Auf den Verwendungszweck kommt es an â?? OGH vom 28.06.2023, 7 Ob 10/23f

Description

Date Created
21.12.2023
Meta Fields

Inhalt :

Â§ 30 Abs 2 Z 5 MRG erlaubt die KÃ¼ndigung einer Wohnung, sofern die WohnrÃ¤ume nach dem Tod des bisherigen Mieters nicht mehr einem dringenden WohnbedÃ¼rfnis eintrittsberechtigter Personen (vgl. Â§ 14 Abs. 3 MRG: Ehegatte, der LebensgefÃ¤hrte, Verwandte in gerader Linie einschlieÃ?lich der Wahlkinder und die Geschwister des bisherigen Mieters) dienen. Voraussetzung fÃ¼r die Anwendbarkeit des KÃ¼ndigungsgrundes nach Â§ 30 Abs 2 Z 5 MRG ist das Ableben eines Mieters von WohnrÃ¤umen. Dabei hat der kÃ¼ndigende Vermieter die Wohnraummiete und den Tod des Mieters zu behaupten und zu beweisen (vgl. RIS-Justiz: RS0070736).

Ob ein Hauptmietvertrag Ã¼ber eine **Wohnung** oder **GeschÃ¤ftsrÃ¤umlichkeiten** vorliegt, hÃ¤ngt davon ab, ob der Mietgegenstand nach der Parteienabsicht beim Abschluss des Mietvertrags zu Wohn- oder zu GeschÃ¤ftszwecken in Bestand genommen worden ist oder welcher Zweck von den Parteien spÃ¤ter einvernehmlich zum Vertragszweck gemacht worden ist (vgl. RIS-Justiz: RS0044863, RS0070039).

In der Entscheidung vom 28.06.2023, 7 Ob 10/23f hatte der OGH folgenden Sachverhalt zu beurteilen:

Ein Bestandobjekt aufgeteilt auf zwei Wohnungen wurde als einheitliches Bestandobjekt an den Vater des Beklagten vermietet, und zwar **zu Wohnzwecken** und **zum Betrieb einer Zahnarztordination**. Dabei wurde weder im Mietvertrag festgelegt, welche RÃ¤ume des Gesamtobjekts konkret wozu verwendet werden sollten, noch lÃ¤sst sich aus der Vertragsurkunde ableiten, dass einer der beiden Zwecke Ã¼berwiegen sollte.

In der Entscheidung vom **17.04.2002, 7 Ob 245/01g** hat der OGH noch die Auffassung vertreten, dass bei Berufen, die Ã¼blicherweise in der Wohnung ausgeÃ¼bt werden (wie eben jene des **Arztes**, **Rechtsanwalts** oder **RealitÃ¤tenvermittlers**), die zur BerufsausÃ¼bung erforderlichen RÃ¤ume als Wohnraum und nicht als GeschÃ¤ftsraum anzusehen sind, weil in solchen FÃ¤llen das WohnbedÃ¼rfnis und der Berufszweck einander im Zweifel die Waage halten (vgl. RIS-Justiz: RS0068895). Der OGH stellte sohin auf das Ã?berwiegen des Wohn- oder Betriebszwecks ab, wobei eine **gleichwertige Nutzung** bei Berufen, die Ã¼blicherweise in der Wohnung ausgeÃ¼bt werden, zugunsten des Wohnzwecks ausschlÃ¤gt. Dem Vermieter stÃ¼nde somit unter UmstÃ¤nden der KÃ¼ndigungsgrund nach Â§ 30 Abs 2 Z 5 MRG zu.

In der nun aktuellen Entscheidung vom 28.06.2023, 7 Ob 10/23f kommt der OGH demgegenÃ¼ber zu dem Schluss, dass *â??jedenfalls dann, wenn nach **dem konkreten Vertragsinhalt** die **vereinbarte Verwendung zu beruflichen Zwecken des Mieters der vereinbarten Verwendung fÃ¼r Wohnzwecke gleichwertig ist**, so kommt der KÃ¼ndigungsgrund des Â§ 30 Abs 2 Z 5 MRG nicht zur Anwendung, auch wenn der **Mieter im Objekt einem Ã¼blicherweise in einer Wohnung ausgeÃ¼bten Beruf nachgeht.â??***

Die vom OGH in seiner Entscheidung vom 17.04.2002, 7 Ob 245/01g vertretene Ansicht wird damit **ausdrÃ¼cklich nicht aufrechterhalten**. Die vereinbarte gleichwertige Nutzung eines Bestandobjekts zum Zwecke der BerufsausÃ¼bung und des Wohnens schlieÃ?t die Anwendbarkeit des KÃ¼ndigungsgrundes nach Â§ 30 Abs 2 Z 5 MRG aus. Die Entscheidung hebt einmal mehr hervor, wie wichtig die klare Definition des **Verwendungszwecks** im Rahmen der Vertragsgestaltung ist.