

TE OGH 2005/2/28 5Ob39/05d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.02.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Leonore B*****, vertreten durch Dr. Hildegard Hartung, Rechtsanwältin in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. Alexander C*****, 2. Erzsebet K*****, beide vertreten durch Dr. Hans Wagner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 10. November 2004, GZ 39 R 305/04y-15, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Döbling vom 7. Juli 2004, GZ 9 C 359/03k-11, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß§ 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).Die außerordentliche Revision der klagenden Partei 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

Dem Argument, ein Mietrechtseintritt eines nahen Angehörigen sei dann ausgeschlossen, wenn der bisherige Mieter ohne Rückkehrabsicht die aufgekündigte Wohnung verlässt und in ein Pensionistenheim zieht, liegt eine Verwechslung der Voraussetzungen des § 12 Abs 1 MRG und § 14 Abs 2 MRG zugrunde. Schon das Berufungsgericht hat die Revisionswerberin zutreffend darauf hingewiesen, dass gerade dieser Umstand (neben anderen) Voraussetzung der Wirksamkeit einer Mietrechtsabtretung nach § 12 Abs 1 MRG ist. Das Verlassen der Wohnung bei gleichzeitiger Aufgabe der Benützung durch den Mieter und die weitere Benützung durch den bisher im gemeinsamen Haushalt lebenden nahen Angehörigen ermöglichen bei Willensübereinstimmung die Abtretung der Mietrechte unter Lebenden (RIS-Justiz RS0068541 ua). Die in der außerordentlichen Revision zitierten Entscheidungen 1 Ob 218/97h (JBI 1998, 782) und 1 Ob 545/95 (SZ 68/103) ergingen zu § 14 MRG, dem Mietrechtseintritt im Todesfall, der von anderen Voraussetzungen geprägt ist. Dem Argument, ein Mietrechtseintritt eines nahen Angehörigen sei dann ausgeschlossen, wenn der bisherige Mieter ohne Rückkehrabsicht die aufgekündigte Wohnung verlässt und in ein Pensionistenheim zieht, liegt eine Verwechslung der Voraussetzungen des Paragraph 12, Absatz eins, MRG und Paragraph 14, Absatz 2, MRG zugrunde. Schon das Berufungsgericht hat die Revisionswerberin zutreffend darauf hingewiesen, dass gerade dieser Umstand (neben anderen) Voraussetzung der Wirksamkeit einer Mietrechtsabtretung nach Paragraph 12,

Absatz eins, MRG ist. Das Verlassen der Wohnung bei gleichzeitiger Aufgabe der Benützung durch den Mieter und die weitere Benützung durch den bisher im gemeinsamen Haushalt lebenden nahen Angehörigen ermöglichen bei Willensübereinstimmung die Abtretung der Mietrechte unter Lebenden (RIS-Justiz RS0068541 ua). Die in der außerordentlichen Revision zitierten Entscheidungen 1 Ob 218/97h (JBl 1998, 782) und 1 Ob 545/95 (SZ 68/103) ergingen zu Paragraph 14, MRG, dem Mietrechtseintritt im Todesfall, der von anderen Voraussetzungen geprägt ist.

Nach ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung müssen zwar die Eintrittsvoraussetzungen bei nahen Angehörigen im Zeitpunkt des Verlassens der Wohnung durch den Hauptmieter bestanden haben, die Willenseinigung über den Mietrechtsübergang kann aber auch später erfolgen (RIS-Justiz RS0069502).

Dass ein gemeinsamer Haushalt iSd § 12 Abs 1 MRG in einem auf Dauer berechneten gemeinsamen Wohnen und Wirtschaften besteht, was voraussetzt, dass die Bedürfnisse des täglichen Lebens auf gemeinsame Rechnung befriedigt werden, entspricht ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung (vgl. RIS-Justiz RS0069534 ua). Die Annahme gemeinsamer Wirtschaftsführung wird dadurch nicht ausgeschlossen, dass bei großen Einkommens- oder Altersunterschieden ein Teil die gesamten Kosten trägt (vgl. 1 Ob 333/97w = wobl 1999, 208/98). Es kann daher keine Rede davon sein, dass die jeweiligen Einkommen und Ausgaben in Relation zur jeweils benutzten Wohnfläche stehen müssten. Dass ein gemeinsamer Haushalt iSd Paragraph 12, Absatz eins, MRG in einem auf Dauer berechneten gemeinsamen Wohnen und Wirtschaften besteht, was voraussetzt, dass die Bedürfnisse des täglichen Lebens auf gemeinsame Rechnung befriedigt werden, entspricht ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung (vergleiche RIS-Justiz RS0069534 ua). Die Annahme gemeinsamer Wirtschaftsführung wird dadurch nicht ausgeschlossen, dass bei großen Einkommens- oder Altersunterschieden ein Teil die gesamten Kosten trägt (vergleiche 1 Ob 333/97w = wobl 1999, 208/98). Es kann daher keine Rede davon sein, dass die jeweiligen Einkommen und Ausgaben in Relation zur jeweils benutzten Wohnfläche stehen müssten.

Im Übrigen ist bei der Beurteilung der Eintrittsvoraussetzung des gemeinsamen Haushalts stets auf die faktischen Verhältnisse abzustellen. Wie die zur Annahme des Bestehens einer Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft maßgeblichen Kriterien im konkreten Fall zu gewichten sind, hängt nach ständiger Rechtsprechung wegen der Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten regelmäßig von den Umständen des Einzelfalls ab, was eine beispielgebende Entscheidung im Allgemeinen ausschließt. Der Oberste Gerichtshof könnte daher in diesem Zusammenhang nur eine gravierende Fehlbeurteilung aufgreifen (1 Ob 333/97w mwN). Eine solche liegt nicht vor. Dass in dem von der bisherigen Mieterin benützten Wohnraum eine Kochplatte vorhanden war, lässt keineswegs zwingend auf getrennte Wohn- und Wirtschaftsverhältnisse schließen; dasselbe gilt für die festgestellte Tatsache, dass die bisherige Mieterin einmal zwei bis drei Wochen lang „Essen auf Rädern“ bezog.

Rechtsfragen von der Qualität des § 502 Abs 1 ZPO wirft damit der vorliegende Fall nicht auf. Rechtsfragen von der Qualität des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO wirft damit der vorliegende Fall nicht auf.

Das hatte zur Zurückweisung der außerordentlichen Revision zu führen.

Textnummer

E98974

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00039.05D.0228.000

Im RIS seit

28.05.2005

Zuletzt aktualisiert am

29.11.2011

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