

TE OGH 2014/10/30 8Ob105/14w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.10.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Prof. Dr. Spenling als Vorsitzenden sowie den Hofrat Hon.-Prof. Dr. Kuras, die Hofrätin Dr. Tarmann-Prentner und die Hofräte Mag. Ziegelbauer und Dr. Brenn als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei 1) E***** S*****, und 2) E***** Pfarrgemeinde *****, beide vertreten durch Dr. Peter Bock, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Prof. M***** F*****, vertreten durch MMag. Thomas Gross, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 2. September 2014, GZ 40 R 115/14d-40, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs im ersten Rechtsgang (8 Ob 119/12a) betraf ausschließlich den (einzigen von den Vorinstanzen im ersten Rechtsgang herangezogenen) Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 10 MRG (Bedarf an einer als Betriebswohnung gewidmeten und tatsächlich benützten Wohnung für Betriebsangehörige). Dazu wurde im Wesentlichen ausgesprochen, dass auf die (ursprüngliche) Widmung als Betriebswohnung (auch schlüssig) verzichtet werden kann, wenn eine bisher widmungsgemäß als Betriebswohnung verwendete Wohnung an eine betriebsfremde Person nicht bloß vorübergehend (mangels aktuellen betrieblichen Eigenbedarfs) überlassen und auf die bestehende Zweckwidmung nicht hingewiesen wird. Diese Beurteilung betrifft ausschließlich die Frage einer (schlüssigen) Widmungsänderung von „Betriebswohnung auf Mietwohnung“. Sie bezieht sich nicht auch auf den nunmehr fraglichen Kündigungsgrund. Dementsprechend wurde in dieser Entscheidung festgehalten, dass im fortgesetzten Verfahren der von den klagenden Parteien zusätzlich in Anspruch genommene Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 13 MRG geprüft werden muss. 1. Die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs im ersten Rechtsgang (8 Ob 119/12a) betraf ausschließlich den (einzigen von den Vorinstanzen im ersten Rechtsgang herangezogenen) Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 10, MRG (Bedarf an einer als Betriebswohnung gewidmeten und tatsächlich benützten Wohnung für Betriebsangehörige). Dazu wurde im Wesentlichen ausgesprochen, dass auf die (ursprüngliche) Widmung als Betriebswohnung (auch schlüssig) verzichtet werden kann, wenn eine bisher widmungsgemäß als Betriebswohnung verwendete Wohnung an eine betriebsfremde Person nicht bloß

vorübergehend (mangels aktuellen betrieblichen Eigenbedarfs) überlassen und auf die bestehende Zweckwidmung nicht hingewiesen wird. Diese Beurteilung betrifft ausschließlich die Frage einer (schlüssigen) Widmungsänderung von „Betriebswohnung auf Mietwohnung“. Sie bezieht sich nicht auch auf den nunmehr fraglichen Kündigungsgrund. Dementsprechend wurde in dieser Entscheidung festgehalten, dass im fortgesetzten Verfahren der von den klagenden Parteien zusätzlich in Anspruch genommene Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG geprüft werden muss.

2.1 Der im Mietvertrag als besonderer Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbarte Umstand muss bestimmt bezeichnet sowie für den Vermieter objektiv bedeutsam und den sonst in § 30 Abs 2 MRG angeführten Gründen nahekomen (RIS-Justiz RS0070752). Die Beurteilung, ob diese Voraussetzungen gegeben sind, betrifft typisch den Einzelfall und begründet im Allgemeinen - abgesehen von einer eklatanten Überschreitung des den Vorinstanzen eingeräumten Ermessens - keine erhebliche Rechtsfrage (RIS-Justiz RS0044088).

2.1 Der im Mietvertrag als besonderer Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG vereinbarte Umstand muss bestimmt bezeichnet sowie für den Vermieter objektiv bedeutsam und den sonst in Paragraph 30, Absatz 2, MRG angeführten Gründen nahekomen (RIS-Justiz RS0070752). Die Beurteilung, ob diese Voraussetzungen gegeben sind, betrifft typisch den Einzelfall und begründet im Allgemeinen - abgesehen von einer eklatanten Überschreitung des den Vorinstanzen eingeräumten Ermessens - keine erhebliche Rechtsfrage (RIS-Justiz RS0044088).

