jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2007/5/30 7Ob70/07f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.05.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber als Vorsitzende und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Danzl, Dr. Schaumüller, Dr. Hoch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Alfons P*****, vertreten durch Dr. Gerhard Ebner und Dr. Joachim Tschütscher, Rechtsanwälte in Innsbruck, gegen die beklagte Partei Radomir R*****, vertreten durch Mag. László Szabó, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Aufkündigung, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 23. Jänner 2007, GZ 2 R 423/06d-22, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 27. Juni 2006, GZ 11 C 7/05d-15, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die angefochtene Entscheidung wird aufgehoben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Das Erstgericht stellte fest:

Der Beklagte ist seit 1977 Mieter einer Wohnung im Haus des Klägers, der die Liegenschaft 2003 kaufte. Das Haus (angeschlossen ist ein Stall) verfügte seit jeher über drei Wohnungen. Die dritte Wohnung im Haus war so integriert, dass sich zwei Räume im Erdgeschoss befanden und ein Raum im Obergeschoss. Wasser war in diese Wohnung eingeleitet, das WC befand sich jedoch am Gang. Im ersten Stock befand sich die Wohnung mit der Bezeichnung top Nr 2 bestehend aus Wohnraum, Zimmer, Küche, Bad und drei Abstellräumen samt Garage. Diese 65,56 m^2 große Wohnung mietete der Beklagte. Er hatte zunächst den gesamten ersten Stock zur Verwendung, wobei ursprünglich nur Teile des ersten Stocks an den Beklagten vermietet waren und im Laufe der Zeit der gesamte erste Stock dazu kam. Es ist nicht feststellbar, von wem die Räume im ersten Stock hergerichtet wurden. Im ersten Stock befand sich ein WC und Wasser, allerdings keine Zentralheizung. Im Parterre befanden sich neben den Räumlichkeiten, die zur dritten Wohnung gehörten, nur eine kleine Küche, ein Raum und ein WC. Die Räumlichkeiten im Parterre wurden dann ausgebaut und hergerichtet, um diese Wohnung dem Vater des damaligen Eigentümers zu übergeben. Im Jahr 1980 wurde diese Wohnung auch vermietet. Nachdem dem Beklagten und seiner Familie die Kosten für die Wohnung zu teuer geworden waren, traten sie im Einvernehmen mit dem damaligen Eigentümer ein Zimmer im ersten Obergeschoss an die Mieterin der im Parterre hergerichteten Wohnung ab.

Sowohl der Beklagte als auch die Mieterin der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung vereinbarten mit dem damaligen

Vermieter einen Pauschalmietzins von S 2.000 pro Monat. Die Mieter der dritten Wohnung bezahlten einen Pauschalmietzins zwischen S 1.400 und S 1.600 pro Monat. Da die Mieter der dritten Wohnung Mietzinsrückstände hatten, zogen sie im Jahr 2000 infolge einer außergerichtlichen Einigung aus. Der Voreigentümer achtete darauf, dass die Räume der dritten Wohnung versperrt waren, damit die anderen Mieter diese nicht okkupierten. Seit der Kläger Eigentümer ist, verwenden die anderen beiden Mieter die Räume. Nunmehr ist es so, dass der Beklagte die Räumlichkeiten im ersten Obergeschoss verwendet. Sie weisen eine Nutzfläche von 85,82 m^2 auf. Der andere Mieter verwendet Räumlichkeiten mit einer Nutzflächen von 79,86 m^2. Für die dritte Wohnung gab es zunächst nur eine WC-Mitbenützung. In der Folge wurde für diese Wohnung ein eigenes WC neben der Garage angebaut, das ausschließlich der Benützung der Mieter dieser Wohnung vorbehalten war. Die Garage wurde in die vorhandenen Räume integriert. Von wem diese Arbeiten durchgeführt wurden und wer die Kosten dafür getragen hat, ist nicht feststellbar. Das Haus befindet sich derzeit in einem äußerst desolaten Zustand. Es stehen zahlreiche Sanierungsarbeiten an. Der dem Haus angeschlossene Stall ist nicht verwendbar, weil dort erhebliche Einsturzgefahr besteht. Teile des Daches sind bereits eingebrochen. Um das Haus in einem halbwegs bewohnbaren Zustand zu erhalten bzw in einen solchen zu bringen, sind dringend notwendige Sanierungsarbeiten mit einem Entgelt von etwa EUR 258.000 vorzunehmen. So stehen EUR 12.345,04 für Fenster und Haustüre an, EUR

