

# RS OGH 1989/5/24 3Ob507/89, 6Ob521/90, 8Ob606/90, 1Ob548/91, 3Ob1567/92, 4Ob1571/92, 8Ob1610/92, 6Ob

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.05.1989

## Norm

MRG §30 Abs2 Z6 C

ZPO §502 HIII4

## Rechtssatz

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 Voraussetzung ist allerdings nur erfüllt, wenn feststeht, dass der Mieter die Wohnung mit Sicherheit in naher Zukunft wieder benötigen wird. Auf ungewisse, in der Zukunft liegende Möglichkeiten ist nicht in Bedacht zu nehmen.

## Entscheidungstexte

- 3 Ob 507/89  
Entscheidungstext OGH 24.05.1989 3 Ob 507/89  
Veröff: MietSlg 41348
- 6 Ob 521/90  
Entscheidungstext OGH 22.02.1990 6 Ob 521/90  
Veröff: MietSlg 42338
- 8 Ob 606/90  
Entscheidungstext OGH 26.07.1990 8 Ob 606/90  
Auch; Beisatz: Steht fest, dass die aufgekündigte Wohnung nicht regelmäßig zu Wohnzwecken verwendet wird, hat der Mieter zu behaupten und zu beweisen, dass dies in naher Zukunft mit Sicherheit der Fall sein wird. (T1)
- 1 Ob 548/91  
Entscheidungstext OGH 10.04.1991 1 Ob 548/91  
Beis wie T1; Veröff: WoBl 1991,192 (Würth)
- 3 Ob 1567/92  
Entscheidungstext OGH 07.07.1992 3 Ob 1567/92  
Vgl auch; nur: 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. (T2)

- 4 Ob 1571/92  
Entscheidungstext OGH 14.07.1992 4 Ob 1571/92  
Auch; Beisatz: Ob aber das Gericht zweiter Instanz im konkreten Fall auf Grund der festgestellten Umstände zu Recht den Schluss gezogen hat, dass dem Beklagten ein schutzwürdiges Interesse zuzubilligen sei, hat keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung. (T3)
- 8 Ob 1610/92  
Entscheidungstext OGH 10.09.1992 8 Ob 1610/92  
Auch; nur T2; Beisatz: Die Nichtbenützung einer in desolatem Zustand gemieteten Wohnung während langwieriger und mit hohen Kosten verbundener Renovierungsarbeiten ist insbesondere bei einem jungen Mieter mit geringem Einkommen grundsätzlich nicht als Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2 Z 6 MRG zu werten. (T4)
- 6 Ob 559/93  
Entscheidungstext OGH 01.07.1993 6 Ob 559/93  
nur: Diese Voraussetzung ist allerdings nur erfüllt, wenn feststeht, dass der Mieter die Wohnung mit Sicherheit in naher Zukunft wieder benötigen wird. Auf ungewisse, in der Zukunft liegende Möglichkeiten ist nicht in Bedacht zu nehmen. (T5)  
Veröff: WoBl 1993,227
- 3 Ob 545/93  
Entscheidungstext OGH 10.11.1993 3 Ob 545/93  
Beis wie T1
- 1 Ob 602/94  
Entscheidungstext OGH 11.10.1994 1 Ob 602/94  
Vgl auch
- 5 Ob 564/94  
Entscheidungstext OGH 13.01.1995 5 Ob 564/94  
Beisatz: Das Vorhandensein eines eigenen Hauses schließt regelmäßig das Wohnbedürfnis für eine zusätzliche Mietwohnung aus. (T6)
- 3 Ob 552/95  
Entscheidungstext OGH 30.08.1995 3 Ob 552/95  
Auch; nur T2; Beis wie T6
- 3 Ob 565/95  
Entscheidungstext OGH 11.10.1995 3 Ob 565/95
- 1 Ob 618/95  
Entscheidungstext OGH 17.10.1995 1 Ob 618/95  
Auch
- 1 Ob 2057/96y  
Entscheidungstext OGH 04.06.1996 1 Ob 2057/96y  
Auch
- 3 Ob 402/97g  
Entscheidungstext OGH 15.07.1998 3 Ob 402/97g  
Beisatz: Hier: Berufliche Abwesenheit. (T7)
- 5 Ob 254/98h  
Entscheidungstext OGH 13.10.1998 5 Ob 254/98h  
Vgl; nur T5
- 9 Ob 100/99t  
Entscheidungstext OGH 05.05.1999 9 Ob 100/99t  
Vgl auch; Beis wie T4
- 10 Ob 143/99y  
Entscheidungstext OGH 29.06.1999 10 Ob 143/99y
- 10 Ob 46/00p  
Entscheidungstext OGH 23.03.2000 10 Ob 46/00p  
Vgl auch; Beis wie T3