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG zwar nicht der Eigenbedarf schlechthin, aber doch ein ganz bestimmter Fall von Eigenbedarf als Endigungsgrund für das Mietverhältnis rechtswirksam vereinbart werden kann (6 Ob 9/02w mwN). In diesem Sinn müssen im Mietvertrag in Zukunft begründete Tatsachen ausreichend konkret als möglicher Kündigungsgrund angeführt werden. Dem Mieter soll dadurch klar vor Augen geführt werden, welche künftigen Ereignisse zu einer Auflösung des Mietvertrags führen können (vgl 3 Ob 185/07p). In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG zwar nicht der Eigenbedarf schlechthin, aber doch ein ganz bestimmter Fall von Eigenbedarf als Endigungsgrund für das Mietverhältnis rechtswirksam vereinbart werden kann (6 Ob 9/02w mwN). In diesem Sinn müssen im Mietvertrag in Zukunft begründete Tatsachen ausreichend konkret als möglicher Kündigungsgrund angeführt werden. Dem Mieter soll dadurch klar vor Augen geführt werden, welche künftigen Ereignisse zu einer Auflösung des Mietvertrags führen können (vergleiche 3 Ob 185/07p).

2.2 Die Beurteilung, dass die notwendige Unterbringung von kirchlichen Angestellten der fraglichen Pfarre als ein ganz bestimmter Fall des Eigenbedarfs ausreichend konkret bestimmt und vorhersehbar sei, hält sich im Rahmen des den Vorinstanzen eingeräumten Ermessensspielraums. Das Gleiche gilt für die Schlussfolgerung, dass der von den klagenden Parteien ins Treffen geführte Bedarf als Dienstwohnung für den zweiten Pfarrer der Pfarre insbesondere mit Rücksicht auf die kirchenamtliche Residenzpflicht iSd § 30 Abs 2 Z 13 MRG bedeutsam und wichtig sei. Zudem haben die Vorinstanzen im Einklang mit der Rechtsprechung festgehalten, dass weder eine allgemeine Einschränkung des in Rede stehenden Kündigungsgrundes auf einen zeitlich nahen Eigenbedarf noch zu fordern ist, dass der von der vereinbarten Kündigung erfasste Eigenbedarf mit Sicherheit zu erwarten ist (RIS-Justiz RS0070750). Da sich der vereinbarte Kündigungsgrund typisch auf ein zukünftiges Ereignis bezieht, kann entgegen der Ansicht des Beklagten nicht schlechthin eine gewisse zeitliche Nähe zwischen der Kündigungsvereinbarung und dem Kündigungsfall verlangt werden.

2.2 Die Beurteilung, dass die notwendige Unterbringung von kirchlichen Angestellten der fraglichen Pfarre als ein ganz bestimmter Fall des Eigenbedarfs ausreichend konkret bestimmt und vorhersehbar sei, hält sich im Rahmen des den Vorinstanzen eingeräumten Ermessensspielraums. Das Gleiche gilt für die Schlussfolgerung, dass der von den klagenden Parteien ins Treffen geführte Bedarf als Dienstwohnung für den zweiten Pfarrer der Pfarre insbesondere mit Rücksicht auf die kirchenamtliche Residenzpflicht iSd Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG bedeutsam und wichtig sei. Zudem haben die Vorinstanzen im Einklang mit der Rechtsprechung festgehalten, dass weder eine allgemeine Einschränkung des in Rede stehenden Kündigungsgrundes auf einen zeitlich nahen Eigenbedarf noch zu fordern ist, dass der von der vereinbarten Kündigung erfasste Eigenbedarf mit Sicherheit zu erwarten ist (RIS-Justiz RS0070750). Da sich der vereinbarte Kündigungsgrund typisch auf ein zukünftiges Ereignis bezieht, kann entgegen der Ansicht des Beklagten nicht schlechthin eine gewisse zeitliche Nähe zwischen der Kündigungsvereinbarung und dem Kündigungsfall verlangt werden.

2.3 Schließlich erweist sich die Beurteilung des Berufungsgerichts, die Wohnung top 8 sei der amtsführenden Pfarrerin in Erfüllung ihres kirchenamtlichen Anspruchs auf eine Pfarrwohnung zur Verfügung gestellt worden, als nicht

korrekturbedürftig. Der vom Beklagten in diesem Zusammenhang behauptete sekundäre Feststellungsmangel zur „kurzfristigen Verfügbarmachung dieser Wohnung“ liegt nicht vor.

Mangels erheblicher Rechtsfrage war die außerordentliche Revision zurückzuweisen.

Textnummer

E109294

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0080OB00105.14W.1030.000

Im RIS seit

16.12.2014

Zuletzt aktualisiert am

25.02.2016

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at