieter die nicht regelmäßige Benützung einer Wohnung zu Wohnzwecken nachgewiesen, ist es Sache des Mieters, zu beweisen, dass er in nächster Zukunft in die Wohnung zurückkehren wird, die Nichtbenützung also nur eine absehbare, vorübergehende Unterbrechung darstellt (RIS-Justiz RS0079350; RS0079210).

Eine konkrete Absicht des Beklagten, in die aufgekündigte Wohnung nach Durchführung der dem Vermieter aufgetragenen Erhaltungsarbeiten zurückzukehren, konnte nicht festgestellt werden. Da er eine ihm gehörende kleine Eigentumswohnung bewohnt, ließe sich sein Bedarf am streitgegenständlichen Mietobjekt nur damit begründen, dass er es zur Aufnahme der „altdeutschen" Möbel und der 110 Briefmarkenalben braucht, weil die eigene Wohnung nicht groß genug ist. Wenn ihm die Vorinstanzen bei diesem Sachverhalt ein schutzwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietvertrages abgesprochen haben, liegt darin jedenfalls keine erhebliche Fehlbeurteilung, die vom Obersten Gerichtshof zu korrigieren wäre.

Soweit der Revisionswerber damit argumentiert, unter bestimmten Voraussetzungen reiche auch die Verwendung einer Bestandsache als Lager- oder Aufbewahrungsraum hin, um eine Kündigung wegen Nichtbenützung zu verhindern (vgl RIS-Justiz RS0069249), ist klarzustellen, dass diesen Entscheidungen stets die Vermietung eines Bestandobjekts als Geschäftslokal zugrunde lag. Auf Wohnungsmieten ist dieser Grundsatz, dass unter Umständen auch eine eingeschränkte geschäftliche Tätigkeit noch ausreiche, nicht anzuwenden. Ob nach den Umständen des Einzelfalls ein Verzicht auf einen Kündigungstatbestand anzunehmen ist oder nicht, stellt im Regelfall keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO dar (RIS-Justiz RS0070172; RS0014420). Überhaupt könnte ein Verzicht auf die Geltendmachung eines Kündigungsgrundes nur dann angenommen werden, wenn der Vermieter die Kündigung trotz Kenntnis des rechtsbegründenden Sachverhalts ohne die Säumnis erklärende Gründe während längerer Zeit unterließ (RIS-Justiz RS0014420 [T12]). In diesem Zusammenhang ist auf die Feststellung hinzuweisen, dass der Kläger den Beklagten seit mehreren Jahren immer wieder zur Aufgabe der Mietrechte aufforderte, weil dieser Wohnung nicht mehr benütze und benötige und ihm sogar eine Mietrechtsablöse angeboten hat, eine außergerichtliche Auflösung jedoch an der Höhe der Ablöseforderung vom Beklagten scheiterte.Soweit der Revisionswerber damit argumentiert, unter bestimmten Voraussetzungen reiche auch die Verwendung einer Bestandsache als Lager- oder Aufbewahrungsraum hin, um eine Kündigung wegen Nichtbenützung zu verhindern vergleiche RIS-Justiz RS0069249), ist klarzustellen, dass diesen Entscheidungen stets die Vermietung eines Bestandobjekts als Geschäftslokal zugrunde lag. Auf Wohnungsmieten ist dieser Grundsatz, dass unter Umständen auch eine eingeschränkte geschäftliche Tätigkeit noch ausreiche, nicht anzuwenden. Ob nach den Umständen des Einzelfalls ein Verzicht auf einen Kündigungstatbestand anzunehmen ist oder nicht, stellt im Regelfall keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO dar (RIS-Justiz RS0070172; RS0014420). Überhaupt könnte ein Verzicht auf die Geltendmachung eines Kündigungsgrundes nur dann angenommen werden, wenn der Vermieter die Kündigung trotz Kenntnis des rechtsbegründenden Sachverhalts ohne die Säumnis erklärende Gründe während längerer Zeit unterließ (RIS-Justiz RS0014420 [T12]). In diesem Zusammenhang ist auf die Feststellung hinzuweisen, dass der Kläger den Beklagten seit mehreren Jahren immer wieder zur Aufgabe der Mietrechte aufforderte, weil dieser Wohnung nicht mehr benütze und benötige und ihm sogar eine Mietrechtsablöse angeboten hat, eine außergerichtliche Auflösung jedoch an der Höhe der Ablöseforderung vom Beklagten scheiterte.

Insgesamt werden damit Rechtsfragen von der Qualität des§ 502 Abs 1 ZPO nicht aufgezeigt. Das hatte zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels des Beklagten zu führen.Insgesamt werden damit Rechtsfragen

von der Qualität des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht aufgezeigt. Das hatte zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels des Beklagten zu führen.

Anmerkung

E836135Ob47.07h

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inimmolex-LS2007/37 = immolex-LS2007/38 = Zak 2007/349 S 196 - Zak2007,196 = immolex 2007,240/123 (Pfiel) - immolex 2007/123 (Pfiel) =MietSlg 59.313 = MietSlg 59.324 = MietSlg 59.662XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00047.07H.0306.000

Zuletzt aktualisiert am

07.09.2009

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