5.700 für das Garagentor und die Außenstiege, EUR 56.390,40 für den Dachstuhl, EUR 14.130,50 für Dachdecker- und Spenglerarbeiten, EUR 33.023,75 für Sanitärinstallationen, EUR 75.615 für die Fassade, EUR

5.520 an Malerkosten und EUR 12.200 für Elektroinstallationen. Der Kläger wandte sich an seine Mieter und informierte sie über den Zustand des Hauses. Der Beklagte lehnte es ab, sich an den geplanten Sanierungsmaßnahmen zu beteiligen. Wenn der Kläger die geplanten Sanierungsmaßnahmen finanziell nicht durchführen könne, solle er sie lassen.

Der Kläger brachte zu 11 Msch 3/05t des Bezirksgerichtes Innsbruck gegen die zwei (damals) verbliebenen Mieter im Haus einen Antrag nach §§ 18 ff MRG ein, die monatlichen Mietzinse der beiden Mieter in jenem Ausmaß zu erhöhen, dass die notwendigen Sanierungskosten zuzüglich der Finanzierungskosten gedeckt seien. Dieses Verfahren ist zur Zeit unterbrochen.Der Kläger brachte zu 11 Msch 3/05t des Bezirksgerichtes Innsbruck gegen die zwei (damals) verbliebenen Mieter im Haus einen Antrag nach Paragraphen 18, ff MRG ein, die monatlichen Mietzinse der beiden Mieter in jenem Ausmaß zu erhöhen, dass die notwendigen Sanierungskosten zuzüglich der Finanzierungskosten gedeckt seien. Dieses Verfahren ist zur Zeit unterbrochen.

Seit dem Auszug des dritten Mieters durch die Zahlungen der beiden verbliebenen Mieter nicht einmal die laufenden Betriebskosten für das Haus gedeckt werden können. Die Betriebskosten für das Jahr 2004 betrugen EUR 3.689,79 gegenüber dem Pauschalmietzins beider Mieter von je EUR 145,35. In beiden Wohnungen gibt es keine Zentralheizung. Nur die Stromkosten werden von den Mietern gesondert getragen. Die Betriebskosten betrugen jeweils bei Beginn der Mietverhältnisse in etwa S 500 pro Monat. Der Kläger ist wirtschaftlich nicht in der Lage, die Sanierungskosten aus Eigenem zu tragen. Das Haus wurde vor 1945 errichtet.

Der Kläger kündigte dem Beklagten das Bestandverhältnis zum 30. 4. 2005 gerichtlich auf. Der Beklagte bezahle seit Jahren einen Pauschalmietzins von EUR 145,35, mit welchem nicht einmal die laufenden Betriebskosten gedeckt seien. Das Gebäude befinde sich in einem derart schlechten Zustand, dass dringend notwendige Sanierungsmaßnahmen im Gesamtaufwand von EUR 257.909,62 anstünden. Im Gebäude befänden sich lediglich zwei Wohnungen. Wegen der durch die Mietrechtsnovelle 2001 geschaffenen Rechtslage bestehe keine gesetzliche Möglichkeit mehr, einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag einzuheben und die Kosten der dringend notwendigen Sanierung auf die Mieter abzuwälzen. Der Kläger sei wirtschaftlich nicht in der Lage, einen derart hohen Sanierungsaufwand aus Eigenem zu tragen. Der Beklagte habe jede Beteiligung an den Kosten abgelehnt. Aus Gründen der Vorsicht habe der Kläger zwar einen Antrag auf Mietzinserhöhung nach §§ 18 ff MRG eingebracht, wenngleich seiner Ansicht nach hiezu „eher kein Platz" sei. Die Mietzinserhöhung müsse wegen des Ausmaßes der notwendigen Sanierungskosten so hoch sein, dass der Beklagte kaum in der Lage sein werde, diese Erhöhung zu tragen. Wenn nach der Rechtslage die Möglichkeit, einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag einzuheben, weggefallen sei, habe der Vermieter keine Möglichkeit, die notwendigen Sanierungsmaßnahmen aus dem Mietzins zu bestreiten und die Erhaltung des Gebäudes aufgrund des vereinbarten niedrigen Pauschalzinses zu gewährleisten. Der Vermieter sei daher zur Änderungskündigung berechtigt. Er stütze sich auf § 30 Abs 1 MRG. Der Beklagte beantragte die Aufhebung der Aufkündigung mit der Begründung, dass sich im Haus tatsächlich drei Wohnungen befänden und das Bestandobjekt daher zur Gänze den Bestimmungen des

