

# TE OGH 2003/4/2 9Ob26/03v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.04.2003

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Spenling, Dr. Hradil, Dr. Hopf und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M\*\*\*\*\* KEG, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Erich Kafka ua, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei Ing. Claudia G\*\*\*\*\*, Geschäftsfrau, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Michael Drexler, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung eines Bestandobjektes, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 11. Dezember 2002, GZ 39 R 345/02b-36, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 6 MRG ist dann gegeben, wenn die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs 3 MRG) regelmäßig verwendet wird, es sei denn, dass der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend ist. Dieser Kündigungsgrund hat zwei Voraussetzungen, und zwar das Fehlen einer regelmäßigen Verwendung zu Wohnzwecken und den Mangel eines dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Person. Die regelmäßige Verwendung zu Wohnzwecken wird angenommen, wenn der Mieter die Wohnung wenigstens während eines beachtlichen Zeitraums im Jahr (zB 3-4 Tage in der Woche) als wirtschaftlichen und familiären Mittelpunkt ausnützt oder wenn eintrittsberechtigte Personen dies tun (RIS-Justiz RS0079241; 3 Ob 331/98t ua). Solange der Lebensschwerpunkt zumindest zum Teil noch in der aufgekündigten Wohnung liegt, erfüllt auch die Benützung zweier Wohnungen noch nicht den Kündigungstatbestand (SZ 69/32; 8 Ob 112/98y; WoBl 2000/124; 8 Ob 349/99b). Es genügt also, wenn die aufgekündigte Wohnung zumindest in mancher Beziehung auch wirtschaftlicher bzw. familiärer Mittelpunkt des Mieters ist (8 Ob 349/99b; 3 Ob 165/00m mwN). Der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG ist dann gegeben, wenn die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (Paragraph 14, Absatz 3, MRG) regelmäßig verwendet wird, es sei denn, dass der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend ist. Dieser Kündigungsgrund hat zwei Voraussetzungen, und zwar das Fehlen einer regelmäßigen

Verwendung zu Wohnzwecken und den Mangel eines dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Person. Die regelmäßige Verwendung zu Wohnzwecken wird angenommen, wenn der Mieter die Wohnung wenigstens während eines beachtlichen Zeitraums im Jahr (zB 3-4 Tage in der Woche) als wirtschaftlichen und familiären Mittelpunkt ausnützt oder wenn eintrittsberechtigte Personen dies tun (RIS-Justiz RS0079241; 3 Ob 331/98t ua). Solange der Lebensschwerpunkt zumindest zum Teil noch in der aufgekündigten Wohnung liegt, erfüllt auch die Benützung zweier Wohnungen noch nicht den Kündigungstatbestand (SZ 69/32; 8 Ob 112/98y; WoBl 2000/124; 8 Ob 349/99b). Es genügt also, wenn die aufgekündigte Wohnung zumindest in mancher Beziehung auch wirtschaftlicher bzw. familiärer Mittelpunkt des Mieters ist (8 Ob 349/99b; 3 Ob 165/00m mwN).

Die Frage, ob in diesem Sinn von einer regelmäßigen Verwendung für Wohnzwecke gesprochen werden kann, hängt von den Umständen des konkreten Einzelfalls ab und erfüllt daher - von Fällen krasser Fehlbeurteilung durch das Berufungsgericht abgesehen - nicht die Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO. Eine unvertretbare Fehlbeurteilung ist aber dem Berufungsgericht nicht unterlaufen. Die Frage, ob in diesem Sinn von einer regelmäßigen Verwendung für Wohnzwecke gesprochen werden kann, hängt von den Umständen des konkreten Einzelfalls ab und erfüllt daher - von Fällen krasser Fehlbeurteilung durch das Berufungsgericht abgesehen - nicht die Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO. Eine unvertretbare Fehlbeurteilung ist aber dem Berufungsgericht nicht unterlaufen.

Dass das Berufungsgericht in seiner zusammenfassenden Wertung der erstgerichtlichen Feststellungen von einer Nutzung der Wohnung durch die Beklagte im Ausmaß von ca 12 Tagen pro Monat ausgeht, ist weder aktenwidrig noch ein Abgehen von den Feststellungen. Daraus ist zu entnehmen, dass die Beklagte in der Zeit unmittelbar vor der Aufkündigung (der unmittelbare Zeitpunkt der Aufkündigung ist wegen des damaligen Mutterschaftsurlaubs der Beklagten atypisch) von Donnerstag bis Sonntag und später von Freitag bis Sonntag in Wien war und dabei die Wohnung bewohnte. Damit stehen die Ausführungen des Berufungsgerichtes völlig im Einklang. Die Revisionswerberin stützt sich nur auf die Zeit ab September 2001 und kommt selbst für diese Zeit nur deshalb zu einem anderen ziffernmäßigen Ergebnis als das Berufungsgericht, weil sie überdies in wenig sachgerechter Weise ausschließlich auf die Zahl der Nächtigungen abstellt.

Auch der von der zweiten Instanz vertretene Rechtsstandpunkt, dass die Verwendung der Wohnung zu Wohnzwecken nicht zur Voraussetzung habe, dass der Mieter den ganzen Tag in der Wohnung verbringe, dort regelmäßig warme Mittagsmahlzeiten einnehme und seine Wäsche wasche, macht die insgesamt den zur Verfügung stehenden Beurteilungsspielraum nicht überschreitende Entscheidung der zweiten Instanz nicht unvertretbar.

**Textnummer**

E69232

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2003:0090OB00026.03V.0402.000

**Im RIS seit**

02.05.2003

**Zuletzt aktualisiert am**

17.12.2012

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