

KÄ¼ndigung eines Mietvertrages wegen NichtbenÄ¼tzung des GeschÄ¼ftsraums (Ordination)?
Eine aktuelle Entscheidung des OGH vom 20.4.2021, 4 Ob 62/21b

Description

Date Created

21.08.2021

Meta Fields

Inhalt : Der OGH befasste sich in der rezenten Entscheidung vom 20.4.2021, 4 Ob 62/21b, mit dem **KÄ¼ndigungsgrund des Â§ 30 Abs 2 Z 7 MRG**. Nach dieser Bestimmung kann ein Vermieter das MietverhÄ¼ltnis aufkÄ¼ndigen, wenn die vermieteten RÄ¼umlichkeiten **nicht** zu der im Vertrag bedungenen oder einer gleichwertigen geschÄ¼ftlichen BetÄ¼tigung **regelmÄ¼Ùig** verwendet werden, es sei denn, dass der Mieter nur vorÄ¼bergehend wegen Urlaubs, Krankheit oder Kuraufenthalts abwesend ist. Nach dem Sachverhalt wurde das aufgekÄ¼ndigte (zum Betrieb als Ä¼rztliche Ordination bzw. zu BÄ¼rozwecken samt Garage vermietete) Mietobjekt von einem mittlerweile 73jÄ¼hrigen Mieter seit Jahren nur mehr fÄ¼r zwei Stunden pro Woche fÄ¼r die Behandlung von Patienten benÄ¼tzt. Der Mieter reduzierte damit seine frÄ¼here, dem Mietvertrag entsprechende TÄ¼tigkeit in der Ordination um 80%, hielt aber insoweit die Verwendung als Ordination gemÄ¼Ù dem bedungenen Gebrauch aufrecht. Die OGH bestÄ¼tigte nun die Auffassungen der Vorinstanzen, die das Vorliegen eines KÄ¼ndigungsgrundes bejahten. Entscheidungserheblich war dabei nicht, ob die Ordination Ä¼berhaupt noch fÄ¼r seine TÄ¼tigkeit als Arzt verwendet wurde, sondern vor allem das konkrete AusmaÙ der Verwendung, somit die IntensitÄ¼t. Ä¼ Die **MaÙgeblichkeit der IntensitÄ¼t der Verwendung** entspricht auch frÄ¼herer Rechtsprechung (vgl. OGH RIS-Justiz RS0070431). Damit war der Einwand des Arztes, er verwende die Ordination ohnedies regelmÄ¼Ùig (2 Stunden pro Woche), letztlich nicht ausreichend; immerhin reduzierte der Arzt seine TÄ¼tigkeit bzw. die Verwendung der Ordination um 80%. Im Kontext nicht vollstÄ¼ndig zutreffend erscheint aber die oberstgerichtliche Aussage, eine im Mietgegenstand nur noch (sehr) selten ausgeÄ¼bte geschÄ¼ftliche TÄ¼tigkeit 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 prÄ¼fen (vgl. zur Gleichwertigkeit OGH RS0070410 [T4]). Vielmehr geht es m.E. um das Tatbestandsmerkmal der RegelmÄ¼Ùigkeit nach Â§ 30 Abs 2 Z 7 MRG. Richtigerweise verwies der OGH allerdings auch darauf, dass das Vorliegen eines KÄ¼ndigungsgrundes nach Â§ 30 Abs 2 Z 7 MRG von den **UmstÄ¼nden des Einzelfalls** abhÄ¼ngt (vgl. auch OGH RS0070410 [T5]). Vorstellbar ist etwa, dass die (allenfalls durch Auslegung zu ermittelnde) Vertragslage im Einzelfall eine Zustimmung des Vermieters zur NichtbenÄ¼tzung bzw. einen Verzicht auf den KÄ¼ndigungsgrund nach Â§ 30 Abs 2 Z 7 MRG ergibt. Zudem kÄ¼nnte man aus der BegrÄ¼ndung der Entscheidung die Ä¼berlegung entnehmen, dass die **geforderte IntensitÄ¼t auch von der Art der (bedungenen) Verwendung** abhÄ¼ngt: Der Mieter wandte nÄ¼mlich ein, dass ein BÄ¼ro mit einer Ordination hinsichtlich des zeitlichen Umfangs der Verwendung nicht zu vergleichen sei. Der OGH entgegnete, dass die Vorinstanzen ohnedies von einer nur beschrÄ¼nkten Vergleichbarkeit ausgegangen sind; weder das Berufungsgericht noch das Erstgericht hÄ¼tten vertreten, dass eine geschÄ¼ftliche TÄ¼tigkeit bei einer Ordination die tÄ¼gliche Nutzung voraussetze.