- 3 Ob 165/00m  
Entscheidungstext OGH 15.11.2000 3 Ob 165/00m
- 1 Ob 224/00y  
Entscheidungstext OGH 30.01.2001 1 Ob 224/00y  
nur: Auf ungewisse, in der Zukunft liegende Möglichkeiten ist nicht in Bedacht zu nehmen. (T8)  
nur T2
- 9 Ob 311/00a  
Entscheidungstext OGH 28.02.2001 9 Ob 311/00a  
Beisatz: Der Mieter trifft bei Nichtbenützung einer Wohnung die Behauptungslast und Beweislast, dass er ein schutzwürdiges Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses hat. (T9)  
Beisatz: Ist ungewiss, ob die Wohnung in naher Zukunft wieder benützt wird, etwa wenn die Rückkehr wegen Alters oder Gesundheitszustandes fraglich ist, ist ein schutzwürdiges Interesse zu verneinen. (T10)
- 1 Ob 278/03v  
Entscheidungstext OGH 16.12.2003 1 Ob 278/03v  
Auch; nur T5; Beisatz: Dies gilt ebenso für eine zu erwartende Benützung durch einen Untermieter. Der Mieter kann sich aber nicht darauf berufen, das Objekt wäre wegen seines abgewohnten Zustandes unvermietbar gewesen, wenn er etwa zwei Jahre lang keine Schritte zur Renovierung unternimmt. (T11)
- 3 Ob 186/03d  
Entscheidungstext OGH 17.12.2003 3 Ob 186/03d  
Auch; Beisatz: Eine vom Mieter nicht zu Wohnzwecken angeschaffte, von ihm nicht bewohnte Eigentumswohnung an einem anderen Ort schließt sein schutzwürdiges Interesse am Mietgegenstand nicht aus. Es muss auch Mietern gestattet sein, Eigentumswohnungen oder allenfalls Häuser zur Vermögensanlage anzuschaffen, ohne dass dies - soweit nicht Rechtsmissbrauch vorliegt - zum Verlust des schutzwürdigen Interesses an der Mietwohnung führen würde. (T12)  
Beisatz: Nur wenn dem Vermieter der Beweis der fehlenden Benützung zu Wohnzwecken gelingt, ist das vom Mieter behauptete dringende Wohnbedürfnis an der Wohnung zu prüfen. Dieses hat der Mieter zu beweisen. (T13)
- 10 Ob 19/04y  
Entscheidungstext OGH 30.03.2004 10 Ob 19/04y  
Auch; Beisatz: Der gekündigte Mieter wird seiner Behauptungslast nicht gerecht, wenn er bloß unter Verwendung der verba legalia darauf hinweist, die gekündigte Wohnung diene der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses. Vielmehr hat er konkrete Behauptungen aufzustellen, aus welchen Gründen - trotz der fehlenden regelmäßigen Benützung - ein schutzwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietvertrages besteht. Der Mieter muss konkretes Vorbringen zum dringenden Wohnbedürfnis erstatten, es ist aber kein detailliertes Vorbringen zu allen möglichen Einzelpunkten erforderlich; insoweit kann das Vorbringen durchaus allgemein gehalten sein. (T14)
- 8 Ob 61/04k  
Entscheidungstext OGH 24.06.2004 8 Ob 61/04k  
Auch
- 8 Ob 57/05y  
Entscheidungstext OGH 30.05.2005 8 Ob 57/05y  
Vgl; Beis wie T1
- 7 Ob 251/05w  
Entscheidungstext OGH 25.01.2006 7 Ob 251/05w  
Beisatz: Ein dringendes Wohnbedürfnis ist gegeben, wenn der Mieter nur auf Grund eines in einem Ehescheidungsverfahren abgeschlossenen gerichtlichen Vergleichs (Rückkehrverbot bis zur rechtskräftigen Beendigung sämtlicher mit der Scheidung zusammenhängender Verfahren) aus der Wohnung auszog und immer vor hatte, nach Beendigung des Scheidungsverfahrens wieder in die Wohnung zurückzukehren. (T15)
- 8 Ob 158/06b  
Entscheidungstext OGH 18.12.2006 8 Ob 158/06b  
Auch; Beisatz: Ein schutzwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietvertrags kann nur dann bejaht

werden, wenn feststeht, dass der Mieter die Wohnung mit Sicherheit in naher Zukunft wieder benötigen wird. (T16)

