jusline®
»» Recht. Schnell

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

RS OGH 1984/6/20 7Ob598/84, 7Ob510/85, 3Ob550/85, 6Ob548/85, 7Ob724/86, 1Ob566/87, 7Ob616/87, 7Ob527

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.06.1984

Norm

MRG §30 Abs2 Z8 A1
MRG §30 Abs2 Z8 C

Rechtssatz

Bei Beurteilung der Frage des dringenden Eigenbedarfs ist ein strenger Maßstab anzulegen. Der Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfs ist demnach nur dann gegeben, wenn auf Seiten des Vermieters ein Notstand, also die unabweisliche Notwendigkeit, den bestehenden Zustand so bald als möglich zu beseitigen, vorliegt, und dies nur durch die Kündigung des bestehenden Mietvertrages möglich ist. Wenn dem Bedarf des Vermieters durch eine entsprechende Neuverteilung der ihm zur Verfügung stehenden Räume abgeholfen werden kann, ist dringender Eigenbedarf nicht gegeben (vgl MietSlg 28312, 26253, 23358 f uva). Erst dann, wenn der Eigenbedarf und seine Dringlichkeit bejaht werden, hat eine Interessenabwägung zu erfolgen (vgl MietSlg 28313, 24291, 22359 uva).

Entscheidungstexte

- 7 Ob 598/84
  Entscheidungstext OGH 20.06.1984 7 Ob 598/84
- 7 Ob 510/85
  Entscheidungstext OGH 07.03.1985 7 Ob 510/85
- 3 Ob 550/85
  Entscheidungstext OGH 08.05.1985 3 Ob 550/85
- 6 Ob 548/85
  Entscheidungstext OGH 27.06.1985 6 Ob 548/85
  nur: Der Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfes ist demnach nur dann gegeben, wenn auf Seiten des Vermieters ein Notstand, also die unabweislich Notwendigkeit, den bestehenden Zustand so bald als möglich zu beseitigen, vorliegt, und dies nur durch die Kündigung des bestehenden Mietvertrages möglich ist. (T1)
  nur: Erst dann, wenn der Eigenbedarf und seine Dringlichkeit bejaht werden, hat eine Interessenabwägung zu erfolgen. (T2)
- 7 Ob 724/86
  Entscheidungstext OGH 18.12.1986 7 Ob 724/86

- 1 Ob 566/87
  Entscheidungstext OGH 27.04.1987 1 Ob 566/87
  nur T1
- 7 Ob 616/87
  Entscheidungstext OGH 14.05.1987 7 Ob 616/87
- 7 Ob 527/88
  Entscheidungstext OGH 24.03.1988 7 Ob 527/88
  Beisatz: Bei Beurteilung der Frage, ob der Eigenbedarf durch Neuverteilung vorhandener Räume befriedigt werden kann, ist nicht in kleinlicher Weise der Nachkriegsstandard zugrundezulegen. Es ist nicht ohne Belang, ob der Eigenbedarf etwa auch durch Anmietung einer anderen Wohnung behoben werden kann. (T3)
- 7 Ob 580/89
  Entscheidungstext OGH 27.04.1989 7 Ob 580/89
  Veröff: MietSlg XLI/19
- 2 Ob 583/90
  Entscheidungstext OGH 11.07.1990 2 Ob 583/90
  nur: Der Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfes ist demnach nur dann gegeben, wenn auf Seiten des Vermieters ein Notstand, also die unabweislich Notwendigkeit, den bestehenden Zustand so bald als möglich zu beseitigen, vorliegt. (T4)
- 6 Ob 588/90
  Entscheidungstext OGH 28.06.1990 6 Ob 588/90
  nur T4
- 5 Ob 593/90
  Entscheidungstext OGH 28.08.1990 5 Ob 593/90
  Beis wie T3 nur: Bei Beurteilung der Frage, ob der Eigenbedarf durch Neuverteilung vorhandener Räume befriedigt werden kann, ist nicht in kleinlicher Weise der Nachkriegsstandard zugrundezulegen. (T5)
  Beisatz: Im Falle der Notwendigkeit der gemeinsamen Benützung von Sanitärräumen und Küche kommt aber eine Teilkündigung nicht in Frage. (T6)
- 3 Ob 584/90
  Entscheidungstext OGH 20.03.1991 3 Ob 584/90
  Vgl auch
- 1 Ob 546/91
  Entscheidungstext OGH 15.05.1991 1 Ob 546/91
  Beisatz: Hinweis auf die Ablehnung der Lehre durch 3 Ob 544/90. (T7)
  Veröff: WoBl 1991,17
- 8 Ob 581/91
  Entscheidungstext OGH 20.02.1992 8 Ob 581/91
  Auch; nur T4; Veröff: WoBl 1993,15 (Call)
- 6 Ob 637/93
  Entscheidungstext OGH 22.12.1993 6 Ob 637/93
  Vgl; nur T1; Beisatz: Daraus kann jedoch noch nicht abgeleitet werden, dass der Vermieter (oder dessen Nachkommen) zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses grundsätzlich auf eine nicht in seinem Eigentum stehende Wohnmöglichkeit verwiesen werden darf. (T8)
- 6 Ob 562/94
  Entscheidungstext OGH 19.05.1994 6 Ob 562/94
  nur: Bei Beurteilung der Frage des dringenden Eigenbedarfs ist ein strenger Maßstab anzulegen. (T9)
  Beisatz: Keinesfalls kann auf vage, in der Zukunft liegende Umstände Bedacht genommen werden. (T10)
- 1 Ob 507/95
  Entscheidungstext OGH 25.04.1995 1 Ob 507/95
  Vgl; Beis wie T3; Beis wie T8; Beisatz: Vgl: T10
- 1 Ob 619/95
  Entscheidungstext OGH 22.11.1995 1 Ob 619/95