MRG unterliege. Ein dem § 30 Abs 1 MRG gleichwertiger Tatbestand liege nicht vor, weil es dem Kläger möglich und zumutbar sei, die „gesetzliche Miete und die Betriebskosten" vorzuschreiben und damit Sanierungsarbeiten zu finanzieren, welche auch keinesfalls so umfangreich nötig seien, wie der Kläger behaupte. Im Übrigen habe der Kläger beim Ankauf über den Zustand des Gebäudes und die bestandrechtlichen Besonderheiten Bescheid gewusst. Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf. Im Haus seien mehr als zwei selbständige Wohnungen vorhanden. Das MRG sei zur Gänze anwendbar und die Einhebung eines Erhaltungsbeitrages immer möglich. Eine Änderungskündigung komme nicht in Betracht.Der Kläger kündigte dem Beklagten das Bestandverhältnis zum 30. 4. 2005 gerichtlich auf. Der Beklagte bezahle seit Jahren einen Pauschalmietzins von EUR 145,35, mit welchem nicht einmal die laufenden Betriebskosten gedeckt seien. Das Gebäude befinde sich in einem derart schlechten Zustand, dass dringend notwendige Sanierungsmaßnahmen im Gesamtaufwand von EUR 257.909,62 anstünden. Im Gebäude befänden sich lediglich zwei Wohnungen. Wegen der durch die Mietrechtsnovelle 2001 geschaffenen Rechtslage bestehe keine gesetzliche Möglichkeit mehr, einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag einzuheben und die Kosten der dringend notwendigen Sanierung auf die Mieter abzuwälzen. Der Kläger sei wirtschaftlich nicht in der Lage, einen derart hohen Sanierungsaufwand aus Eigenem zu tragen. Der Beklagte habe jede Beteiligung an den Kosten abgelehnt. Aus Gründen der Vorsicht habe der Kläger zwar einen Antrag auf Mietzinserhöhung nach Paragraphen 18, ff MRG eingebracht, wenngleich seiner Ansicht nach hiezu „eher kein Platz" sei. Die Mietzinserhöhung müsse wegen des Ausmaßes der notwendigen Sanierungskosten so hoch sein, dass der Beklagte kaum in der Lage sein werde, diese Erhöhung zu tragen. Wenn nach der Rechtslage die Möglichkeit, einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag einzuheben, weggefallen sei, habe der Vermieter keine Möglichkeit, die notwendigen Sanierungsmaßnahmen aus dem Mietzins zu bestreiten und die Erhaltung des Gebäudes aufgrund des vereinbarten niedrigen Pauschalzinses zu gewährleisten. Der Vermieter sei daher zur Änderungskündigung berechtigt. Er stütze sich auf Paragraph 30, Absatz eins, MRG. Der Beklagte beantragte die Aufhebung der Aufkündigung mit der Begründung, dass sich im Haus tatsächlich drei Wohnungen befänden und das Bestandobjekt daher zur Gänze den Bestimmungen des MRG unterliege. Ein dem Paragraph 30, Absatz eins, MRG gleichwertiger Tatbestand liege nicht vor, weil es dem Kläger möglich und zumutbar sei, die „gesetzliche Miete und die Betriebskosten" vorzuschreiben und damit Sanierungsarbeiten zu finanzieren, welche auch keinesfalls so umfangreich nötig seien, wie der Kläger behaupte. Im Übrigen habe der Kläger beim Ankauf über den Zustand des Gebäudes und die bestandrechtlichen Besonderheiten Bescheid gewusst. Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf. Im Haus seien mehr als zwei selbständige Wohnungen vorhanden. Das MRG sei zur Gänze anwendbar und die Einhebung eines Erhaltungsbeitrages immer möglich. Eine Änderungskündigung komme nicht in Betracht.