- 4 Ob 34/07i

Entscheidungstext OGH 20.03.2007 4 Ob 34/07i

Beis wie T3; Beisatz: Wenn der besondere, familiär bedingte Einsatz des Mieters zur ständigen Anwesenheit bei der pflegebedürftigen Person führt, kann ihm das jedenfalls dann nicht zum Nachteil gereichen, wenn damit keine rechtlich gesicherte Wohnversorgung verbunden ist. (T17)

- 5 Ob 233/07m

Entscheidungstext OGH 06.11.2007 5 Ob 233/07m

Auch; nur T2; Beis wie T3

- 1 Ob 168/07y

Entscheidungstext OGH 18.12.2007 1 Ob 168/07y

Auch

- 1 Ob 17/08v

Entscheidungstext OGH 20.06.2008 1 Ob 17/08v

Beis wie T3

- 7 Ob 195/08i

Entscheidungstext OGH 24.09.2008 7 Ob 195/08i

Vgl; Beis wie T3

- 7 Ob 22/09z

Entscheidungstext OGH 18.03.2009 7 Ob 22/09z

Auch

- 7 Ob 67/09t

Entscheidungstext OGH 29.04.2009 7 Ob 67/09t

Vgl

- 5 Ob 5/10m

Entscheidungstext OGH 11.02.2010 5 Ob 5/10m

nur: Auf ungewisse, in der Zukunft liegende Möglichkeiten ist nicht in Bedacht zu nehmen. (T18)

- 4 Ob 238/12x

Entscheidungstext OGH 15.01.2013 4 Ob 238/12x

Vgl auch; Beisatz: Hier: Vorübergehende Nichtbenutzung infolge Pflege der im Ausland lebenden Mutter in deren Haus. (T19)

- 3 Ob 43/14s

Entscheidungstext OGH 25.06.2014 3 Ob 43/14s

- 8 Ob 32/14k

Entscheidungstext OGH 30.10.2014 8 Ob 32/14k

Vgl auch; Beisatz: Eine nur abstrakte Möglichkeit eines zukünftigen Bedarfs, nämlich im Fall eines Verlustes der vom Beklagten benutzten anderweitigen Wohngelegenheiten, reicht zur Abwehr des Kündigungsgrundes nicht aus. (T20)

- 10 Ob 36/15i

Entscheidungstext OGH 28.04.2015 10 Ob 36/15i

Auch; Beis wie T9; Beis ähnlich wie T14; Beis ähnlich wie T16; Beis wie T17

- 5 Ob 77/15g

Entscheidungstext OGH 19.06.2015 5 Ob 77/15g

Auch

- 1 Ob 264/15b

Entscheidungstext OGH 28.01.2016 1 Ob 264/15b

Auch; Beis wie T16

- 10 Ob 105/15m

Entscheidungstext OGH 19.01.2016 10 Ob 105/15m

Beis ähnlich wie T14

- 4 Ob 210/17m  
Entscheidungstext OGH 23.01.2018 4 Ob 210/17m  
Auch; Beis wie T3
- 5 Ob 49/19w  
Entscheidungstext OGH 25.04.2019 5 Ob 49/19w  
Vgl auch; Beis wie T3
- 6 Ob 45/21t  
Entscheidungstext OGH 06.08.2021 6 Ob 45/21t  
Beis wie T16
- 1 Ob 228/21t  
Entscheidungstext OGH 14.12.2021 1 Ob 228/21t  
Vgl

**Schlagworte**

Dringendes Wohnbedürfnis

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1989:RS0079210

**Im RIS seit**

15.06.1997

**Zuletzt aktualisiert am**

07.03.2022

**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)