Vgl; nur T1; Beis wie T8

- 7 Ob 2057/96t
  Entscheidungstext OGH 11.06.1996 7 Ob 2057/96t
  Vgl; Beisatz: Der Vermieter eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung, der über keine ausreichende Wohnmöglichkeit verfügt, darf im allgemeinen mit seiner Eigenbedarfskündigung nicht schon deshalb auf die Möglichkeit der Beschaffung einer Wohnung in einem nicht ihm gehörigen Haus verwiesen werden, weil er im Hinblick auf seine finanzielle Lage in der Lage wäre, sich eine solche Wohnung zu beschaffen; auch in Ansehung der finanziellen Lage hat eine Interessenabwägung zu unterbleiben. (T11) Beisatz: Eine Ausnahme von den dargestellten Grundsätzen ist nur dann gerechtfertigt, wenn das Vermögen oder Einkommen des Vermieters so groß ist, dass der Gedanke des Notstandes durch die Rechtswirksamerklärung der Eigenbedarfskündigung ad absurdum geführt werden würde. (T12)
  Beisatz: Die für die Bejahung des Kündigungsgrundes noch zulässige Grenze des Einkommens oder Vermögens des Vermieters darf nicht zu eng gezogen werden. (T13)
- 10 Ob 2428/96y
  Entscheidungstext OGH 11.02.1997 10 Ob 2428/96y
  nur T1; Beis wie T10; Veröff: SZ 70/25
- 1 Ob 194/97d
  Entscheidungstext OGH 15.07.1997 1 Ob 194/97d
  Auch; nur T1
- 7 Ob 24/97y
  Entscheidungstext OGH 17.12.1997 7 Ob 24/97y
  Auch; nur: Bei Beurteilung der Frage des dringenden Eigenbedarfs ist ein strenger Maßstab anzulegen. Der Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfs ist demnach nur dann gegeben, wenn auf Seiten des Vermieters ein Notstand, also die unabweisliche Notwendigkeit, den bestehenden Zustand so bald als möglich zu beseitigen, vorliegt. (T14)
  Beisatz: Hier: Aufkündigung einer Gartenfläche. (T15)
- 9 Ob 118/98p
  Entscheidungstext OGH 29.04.1998 9 Ob 118/98p
  nur T4
- 7 Ob 166/97f
  Entscheidungstext OGH 05.05.1998 7 Ob 166/97f
  Abweichend; Beisatz: Eigenbedarf liegt bereits dann vor, wenn die vom Vermieter bisher benützte Wohnung aufgrund einer Verschlechterung des Gesundheitszustandes nur mehr mit Schmerzen benützbar ist. (T16)
- 2 Ob 257/98b
  Entscheidungstext OGH 15.10.1998 2 Ob 257/98b
  Auch; nur T4; Beisatz: Der dringende Eigenbedarf fehlt jedenfalls dann, wenn dem Bedarf des Vermieters durch eine entsprechende Neuverteilung der ihm zur Verfügung stehenden Räume abgeholfen werden kann. Dabei muss klar sein, wie diese neue Aufteilung konkret vorgenommen werden kann, und muss überdies nach einer solchen Neuverteilung für den Vermieter und seine allfälligen Mitbewohner ein menschenwürdiges Wohnen möglich sein, wenngleich im Einzelfall nicht immer ein durchschnittlicher neuzeitlicher Wohnungsstandard erreicht werden kann. (T17)
- 6 Ob 282/98h
  Entscheidungstext OGH 29.10.1998 6 Ob 282/98h
  nur T4
- 4 Ob 279/98b
  Entscheidungstext OGH 10.11.1998 4 Ob 279/98b
  Vgl; nur T4
- 7 Ob 196/00z
  Entscheidungstext OGH 27.09.2000 7 Ob 196/00z
  nur T1
- 6 Ob 55/00g

