

TE OGH 1999/6/29 10Ob143/99y

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 29.06.1999

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. Irma P*****, Hauseigentümerin, *****, 2. Isolde L*****, Hauseigentümerin, *****, vertreten durch Dr. Eckardt Blahut, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Matthias B*****, Student, *****, vertreten durch Dr. Wolfgang Blaschitz, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 25. November 1998, GZ 40 R 562/98p-18, 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

Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 6 MRG setzt das Fehlen einer regelmäßigen Verwendung der Wohnung zu Wohnzwecken und den Mangel eines dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder eintrittsberechtigter Personen voraus (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 30 Rz 39; RIS-Justiz RS0070217). Auch wenn der Mieter die Wohnung nicht regelmäßig zu Wohnzwecken verwendet, berechtigt dies den Vermieter dann nicht zur Kündigung, wenn der Mieter ein schutzwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietvertrages hat. Diese - vom Mieter zu beweisende (Würth/Zingher aaO; RIS-Justiz RS0079350) - Voraussetzung ist allerdings nur erfüllt, wenn feststeht, daß der Mieter die Wohnung mit Sicherheit in naher Zukunft benötigen wird. Auf ungewisse, in der Zukunft liegende Möglichkeit ist nicht Bedacht zu nehmen (Würth/Zingher aaO Rz 42; RIS-Justiz RS0079210). Der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG setzt das Fehlen einer regelmäßigen Verwendung der Wohnung zu Wohnzwecken und den Mangel eines dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder eintrittsberechtigter Personen voraus (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 30, Rz 39; RIS-Justiz RS0070217). Auch wenn der Mieter die Wohnung nicht regelmäßig zu Wohnzwecken verwendet, berechtigt dies den Vermieter dann nicht zur Kündigung, wenn der Mieter ein schutzwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietvertrages hat. Diese - vom Mieter zu beweisende (Würth/Zingher aaO; RIS-Justiz RS0079350) - Voraussetzung ist allerdings nur erfüllt, wenn feststeht, daß

der Mieter die Wohnung mit Sicherheit in naher Zukunft benötigen wird. Auf ungewisse, in der Zukunft liegende Möglichkeit ist nicht Bedacht zu nehmen (Würth/Zingher aaO Rz 42; RIS-Justiz RS0079210).

Grundsätzlich ist im Kündigungsstreit, in dem über die Wirksamkeit der Aufkündigung entschieden wird, der Zeitpunkt der Aufkündigung, d. h. ihrer Zustellung maßgebend. Ausnahmsweise ist bei Kündigungegründen, die eine Zukunftsprognose erfordern, auch auf die nach der Zustellung der Aufkündigung eingetretenen Umstände Bedacht zu nehmen (RIS-Justiz RS0044752). Die Berücksichtigung der Sachlage, wie sie sich bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung erster Instanz ergeben hat, zur Beurteilung des Mangels eines schutzwürdigen Interesses kommt aber nur in Betracht, wenn diese Entwicklung Rückschlüsse darauf zuläßt, ob der Kündigungsgrund schon im Zeitpunkt der Aufkündigung gegeben war (MietSlg 41.348; RIS-Justiz RS0070234).

Das Vorliegen einer späteren Entwicklung, die Rückschlüsse darauf zuläßt, daß schon im Zeitpunkt der Kündigung ein schutzwürdiges Interesse des beklagten Mieters bestanden hätte, wurde vom Berufungsgericht verneint. Ob es dabei zu Recht den Schluß gezogen hat, daß dem Beklagten im konkreten Fall aufgrund der festgestellten Umstände ein schutzwürdiges Interesse abzusprechen ist, hat keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung (4 Ob 1571/92; 4 Ob 1563/95; vgl auch RIS-Justiz RS0044086). Das Vorliegen einer späteren Entwicklung, die Rückschlüsse darauf zuläßt, daß schon im Zeitpunkt der Kündigung ein schutzwürdiges Interesse des beklagten Mieters bestanden hätte, wurde vom Berufungsgericht verneint. Ob es dabei zu Recht den Schluß gezogen hat, daß dem Beklagten im konkreten Fall aufgrund der festgestellten Umstände ein schutzwürdiges Interesse abzusprechen ist, hat keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung (4 Ob 1571/92; 4 Ob 1563/95; vergleiche auch RIS-Justiz RS0044086).

Richtig ist der Hinweis des Revisionswerbers, daß eine nicht vom Mieter zu vertretende Unbenützbarkeit der Wohnung das schutzwürdige Interesse des Mieters unberührt läßt (Würth/Zingher aaO Rz 39; WoBI 1989/2). Ob dies der Fall ist, ist aber gleichfalls wieder eine Frage des Einzelfalles. In der rechtlichen Beurteilung des Berufungsgerichtes, daß beim Beklagten, der jahrelang in der gegenständlichen Wohnung lebte und deren Zustand kannte, ohne etwas am Standard der Elektorinstallationen zu ändern, nicht von einem berücksichtigungswürdigen unfreiwilligen Verlassen der Wohnung wegen Unbenützbarkeit gesprochen werden kann, kann keine krasse Fehlbeurteilung infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage erkannt werden. Eine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO liegt daher nicht vor. Richtig ist der Hinweis des Revisionswerbers, daß eine nicht vom Mieter zu vertretende Unbenützbarkeit der Wohnung das schutzwürdige Interesse des Mieters unberührt läßt (Würth/Zingher aaO Rz 39; WoBI 1989/2). Ob dies der Fall ist, ist aber gleichfalls wieder eine Frage des Einzelfalles. In der rechtlichen Beurteilung des Berufungsgerichtes, daß beim Beklagten, der jahrelang in der gegenständlichen Wohnung lebte und deren Zustand kannte, ohne etwas am Standard der Elektorinstallationen zu ändern, nicht von einem berücksichtigungswürdigen unfreiwilligen Verlassen der Wohnung wegen Unbenützbarkeit gesprochen werden kann, kann keine krasse Fehlbeurteilung infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage erkannt werden. Eine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO liegt daher nicht vor.

Anmerkung

E54676 10A01439

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0100OB00143.99Y.0629.000

Dokumentnummer

JJT_19990629_OGH0002_0100OB00143_99Y0000_000

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