jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/2/15 10Ob370/99f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.02.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Bauer als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Ehmayr, Dr. Steinbauer, Dr. Hopf und Dr. Fellinger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1) Dr. Hans Peter A*****, Hauseigentümer, *****, 2) Dr. Martina R*****, Hauseigentümerin, *****, beide vertreten durch Dr. Walter Scherlacher und Dr. Susanne Tichy-Scherlacher, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Christine E*****, Pensionistin, *****, vertreten durch Dr. Rainer Cuscoleca, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 18. Juni 1999, GZ 39 R 220/99p-21, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Parteien wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.Die außerordentliche Revision der klagenden Parteien wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Nach § 30 Abs 2 Z 6 MRG kann der Vermieter den Mietvertrag kündigen, wenn die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen regelmäßig verwendet wird, es sei denn, dass der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend ist. Beweispflichtig für das Fehlen einer regelmäßigen Verwendung ist der Vermieter (RIS-Justiz RS0079253). Voraussetzung für diesen Kündigungsgrund ist einerseits das Fehlen einer regelmäßigen Verwendung der Wohnung zu Wohnzwecken und andererseits der Mangel eines dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters der eintrittsberechtigter Personen (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 39 zu § 30 MRG mwN; SZ 69/32 mwN). Nach ständiger Rechtsprechung erfüllt die Benützung zweier Wohnungen an sich noch nicht den genannten Kündigungsgrund, wenn der Mieter oder eintrittsberechtigte Personen die Wohnung wenigstens während eines beachtlichen Zeitraums im Jahr oder mehrere Tage in der Woche als wirtschaftlichen und familiären Mittelpunkt benützen (Würth/Zingher aaO Rz 41; SZ 69/32;Nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG kann der Vermieter den Mietvertrag kündigen, wenn die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen regelmäßig verwendet wird, es sei denn, dass der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend ist. Beweispflichtig für das Fehlen einer regelmäßigen

Verwendung ist der Vermieter (RIS-Justiz RS0079253). Voraussetzung für diesen Kündigungsgrund ist einerseits das Fehlen einer regelmäßigen Verwendung der Wohnung zu Wohnzwecken und andererseits der Mangel eines dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters der eintrittsberechtigter Personen (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 39 zu Paragraph 30, MRG mwN; SZ 69/32 mwN). Nach ständiger Rechtsprechung erfüllt die Benützung zweier Wohnungen an sich noch nicht den genannten Kündigungsgrund, wenn der Mieter oder eintrittsberechtigte Personen die Wohnung wenigstens während eines beachtlichen Zeitraums im Jahr oder mehrere Tage in der Woche als wirtschaftlichen und familiären Mittelpunkt benützen (Würth/Zingher aaO Rz 41; SZ 69/32;

MietSlg 46.380, 34.468, 31.422; WoBl 1996/20, 1993/102; 8 Ob 112/98y;

RIS-Justiz RS0079252, RS0079240). Die Wohnung darf nicht nur als gelegentliches Absteigequartier verwendet werden; das Interesse an der Wohnung muss über das der bloßen Bequemlichkeit hinausgehen (SZ 69/32; MietSlg 34.468; 8 Ob 2056/96b; 3 Ob 2275/96x). Es genügt für die Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses, wenn die Wohnung zumindest in mancher Beziehung noch Mittelpunkt der wirtschaftlichen Tätigkeit und des Familienlebens des Mieters ist; nicht entscheidend ist es hingegen, ob dem Mieter im Hinblick auf das Vorhandensein der Zweitwohnung die Aufgabe der aufgekündigten Wohnung unter Umständen zugemutet werden könne (SZ 69/32 mwN).

