

# TE OGH 1948/9/8 3Ob263/48

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 08.09.1948

## Norm

ABGB §1116

Mietengesetz §1

Mietengesetz §19 Abs2 Z3

Mietengesetz §21

## Kopf

SZ 21/125

## Spruch

Das Vorliegen der Mieterschutzfreiheit hat die kündigende Partei zu beweisen.

Entscheidung vom 8. September 1948, 3 Ob 263/48.

I. Instanz: Bezirksgericht Innere Stadt; II. Instanz: Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien.

## Text

Das Erstgericht erkannte die auf Mieterschutzfreiheit und den Kündigungsgrund des § 19, Abs. 2, Z. 3 MietG. gestützte Kündigung des der Beklagten unvermieteten Zimmers der Wohnung der Klägerin für rechtswirksam, weil das Zimmer am 31. Juli 1925 nicht unvermietet war und nicht mit Einrichtungsgegenständen der Beklagten ausgestattet ist, daher die Bestimmungen des Mietengesetzes auf das Untermietverhältnis keine Anwendung zu finden haben.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil. Es stellte sich auf den Standpunkt, daß für den Umstand, ob ein Bestandverhältnis den Bestimmungen oder Kündigungsbeschränkungen des Mietengesetzes unterliege, die gekündigte Partei, die eine derartige Behauptung aufstelle, beweispflichtig sei, daß aber die beklagte Partei einen derartigen Beweis weder angeboten noch erbracht habe.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision der beklagten Partei Folge und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Urteilsfällung an das Berufungsgericht zurück.

## Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Die Revision ist begründet, soweit sie aus dem Revisionsgrunde der unrichtigen rechtlichen Beurteilung die Rechtsmeinung des Berufungsgerichtes bekämpft, daß die gekündigte Partei dafür beweispflichtig sei, daß das gekündigte Bestandverhältnis den Bestimmungen oder den Kündigungsbeschränkungen des Mietengesetzes unterliege. Nach § 1, Abs. 1 MietG. finden die Bestimmungen dieses Gesetzes auf die Miete von Wohnungen oder von einzelnen Wohnungsbestandteilen Anwendung. Schon aus dieser Bestimmung im Zusammenhalte mit dem Eingangssatz des zweiten Absatzes des § 1 ergibt sich, daß bei allen Bestandverhältnissen der Mieterschutz die Regel

und die im zweiten Absatz angeführten Fälle, die hinsichtlich der Kundigungsbeschränkungen durch § 1 der Änderungsverordnung vom 5. September 1939, DRGBI. I S. 1671, noch weiter eingeschränkt wurden, die Ausnahme bilden. Die im § 1116 ABGB. getroffene Regelung für die Aufkündigung von Bestandverträgen ist daher durch das Mietengesetz so weitgehend eingeschränkt, daß die Mieterschutz- oder Kündigungsfreiheit einen Ausnahmefall darstellt. § 21, Abs. 1 MietG. spricht zwar nur aus, daß die aufkündige Partei, auch wenn sich der Bestandnehmer in den Einwendungen nicht auf das Mietengesetz beruft, das Vorhandensein eines Kündigungsgrundes nachzuweisen hat. Damit wollte aber das Gesetz, wie die Regierungsvorlage ausdrücklich sagt, zum Ausdruck bringen, daß jede Kündigung gegen die Einwendungen erhoben werden, vom Standpunkt des Mietengesetzes aus zu beurteilen ist. Es bedarf nicht einmal einer förmlichen Einwendung der gekündigten Partei, daß kein Kündigungsgrund nach dem Mietengesetz vorliege oder daß der Bestandvertrag dem Mietengesetz unterliege, vielmehr muß, wenn die gekündigte Partei überhaupt fristgerecht Einwendungen erhebt, die kündigende Partei, selbst wenn sie keinen Kündigungsgrund, sondern nur die Nichtanwendbarkeit des Mietengesetzes geltend macht, dies beweisen. Es ist daher die Rechtsprechung und Lehre einhellig der Ansicht, daß die bloße Erhebung von Einwendungen genügt, um die kündigende Partei zu zwingen, entweder das Vorliegen des geltend gemachten Kündigungsgrundes oder die behauptete Mieterschutzfreiheit zu beweisen (Hesse, Anm. 2 a zu § 21 MietG.; Sternberg, Das Mietengesetz, S. 478; Begründung zur Regierungsvorlage, 1922, Blg. 723; SZ. VI/33; 1 Ob 1113/36, RZtg. 1937, S. 58).

#### **Anmerkung**

Z21125

#### **Schlagworte**

Bestandverfahren, Einwendungen bei Mieterschutzfreiheit, Beweislast, Mieterschutzfreiheit, Einwendungen im Bestandverfahren, Mieterschutzfreiheit, Mieterschutzfreiheit, Beweislast

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1948:0030OB00263.48.0908.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19480908\_OGH0002\_0030OB00263\_4800000\_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](http://www.jusline.at)