



**Kündigung wegen Nichtverwendung der vermieteten Wohnung zu Wohnzwecken: Keine Nachforschungspflicht des Vermieters hinsichtlich des Vorliegens des Kündigungsgrundes**

Der OGH hat neulich (7 Ob 22/09z) in einer Entscheidung zur **Kündigung wegen Nichtverwendung der vermieteten Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder einer im Todesfall des Mieters eintrittsberechtigten Person** festgehalten, dass **hinsichtlich des Vorliegens des Kündigungsgrundes den Vermieter keine Nachforschungspflicht treffe**, eine Kündigung also auch dann zulässig sei, wenn der Kündigungsgrund bereits früher hätte erkannt werden können.

**Rechtliche Beurteilung des OGH:**

Im konkreten Anlassfall räumte der aufgekündigte Mieter, der den Mietgegenstand entgegen der vertraglichen Widmung als Wohnung über 20 Jahre lang zu anderen als Wohnzwecken genutzt hatte, als Revisionswerber zwar ein, dass den Vermieter keine Nachforschungspflicht hinsichtlich der Verwendung des Mietgegenstands durch den Mieter treffe. Nach Ansicht des OGH, der die außerordentliche Revision des Mieters mangels erheblicher Rechtsfrage zurückgewiesen hat, laufe aber das Vorbringen des Mieters, der frühere Hausverwalter hätte die fehlende Benützung zu Wohnzwecken unschwer feststellen können, auf eine derartige Nachforschungspflicht hinaus.

**Ein schutzwürdiges Interesse des Mieters an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses liege nach der Rechtsprechung des OGH nur dann vor, wenn feststeht, dass der Mieter die Wohnung mit Sicherheit in naher Zukunft wieder (als Wohnung) benötigen werde** (auf lediglich ungewisse, in der Zukunft liegende Möglichkeiten könne nicht Bedacht genommen werde) **und könne daher allein aus einer über 20 Jahren andauernden gleichbleibenden Nutzung der Wohnung zu anderen als Wohnzwecken nicht abgeleitet werden.**

Auf eine allfällige Sittenwidrigkeit der Kündigung sei schon deshalb nicht einzugehen, weil sich der Mieter in erster Instanz nicht auf sie berufen habe (Neuerungsverbot im Rechtsmittelverfahren).

**Anmerkung:**

Im Lichte dieser Entscheidung **wird Sittenwidrigkeit der Aufkündigung wohl nur dann in Frage kommen können, wenn das Vorliegen des Kündigungsgrundes nicht bloß hätte erkannt werden können, sondern tatsächlich erkannt wurde und der Vermieter nicht umgehend entsprechende Reaktionen** (insbesondere Einforderung der Vertragszuhaltung bzw Aufkündigung) **gesetzt hat.** Denn nur in einem solchen Fall könnte schutzwürdiges Vertrauen des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses entstehen. Die Zulässigkeit der Aufkündigung wäre dann freilich auch schon grundsätzlich vor dem Hintergrund einer allfälligen stillschweigenden Duldung der Nutzungsänderung zu prüfen.

*FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer*  
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at