jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2020/7/29 9Ob40/20b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.07.2020

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Hopf als Vorsitzenden, die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Fichtenau, Dr. Hargassner, Mag. Korn und Dr. Stefula als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. H***** und 2. Dipl.-Ing. W*****, beide vertreten durch Dr. Hans-Jörg Luhamer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei S*****, vertreten durch Dr. Hans Wagner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 20. Mai 2020, GZ 38 R 52/20h-24, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 6 MRG setzt die fehlende regelmäßige Verwendung des aufgekündigten Objekts zu Wohnzwecken und den Mangel eines dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder eintrittsberechtigter Personen voraus (RS0070217). Den Nachweis für das Fehlen der regelmäßigen Verwendung hat der Vermieter zu erbringen (vgl RS0079350).

2. Die Beurteilung der Frage, ob von einer regelmäßigen Verwendung zu Wohnzwecken gesprochen werden kann, hängt von den Umständen des konkreten Einzelfalls ab und stellt daher regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO dar, soweit nicht eine krasse Fehlbeurteilung vorliegt (RS0079241 [T13, T17]).

3. Selbst die Benützung mehrerer Wohnungen erfüllt noch nicht den Kündigungstatbestand nach § 30 Abs 2 Z 6 MRG, solange der Mittelpunkt der Lebenshaltung zumindest zum Teil in der aufgekündigten Wohnung liegt (RS0079252). Gemeinsame Wirtschaftsführung wird etwa dann angenommen, wenn eine Familie in zwei unmittelbar benachbarten Wohnungen gemeinsam wirtschaftet, wobei es unerheblich ist, in welcher Wohnung der Schwerpunkt der Wirtschaftsführung liegt. Dies gilt auch, wenn zu einer Kleinwohnung eine weitere Wohnung im selben Haus für Wohnzwecke angemietet wird. Beide Wohnungen bilden dann, auch wenn zwei Bestandverträge vorliegen, faktisch eine Wohneinheit (2 Ob 121/02m mwN). Aber auch der Umstand, dass der Beklagte Mieter von zwei Wohnungen im selben Haus ist, die allenfalls nicht mehr der Kategorie „Kleinwohnungen“ zugerechnet werden können, begründet entgegen der Ansicht der Revisionswerber kein Abweichen des Berufungsgerichts von der herrschenden Rechtsprechung (vgl 5 Ob 187/13f; 8 Ob 84/14g).

Ist davon auszugehen, dass der erkennbare Zweck der Anmietung einer weiteren Wohnung in der Erweiterung des bisherigen Wohnbereichs bestand, ist unabhängig von dem Umstand, dass zwei Mietverträge vorliegen, faktisch eine Wohneinheit anzunehmen (vgl RS0068547). Dass dabei der Schwerpunkt der Wirtschaftsführung in einem Objekt liegt und die zweite Wohnung nur für untergeordnete Zwecke genutzt wird, schadet dabei nicht, werden doch auch bei einer einheitlichen Wohnung nicht alle Räume in derselben Intensität genutzt und finden einzelne „nur" als Abstell- oder Schrankraum und Arbeitszimmer Verwendung. Daher kommt es auch nicht notwendigerweise darauf an, ob in beiden Wohnungen eine aufrechte Gaszufuhr vorhanden ist, insbesondere wenn man berücksichtigt, dass die Gastherme vom Mieter selbst eingebaut wurde.

Die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass der Kündigungsgrund im konkreten Fall nicht erfüllt ist, hält sich daher im Rahmen des gesetzlich eingeräumten Ermessenspielraums.

4. Mangels Darstellung einer Rechtsfrage von der Qualität des § 502 Abs 1 ZPO ist die außerordentliche Revision zurückzuweisen. Einer weiteren Begründung bedarf diese Zurückweisung nicht (§ 510 Abs 3 Satz 3 ZPO).

Textnummer

E129159

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:0090OB00040.20B.0729.000

Im RIS seit

29.09.2020

Zuletzt aktualisiert am

29.09.2020

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