jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1948/2/18 3Ob22/48

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.02.1948

Norm

Mietengesetz §19 Abs1
Mietengesetz §19 Abs2 Z5
Mietengesetz §19 Abs2 Z6
ZPO §503 Z4

Kopf

SZ 21/71

Spruch

Der Bedarf des Eigentümers an der aufgekundigten Wohnung zur Unterbringung eines Hausbesorgers ist nicht den Kündigungstatbeständen nach § 19, Abs. 2, Z. 5 und 6 MietG., sondern dem des § 19, Abs. 1 MietG. zu unterstellen.

Entscheidung vom 18. Februar 1948, 3 Ob 22/48.

I. Instanz: Bezirksgericht Leoben; II. Instanz: Kreisgericht Leoben.

Text

Das Erstgericht hat auf die Kündigungsgrunde des § 19, Abs. 2, Z. 5 und 6 MietG. gestützte Aufkündigung der von der Beklagten gemieteten Wohnung bestehend aus zwei Zimmern und Küche samt Zubehör, für den 1. Juli 1947 für wirksam erkannt. Es stellt fest, daß in dem jetzt einer politischen Partei unbestrittenermaßen zur Benützung übergebenen Hause außer der Beklagten eine Reihe von Organisationen dieser Partei untergebracht ist, ferner, daß mangels der Möglichkeit zur Unterbringung eines Hausbesorgers schon mehrfache Beschädigungen des Hauses erfolgt sind und es von Unbefugten betreten wird. Es erachtete daher den dringenden Eigenbedarf des Klägers an der aufgekundigten Wohnung zur Unterbringung eines Hausbesorgers für gegeben und hielt dementsprechend das Interesse des Klägers an der Auflösung des Mietvertrages für unverhältnismäßig größer als das der Beklagten an dessen Aufrechterhaltung. Daher sei der Kündigungsgrund des § 19, Abs. 2, Z. 5 MietG. gegeben.

Die in der Kündigung namhaft gemachte Ersatzwohnung bestehe aus einem Zimmer und einer Küche, das Zimmer habe ein Ausmaß von 5 x 3.5 m, beide Räume seine sehr hell, trocken und sonnig und es bestunden auch nach dem amtsärztlichen Gutachten keine Bedenken gegen diese Wohnung. Daher liege auch der Kündigungsgrund nach § 19, Abs. 2 Z. 6 MietG. vor.

Der gegen dieses Urteil von der Beklagten ergriffenen Berufung gab das Berufungsgericht nicht Folge, ließ aber die Revision zu. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und schloß sich auch der rechtlichen Beurteilung dieses Gerichtes an. Es fügte nur bei, daß der sachliche und persönliche Bedarf des Hauseigentümers im vorliegenden Falle eins sei, weil er eine juridische Person ist, deren Organisationen in ausschließlicher Benützung des ganzen Hauses in dessen einzelnen Räumen untergebracht sind.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision der Beklagten nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt den Revisionsgrund nach § 503, Z. 4 ZPO. dahin aus, daß die Untergericht rechtsirrig die tatsächlich Feststellungen des Erstgerichtes den gesetzlichen Kündigungstatbeständen des § 19, Abs. 2, Z. 5 und 6 MietG. unterstellt haben, obwohl doch der Bedarf nach einer Hausbesorgerwohnung einen Eigenbedarf des Klägers im Sinne dieser Gesetzesstelle nicht begrunden könnte, sondern allenfalls nur dessen Bedarf an Räumen für die Unterbringung seiner Organisationen. Der Bedarf nach einer Hausbesorgerwohnung könnte daher allenfalls nur einen wichtigen Kündigungsgrund nach § 19, Abs. 1 MietG. herstellen.

Der Revision ist allerdings die Richtigkeit ihrer Ausführung zuzugeben; denn die Beschaffung einer Hausbesorgerwohnung dient nicht nur dem Interesse des Hauseigentümers selbst, sondern auch dem Interesse der Bewohner des Hauses, also hier der Organisation der politischen Partei. Der Bedarf nach einer Hausbesorgerwohnung ist daher nicht auf die Geltendmachung eines privaten Interesses des Kundigenden abgestellt. Gerade das erfordern aber die Kündigungstatbestände des § 19, Abs. 1, Z. 5 und 6 MietG. Ihre Anwendung ist daher auf den vorliegenden Fall ausgeschlossen. Mit dieser Erwägung ist aber für die Beklagte nichts gewonnen, denn die tatsächliche Feststellungen der Untergerichte reichen für deren Unterstellung unter den Kündigungsbestand des § 19, Abs. 1 MietG. aus.

Anmerkung

Z21071

Schlagworte

nach nicht bei Bedarf nach einer Hausbesorgerwohnung, Hausbesorgerwohnung, Bedarf nach einer H. nicht Eigenbedarf

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1948:0030OB00022.48.0218.000

Dokumentnummer

JJT_19480218_OGH0002_0030OB00022_4800000_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