

# TE OGH 1997/4/29 1Ob105/97s

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 29.04.1997

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr.Schlosser als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr.Schiemer, Dr.Gerstenecker, Dr.Rohrer und Dr.Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1) Otto N\*\*\*\*\*, und 2) Hedwig N\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Binder, Grösswang & Partner, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Paul G\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Heinrich Keller und Rainer Cuscoleca, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung (Streitwert 24.000 S) infolge außerordentlicher Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichts vom 2.Oktobe 1996, GZ 39 R 719/96s-43, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Parteien wird zurückgewiesen.

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Nach den Tatsachenfeststellungen wohnte der Beklagte bei Abschluß des Mietvertrags über das hier maßgebliche Wiener Bestandobjekt in Klagenfurt. Er betrieb dort und in Wien das Gewerbe eines Getränke- und Spielautomatenaufstellers. Das Wiener Bestandobjekt sollte dem Beklagten als Werkstatt für Reparaturen, als Lagerraum für Automaten und „als Wohngelegenheit während seiner beruflich bedingten Aufenthalte in Wien dienen, wobei die Intensität und Häufigkeit der Benützung in einer Art und Weise erfolgen sollte, die den geschäftlichen Anforderungen des Beklagten zur Zeit des Vertragsabschlusses entsprachen“. Damals hatte sich der Beklagte „oftmals zwei bis drei Wochen ununterbrochen in Wien“ aufgehalten, um „im Bestandobjekt Reparaturen vorzunehmen oder Apparate zu transportieren“. Er war jedoch „manchmal ..... auch nur für kürzere Zeit anwesend und manchmal für einen längeren Zeitraum von etwa einem Monat überhaupt nicht“. Nach dem 29.März 1993 - die Zustellung der gerichtlichen Aufkündigung erfolgte am 16.Dezember 1993 - hielt sich der Beklagte „wieder öfter, etwa für ein paar Tage pro Monat, im Bestandobjekt“ auf und er war 1993 „zumindest vierzehnmal mit dem Zug von Klagenfurt nach Wien“ gefahren. Der - schon seit mehreren Jahren pensionierte - Beklagte plant „in Zukunft in Wien mehrere Getränkeautomaten aufzustellen“ und vor allem Musikapparate, die im Bestandobjekt gelagert werden, „zu renovieren und zu verkaufen“. Konkrete Geschäftsaussichten bestehen allerdings noch nicht.

Der erkennende Senat teilt die Ansicht des Berufungsgerichts, aus dem Mietvertrag sei nicht abzuleiten, daß „der Beklagte nur dann das Bestandobjekt bewohnen dürfe, wenn er sich berufsbedingt in Wien aufhält“. Dem widersprechen auch die Kläger nicht; nach ihrer Auffassung ist jedoch der Parteiwille so auszulegen, daß „der Verwendungszweck (des Bestandobjekts) als Wohngelegenheit klar hinter jenem als Geschäftsräumlichkeiten“

zurücktrete. Soweit das Berufungsgericht dementgegen ausführte, das Bestandobjekt sei nach der Absicht der Parteien weder ausschließlich noch überwiegend für „geschäftliche Tätigkeiten“ vermietet worden, sodaß der Wohnzweck nicht „weitgehend in den Hintergrund“ trete, ist darin jedenfalls keine gravierende Fehlbeurteilung als Voraussetzung für die Zulässigkeit der Revision nach § 502 Abs 1 ZPO (RZ 1994/45) zu erblicken. Der erkennende Senat teilt die Ansicht des Berufungsgerichts, aus dem Mietvertrag sei nicht abzuleiten, daß „der Beklagte nur dann das Bestandobjekt bewohnen dürfe, wenn er sich berufsbedingt in Wien aufhält“. Dem widersprechen auch die Kläger nicht; nach ihrer Auffassung ist jedoch der Parteiwille so auszulegen, daß „der Verwendungszweck (des Bestandobjekts) als Wohngelegenheit klar hinter jenem als Geschäftsräumlichkeiten“ zurücktrete. Soweit das Berufungsgericht dementgegen ausführte, das Bestandobjekt sei nach der Absicht der Parteien weder ausschließlich noch überwiegend für „geschäftliche Tätigkeiten“ vermietet worden, sodaß der Wohnzweck nicht „weitgehend in den Hintergrund“ trete, ist darin jedenfalls keine gravierende Fehlbeurteilung als Voraussetzung für die Zulässigkeit der Revision nach Paragraph 502, Absatz eins, ZPO (RZ 1994/45) zu erblicken.

Unter Zugrundelegung dieses Auslegungsergebnisses entsprechen die weiteren Rechtsausführungen des Berufungsgerichts der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Konkurrenz der Kündigungsgründe gemäß § 30 Abs 1 Z 6 und 7 MRG. Danach kann „nur der Mangel jeglicher vertragskonformer regelmäßiger Benützung (ARD 4766/54/96; EvBl 1996/47 = ecolex 1996, 520 [zustimmend Hausmann]), nicht aber eine bloß ausschließliche Verwendung des Objekts als Wohnung oder als Geschäftsräumlichkeit .... als Kündigungsgrund herangezogen werden“ (ARD 4766/54/96). Unter Zugrundelegung dieses Auslegungsergebnisses entsprechen die weiteren Rechtsausführungen des Berufungsgerichts der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Konkurrenz der Kündigungsgründe gemäß Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer 6 und 7 MRG. Danach kann „nur der Mangel jeglicher vertragskonformer regelmäßiger Benützung (ARD 4766/54/96; EvBl 1996/47 = ecolex 1996, 520 [zustimmend Hausmann]), nicht aber eine bloß ausschließliche Verwendung des Objekts als Wohnung oder als Geschäftsräumlichkeit .... als Kündigungsgrund herangezogen werden“ (ARD 4766/54/96).

Aufgrund der geltend gemachten Kündigungsgründe gemäß § 30 Abs 1 Z 6 und 7 MRG ist also auch hier nur maßgeblich, ob der Beklagte das Bestandobjekt im Zeitpunkt der Zustellung der gerichtlichen Aufkündigung in der einen oder anderen vertragsgemäßen Art (Geschäftslokal oder Wohnung) verwendete. Soweit das Berufungsgericht den derzeitigen Gebrauch des Bestandobjekts durch den Beklagten als vertragsgemäß beurteilte, wurde auch damit - im Sinne der einleitenden Ausführungen - über keine erhebliche Rechtsfrage abgesprochen. Aufgrund der geltend gemachten Kündigungsgründe gemäß Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer 6 und 7 MRG ist also auch hier nur maßgeblich, ob der Beklagte das Bestandobjekt im Zeitpunkt der Zustellung der gerichtlichen Aufkündigung in der einen oder anderen vertragsgemäßen Art (Geschäftslokal oder Wohnung) verwendete. Soweit das Berufungsgericht den derzeitigen Gebrauch des Bestandobjekts durch den Beklagten als vertragsgemäß beurteilte, wurde auch damit - im Sinne der einleitenden Ausführungen - über keine erhebliche Rechtsfrage abgesprochen.

Die außerordentliche Revision der Kläger ist daher gemäß § 508a Abs 2 ZPO zurückzuweisen. Die außerordentliche Revision der Kläger ist daher gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO zurückzuweisen.

#### **Textnummer**

E46283

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

ECLI:AT:OGH0002:1997:0010OB00105.97S.0429.000

#### **Im RIS seit**

15.06.1997

#### **Zuletzt aktualisiert am**

13.09.2012

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

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