Das Berufungsgericht bestätigte das angefochtene Urteil mit der Begründung, dass das Verfahren 11 Msch 3/05t des Bezirksgerichtes Innsbruck zur Abklärung des Antrages nach §§ 18 ff MRG nach wie vor anhängig sei, wenn es auch (wegen des Todes des weiteren Mieters, mit dessen Erben der Kläger mittlerweile aber einen Räumungsvergleich abgeschlossen habe) unterbrochen sei. Solange dieses Verfahren noch anhängig sei, könne der Änderungskündigung, welche sich gerade darauf stütze, dass das Verlangen eines Erhaltungsbeitrages und damit ein Verfahren nach §§ 18 ff MRG rechtlich nicht möglich sei, nicht stattgegeben werden. Das Vorliegen eines wichtigen Kündigungsgrundes im Sinn des Generaltatbestandes des § 30 Abs 1 MRG, nämlich eine Zwangslage des Vermieters, der nicht anders als durch die Kündigung abgeholfen werden könne, sei nicht bewiesen. Der Vermieter habe den gesamten relevanten Sachverhalt unter Bedachtnahme auf § 33 Abs 1 MRG schon in der Kündigung darzustellen. Der Kläger habe aber erst nach Zugang einer Entscheidung des Obersten Gerichtshofes (in Konterkarierung des von ihm anhängig gemachten außerstreitigen Verfahrens) ausgeführt, dass das Verlangen nach einem Erhaltungsbeitrag wegen der Höhe des vereinbarten Hauptmietzinses nicht möglich sei und dieser zur Erhaltung des Hauses nicht ausreiche. Darauf sei aber unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 33 Abs 1 MRG nicht einzugehen. Die Beurteilung dieser Frage sei überdies dem bereits anhängigen Außerstreitverfahren vorzubehalten, ungeachtet dessen, dass eine nach § 41 MRG obligatorische Unterbrechung des Kündigungsstreites unterblieben und von den Parteien nicht gerügt worden sei. Eine Kündigung nach § 30 Abs 1 MRG sei zwar im Fall einer Existenzgefährdung zulässig. Selbst in diesem Fall wäre aber wohl der Einwand des Beklagten zu prüfen, der Kläger habe im Jahr 2003 das Haus in Kenntnis des Zustandes des Gebäudes und der mietrechtlichen Verhältnisse gekauft, weil es nicht einsichtig sei, dass sich der Vermieter auf eine Existenzgefährdung berufen könne, die er in absehbarer Weise selbst herbeiführen werde. Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, weil es seine Auffassung, der Änderungskündigung könne schon unter Bedachtnahme auf das noch anhängige Außerstreitverfahren nicht stattgegeben werden, nicht auf gesicherte

Judikatur habe stützen können.Das Berufungsgericht bestätigte das angefochtene Urteil mit der Begründung, dass das Verfahren 11 Msch 3/05t des Bezirksgerichtes Innsbruck zur Abklärung des Antrages nach Paragraphen 18, ff MRG nach wie vor anhängig sei, wenn es auch (wegen des Todes des weiteren Mieters, mit dessen Erben der Kläger mittlerweile aber einen Räumungsvergleich abgeschlossen habe) unterbrochen sei. Solange dieses Verfahren noch anhängig sei, könne der Änderungskündigung, welche sich gerade darauf stütze, dass das Verlangen eines Erhaltungsbeitrages und damit ein Verfahren nach Paragraphen 18, ff MRG rechtlich nicht möglich sei, nicht stattgegeben werden. Das Vorliegen eines wichtigen Kündigungsgrundes im Sinn des Generaltatbestandes des Paragraph 30, Absatz eins, MRG, nämlich eine Zwangslage des Vermieters, der nicht anders als durch die Kündigung abgeholfen werden könne, sei nicht bewiesen. Der Vermieter habe den gesamten relevanten Sachverhalt unter Bedachtnahme auf Paragraph 33, Absatz eins, MRG schon in der Kündigung darzustellen. Der Kläger habe aber erst nach Zugang einer Entscheidung des Obersten Gerichtshofes (in Konterkarierung des von ihm anhängig gemachten außerstreitigen Verfahrens) ausgeführt, dass das Verlangen nach einem Erhaltungsbeitrag wegen der Höhe des vereinbarten Hauptmietzinses nicht möglich sei und dieser zur Erhaltung des Hauses nicht ausreiche. Darauf sei aber unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des Paragraph 33, Absatz eins, MRG nicht einzugehen. Die Beurteilung dieser Frage sei überdies dem bereits anhängigen Außerstreitverfahren vorzubehalten, ungeachtet dessen, dass eine nach Paragraph 41, MRG obligatorische Unterbrechung des Kündigungsstreites unterblieben und von den Parteien nicht gerügt worden sei. Eine Kündigung nach Paragraph 30, Absatz eins, MRG sei zwar im Fall einer Existenzgefährdung zulässig. Selbst in diesem Fall wäre aber wohl der Einwand des Beklagten zu prüfen, der Kläger habe im Jahr 2003 das Haus in Kenntnis des Zustandes des Gebäudes und der mietrechtlichen Verhältnisse gekauft, weil es nicht einsichtig sei, dass sich der Vermieter auf eine Existenzgefährdung berufen könne, die er in absehbarer Weise selbst herbeiführen werde. Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, weil es seine Auffassung, der Änderungskündigung könne schon unter Bedachtnahme auf das noch anhängige Außerstreitverfahren nicht stattgegeben werden, nicht auf gesicherte Judikatur habe stützen können.

