

# TE OGH 2011/5/18 70b71/11h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.05.2011

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofs Dr. Huber als Vorsitzende und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schaumüller, Dr. Hoch, Dr. Kalivoda und Dr. Roch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei L\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Eike Lindinger, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Verlassenschaft nach Dr. C\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\*, vertreten durch die erbserklärte Erbin B\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\*, diese vertreten durch Mag. Dr. Till Hausmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 22. Februar 2011, GZ 40 R 178/10p-12, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Durch den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 7 MRG, auf den sich die Klägerin in erster Linie stützen will, sollte einer Umwandlung von Räumlichkeiten, die zur regelmäßigen geschäftlichen Betätigung gemietet wurden, in nicht gleichwertige Verwendungsformen entgegengewirkt werden (RIS-Justiz RS0070410). Dieser Kündigungsgrund setzt nach ständiger Rechtsprechung das Fehlen einer regelmäßigen geschäftlichen Tätigkeit entweder in der vereinbarten Form und Intensität oder wenigstens in einer gleichwertigen Form voraus (RIS-Justiz RS0070431). Das Fehlen einer regelmäßigen geschäftlichen Tätigkeit ist nach den konkreten Umständen des Einzelfalls zu prüfen (vgl RIS-Justiz RS0021095) und stellt wie die ebenfalls einzelfallbezogene Frage, ob eine im Bestandsobjekt ausgeübte betriebliche Tätigkeit mit der ursprünglich im Mietvertrag bedungenen gleichwertig ist, daher keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung dar (RIS-Justiz RS0070332 [T5]; RS0070410 [T5]). Von einer zu korrigierenden Fehlbeurteilung kann im vorliegenden Fall keine Rede sein:

Die laut Mietvertrag ausschließlich zum Betrieb einer Facharztpraxis für Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde und ausdrücklich nicht zu Wohnzwecken von der Klägerin vermieteten Räumlichkeiten werden nach dem Tod des Mieters von der erbserklärten Erbin (der Witwe) weiter widmungsgemäß genutzt. Die Zahnarztpraxis wird als Witwenfortführungsbetrieb mit Vertretungsärzten geführt, wobei die Witwe selbst weiterhin als Zahntechnikerin und Rezeptionistin tätig ist. Die Ansicht der Vorinstanzen, trotz etwas geänderter Öffnungszeiten und eines Rückgangs von etwa 20 bis 30 % der Ordinationstätigkeit liege eine gleichwertige betriebliche Tätigkeit vor, steht entgegen der Ansicht der Revisionswerberin mit oberstgerichtlicher Judikatur im Einklang (vgl RIS-Justiz RS0070342). Dass sich die Witwe nun

bei der Fortführung der Ordination Dritter (von ihr verpflichtete Zahnärzte) bedienen muss, ist für die Frage der Fortsetzung einer gleichwertigen Tätigkeit nicht von Belang (vgl RIS-Justiz RS0069067).

Soweit sich die Revisionswerberin auch auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 5 MRG beruft und dabei unterstellt, die Räumlichkeiten seien zum Teil für eine - höchstpersönliche - Sachverständigentätigkeit gemietet worden, geht sie nicht vom festgestellten Sachverhalt aus. Insofern ist ihre Rechtsrüge nicht dem Gesetz gemäß ausgeführt und ist darauf nicht weiter einzugehen.

Der schließlich noch erhobene Einwand, die etwas geringere Ordinationstätigkeit bedeute eine teilweise Weitergabe des Mietgegenstands im Sinn des § 30 Abs 2 Z 4 MRG, ist unrichtig. Es genügt dazu darauf zu verweisen, dass die Verkürzung der Ordinationszeit und die damit einhergehende Verringerung der Ordinationstätigkeit, wie bereits ausgeführt, an der Gleichwertigkeit der betrieblichen Nutzung nichts ändern. Nichts deutet darauf hin, dass beabsichtigt wäre, die gemieteten Räumlichkeiten anders zu nutzen als für eine Zahnarztpraxis. Einer von der Klägerin vermissten Erörterung des „Endigungszeitpunkts“ des Witwenfortführungsbetriebs steht, wie die Revisionswerberin ohnehin selbst einräumen muss, das Neuerungsverbot nach § 504 Abs 2 ZPO entgegen. Eine in diesem Zusammenhang von der Revisionswerberin behauptete Mangelhaftigkeit des Verfahrens, weil die Beklagte einer diesbezüglichen Behauptungs- und Beweislastverpflichtung nicht nachgekommen sei, liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 dritter Satz ZPO).

Insgesamt zeigt die Revisionswerberin einen tauglichen Zulassungsgrund nicht auf. Ihr außerordentliches Rechtsmittel ist daher als unzulässig zurückzuweisen. Dies bedarf nach § 510 Abs 3 letzter Satz ZPO keiner weiteren Begründung.

**Textnummer**

E97367

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2011:0070OB00071.11H.0518.000

**Im RIS seit**

01.06.2011

**Zuletzt aktualisiert am**

14.02.2013

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

© 2024 JUSLINE

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

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