

TE OGH 2013/11/28 6Ob188/13k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.11.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Pimmer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schramm, Dr. Gitschthaler, Univ.-Prof. Dr. Kodek und Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei G*****, vertreten durch Dr. Rudolf Wöran, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen die beklagte Partei C*****, S*****, vertreten durch Dr. Raimund Danner, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Aufkündigung, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Salzburg als Berufungsgericht vom 29. Mai 2013, GZ 22 R 165/13p-62, in nichtöffentlicher Sitzung 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

1.1. Nach herrschender Auffassung ist hinsichtlich der Anforderungen an das Ersatzobjekt zwischen der Ersatzbeschaffung für ein aufgekündigtes Geschäftslokal und für eine aufgekündigte Wohnung zu unterscheiden. Für ein aufgekündigtes Geschäftslokal ist ein angemessener Ersatz zu leisten, worunter die Rechtsprechung ein im Wesentlichen gleichwertiges Objekt versteht, das dem Mieter eine Fortsetzung der Betriebstätigkeit unter etwa den gleichen Bedingungen ermöglicht (RIS-Justiz RS0026274) und für das kein wesentlich höherer Mietzins zu entrichten wäre (MietSlg 23.371). Hingegen muss die Ersatzwohnung bloß entsprechend sein; von den zwei anzubietenden Wohnungen muss zumindest eine dem Mieter nach der Größe, der Ausstattung, der Lage und der Höhe des Mietzinses unter Berücksichtigung seiner persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse zumutbar sein (LGZ Graz MietSlg 43.280; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²² § 32 MRG Rz 5; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 32 MRG Rz 8; Würth, ImmZ 1974, 359 [363]). Bei der Prüfung der Frage, was dem Mieter billigerweise zugemutet werden kann, sind alle in Betracht kommenden Umstände zu berücksichtigen (LGZ Graz MietSlg 43.280). Es sind sämtliche behauptete Vor- und Nachteile der angebotenen Ersatzwohnung gegenüber der aufgekündigten Wohnung zu untersuchen und die zur Beurteilung, ob ein entsprechender Ersatz vorliegt, erforderlichen tatsächlichen Feststellungen zu treffen (7 Ob 231/70 = MietSlg 22.365).

1.1. Nach herrschender Auffassung ist hinsichtlich der Anforderungen an das Ersatzobjekt zwischen der Ersatzbeschaffung für ein aufgekündigtes Geschäftslokal und für eine aufgekündigte Wohnung zu unterscheiden. Für ein aufgekündigtes

Geschäftslokal ist ein angemessener Ersatz zu leisten, worunter die Rechtsprechung ein im Wesentlichen gleichwertiges Objekt versteht, das dem Mieter eine Fortsetzung der Betriebstätigkeit unter etwa den gleichen Bedingungen ermöglicht (RIS-Justiz RS0026274) und für das kein wesentlich höherer Mietzins zu entrichten wäre (MietSlg 23.371). Hingegen muss die Ersatzwohnung bloß entsprechend sein; von den zwei anzubietenden Wohnungen muss zumindest eine dem Mieter nach der Größe, der Ausstattung, der Lage und der Höhe des Mietzinses unter Berücksichtigung seiner persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse zumutbar sein (LGZ Graz MietSlg 43.280; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²² Paragraph 32, MRG Rz 5; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 32, MRG Rz 8; Würth, ImmZ 1974, 359 [363]). Bei der Prüfung der Frage, was dem Mieter billigerweise zugemutet werden kann, sind alle in Betracht kommenden Umstände zu berücksichtigen (LGZ Graz MietSlg 43.280). Es sind sämtliche behauptete Vor- und Nachteile der angebotenen Ersatzwohnung gegenüber der aufgekündigten Wohnung zu untersuchen und die zur Beurteilung, ob ein entsprechender Ersatz vorliegt, erforderlichen tatsächlichen Feststellungen zu treffen (7 Ob 231/70 = MietSlg 22.365).

1.2. Wenngleich seit den 1970iger Jahren keine einschlägigen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs ergangen sind, konnte sich das Berufungsgericht auf mehrere Aussagen in der Literatur, die durchwegs die ältere Judikatur des Obersten Gerichtshofs zugrunde legen, und einzelne neuere zweitinstanzliche Entscheidungen stützen.