Dagegen richtet sich die Revision des Klägers mit einem Abänderungsantrag, hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Der Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben. Die Revision ist zulässig, es kommt ihr auch Berechtigung im Sinn des Aufhebungsantrages zu.

Rechtliche Beurteilung

Der Vermieter hat in der Kündigung die Kündigungsgründe kurz anzuführen; andere Kündigungsgründe kann er in diesem Verfahren nicht mehr geltend machen (§ 33 Abs 1 MRG). Die herangezogenen Kündigungsgründe müssen daher schon in der Kündigung individualisiert werden. Allerdings genügt nach ständiger Rechtsprechung eine schlagwortartige Angabe, wobei das Gericht in der Wertung des Vorbringens nicht kleinlich vorgehen darf (4 Ob 2/04d, 1 Ob 280/98b mwN). Enthält ein gesetzlicher Kündigungsgrund mehrere Tatbestände, muss der geltend gemachte Tatbestand in der Aufkündigung individualisiert werden. Geschieht dies, kommt es bei der Entscheidung darüber, was als Kündigungstatbestand geltend gemacht wurde, nur auf diese Tatsachenbehauptungen an (8 Ob 26/05i; RIS-Justiz RS0106599). Ergänzend erstattetes Vorbringen, das der Konkretisierung des geltend gemachten Kündigungsgrundes dient, verstößt nicht gegen die Eventualmaxime (2 Ob 242/06m). Der Kläger hat bereits in der Kündigung ausgeführt, dass aufgrund der Mietrechtsnovelle 2001 keine Möglichkeit mehr bestehe, in einem Einfamilienhaus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag einzuheben, um so die Geltung des Mietrechtsgesetzes, insbesondere der §§ 18 ff MRG, zu bewirken. Aus diesem Grund müsse die Änderungskündigung erhoben werden. Ergänzt nun der Kläger nach der im Verfahren nach §§ 18 ff MRG ergangenen Entscheidung des Obersten Gerichtshofes 5 Ob 112/05i, in der die Übergangsbestimmungen ausgelegt wurden, sein Vorbringen dazu, aus welchen Gründen eine Anwendung des § 45 MRG dennoch nicht zulässig sei, so hält sich dies im Rahmen des schon in der Aufkündigung konkretisierten Kündigungsgrundes. Der Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, dass die Aufkündigung schon allein deshalb aufzuheben und das Räumungsbegehren abzuweisen sei, weil ein Verfahren nach §§ 18 ff MRG zwischen den Parteien anhängig sei, kann ebenfalls nicht gefolgt werden. Das Berufungsgericht übersieht nämlich, dass der seit 1. 1. 2005 in Geltung stehende § 41 MRG im Gegensatz zum bis dahin in Geltung gestandenen Recht keine obligatorische Unterbrechung des streitigen Verfahrens mehr vorsieht, wenn die Entscheidung in einem Verfahren nach § 37 MRG über eine präjudizielle Vorfrage anhängig ist (zur alten Rechtslage RIS-Justiz RS0070465, RS0102513). Mangels besonderer Bestimmung über die Unterbrechung im MRG (§ 41 MRG nF regelt nur die Aufhebung der Unterbrechung eines Kündigungs- oder Räumungsverfahrens) kann die Unterbrechung nunmehr allgemein nach § 190 ZPO erfolgen

