

TE OGH 2000/3/15 9Ob51/00s

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 15.03.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Steinbauer, Dr. Spenling, Dr. Hradil und Dr. Hopf als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Friedrich A*****, Rechtsanwalt, *****, vertreten durch Dr. Johann Etienne Korab, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Dr. Eva V*****, Rechtsanwältin, *****, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 10. Dezember 1999, GZ 41 R 249/99t-19, 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).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Dem Untervermieter stehen dem Untermieter gegenüber grundsätzlich die gleichen Kündigungsgründe wie dem Vermieter gegen den Mieter zu; darüber hinaus gewährt § 30 Abs 2 Z 12 MRG - der mit § 19 Abs 2 Z 12 MG selbst im Wortlaut übereinstimmt, sodass die hiezu ergangene Rechtsprechung auch weiterhin anwendbar bleibt - dem Untervermieter insofern eine erweiterte Kündigungsmöglichkeit (vgl Würth in Rummel 2 § 30 MRG Rz 43 mwN), als ua durch die Fortsetzung der Untermiete wichtige Interessen des Untervermieters verletzt würden, namentlich wenn er den Mietgegenstand für sich selbst ... dringend benötigt. Nach ständiger Rechtsprechung sind unter diesen wichtigen Interessen des Untervermieters alle Momente zu verstehen, die für den Untervermieter vom Standpunkt seiner Familieninteressen oder seiner geschäftlichen Bedürfnisse von maßgeblicher Bedeutung sind, ohne dass es sich geradezu um Lebensnotwendigkeiten handeln muss. Zu diesen Interessen gehört zufolge ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung auch der Eigenbedarf, aber unter Anlegung eines weniger strengen Maßstabs als bei der Aufkündigung einer Hauptmiete und ohne Interessenabwägung oder Ersatzbeistellung (SpR 30 neu = SZ 24/177; MietSlg 16.452, 18.468; RdW 1991, 262 ua; zuletzt 1 Ob 2149/96b, auszugsweise veröffentlicht in MietSlg 48.369; Würth aaO § 30 MRG Rz 44). Dem Untervermieter stehen dem Untermieter gegenüber grundsätzlich die gleichen Kündigungsgründe wie dem Vermieter gegen den Mieter zu; darüber hinaus gewährt Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG - der mit Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 12, MG selbst im Wortlaut übereinstimmt, sodass die hiezu ergangene Rechtsprechung auch weiterhin anwendbar bleibt - dem Untervermieter insofern eine erweiterte Kündigungsmöglichkeit vergleiche

Würth in Rummel2 Paragraph 30, MRG Rz 43 mwN), als ua durch die Fortsetzung der Untermiete wichtige Interessen des Untervermieters verletzt würden, namentlich wenn er den Mietgegenstand für sich selbst ... dringend benötigt. Nach ständiger Rechtsprechung sind unter diesen wichtigen Interessen des Untervermieters alle Momente zu verstehen, die für den Untervermieter vom Standpunkt seiner Familieninteressen oder seiner geschäftlichen Bedürfnisse von maßgeblicher Bedeutung sind, ohne dass es sich geradezu um Lebensnotwendigkeiten handeln muss. Zu diesen Interessen gehört zufolge ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung auch der Eigenbedarf, aber unter Anlegung eines weniger strengen Maßstabs als bei der Aufkündigung einer Hauptmiete und ohne Interessenabwägung oder Ersatzbeistellung (SpR 30 neu = SZ 24/177; MietSlg 16.452, 18.468; RdW 1991, 262 ua; zuletzt 1 Ob 2149/96b, auszugsweise veröffentlicht in MietSlg 48.369; Würth aaO Paragraph 30, MRG Rz 44).

Diese Rechtslage wurde vom Berufungsgericht richtig wiedergegeben. Die Frage, ob der vom Hauptmieter hier geltend gemachte Bedarf den wiedergegebenen Kündigungsgrund verwirklicht, ist zufolge ihrer Einzelfallbezogenheit keine erhebliche Rechtsfrage (1 Ob 2149/96b). Nach dem festgestellten Sachverhalt benötigt der Kläger, der im von ihm gemieteten Objekt eine Rechtsanwaltskanzlei betreibt, den von der Beklagten in Unterbestand genommenen Raum, weil er nur damit den Raumbedarf eines anderen Rechtsanwaltes befriedigen kann, der seinerseits vier Kanzleiräume in Unterbestand genommen hat und mit dem zur Absicherung der Existenz der von seiner Tochter weiterzuführenden Kanzlei des Klägers eine Kooperation geplant ist. Da feststeht, dass diese Pläne gefährdet sind, wenn der Kläger den Raumbedarf des anderen Rechtsanwaltes nicht befriedigen kann, liegt in der Beurteilung des Berufungsgerichtes, dass die Aufrechterhaltung des mit der Beklagten bestehenden Untermietverhältnisses wichtige Interessen des Klägers verletzen würde, jedenfalls keine die Zulässigkeit der Revision rechtfertigende Fehlbeurteilung.

Dass der hier zu beurteilende Fall (nur) einen Einzelraum betrifft, verleiht der Sache keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung. Ebensowenig kann der Revisionswerberin beigepflichtet werden, wenn sie meint, dass ab einer gewissen Größe des Bestandobjektes ein rechtserheblicher Raumbedarf gar nicht mehr bestehen könne. Mit ihrem umfangreichen Vorbringen zur Bestreitung dieses Raumbedarfes bekämpft sie in Wahrheit in unzulässiger Weise die Beweiswürdigung der Vorinstanzen. Auch ihre Meinung, es handle sich um vage, in der Zukunft liegende Umstände, ist durch die Feststellungen über den akuten Raumbedarf des anderen Rechtsanwaltes nicht gedeckt.

Auf Umstände, die sich nach Schluss der Verhandlung erster Instanz ereignet haben, kann sich die Beklagte im Revisionsverfahren nicht berufen.

Anmerkung

E57236 09A00510

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0090OB00051.00S.0315.000

Dokumentnummer

JJT_20000315_OGH0002_0090OB00051_00S0000_000

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