jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2018/7/17 4Ob132/18t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.07.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Vogel als Vorsitzenden und die Hofräte Dr. Schwarzenbacher, Hon.-Prof. Dr. Brenn, Dr. Rassi und MMag. Matzka als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. M***** E*****, 2. W***** E*****, 3. W***** E*****, 4. A***** T*****, 5. S***** T*****, 6. S***** T*****, alle *****, vertreten durch Dr. Werner Loos, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei M***** N*****, vertreten durch Dr. Gottfried Forsthuber, Rechtsanwalt in Baden, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 25. April 2018, GZ 40 R 278/17d-25, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

Das Berufungsgericht hat die Aufhebung der auf § 30 Abs 2 Z 5 und Z 7 MRG gestützten Aufkündigung und die Abweisung des Klagebegehrens durch das Erstgericht mit dem Hinweis auf eine vertragskonforme, geschäftliche Betätigung in den zu „gewerberechtlichen, Büro- bzw Wohnzwecken" vermieteten Räumlichkeiten bestätigt.

Rechtliche Beurteilung

In ihrer dagegen erhobenen außerordentlichen Revision zeigen die Kläger keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung auf.

1.1 Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 5 MRG ist nicht anwendbar, wenn sich Wohn- und Geschäftszweck die Waage halten (RIS-Justiz RS0068860 [T2], vgl auch RS0070154). Ob ein Hauptmietvertrag über eine Wohnung oder über Geschäftsräumlichkeiten vorliegt, hängt davon ab, ob der Mietgegenstand nach der Parteienabsicht beim Abschluss des Mietvertrags zu Wohn- oder zu Geschäftszwecken in Bestand gegeben und genommen worden ist oder welcher Zweck von den Parteien später einvernehmlich zum Vertragszweck gemacht worden ist (4 Ob 554/89 MietSlg 41.341; RIS-Justiz RS0044863, RS0070039). Beruft sich der Vermieter auf diesen Kündigungsgrund, muss er behaupten und beweisen, dass es sich bei dem Mietobjekt zumindest überwiegend um Wohnräume handelt (RIS-Justiz RS0070736).

1.2 Sowohl im Hinblick auf das klägerische Vorbringen, das nur auf das faktische Nutzungsverhalten des ursprünglichen Mieters abstellt, als auch aufgrund der Feststellungen, aus denen sich ergibt, dass das Objekt nicht hauptsächlich zur Befriedigung des Wohnbedarfs des verstorbenen Mieters vermietet wurde, ist die Verneinung des

Kündigungsgrundes der Z 5 durch das Berufungsgericht nicht korrekturbedürftig.

1.3 Auch die im Rechtsmittel zu einer (allfälligen) Eintrittsberechtigung des beklagten Erben iSd § 14 Abs 2 und Abs 3 MRG aufgeworfenen Fragen können die Zulässigkeit nicht begründen, weil der Beklagte hier nicht als Eintrittsberechtigter nach § 14 Abs 2 und Abs 3 MRG, sondern als Gesamtrechtsnachfolger des ursprünglichen Mieters in den Bestandvertrag eingetreten ist (dazu RIS-Justiz RS0012202, RS0021167, RS0021182).

2.1 Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 7 MRG setzt das Fehlen einer regelmäßigen geschäftlichen Tätigkeit entweder in der vereinbarten Form und Intensität oder wenigstens in einer gleichwertigen Form voraus (RIS-Justiz RS0070431, RS0070358). Konnte nicht festgestellt werden, ob der Bestandgegenstand zu einem besonderen Verwendungszweck vermietet wurde, reicht jede Nutzung zu geschäftlichen Zwecken (7 Ob 637/92; „branchenfreie Vermietung"). Auch bei diesem Kündigungsgrund ist auf den maßgeblichen Zeitpunkt der Zustellung der gerichtlichen Aufkündigung an den Beklagten abzustellen (8 Ob 131/14v; RIS-Justiz RS0070282, RS0070449).

2.2 Aufgrund des Umstands, dass der Beklagte das Bestandobjekt bereits seit dem Tod des ursprünglichen Mieters (somit ein Jahr vor der Aufkündigung) geschäftlich nützt und darüber hinaus seit Jahren eine gewerbliche Nutzung durch Untervermietung von fünf Wohnungen vorliegt, hält sich die Verneinung des § 30 Abs 2 Z 7 MRG durch das Berufungsgericht jedenfalls im Rahmen der aufgezeigten Rechtsprechung.

3. Das Berufungsgericht hat die geltend gemachten Kündigungsgründe im Sinne der Rechtsprechung verneint, weshalb die Frage nach der Wirksamkeit eines Kündigungsverzichts mangels Präjudizialität keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO aufwirft.

4. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 510 Abs 3 ZPO).

Textnummer

E122293

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0040OB00132.18T.0717.000

Im RIS seit

06.08.2018

Zuletzt aktualisiert am

19.10.2018

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