

TE OGH 1978/3/17 10b559/78

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.03.1978

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Petrasch, Dr. Resch, Dr. Schubert und Dr. Winklbauer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag. E*, Dolmetsch, *, vertreten durch Dr. Hans Schallaböck, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. W*, Facharzt, *, vertreten durch Dr. Alfred Strommer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 16. März 1977, GZ 41 R 97/77-36, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Hernals vom 30. Dezember 1976, GZ 5 C 115/76-31, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Der Beklagte ist schuldig, der Klägerin die mit 992,80 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (hievon 66,40 S Umsatzsteuer und 96,-- S Barauslagen) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin kündigte dem Beklagten das im Hause *, gemietete Kabinett Nr. * für den 31. März 1976 auf und machte als Kündigungsgrund geltend, daß der Beklagte seinen ständigen Wohnsitz nach * verlegt habe und die gekündigte Wohnung nur bei gelegentlichen Besuchen verwende, sodaß ein schutzwürdiges Interesse am Behalten der Wohnung nicht mehr gegeben sei.

Der Beklagte erhob fristgerecht Einwendungen und bestritt das Vorliegen des Kündigungsgrundes.

Der Erstrichter hob die Kündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. Er traf folgende Feststellungen:

Der Beklagte mietete das gekündigte Objekt im Mai 1956 und wohnte bis 1959 in dieser Wohnung. Von 1959 bis 1961 war er als Arzt im Krankenhaus * tätig, wo ihm ein Dienstzimmer zur Verfügung stand. Von Juni 1961 bis Juni 1962 war er beim Österreichischen Bundesheer tätig. In der Folge stand er im Krankenhaus * und im Landeskrankenhaus * in Ausbildung und wohnte jeweils in Dienstwohnungen. Vom 1. Dezember 1964 bis 1. Dezember 1965 lebte er wieder in * im gekündigten Kabinett. Er war damals bereits verheiratet, doch lebte seine Frau bei ihren Eltern. Von Dezember 1965 bis November 1968 unterzog sich der Beklagte der Ausbildung zum Facharzt in der Lungenheilstätte * (*), wo ihm eine Dienstwohnung zur Verfügung stand, in der er zusammen mit seiner Frau und seinen Kindern lebte. Seit 1. Dezember 1968 ist er im Landeskrankenhaus * tätig und wohnt mit seiner Familie in *, zuletzt in einer 98 m2 großen Mietwohnung in der *. bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Nebenräumen. Seit 1968 benützte der Beklagte das aufgekündigte Kabinett, wenn er in *, zu tun hat. Die Aufenthalte in * waren fast

ausschließlich beruflicher Natur. Ihr Zweck war die Teilnahme an wissenschaftlichen Sitzungen der Gesellschaft der Ärzte in *, deren Mitglied der Beklagte zwar nicht ist, an deren Veranstaltungen er aber teilnimmt, weiters an Sitzungen der Gesellschaft für Lungenerkrankungen und Tuberkulose in * sowie an Kolloquien und Praktika. In der Regel war der Beklagte einmal monatlich in *; es kam auch vor, daß er einen Monat lang nicht nach * kam. Im Dezember 1975 war er 10 Tage in *, sonst einen bis zwei Tage, manchmal drei Tage je Monat. Bei seinen Aufenthalten nächtigte der Beklagte im gekündigten Kabinett; er hat dort Bücher untergebracht und arbeitete bei seinem Aufenthalt im Dezember 1975 an einem Vortrag, der dann in * gehalten und in der * publiziert wurde. Kinder und Ehefrau des Beklagten nächtigten bei Aufenthalten in * nicht im Kabinett, sondern bei den Eltern der Frau. Der Beklagte hat in * in einer 82 m² großen Mietwohnung eine Privatordination; er wird steuerlich in * veranlagt; seine Kinder gehen dort in die Schule. Polizeilich gemeldet ist er sowohl in der aufgekündigten Wohnung als auch in *. Das aufgekündigte Kabinett ist voll eingerichtet. Es besteht ein Telefonanschluß, damit der Beklagte vom Landeskrankenhaus jederzeit erreichbar ist. Im Kabinett ist ein kleiner elektrischer Ofen aufgestellt, den der Beklagte aber fast nie benützt, weil er im Kalten schläft. Der Stromverbrauch schwankte seit 1968 zwischen 22 kw und 268 kw pro Jahr. Zuletzt betrug er von Dezember 1974 bis Dezember 1975 124 kw.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht die Benützung des Kabinetts durch den Beklagten als eine regelmäßige Benützung im Sinne des § 19 Abs 2 Z 13 MG; es prüfte daher nicht mehr, ob ein schutzwürdiges Interesse des Beklagten vorliege. Rechtlich beurteilte das Erstgericht die Benützung des Kabinetts durch den Beklagten als eine regelmäßige Benützung im Sinne des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 13, MG; es prüfte daher nicht mehr, ob ein schutzwürdiges Interesse des Beklagten vorliege.

Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung der Klägerin Folge und änderte es dahin ab, daß es die Kündigung für rechtswirksam erklärte. Es sprach aus, daß der von der Abänderung betroffene Wert des Streitgegenstandes, über den das Berufungsgericht entschieden hat, 1.000,-- S übersteigt. Das Berufungsgericht übernahm die Tatsachenfeststellungen des erstrichterlichen Urteils und führte in rechtlicher Hinsicht aus, die Bestimmung des § 19 Abs 2 Z 13 MG stelle darauf ab, ob die aufgekündigte Wohnung regelmäßig zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder von eintrittsberechtigten Personen im Sinne des § 19 Abs 2 Z 11 MG verwendet werde. In der Regel bestehe ein schutzwürdiges Interesse nur am Behalten einer Wohnung. In Ausnahmefällen könne ein schutzwürdiges Interesse auch an zwei Wohnungen bestehen, hiebei komme es aber naturgemäß auf die besonderen Umstände des Einzelfalles an. Wenn ? wie hier ? der Beklagte monatlich höchstens einen bis drei Tage, und auch dies nicht immer, in der aufgekündigten Wohnung verbringe, so könne nicht mehr von einer regelmäßigen Benützung zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses gesprochen werden. Es liege auch ein dauernder Mangel eines schutzwürdigen Interesses am Benützen des gekündigten Objektes vor. Der Lebensschwerpunkt des Beklagten liege unbestreitbar in *; er benütze die Wohnung bei gelegentlichen Aufenthalten nur in einem Umfang, wie dies bei einem Absteigquartier üblich ist, und für Zwecke, die möglicherweise den beruflichen Interessen des Beklagten förderlich seien, aber zweifellos keine Notwendigkeit begründeten. Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung der Klägerin Folge und änderte es dahin ab, daß es die Kündigung für rechtswirksam erklärte. Es sprach aus, daß der von der Abänderung betroffene Wert des Streitgegenstandes, über den das Berufungsgericht entschieden hat, 1.000,-- S übersteigt. Das Berufungsgericht übernahm die Tatsachenfeststellungen des erstrichterlichen Urteils und führte in rechtlicher Hinsicht aus, die Bestimmung des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 13, MG stelle darauf ab, ob die aufgekündigte Wohnung regelmäßig zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder von eintrittsberechtigten Personen im Sinne des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 11, MG verwendet werde. In der Regel bestehe ein schutzwürdiges Interesse nur am Behalten einer Wohnung. In Ausnahmefällen könne ein schutzwürdiges Interesse auch an zwei Wohnungen bestehen, hiebei komme es aber naturgemäß auf die besonderen Umstände des Einzelfalles an. Wenn ? wie hier ? der Beklagte monatlich höchstens einen bis drei Tage, und auch dies nicht immer, in der aufgekündigten Wohnung verbringe, so könne nicht mehr von einer regelmäßigen Benützung zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses gesprochen werden. Es liege auch ein dauernder Mangel eines schutzwürdigen Interesses am Benützen des gekündigten Objektes vor. Der Lebensschwerpunkt des Beklagten liege unbestreitbar in *; er benütze die Wohnung bei gelegentlichen Aufenthalten nur in einem Umfang, wie dies bei einem Absteigquartier üblich ist, und für Zwecke, die möglicherweise den beruflichen Interessen des Beklagten förderlich seien, aber zweifellos keine Notwendigkeit begründeten.

Dagegen wendet sich die Revision des Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß das Klagebegehren abgewiesen werde.

Die Klägerin beantragt, der Revision keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht gerechtfertigt.

Der Beklagte führt aus, das Berufungsgericht habe rechtsirrig angenommen, daß er die aufgekündigte Wohnung nur als Absteigquartier verwende. Die Benützung der Wohnung stehe vielmehr im Zusammenhang mit seiner beruflichen Tätigkeit, sodaß ein schutzwürdiges Interesse gegeben sei.

Gemäß § 19 Abs 2 Z 13 MG ist es als wichtiger Grund zur Kündigung anzusehen, wenn die vermiete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs des Mieters oder der eintrittsberechtigten Person (Z 11) regelmäßig verwendet wird, es sei denn, daß der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen abwesend ist. Der Kündigungstatbestand des § 19 Abs 2 Z 13 MG liegt nur dann vor, wenn dem Mieter ein schutzwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses fehlt. Ein solches Interesse ist dann anzunehmen, wenn das Wohnbedürfnis des Mieters nicht anderweitig befriedigt ist, wenn also die aufgekündigte Wohnung nach wie vor zu Wohnzwecken benötigt wird und sie nicht nur gelegentlich ? etwa als Absteigquartier oder Einstellraum ? benützt wird (vgl MietSlg 28.358, 28.357, 24.352, 24.347, 21.562 ua). Es genügt für die Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses, wenn die aufgekündigte Wohnung zumindest in mancher Beziehung noch Mittelpunkt der wirtschaftlichen Tätigkeit und des Familienlebens des Mieters ist; nicht entscheidend ist es hingegen, ob dem Mieter im Hinblick auf das Vorhandensein der Zweitwohnung die Aufgabe der aufgekündigten Wohnung unter Umständen zugemutet werden könne (MietSlg 28.356). Gemäß Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 13, MG ist es als wichtiger Grund zur Kündigung anzusehen, wenn die vermiete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs des Mieters oder der eintrittsberechtigten Person (Ziffer 11,) regelmäßig verwendet wird, es sei denn, daß der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen abwesend ist. Der Kündigungstatbestand des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 13, MG liegt nur dann vor, wenn dem Mieter ein schutzwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses fehlt. Ein solches Interesse ist dann anzunehmen, wenn das Wohnbedürfnis des Mieters nicht anderweitig befriedigt ist, wenn also die aufgekündigte Wohnung nach wie vor zu Wohnzwecken benötigt wird und sie nicht nur gelegentlich ? etwa als Absteigquartier oder Einstellraum ? benützt wird vergleiche MietSlg 28.358, 28.357, 24.352, 24.347, 21.562 ua). Es genügt für die Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses, wenn die aufgekündigte Wohnung zumindest in mancher Beziehung noch Mittelpunkt der wirtschaftlichen Tätigkeit und des Familienlebens des Mieters ist; nicht entscheidend ist es hingegen, ob dem Mieter im Hinblick auf das Vorhandensein der Zweitwohnung die Aufgabe der aufgekündigten Wohnung unter Umständen zugemutet werden könne (MietSlg 28.356).