(vgl Fucik/Kloiber, AußStrG, § 25 Rz 1; M. Mohr in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, § 41 MRG Rz 5). Dies bedeutet, dass der Streitrichter die Vorfrage, ob ein Verfahren nach §§ 18 ff MRG eingeleitet werden kann, selbst entscheiden muss, wenn er nicht - nur bei Vorliegen der Voraussetzungen - das streitige Verfahren nach § 190 ZPO unterbrechen kann.Der Vermieter hat in der Kündigung die Kündigungsgründe kurz anzuführen; andere Kündigungsgründe kann er in diesem Verfahren nicht mehr geltend machen (Paragraph 33, Absatz eins, MRG). Die herangezogenen Kündigungsgründe müssen daher schon in der Kündigung individualisiert werden. Allerdings genügt nach ständiger Rechtsprechung eine schlagwortartige Angabe, wobei das Gericht in der Wertung des Vorbringens nicht kleinlich vorgehen darf (4 Ob 2/04d, 1 Ob 280/98b mwN). Enthält ein gesetzlicher Kündigungsgrund mehrere Tatbestände, muss der geltend gemachte Tatbestand in der Aufkündigung individualisiert werden. Geschieht dies, kommt es bei der Entscheidung darüber, was als Kündigungstatbestand geltend gemacht wurde, nur auf diese Tatsachenbehauptungen an (8 Ob 26/05i; RIS-Justiz RS0106599). Ergänzend erstattetes Vorbringen, das der Konkretisierung des geltend gemachten Kündigungsgrundes dient, verstößt nicht gegen die Eventualmaxime (2 Ob 242/06m). Der Kläger hat bereits in der Kündigung ausgeführt, dass aufgrund der Mietrechtsnovelle 2001 keine Möglichkeit mehr bestehe, in einem Einfamilienhaus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag einzuheben, um so die Geltung des Mietrechtsgesetzes, insbesondere der Paragraphen 18, ff MRG, zu bewirken. Aus diesem Grund müsse die Änderungskündigung erhoben werden. Ergänzt nun der Kläger nach der im Verfahren nach Paragraphen 18, ff MRG ergangenen Entscheidung des Obersten Gerichtshofes 5 Ob 112/05i, in der die Übergangsbestimmungen ausgelegt wurden, sein Vorbringen dazu, aus welchen Gründen eine Anwendung des Paragraph 45, MRG dennoch nicht zulässig sei, so hält sich dies im Rahmen des schon in der Aufkündigung konkretisierten Kündigungsgrundes. Der Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, dass die Aufkündigung schon allein deshalb aufzuheben und das Räumungsbegehren abzuweisen sei, weil ein Verfahren nach Paragraphen 18, ff MRG zwischen den Parteien anhängig sei, kann ebenfalls nicht gefolgt werden. Das Berufungsgericht übersieht nämlich, dass der seit 1. 1. 2005 in Geltung stehende Paragraph 41, MRG im Gegensatz zum bis dahin in Geltung gestandenen Recht keine obligatorische Unterbrechung des streitigen Verfahrens mehr vorsieht, wenn die Entscheidung in einem Verfahren nach Paragraph 37, MRG über eine präjudizielle Vorfrage anhängig ist (zur alten Rechtslage RIS-Justiz RS0070465, RS0102513). Mangels besonderer Bestimmung über die Unterbrechung im MRG (Paragraph 41, MRG nF regelt nur die Aufhebung der Unterbrechung eines Kündigungs- oder Räumungsverfahrens) kann die Unterbrechung nunmehr allgemein nach Paragraph 190, ZPO erfolgen vergleiche Fucik/Kloiber, AußStrG, Paragraph 25, Rz 1; M. Mohr in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, Paragraph 41, MRG Rz 5). Dies bedeutet, dass der Streitrichter die Vorfrage, ob ein Verfahren nach Paragraphen 18, ff MRG eingeleitet werden kann, selbst entscheiden muss, wenn er nicht - nur bei Vorliegen der Voraussetzungen - das streitige Verfahren nach Paragraph 190, ZPO unterbrechen kann.

