

TE OGH 2008/3/12 7Ob41/08t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.03.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofs Dr. Huber als Vorsitzende und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Danzl, Dr. Schaumüller, Dr. Hoch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. P B***** Aktiengesellschaft, *****, 2. Sidonie K*****, 3. Ingrid R*****, und 4. P***** Aktiengesellschaft, *****, alle vertreten durch Dr. Anton Paul Schaffer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. Heila W*****, und 2. Mag. Amrei W*****, beide vertreten durch Dr. Wolfgang Spitzzy und Dr. Esther Lenzinger, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 13. November 2007, GZ 41 R 212/07s-20, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Die Eintrittsvoraussetzungen beim nahen Angehörigen müssen zum Zeitpunkt des Verlassens der Wohnung durch den Hauptmieter bestanden haben. Die Willensübereinstimmung über den Mietrechtsübergang kann auch später erfolgen (RIS-Justiz RS0069502, RS0068962). Die Abtretung des Mietrechts erfolgt schon mit der Willenseinigung zwischen verlassendem Hauptmieter und dem eintretenden Angehörigen. Auf die Verständigung des Vermieters kommt es nicht an (RIS-Justiz RS0069526; RS0079159). Es muss die nunmehrige alleinige Benützung der Wohnung durch den zurückbleibenden Verwandten vom Willen der Parteien zumindest konkludent umfasst sein (RIS-Justiz RS0068541).

Der gemeinsame Haushalt besteht in einem auf Dauer berechneten gemeinsamen Wohnen und Wirtschaften. Entsprechend der besonderen familiären Situation können aber auch zwei Haushalte selbstständige Schwerpunkte der Wirtschaftsführung gebildet haben (RIS-Justiz RS0069534). Der gemeinsame Haushalt wird durch gewisse durch Lebensumstände bedingte, auf nicht allzu lange Zeit berechnete Unterbrechungen des Zusammenlebens nicht beendet, wohl aber bei dauernder Trennung. Als Fälle nicht dauernder Trennung werden unter anderem auswärtige Studien, Krankenhausaufenthalte, Erholungsaufenthalte und auch befristete Aufenthalte im Altersheim angesehen (RIS-Justiz RS0069712).

Es ist der Revision durchaus einzuräumen, dass der Hauptmieter seine Mieterposition dann nicht übertragen kann,

wenn er die Wohnung weiterhin benützt, sie also nicht aufgibt (7 Ob 202/99b, 5 Ob 519/95). Die Rechtsansicht der Vorinstanzen aber, dass der gemeinsame Haushalt durch die Aufenthalte der verstorbenen Hauptmieterin und Großmutter des eintretenden Mieters in Teneriffa grundsätzlich nicht aufgehoben wurde, hält sich im Rahmen der Judikatur. Auch bei längerer Abwesenheit muss nicht auf die Beendigung des gemeinsamen Haushalts geschlossen werden.

Ob die Abwesenheit vorübergehend oder auf Dauer ist, bestimmt sich nicht bloß nach ihrer Dauer, ausschlaggebend ist vielmehr die Willensrichtung der Betroffenen (RIS-Justiz RS0069705). Die Frage, ob die maßgebenden Kriterien im konkreten Fall richtig gewichtet wurden, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (RIS-Justiz RS0043702). Die Rechtsmeinung des Berufungsgerichts, dass das Verlegen des Wohnsitzes in dem Ausmaß nach Teneriffa, dass die verstorbene Hauptmieterin nur mehr rund zwei Monate oder auch weniger pro Jahr in der aufgekündigten Wohnung lebte, sich also nur mehr besuchsweise aufhielt, ein Verlassen der Wohnung ist, hält sich ebenfalls im Rahmen der Judikatur und ist im Einzelfall nicht zu beanstanden. Insoferne ist die rechtliche Beurteilung, dass im Zeitpunkt des Verlassens der Wohnung der gemeinsame Haushalt bestand, nicht zu beanstanden. Dass die Willensübereinstimmung über den Mietrechtsübergang auch später erfolgen kann, wird von den Revisionswerbern nicht mehr bezweifelt.

Die Revision macht also keine erheblichen Rechtsfragen geltend.

Nur der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass nichts gewonnen wäre, wenn man der Argumentation der Kläger gefolgt wäre, die verstorbene Hauptmieterin habe die Wohnung erst im Jahr 2004 verlassen, also den Willen gehabt, die Wohnung aufzugeben. In diesem Fall wäre auch der gemeinsame Haushalt durch die vorübergehenden Aufenthalte in Teneriffa im Sinne der dargelegten Judikatur (Erholungsurlaube unter Aufrechterhaltung des Wohnsitzes) nicht aufgehoben worden, musste doch dann ein Rückkehrwille bestanden haben. Im vorliegenden Einzelfall fehlen nämlich im Gegensatz zu der von den Klägern zitierten Entscheidung 5 Ob 519/95 (die Mieterin gab den gemeinsamen Haushalt mit ihrem Bruder infolge Eheschließung auf, auch wenn sie die Wohnung noch sporadisch selbst benutzte) Anhaltspunkte dafür, dass die verstorbene Hauptmieterin zwar den gemeinsamen Haushalt aufgehoben, nicht jedoch die Benützung der Wohnung aufgegeben habe.

Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 510 Abs 3 ZPO). Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Textnummer

E86952

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0070OB00041.08T.0312.000

Im RIS seit

11.04.2008

Zuletzt aktualisiert am

12.08.2016

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