

OGH 28. 3. 2018, 6 Ob 44/18s â?? Keine gute Nachricht fÃ¼r Vermieter von BÃ¼ro- und GeschÃ¤ftsraumlichkeiten: OGH hÃ¤lt am strengen MaÙstab fÃ¼r EigenbedarfskÃ¼ndigung fest

## Description

### Date Created

25.08.2018

### Meta Fields

**Inhalt :** Das Mietrechtsgesetz sieht in Â§ 30 Abs 2 Z 9 ein KÃ¼ndigungsrecht des Vermieters fÃ¼r den Fall vor, dass der Vermieter den Mietgegenstand fÃ¼r sich selbst oder fÃ¼r Verwandte in gerader Linie dringend benÃ¶tigt und dem Mieter ein Ersatzobjekt beschafft. Da Jahrzehnte hindurch die Rechtsprechung diesen KÃ¼ndigungstatbestand Ã¼berhaupt erst restriktiv ausgelegt hat und dem Vermieter Eigenbedarf nur bei â??Notstandâ?? oder â??ExistenzgefÃ¼hrdungâ?? zugestand, spielte dieser KÃ¼ndigungsgrund in der Praxis kaum eine Rolle. Der Vermieter konnte diesen KÃ¼ndigungsgrund ungeachtet der ihm auferlegten Anforderung, dem Mieter im KÃ¼ndigungsfalle ein (angemessenes) Ersatzobjekt zur VerfÃ¼gung stellen zu mÃ¼ssen, nur bei ganz ausgerissenen Sachverhaltskonstellationen in Anspruch nehmen. In den vergangenen beiden Jahrzehnten wurde vom Obersten Gerichtshof (OGH) allerdings bei der KÃ¼ndigung von Wohnraumlichkeiten ein gemÃ¤Ùigteres VerstÃ¤ndnis von â??Notstandâ?? und â??ExistenzgefÃ¼hrdungâ?? entwickelt und damit der Anwendungsbereich der EigenbedarfskÃ¼ndigung erweitert. Mit der vorliegenden Entscheidung stellt der OGH jedoch klar, dass zumindest bei BÃ¼ro- und GeschÃ¤ftsobjekten der Eigenbedarf des Vermieters als KÃ¼ndigungsgrund weiterhin ungebrochen streng zu beurteilen ist. Das HÃ¶chstgericht betont, dass das Bestreben des Vermieters, die eigene wirtschaftliche Lage zu verbessern, keinesfalls ausreicht, um den KÃ¼ndigungstatbestand des Eigenbedarfs zu verwirklichen. Es sei â?? so der OGH â?? zu berÃ¼cksichtigen, dass das zuletzt in der Rechtsprechung entwickelte â??gemÃ¤Ùigte VerstÃ¤ndnisâ?? primÃ¤r im Zusammenhang mit Wohnraummiete entwickelt wurde und sich diese Rechtsprechungslinie nicht ohne weiteres auf BÃ¼ro- und GeschÃ¤ftslokale Ã¼bertragen lasse. Dies hat zur Folge, dass â?? zumindest im Anwendungsbereich von Â§ 30 Abs 2 Z 9 Mietrechtsgesetz â?? GeschÃ¤ftsraummieter stÃ¤rker geschÃ¼tzt sind als Mieter von Wohnraumlichkeiten. Ein bemerkenswertes, rechtspolitisch betrachtet zwiespÃ¼ltiges Ergebnis.