Entscheidungstext OGH 05.10.2000 6 Ob 55/00g
nur T2; Beis ähnlich T11; Beis ähnlich T17; Beisatz: Selbstverschuldeter Eigenbedarf, der anzunehmen ist, wenn der Vermieter schuldhaft eine Sachlage herbeiführt, die ihn zwingt, zur Deckung seines Eigenbedarfs zur Kündigung zu schreiten, sei es, dass er den Eigenbedarf durch positives Tun zum Entstehen bringt, sei es, dass er den Eigenbedarf auf eine andere Weise als durch Kündigung zu befriedigen versäumt, schließt eine Kündigung aus. Allerdings dürfen dem Vermieter wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen nicht aufgelastet werden. (T18)

- 8 Ob 96/01b
  Entscheidungstext OGH 10.05.2001 8 Ob 96/01b
  Auch; nur T1; Beisatz: Hier: Aufkündigung der Mieter eines Einfamilienhauses wegen Eigenbedarfs des Enkels der Vermieterin. (T19)
- 6 Ob 35/04x
  Entscheidungstext OGH 26.08.2004 6 Ob 35/04x
  Auch; Beis wie T11
- 6 Ob 135/04b
  Entscheidungstext OGH 23.09.2004 6 Ob 135/04b
  Vgl; Beis wie T5
- 7 Ob 146/06f
  Entscheidungstext OGH 05.07.2006 7 Ob 146/06f
  Vgl auch; nur T1; Beis wie T8
- 5 Ob 83/07b
  Entscheidungstext OGH 04.06.2007 5 Ob 83/07b
  Beisatz: Der Bedarf des Kläger nach einer größeren Wohnung mit mehr als den bisherigen 68 m² Wohnfläche ist bei seinem 5-Personen-Haushalt grundsätzlich zu bejahen. Dass der Kläger nach der Geburt seines dritten Kindes drei Kleinwohnungen, die zusammengelegt ihm und seiner Familie eine ausreichende Wohnfläche von 90 m² bieten würden, neu vermietete und sich damit der Möglichkeit der Eigennutzung dieser Objekte begab, begründet den Einwand selbstverschuldeten Eigenbedarfs, wenn die Zusammenlegung der Kleinwohnungen technisch möglich, wirtschaftlich sinnvoll und für den Kläger finanzierbar gewesen wäre. (T20)
- 5 Ob 4/08m
  Entscheidungstext OGH 22.01.2008 5 Ob 4/08m
  Vgl auch; Beisatz: Hier: Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 9 MRG. (T21)
  Beisatz: Für das Vorliegen des Eigenbedarfs im maßgeblichen Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung reicht es aus, dass mit Sicherheit oder höchster Wahrscheinlichkeit in nächster Zukunft - hier zwei Monate nach Zustellung der Aufkündigung - die Obdachlosigkeit des Vermieters bevorsteht. Es ist nicht Voraussetzung, dass der Vermieter im Zeitpunkt der Einbringung der Aufkündigung bereits obdachlos ist. (T22)
  Beisatz: Auf die Möglichkeit, sich zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses eine nicht in seinem Eigentum stehende Wohnmöglichkeit zu verschaffen, kann der Vermieter nach der Rechtsprechung nur in Ausnahmefällen verwiesen werden. (T23)
- 3 Ob 110/09m
  Entscheidungstext OGH 23.06.2009 3 Ob 110/09m
  Vgl
- 4 Ob 169/09w
  Entscheidungstext OGH 19.11.2009 4 Ob 169/09w
  Auch; Beis wie T17
- 2 Ob 215/09w
  Entscheidungstext OGH 17.06.2010 2 Ob 215/09w
  Vgl; nur T14; Beisatz: Die jüngere Rechtsprechung geht von einem gemäßigteren Verständnis der im Zusammenhang mit dem dringenden Eigenbedarf ausgeformten Begriffe „Notstand“ und „Existenzgefährdung“ aus (1 Ob 111/01g; 7 Ob 146/06f; 3 Ob 110/09m; 6 Ob 203/09k), wenngleich bei der Beurteilung des dringenden Bedarfs nach wie vor ein strenger Maßstab anzulegen ist. (T24)
- 7 Ob 242/10d
  Entscheidungstext OGH 19.01.2011 7 Ob 242/10d

Auch; nur: Erst dann, wenn der Eigenbedarf und seine Dringlichkeit bejaht werden, hat eine Interessenabwägung zu erfolgen. (T25)

- 4 Ob 24/11z
  Entscheidungstext OGH 23.03.2011 4 Ob 24/11z
  Vgl auch; nur ähnlich T2
- 8 Ob 134/14k
  Entscheidungstext OGH 28.04.2015 8 Ob 134/14k
  Auch; nur T9
- 3 Ob 160/16z
  Entscheidungstext OGH 23.11.2016 3 Ob 160/16z
  Beis wie T24
- 6 Ob 129/18s
  Entscheidungstext OGH 25.10.2018 6 Ob 129/18s
  Auch; nur T9; Beis wie T18
- 9 Ob 12/21m
  Entscheidungstext OGH 24.03.2021 9 Ob 12/21m
- 5 Ob 136/20s
  Entscheidungstext OGH 04.03.2021 5 Ob 136/20s
  Vgl; Beis wie T8; Beis wie T11

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:RS0070482

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

31.05.2021

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