2.1. Ein entsprechender Ersatz erfordert nach der Rechtsprechung die Beistellung dessen, was der Mieter unter Berücksichtigung seiner Verhältnisse billigerweise fordern kann. Eine Gleichwertigkeit der Ersatzwohnung kann nicht verlangt werden. Es ist auch nicht entscheidend, ob die Wohnfläche oder Raumanzahl geringer ist, alle Möbel in der Ersatzwohnung untergebracht werden können oder eine Gartenbenützung gegeben ist. Entscheidend ist vielmehr, dass es sich im Wesentlichen um eine Wohnung gleicher Kategorie handelt (RIS-Justiz RS0068773; 7 Ob 231/70 = MietSlg 22.365; 8 Ob 148/70 = MietSlg 22.366). Nach der Entscheidung MietSlg 22.365 kann der Wohnbedarf der Mieterin und ihres Ehegatten auch in der angebotenen modernen 3-Zimmer Wohnung noch immer reichlich befriedigt werden. Dass nicht alle Möbel in der Ersatzwohnung untergebracht werden können, wurde ebenso wenig als entscheidend angesehen wie der Umstand, dass die Ersatzwohnung um mehr als die Hälfte kleiner war als die gekündigte Wohnung.

2.2. Ein für den Gekündigten unerschwinglicher Mietzins nimmt zwar den angebotenen Räumen den Charakter eines entsprechenden Ersatzes. Eine erhebliche Verschiedenheit des für die gekündigte und die angebotene Wohnung zu zahlenden Mietzinses für sich genommen ist jedoch noch kein Hindernis, wenn der für die aufgekündigte Wohnung zu zahlende Mietzins unverhältnismäßig niedrig und der für die angebotene Ersatzwohnung zu zahlende Mietzins objektiv angemessen ist (1 Ob 112/73 = MietSlg 25.299).

2.3. Weitere Voraussetzung ist, dass die Ersatzwohnung keine einschneidenden Veränderungen in der Lebensweise des Gekündigten mit sich bringt. Dazu gehört in erster Linie, dass er in seinem bestehenden Familienverband verbleiben kann; hierbei ist auf Familienmitglieder entsprechend Rücksicht zu nehmen (RIS-Justiz RS0068749).

2.4. Die Prüfung dieser Fragen kann regelmäßig nur anhand der besonderen Umstände des Einzelfalls erfolgen, sodass im Regelfall keine erhebliche Rechtsfrage vorliegt.

3.1. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen befindet sich das Schulleiterhaus, das die klagende Partei zur Schaffung von Betreuungsflächen benötigt, altersbedingt nicht im besten Zustand, die beiden angebotenen Ersatzwohnungen jedoch in einem Topzustand. Die angebotenen Wohnungen sind zwar kleiner und teurer; der in der aufgekündigten Wohnung zu zahlende Mietzins war aber unverhältnismäßig niedrig. Auch kann die Beklagte nach ihren wirtschaftlichen Verhältnissen auch den höheren Mietzins zahlen. Dazu kommt, dass die Beklagte ihre selbsterhaltungsfähige, berufstätige Tochter unentgeltlich bei sich wohnen lässt (vgl 6 Ob 126/69 = MietSlg 21.467). Der Tochter der Beklagten stünde auch in einer der Ersatzwohnungen ein eigenes Zimmer zur Verfügung. 3.1. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen befindet sich das Schulleiterhaus, das die klagende Partei zur Schaffung von Betreuungsflächen benötigt, altersbedingt nicht im besten Zustand, die beiden angebotenen Ersatzwohnungen jedoch in einem Topzustand. Die angebotenen Wohnungen sind zwar kleiner und teurer; der in der aufgekündigten Wohnung zu zahlende Mietzins war aber unverhältnismäßig niedrig. Auch kann die Beklagte nach ihren wirtschaftlichen Verhältnissen auch den höheren Mietzins zahlen. Dazu kommt, dass die Beklagte ihre selbsterhaltungsfähige, berufstätige Tochter unentgeltlich bei sich wohnen lässt (vergleiche 6 Ob 126/69 = MietSlg 21.467). Der Tochter der Beklagten stünde auch in einer der Ersatzwohnungen ein eigenes Zimmer zur Verfügung.

3.2. Dass bei der Ersatzwohnung nur die Mitbenutzung des Gartens möglich ist, stellt zweifellos eine gewisse Schlechterstellung für die Beklagte dar. Wenn die Vorinstanzen bei der gegebenen Sachlage die Verschlechterungen für die Beklagte als insgesamt zumutbar angesehen haben, so ist darin keine vom Obersten Gerichtshof im Interesse der Rechtssicherheit aufzugreifende Fehlbeurteilung zu erblicken.

4. Soweit die Revision nunmehr bezweifelt, dass die angebotenen Ersatzwohnungen zum Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz überhaupt zur Verfügung gestanden sind, handelt es sich dabei um eine unzulässige und unbeachtliche Neuerung.

5. Die Revision war daher spruchgemäß zurückzuweisen.

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E105957

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0060OB00188.13K.1128.000

Im RIS seit

06.12.2013

Zuletzt aktualisiert am

29.12.2015

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