

OGH 28. 3. 2018, 6 Ob 44/18s – Keine gute Nachricht für Vermieter von Büro- und Geschäftsräumlichkeiten: OGH hält am strengen Maßstab für Eigenbedarfskündigung fest

Author : Dr. Martin Stadlmann

Date : 25/08/2018

Das Mietrechtsgesetz sieht in § 30 Abs 2 Z 9 ein Kündigungsrecht des Vermieters für den Fall vor, dass der Vermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für Verwandte in gerader Linie dringend benötigt und dem Mieter ein Ersatzobjekt beschafft.

Da Jahrzehnte hindurch die Rechtsprechung diesen Kündigungstatbestand äußerst restriktiv ausgelegt hat und dem Vermieter Eigenbedarf nur bei „Notstand“ oder „Existenzgefährdung“ zugestanden, spielte dieser Kündigungsgrund in der Praxis kaum eine Rolle. Der Vermieter konnte diesen Kündigungsgrund ungeachtet der ihm auferlegten Anforderung, dem Mieter im Kündigungsfalle ein (angemessenes) Ersatzobjekt zur Verfügung stellen zu müssen, nur bei ganz ausgerissenen Sachverhaltskonstellationen in Anspruch nehmen.

In den vergangenen beiden Jahrzehnten wurde vom Obersten Gerichtshof (OGH) allerdings bei der Kündigung von Wohnräumlichkeiten ein gemäßigteres Verständnis von „Notstand“ und „Existenzgefährdung“ entwickelt und damit der Anwendungsbereich der Eigenbedarfskündigung erweitert.

Mit der vorliegenden Entscheidung stellt der OGH jedoch klar, dass zumindest bei Büro- und Geschäftsobjekten der Eigenbedarf des Vermieters als Kündigungsgrund weiterhin ungebrochen streng zu beurteilen ist. Das Höchstgericht betont, dass das Bestreben des Vermieters, die eigene wirtschaftliche Lage zu verbessern, keinesfalls ausreicht, um den Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs zu verwirklichen. Es sei – so der OGH – zu berücksichtigen, dass das zuletzt in der Rechtsprechung entwickelte „gemäßigte Verständnis“ primär im Zusammenhang mit Wohnraummiete entwickelt wurde und sich diese Rechtsprechungslinie nicht ohne weiteres auf Büro- und Geschäftslokale übertragen lasse.

Dies hat zur Folge, dass – zumindest im Anwendungsbereich von § 30 Abs 2 Z 9 Mietrechtsgesetz – Geschäftsraummieter stärker geschützt sind als Mieter von Wohnräumlichkeiten. Ein bemerkenswertes, rechtspolitisch betrachtet zwiespältiges Ergebnis.