Der Oberste Gerichtshof hat bereits in der Entscheidung 5 Ob 112/05i in dem zwischen den Parteien nach §§ 18 ff MRG anhängigen Verfahren, in dem vorgebracht wurde, dass das Haus über nur zwei selbständige Wohnungen verfüge, zur Frage des Übergangsrechtes Stellung genommen. Danach ist die Bestimmung des § 1 Abs 2 Z 5 MRG nF, die eine Vollausnahme vom MRG für Mietgegenstände normiert, die in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumen liegen, nicht auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. 1. 2002 abgeschlossen wurden (§ 49d Abs 2 MRG). Dies bedeutet, dass für die dort behaupteten Bestandverhältnisse (zwei selbständige Wohnungen in einem Haus) noch die alte Rechtslage nach § 1 Abs 4 Z 2 MRG aF gilt, nach der diese Bestandverträge in den Teilanwendungsbereich des MRG fallen, also § 45 MRG anzuwenden ist. In § 45 Abs 5 MRG aF war geregelt, dass für den Fall, dass der Vermieter für die in § 1 Abs 4 Z 1 oder Z 2 MRG genannten Mietgegenstände den Erhaltungs- oder Verbesserungsbeitrag begehrt, die Bestimmungen des 1. Hauptstücks mit Ausnahme der Bestimmungen über die Mietzinsbildung nach § 16 Abs 2 bis 7 und 10 MRG und über die Richtwerte nach dem Richtwertgesetz anzuwenden sind, also auch die §§ 18 ff MRG. In der vergleichbaren Regelung des § 45 Abs 3 MRG nF, die am 1.1.2002 in Kraft trat (§ 49d Abs 1 MRG), ist aber das Mietverhältnis in sogenannten Zweifamilienhäusern nicht mehr genannt, was im Zusammenhang mit dem neuen § 1 Abs 5 MRG zu verstehen ist, der ja überhaupt eine Vollausnahme vom MRG für Bestandverträge in diesen Objekten vorsieht. Es besteht also ein gewisser Widerspruch in den Bestimmungen, der durch das Übergangsrecht ausgelöst wird. Es findet sich kein Hinweis auf den Willen des Gesetzgebers, zwar die vor dem 1. 1. 2002 abgeschlossenen Mietverträge weiterhin der damals geltenden Rechtslage der Teilanwendbarkeit des MRG zu unterwerfen, aber den Zugang zur Anwendbarkeit des 1. Hauptstückes mit den genannten Ausnahmen im Rahmen des § 45 MRG, der damals möglich war, zu verwehren. Für Bestandverhältnisse, auf die noch § 1 Abs 2 Z 4 MRG aF weiterhin anzuwenden ist (§ 49d Abs 2 MRG), gilt daher auch § 45 Abs 3 MRG nF wie für Mietgegenstände nach

§ 1 Abs 4 Z 1 MRG nF (weiter). Dies bedeutet, dass ab dem Anhebungsbegehren des Vermieters nach§ 45 MRG unter anderem die §§ 18 ff MRG gelten. Nur wenn das Verlangen nach einem Erhaltungsbeitrag wegen der Höhe des vereinbarten Hauptzinses nicht möglich wäre, der vereinbarte Hauptmietzins aber dennoch zur Erhaltung des Hauses nicht ausreichte, käme eine „Änderungskündigung" in Betracht. Nach ständiger Rechtsprechung ist nämlich lediglich die Einhebung eines Erhaltungsbeitrages, nicht aber eine Änderungskündigung, mit dem Ziel möglich, den Mieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses auf das angemessene Maß zu bewegen (RIS-Justiz RS0069427, Würth/Zingher/Kovanyi 21, § 30 MRG Rz 11).Der Oberste Gerichtshof hat bereits in der Entscheidung 5 Ob 112/05i in dem zwischen den Parteien nach Paragraphen 18, ff MRG anhängigen Verfahren, in dem vorgebracht wurde, dass das Haus über nur zwei selbständige Wohnungen verfüge, zur Frage des Übergangsrechtes Stellung genommen. Danach ist die Bestimmung des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 5, MRG nF, die eine Vollausnahme vom MRG für Mietgegenstände normiert, die in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumen liegen, nicht auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. 1. 2002 abgeschlossen wurden (Paragraph 49 d, Absatz 2, MRG). Dies bedeutet, dass für die dort behaupteten Bestandverhältnisse (zwei selbständige Wohnungen in einem Haus) noch die alte Rechtslage nach Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG aF gilt, nach der diese Bestandverträge in den Teilanwendungsbereich des MRG fallen, also Paragraph 45, MRG anzuwenden ist. In Paragraph 45, Absatz 5, MRG aF war geregelt, dass für den Fall, dass der Vermieter für die in Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, oder Ziffer 2, MRG genannten Mietgegenstände den Erhaltungs- oder Verbesserungsbeitrag begehrt, die Bestimmungen des 1. Hauptstücks mit Ausnahme der Bestimmungen über die Mietzinsbildung nach Paragraph 16, Absatz 2 bis 7 und 10 MRG und über die Richtwerte nach dem Richtwertgesetz anzuwenden sind, also auch die Paragraphen 18, ff MRG. In der vergleichbaren Regelung des Paragraph 45, Absatz 3, MRG nF, die am 1.1.2002 in Kraft trat (Paragraph 49 d, Absatz eins, MRG), ist aber das Mietverhältnis in sogenannten Zweifamilienhäusern nicht mehr genannt, was im Zusammenhang mit dem neuen Paragraph eins, Absatz 5, MRG zu verstehen ist, der ja überhaupt eine Vollausnahme vom MRG für Bestandverträge in diesen Objekten vorsieht. Es besteht also ein gewisser Widerspruch in den Bestimmungen, der durch das Übergangsrecht ausgelöst wird. Es findet sich kein Hinweis auf den Willen des Gesetzgebers, zwar die vor dem 1. 1. 2002 abgeschlossenen Mietverträge weiterhin der damals geltenden Rechtslage der Teilanwendbarkeit des MRG zu unterwerfen, aber den Zugang zur Anwendbarkeit des 1. Hauptstückes mit den genannten Ausnahmen im Rahmen des Paragraph 45, MRG, der damals möglich war, zu verwehren. Für Bestandverhältnisse, auf die noch Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MRG aF weiterhin anzuwenden ist (Paragraph 49 d, Absatz 2, MRG), gilt daher auch Paragraph 45, Absatz 3, MRG nF wie für Mietgegenstände nach Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG nF (weiter). Dies bedeutet, dass ab dem Anhebungsbegehren des Vermieters nach Paragraph 45, MRG unter anderem die Paragraphen 18, ff MRG gelten. Nur wenn das Verlangen nach einem Erhaltungsbeitrag wegen der Höhe des vereinbarten Hauptzinses nicht möglich wäre, der vereinbarte Hauptmietzins aber dennoch zur Erhaltung des Hauses nicht ausreichte, käme eine „Änderungskündigung" in Betracht. Nach ständiger Rechtsprechung ist nämlich lediglich die Einhebung eines Erhaltungsbeitrages, nicht aber eine Änderungskündigung, mit dem Ziel möglich, den Mieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses auf das angemessene Maß zu bewegen (RIS-Justiz RS0069427, Würth/Zingher/Kovanyi 21, Paragraph 30, MRG Rz 11).