Geht man von dieser Rechtslage aus, wurde vom Berufungsgericht das Vorliegen des Kündigungsgrundes des § 19 Abs 2 Z 13 MG mit Recht bejaht. Der familiäre Mittelpunkt des Beklagten befindet sich seit Jahren zweifellos in *, wo der Beklagte mit seiner Familie in einer 98 m² großen Mietwohnung wohnt. Selbst bei gelegentlichen Aufenthalten in * wird das aufgekündigte Kabinett von der Familie des Beklagten nicht benützt. Aber auch der Schwerpunkt der beruflichen Tätigkeit des Beklagten liegt in *, wo er als Arzt am Landeskrankenhaus tätig ist und darüber hinaus in einer 82 m² großen Wohnung seine Privatordination als Facharzt betreibt. Das aufgekündigte Mietobjekt wird nur bei Aufenthalten des Beklagten zum Zwecke des Besuchs von Vorträgen und Veranstaltungen in * in einem so geringen Ausmaß bewohnt, daß nur von einer gelegentlichen Benützung gesprochen werden kann (vgl MietSlg 27.405). Nach dem festgestellten Sachverhalt kann jedenfalls nicht gesagt werden, daß die aufgekündigte Wohnung wenigstens noch teilweise Mittelpunkt der beruflichen Tätigkeit des Beklagten wäre. Ein echtes Wohnbedürfnis des Beklagten ist nach den getroffenen Feststellungen zu verneinen. Daß der Annahme einer Verschweigung des Kündigungsgrundes die Eventualmaxime entgegensteht, erkennt der Beklagte selbst, sodaß hierauf nicht näher einzugehen ist. Geht man von dieser Rechtslage aus, wurde vom Berufungsgericht das Vorliegen des Kündigungsgrundes des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 13, MG mit Recht bejaht. Der familiäre Mittelpunkt des Beklagten befindet sich seit Jahren zweifellos in *, wo der Beklagte mit seiner Familie in einer 98 m² großen Mietwohnung wohnt. Selbst bei gelegentlichen Aufenthalten in * wird das aufgekündigte Kabinett von der Familie des Beklagten nicht benützt. Aber auch der Schwerpunkt der beruflichen Tätigkeit des Beklagten liegt in *, wo er als Arzt am Landeskrankenhaus tätig ist und darüber hinaus in

einer 82 m² großen Wohnung seine Privatordination als Facharzt betreibt. Das aufgekündigte Mietobjekt wird nur bei Aufenthalt des Beklagten zum Zwecke des Besuchs von Vorträgen und Veranstaltungen in * in einem so geringen Ausmaß bewohnt, daß nur von einer gelegentlichen Benützung gesprochen werden kann (vergleiche, MietSlg 27.405). Nach dem festgestellten Sachverhalt kann jedenfalls nicht gesagt werden, daß die aufgekündigte Wohnung wenigstens noch teilweise Mittelpunkt der beruflichen Tätigkeit des Beklagten wäre. Ein echtes Wohnbedürfnis des Beklagten ist nach den getroffenen Feststellungen zu verneinen. Daß der Annahme einer Verschweigung des Kündigungsgrundes die Eventualmaxime entgegensteht, erkennt der Beklagte selbst, sodaß hierauf nicht näher einzugehen ist.

Bei der gegebenen Sachlage wurde das Vorliegen des Kündigungsgrundes des § 19 Abs 2 Z 13 MG vom Berufungsgericht mit Recht bejaht, sodaß der Revision der Erfolg zu versagen war. Bei der gegebenen Sachlage wurde das Vorliegen des Kündigungsgrundes des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 13, MG vom Berufungsgericht mit Recht bejaht, sodaß der Revision der Erfolg zu versagen war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E801030

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1978:0010OB00559.78.0317.000

Im RIS seit

24.02.2026

Zuletzt aktualisiert am

24.02.2026

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