

Kündigung eines Mietvertrages wegen Nichtbenützung des Geschäftsraums (Ordination)? Eine aktuelle Entscheidung des OGH vom 20.4.2021, 4 Ob 62/21b

21. August 2021 | Mag. Wilhelm Milchrahm, immobilienökonom (ebs)

Der OGH befasste sich in der rezenten Entscheidung vom 20.4.2021, 4 Ob 62/21b, mit dem **Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 7 MRG**. Nach dieser Bestimmung kann ein Vermieter das Mietverhältnis aufkündigen, wenn die vermieteten Räumlichkeiten **nicht** zu der im Vertrag bedungenen oder einer gleichwertigen geschäftlichen Betätigung **regelmäßig** verwendet werden, es sei denn, dass der Mieter nur vorübergehend wegen Urlaubs, Krankheit oder Kuraufenthalts abwesend ist.

Nach dem Sachverhalt wurde das aufgekündigte (zum Betrieb als ärztliche Ordination bzw. zu Bürozwecken samt Garage vermietete) Mietobjekt von einem mittlerweile 73jährigen Mieter seit Jahren nur mehr für zwei Stunden pro Woche für die Behandlung von Patienten benützt. Der Mieter reduzierte damit seine frühere, dem Mietvertrag entsprechende Tätigkeit in der Ordination um 80%, hielt aber insoweit die Verwendung als Ordination gemäß dem bedungenen Gebrauch aufrecht.

Die OGH bestätigte nun die Auffassungen der Vorinstanzen, die das Vorliegen eines Kündigungsgrundes bejahten.

Entscheidungserheblich war dabei nicht, ob die Ordination überhaupt noch für seine Tätigkeit als Arzt verwendet wurde, sondern vor allem das konkrete Ausmaß der Verwendung, somit die Intensität. Die **Maßgeblichkeit der Intensität der Verwendung** entspricht auch früherer Rechtsprechung (vgl. OGH RIS-Justiz RS0070431). Damit war der Einwand des Arztes, er verwende die Ordination ohnedies regelmäßig (2 Stunden pro Woche), letztlich nicht ausreichend; immerhin reduzierte der Arzt seine Tätigkeit bzw. die Verwendung der Ordination um 80%.

Im Kontext nicht vollständig zutreffend erscheint aber die oberstgerichtliche Aussage, eine im Mietgegenstand nur noch (sehr) selten ausgeübte geschäftliche Tätigkeit der nach dem Vertrag bedungenen Art werde nicht als gleichwertig angesehen: Weil der Mieter die Ordination nicht zu einem anderen Zweck als den bedungenen Gebrauch verwendete, war m.E. eine Gleichwertigkeit nicht zu prüfen (vgl. zur Gleichwertigkeit OGH RS0070410 [T4]). Vielmehr geht es m.E. um das Tatbestandsmerkmal der Regelmäßigkeit nach § 30 Abs 2 Z 7 MRG.

Richtigerweise verwies der OGH allerdings auch darauf, dass das Vorliegen eines Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 7 MRG von den **Umständen des Einzelfalls** abhängt (vgl. auch OGH RS0070410 [T5]). Vorstellbar ist etwa, dass die (allenfalls durch Auslegung zu ermittelnde) Vertragslage im Einzelfall eine Zustimmung des Vermieters zur Nichtbenützung bzw. einen Verzicht auf den Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 7 MRG ergibt.

Zudem könnte man aus der Begründung der Entscheidung die Überlegung entnehmen, dass die **geforderte Intensität auch von der Art der (bedungenen) Verwendung** abhängt: Der Mieter wandte nämlich ein, dass ein Büro mit einer Ordination hinsichtlich des zeitlichen Umfangs der Verwendung nicht zu vergleichen sei. Der OGH entgegnete, dass die Vorinstanzen ohnedies von einer nur beschränkten

Vergleichbarkeit ausgegangen sind; weder das Berufungsgericht noch das Erstgericht hätten vertreten, dass eine geschäftliche Tätigkeit bei einer Ordination die tägliche Nutzung voraussetze.

*Der Inhalt von legal news dient ausschließlich der **allgemeinen Information** und stellt **keine Rechtsberatung** dar. **Jegliche Haftung** im Zusammenhang mit der Nutzung der Informationen und der Links einschließlich der Haftung aufgrund des Vertrauens auf deren Richtigkeit und/oder deren Vollständigkeit wird **ausgeschlossen**. Die Nutzung der auf diesen Webseiten enthaltenen Informationen und Links erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr und alleiniges Risiko des jeweiligen Nutzers.*