Das Berufungsgericht hat die Rechtsprechung zu § 30 Abs 2 Z 6 MRG richtig wiedergegeben. Die auf der Grundlage dieser Rechtsprechung erfolgte Prüfung, ob im konkreten Einzelfall eine regelmäßige Verwendung der Wohnung zu bejahen ist, stellt von Fällen grober Fehlbeurteilung abgesehen keine erhebliche Rechtsfrage iS § 502 Abs 1 ZPO dar (9 Ob 234/97w). Eine solche grobe Fehlbeurteilung kann in der Rechtsauffassung des Berufungsgerichtes, die Beklagte habe das Bestandobjekt regelmäßig zu Wohnzwecken benützt, nicht erblickt werden, zumal die Beklagte nach den Feststellungen der Vorinstanzen verteilt über das ganze Jahr rund 20 bis 22 Wochen in der aufgekündigten Wohnung lebt und hier auch ihre Familie und den Großteil ihrer Freunde trifft. Den Rest des Jahres verbringt die Beklagte bei einem Bekannten in Deutschland und auf gemeinsamen Auslandsreisen. Ob es sich bei diesem Bekannten um einen Lebensgefährten handelt, ist unerheblich und hängt im Übrigen ebenfalls von den Umständen des Einzelfalles ab (RIS-Justiz RS0043702). Entscheidend sind hier vielmehr jene von den Vorinstanzen bindend festgestellten Umstände, die Art und Ausmaß der Benützung der aufgekündigten Wohnung durch die Beklagte charakterisieren. Auf eine Auseinandersetzung mit den Rechtswirkungen einer Lebensgemeinschaft nach deutschem Recht kommt es daher entgegen der Ansicht der Revisionswerber nicht an. Ob der Mieter im Hinblick auf eine allfällige Lebensgemeinschaft sein Wohnbedürfnis unter Umständen auch in einer anderen Wohnung (des Lebensgefährten) befriedigen könnte, weshalb sein Wohnbedürfnis in der aufgekündigten Wohnung allenfalls zu verneinen wäre (vgl MietSlg 31.427, 37.437), ist hier nicht relevant. Ist nämlich die regelmäßige Verwendung der Wohnung zu Wohnzwecken zu bejahen, ist das dringende Wohnbedürfnis des Mieters gar nicht mehr zu prüfen (MietSlg 47.386, 34.470 ua). Eine Rechtsfrage erheblicher Bedeutung im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO wurde damit von den Revisionswerbern nicht aufgezeigtDas Berufungsgericht hat die Rechtsprechung zu Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG richtig wiedergegeben. Die auf der Grundlage dieser Rechtsprechung erfolgte Prüfung, ob im konkreten Einzelfall eine regelmäßige Verwendung der Wohnung zu bejahen ist, stellt von Fällen grober Fehlbeurteilung abgesehen keine erhebliche Rechtsfrage iS Paragraph 502, Absatz eins, ZPO dar (9 Ob 234/97w). Eine solche grobe Fehlbeurteilung kann in der Rechtsauffassung des Berufungsgerichtes, die Beklagte habe das Bestandobjekt regelmäßig zu Wohnzwecken benützt, nicht erblickt werden, zumal die Beklagte nach den Feststellungen der Vorinstanzen verteilt über das ganze Jahr rund 20 bis 22 Wochen in der aufgekündigten Wohnung lebt und hier auch ihre Familie und den Großteil ihrer Freunde trifft. Den Rest des Jahres verbringt die Beklagte bei einem Bekannten in Deutschland und auf gemeinsamen Auslandsreisen. Ob es sich bei diesem Bekannten um einen Lebensgefährten handelt, ist unerheblich und hängt im Übrigen ebenfalls von den Umständen des Einzelfalles ab (RIS-Justiz RS0043702). Entscheidend sind hier vielmehr jene von den Vorinstanzen bindend festgestellten Umstände, die Art und Ausmaß der Benützung der aufgekündigten Wohnung durch die Beklagte charakterisieren. Auf eine Auseinandersetzung mit den Rechtswirkungen einer Lebensgemeinschaft nach deutschem Recht kommt es daher entgegen der Ansicht der Revisionswerber nicht an. Ob der Mieter im Hinblick auf eine allfällige Lebensgemeinschaft sein Wohnbedürfnis unter Umständen auch in einer anderen Wohnung (des Lebensgefährten) befriedigen könnte, weshalb sein Wohnbedürfnis in der aufgekündigten Wohnung allenfalls zu verneinen wäre vergleiche MietSlg 31.427, 37.437), ist hier nicht relevant. Ist nämlich die regelmäßige Verwendung der

Wohnung zu Wohnzwecken zu bejahen, ist das dringende Wohnbedürfnis des Mieters gar nicht mehr zu prüfen (MietSlg 47.386, 34.470 ua). Eine Rechtsfrage erheblicher Bedeutung im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO wurde damit von den Revisionswerbern nicht aufgezeigt.

Anmerkung

E56878 10A03709

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0100OB00370.99F.0215.000

Dokumentnummer

JJT_20000215_OGH0002_0100OB00370_99F0000_000

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