

TE OGH 2022/9/23 4Ob146/22g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.09.2022

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Univ.-Prof. Dr. Kodek als Vorsitzenden sowie die Hofräte Dr. Schwarzenbacher und MMag. Matzka und die Hofrätinnen Mag. Istjan, LL.M., und Mag. Fitz als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Gemeinde K*, vertreten durch Dr. Michael Dyck und andere Rechtsanwälte in Salzburg, gegen die beklagte Partei J* P*, vertreten durch Dr. Mag. Silvia Maus, Rechtsanwältin in Salzburg, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Salzburg als Berufungsgericht vom 15. Juni 2022, GZ 22 R 121/22f-24, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

[1] Die klagende Gemeinde vermietete dem Beklagten 1982 leerstehende Räume mit der ausdrücklichen Vereinbarung, dass das Mietobjekt ausschließlich zur Errichtung und zum Betrieb eines Kaffeehauses bestimmt ist und keinem anderen Zweck zugeführt werden darf.

[2] Seit spätestens 2021 nutzt der Beklagte die Räume vorwiegend für den eigenen Aufenthalt gemeinsam mit seiner Ehefrau. Fallweise kommen Freunde und Bekannte zu Besuch, die gegen geringe Kostenbeiträge Getränke konsumieren. Eine für den Betrieb eines Kaffeehauses typische Einrichtung und Ausstattung ist nicht vorhanden.

[3] Die Vorinstanzen hielten die Aufkündigung der Klägerin wegen nicht entsprechender Benützung von Geschäftsräumen nach § 30 Abs 2 Z 7 MRG für wirksam.

[4] Die dagegen erhobene außerordentliche Revision des Beklagten zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf und ist daher unzulässig.

Rechtliche Beurteilung

[5] 1. Nur anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls kann überprüft werden, ob im Bestandobjekt überhaupt eine regelmäßige geschäftliche Tätigkeit ausgeübt wird (RS0021095 [T7]) und ob diese betriebliche Tätigkeit mit der ursprünglich im Mietvertrag bedungenen gleichwertig ist (RS0070332 [T5]; RS0070410 [T5]). Die Lösung einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung ist damit in der Regel nicht verbunden.

[6] Die Revision der Klägerin kann auf Basis des festgestellten Sachverhalts auch keine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung der Vorinstanzen aufzeigen.

[7] 2. Ein sekundärer Feststellungsmangel liegt nur vor, wenn Tatsachen fehlen, die für die rechtliche Beurteilung wesentlich wären und die nach dem Vorbringen der Parteien und den Ergebnissen des Verfahrens zu prüfen waren (vgl. RS0053317). Dies ist hier weder in Zusammenhang mit der Kündigungsfristung noch des Kündigungsverzichts gegeben, weil der Beklagte in erster Instanz kein Tatsachenvorbringen zu diesen Themen erstattete. Vielmehr trat er der Aufkündigung nur mit der Behauptung entgegen, dass das Kaffeehaus nach wie vor betrieben werde.

Textnummer

E136151

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2022:0040OB00146.22G.0923.000

Im RIS seit

06.10.2022

Zuletzt aktualisiert am

06.10.2022

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