

Gericht

OGH

Rechtssatznummer

RS0079210

Entscheidungsdatum

24.05.1989

Geschäftszahl

3Ob507/89; 6Ob521/90; 8Ob606/90; 1Ob548/91; 3Ob1567/92; 4Ob1571/92; 8Ob1610/92; 6Ob559/93; 3Ob545/93; 1Ob602/94; 5Ob564/94; 3Ob552/95; 3Ob565/95; 1Ob618/95; 1Ob2057/96y; 3Ob402/97g; 5Ob254/98h; 9Ob100/99t; 10Ob143/99y; 10Ob46/00p; 3Ob165/00m; 1Ob224/00y; 9Ob311/00a; 1Ob278/03v; 3Ob186/03d; 10Ob19/04y; 8Ob61/04k; 8Ob57/05y; 7Ob251/05w; 8Ob158/06b; 4Ob34/07i; 5Ob233/07m; 1Ob168/07y; 1Ob17/08v; 7Ob195/08i; 7Ob22/09z; 7Ob67/09t; 5Ob5/10m; 4Ob238/12x; 3Ob43/14s; 8Ob32/14k; 10Ob36/15i; 5Ob77/15g; 1Ob264/15b; 10Ob105/15m; 4Ob210/17m; 5Ob49/19w

Norm

MRG §30 Abs2 Z6 C; ZPO §502 HIII4

Rechtssatz

Auch wenn der Mieter die Wohnung nicht regelmäßig zu Wohnzwecken verwendet, berechtigt dies den Vermieter dann nicht zur Kündigung, wenn der Mieter ein schutzwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietvertrages hat. Diese Voraussetzung ist allerdings nur erfüllt, wenn feststeht, dass der Mieter die Wohnung mit Sicherheit in naher Zukunft wieder benötigen wird. Auf ungewisse, in der Zukunft liegende Möglichkeiten ist nicht in Bedacht zu nehmen.

Entscheidungstexte

TE OGH 1989-05-24 3 Ob 507/89

Veröff: MietSlg 41348

TE OGH 1990-02-22 6 Ob 521/90

Veröff: MietSlg 42338

TE OGH 1990-07-26 8 Ob 606/90

Auch; Beisatz: Steht fest, dass die aufgekündigte Wohnung nicht regelmäßig zu Wohnzwecken verwendet wird, hat der Mieter zu behaupten und zu beweisen, dass dies in naher Zukunft mit Sicherheit der Fall sein wird. (T1)

TE OGH 1991-04-10 1 Ob 548/91

Beis wie T1; Veröff: WoBl 1991,192 (Würth)

TE OGH 1992-07-07 3 Ob 1567/92

Vgl auch; nur: Auch wenn der Mieter die Wohnung nicht regelmäßig zu Wohnzwecken verwendet, berechtigt dies den Vermieter dann nicht zur Kündigung, wenn der Mieter ein schutzwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietvertrages hat. (T2)

TE OGH 1992-07-14 4 Ob 1571/92

Auch; Beisatz: Ob aber das Gericht zweiter Instanz im konkreten Fall auf Grund der festgestellten Umstände zu Recht den Schluss gezogen hat, dass dem Beklagten ein schutzwürdiges Interesse zuzubilligen sei, hat keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung. (T3)

TE OGH 1992-09-10 8 Ob 1610/92

Auch; nur T2; Beisatz: Die Nichtbenützung einer in desolatem Zustand gemieteten Wohnung während langwieriger und mit hohen Kosten verbundener Renovierungsarbeiten ist insbesondere bei einem jungen Mieter mit geringem Einkommen grundsätzlich nicht als Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2 Z 6 MRG zu werten. (T4)

TE OGH 1993-07-01 6 Ob 559/93

nur: Diese Voraussetzung ist allerdings nur erfüllt, wenn feststeht, dass der Mieter die Wohnung mit Sicherheit in naher Zukunft wieder benötigen wird. Auf ungewisse, in der Zukunft liegende Möglichkeiten ist nicht in Bedacht zu nehmen. (T5)

Veröff: WoBl 1993,227

TE OGH 1993-11-10 3 Ob 545/93

Beis wie T1

TE OGH 1994-10-11 1 Ob 602/94

Vgl auch

TE OGH 1995-01-13 5 Ob 564/94

Beisatz: Das Vorhandensein eines eigenen Hauses schließt regelmäßig das Wohnbedürfnis für eine zusätzliche Mietwohnung aus. (T6)

TE OGH 1995-08-30 3 Ob 552/95

Auch; nur T2; Beis wie T6

TE OGH 1995-10-11 3 Ob 565/95

TE OGH 1995-10-17 1 Ob 618/95

Auch

TE OGH 1996-06-04 1 Ob 2057/96y

Auch

TE OGH 1998-07-15 3 Ob 402/97g

Beisatz: Hier: Berufliche Abwesenheit. (T7)

TE OGH 1998-10-13 5 Ob 254/98h

Vgl; nur T5

TE OGH 1999-05-05 9 Ob 100/99t

Vgl auch; Beis wie T4

TE OGH 1999-06-29 10 Ob 143/99y

TE OGH 2000-03-23 10 Ob 46/00p

Vgl auch; Beis wie T3

TE OGH 2000-11-15 3 Ob 165/00m

TE OGH 2001-01-30 1 Ob 224/00y

nur: Auf ungewisse, in der Zukunft liegende Möglichkeiten ist nicht in Bedacht zu nehmen. (T8)

nur T2

TE OGH 2001-02-28 9 Ob 311/00a

Beisatz: Der Mieter trifft bei Nichtbenützung einer Wohnung die Behauptungslast und Beweislast, dass er ein schutzwürdiges Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses hat. (T9)

