

TE OGH 2013/11/19 4Ob187/13y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.11.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Vizepräsidentin Dr. Schenk als Vorsitzende und durch die Hofräte Dr. Vogel, Dr. Jensik, Dr. Musger und Dr. Schwarzenbacher als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. I***** Gesellschaft mbH, *****, und 2. W***** N*****, beide vertreten durch Doralt Seist Csoklich Rechtsanwaltspartnerschaft in Wien, gegen die beklagte Partei Mag. T***** B*****, vertreten durch Mag. Gregor Michalek, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 24. August 2013, GZ 39 R 177/13p-41, 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).

Text

Begründung:

Das Berufungsgericht erklärte - in Abänderung des Erstgerichts - die Aufkündigung des Wohnungsmietvertrags durch die klagenden Hauseigentümer als rechtswirksam, weil dem Beklagten mangels eines dringenden Wohnbedürfnisses an der aufgekündigten Wohnung zum Zeitpunkt des Todes seines Vaters kein Eintrittsrecht zustehe.

Rechtliche Beurteilung

Die außerordentliche Revision des Beklagten ist in Ermangelung von erheblichen Rechtsfragen iSv § 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen: Die außerordentliche Revision des Beklagten ist in Ermangelung von erheblichen Rechtsfragen iSv Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückzuweisen:

1. Die Beurteilung der Frage, ob das dringende Wohnbedürfnis des Eintrittsberechtigten nach den im vorliegenden Einzelfall festgestellten Umständen zu bejahen ist oder nicht, ist keine solche von erheblicher Bedeutung iSd § 502 Abs 1 ZPO (vgl. RIS-Justiz RS0042789). 1. Die Beurteilung der Frage, ob das dringende Wohnbedürfnis des Eintrittsberechtigten nach den im vorliegenden Einzelfall festgestellten Umständen zu bejahen ist oder nicht, ist keine solche von erheblicher Bedeutung iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO vergleiche RIS-Justiz RS0042789).

2. Die Dringlichkeit des Wohnbedürfnisses des nahen Angehörigen an der aufgekündigten Wohnung hängt davon ab, ob der Eintrittswerber über eine eigene Wohnung verfügt, die er früher bewohnt hat, oder ob er auf eine andere Wohnung verwiesen werden soll. Nur im ersten - hier gegebenen - Fall ist auf die unbedingte Notwendigkeit

abzustellen, den beim Tod des Mieters gegebenen Zustand zu belassen; andernfalls muss es sich um eine ausreichende und gleichartige (rechtlich abgesicherte) Wohnmöglichkeit handeln (RIS-Justiz RS0069957).

3. Grundsätzlich ist das dringende Wohnbedürfnis des Eintrittsberechtigten nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Todes des bisherigen Mieters zu beurteilen; nachträgliche Änderungen müssen jedoch insoweit berücksichtigt werden, als sie zum Zeitpunkt des Todes des Mieters für die nächste Zeit zu erwarten waren. Die freiwillige Aufgabe einer unbefristet gemieteten, nur subjektiv als Übergangslösung gedachten Wohnung ist keine nachträgliche Änderung, die im Zeitpunkt des Todes des Hauptmieters für die nächste Zeit unter Heranziehung einer objektiven Betrachtungsmöglichkeit zu erwarten war (9 Ob 331/00t = MietSlg 53.305).

4. Das Erstgericht stellte fest, der Beklagte sei zum Zeitpunkt des Todes seines Vaters (am 12. 4. 2012) noch „offiziell“ Mieter seiner eigenen Wohnung gewesen, habe jedoch seinem Freund bereits versprochen, dass dieser die Wohnung bewohnen dürfe, bzw ihm gestattet, dass er die Wohnung übernehmen könne. Dieser habe die Wohnung dann am 1. 7. 2012 angemietet und der Beklagte sei aus dem Mietvertrag „entlassen“ worden.

Wenn das Berufungsgericht diese Feststellungen dahingehend interpretiert, der Beklagte habe zum Zeitpunkt des Todes seines Vaters aufgrund des aufrechten Mietverhältnisses über die eigene Wohnung kein dringendes Wohnbedürfnis an der aufgekündigten Wohnung gehabt, ist dies nicht zu beanstanden, kommt es doch in rechtlicher Hinsicht auf die „offizielle“ Vertragslage und nicht auf vage und formlose „Zusagen“ an Freunde an, die erst während des Aufkündigungsverfahrens realisiert werden.

Textnummer

E106054

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0040OB00187.13Y.1119.000

Im RIS seit

18.12.2013

Zuletzt aktualisiert am

10.12.2015

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