

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 LebensgefÃ¼hrte, Verwandte in gerader Linie einschlieÙlich 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¤ftsraumlichkeiten** 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 Ã¼berwiegen des Wohn- oder Betriebszwecks ab, wobei eine **gleichwertige Nutzung** bei Berufen, die Ã¼blicherweise in der Wohnung ausgeÃ¼bt werden, zugunsten des Wohnzwecks ausschlieÙt. 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 schlieÙt 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.