Beisatz: Ist ungewiss, ob die Wohnung in naher Zukunft wieder benützt wird, etwa wenn die Rückkehr wegen Alters oder Gesundheitszustandes fraglich ist, ist ein schutzwürdiges Interesse zu verneinen. (T10)

TE OGH 2003-12-16 1 Ob 278/03v

Auch; nur T5; Beisatz: Dies gilt ebenso für eine zu erwartende Benützung durch einen Untermieter. Der Mieter kann sich aber nicht darauf berufen, das Objekt wäre wegen seines abgewohnten Zustandes unvermietbar gewesen, wenn er etwa zwei Jahre lang keine Schritte zur Renovierung unternimmt. (T11)

TE OGH 2003-12-17 3 Ob 186/03d

Auch; Beisatz: Eine vom Mieter nicht zu Wohnzwecken angeschaffte, von ihm nicht bewohnte Eigentumswohnung an einem anderen Ort schließt sein schutzwürdiges Interesse am Mietgegenstand nicht aus. Es muss auch Mietern gestattet sein, Eigentumswohnungen oder allenfalls Häuser zur Vermögensanlage anzuschaffen, ohne dass dies - soweit nicht Rechtsmissbrauch vorliegt - zum Verlust des schutzwürdigen Interesses an der Mietwohnung führen würde. (T12)

Beisatz: Nur wenn dem Vermieter der Beweis der fehlenden Benützung zu Wohnzwecken gelingt, ist das vom Mieter behauptete dringende Wohnbedürfnis an der Wohnung zu prüfen. Dieses hat der Mieter zu beweisen. (T13)

TE OGH 2004-03-30 10 Ob 19/04y

Auch; Beisatz: Der gekündigte Mieter wird seiner Behauptungslast nicht gerecht, wenn er bloß unter Verwendung der verba legalia darauf hinweist, die gekündigte Wohnung diene der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses. Vielmehr hat er konkrete Behauptungen aufzustellen, aus welchen Gründen - trotz der fehlenden regelmäßigen Benützung - ein schutzwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietvertrages besteht. Der Mieter muss konkretes Vorbringen zum dringenden Wohnbedürfnis erstatten, es ist aber kein detailliertes Vorbringen zu allen möglichen Einzelpunkten erforderlich; insoweit kann das Vorbringen durchaus allgemein gehalten sein. (T14)

TE OGH 2004-06-24 8 Ob 61/04k

Auch

TE OGH 2005-05-30 8 Ob 57/05y

Vgl; Beis wie T1

TE OGH 2006-01-25 7 Ob 251/05w

Beisatz: Ein dringendes Wohnbedürfnis ist gegeben, wenn der Mieter nur auf Grund eines in einem Ehescheidungsverfahren abgeschlossenen gerichtlichen Vergleichs (Rückkehrverbot bis zur rechtskräftigen Beendigung sämtlicher mit der Scheidung zusammenhängender Verfahren) aus der Wohnung auszog und immer vor hatte, nach Beendigung des Scheidungsverfahrens wieder in die Wohnung zurückzukehren. (T15)

TE OGH 2006-12-18 8 Ob 158/06b

Auch; Beisatz: Ein schutzwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietvertrags kann nur dann bejaht werden, wenn feststeht, dass der Mieter die Wohnung mit Sicherheit in naher Zukunft wieder benötigen wird. (T16)

TE OGH 2007-03-20 4 Ob 34/07i

Beis wie T3; Beisatz: Wenn der besondere, familiär bedingte Einsatz des Mieters zur ständigen Anwesenheit bei der pflegebedürftigen Person führt, kann ihm das jedenfalls dann nicht zum Nachteil gereichen, wenn damit keine rechtlich gesicherte Wohnversorgung verbunden ist. (T17)

TE OGH 2007-11-06 5 Ob 233/07m

Auch; nur T2; Beis wie T3

TE OGH 2007-12-18 1 Ob 168/07y

Auch

TE OGH 2008-06-20 1 Ob 17/08v

Beis wie T3

TE OGH 2008-09-24 7 Ob 195/08i

Vgl; Beis wie T3

TE OGH 2009-03-18 7 Ob 22/09z

Auch

TE OGH 2009-04-29 7 Ob 67/09t

Vgl

TE OGH 2010-02-11 5 Ob 5/10m

nur: Auf ungewisse, in der Zukunft liegende Möglichkeiten ist nicht in Bedacht zu nehmen. (T18)

TE OGH 2013-01-15 4 Ob 238/12x

Vgl auch; Beisatz: Hier: Vorübergehende Nichtbenutzung infolge Pflege der im Ausland lebenden Mutter in deren Haus. (T19)

TE OGH 2014-06-25 3 Ob 43/14s

TE OGH 2014-10-30 8 Ob 32/14k

Vgl auch; Beisatz: Eine nur abstrakte Möglichkeit eines zukünftigen Bedarfs, nämlich im Fall eines Verlustes der vom Beklagten benutzten anderweitigen Wohngelegenheiten, reicht zur Abwehr des Kündigungsgrundes nicht aus. (T20)

TE OGH 2015-04-28 10 Ob 36/15i

Auch; Beis wie T9; Beis ähnlich wie T14; Beis ähnlich wie T16; Beis wie T17

TE OGH 2015-06-19 5 Ob 77/15g

Auch

TE OGH 2016-01-28 1 Ob 264/15b

Auch; Beis wie T16

TE OGH 2016-01-19 10 Ob 105/15m

Beis ähnlich wie T14

TE OGH 2018-01-23 4 Ob 210/17m

Auch; Beis wie T3

TE OGH 2019-04-25 5 Ob 49/19w

Vgl auch; Beis wie T3

European Case Law Identifier

ECLI:AT:OGH0002:1989:RS0079210