Dies bedeutet für das vorliegende Verfahren über eine Änderungskündigung, dass als Vorfrage zu prüfen ist, ob ein Verfahren nach §§ 18 ff MRG zulässig ist oder nicht. Das Erstgericht begründete seine Entscheidung damit, dass im Haus drei selbständige Wohneinheiten etabliert seien und schon aus diesem Grund die §§ 18 ff MRG zur Anwendung kämen. Das Berufungsgericht ließ die dazu erhobene Beweisrüge des Klägers wegen seiner nicht zu teilenden Rechtsansicht unerledigt. Das Berufungsgericht wird sich daher jetzt mit den Beweisrügen der Parteien auseinandersetzen und dafür Sorge tragen müssen, dass ein Sachverhalt feststeht, aus dem abgeleitet werden kann, ob im Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG bzw des späteren Mietvertragsabschlusses mehr als zwei selbständige Wohnungen im Haus vorhanden waren. Nachträgliche Änderungen führen grundsätzlich weder zu einer Verschlechterung noch zu einer Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters (5 Ob 87/98z; RIS-Justiz RS0069320). Ob ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen vorliegt, entscheidet letztlich die Verkehrsauffassung. Gerade in diesem Bereich ist nach der Verschiedenartigkeit der Problemlagen zu differenzieren (RIS-Justiz RS0079853, RS0079850). Sollte sich ergeben, dass tatsächlich drei selbständige Wohnungen im Haus waren, so liegt das Bestandobjekt im Vollanwendungsbereich des MRG, was zur Anwendung der §§ 18 ff MRG und zum Ausschluss der Änderungskündigung führt. Sollte sich herausstellen, dass in dem Haus nur zwei selbständige Wohnungen lagen, dann wären im Sinne der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes 5 Ob 112/05i die §§ 18 ff MRG

analog nur dann anzuwenden, wenn nach § 45 MRG ein Erhaltungsbeitrag verlangt werden könnte. Auch dazu liegen unerledigte Beweisrügen vor. Nur der Vollständigkeit halber sei noch darauf verwiesen, dass § 18 Abs 5 MRG im Hinblick auf die Übergangsbestimmung des § 49b Abs 5 MRG für Mietverträge gilt, die nach dem 28. 2. 1997 beginnen. Zuletzt ist noch darauf hinzuweisen, dass Erwägungen dazu, ob Änderungskündigungen betreffend Mietgegenstände, die der Mietzinsbildung des MRG unterliegen, dann in Frage kommen, wenn die wirtschaftliche Existenz des Vermieters durch die Aufrechterhaltung des Mietgegenstandes gefährdet wäre (vgl RIS-Justiz RS0067228, RS0069880), hier schon deshalb entfallen können, da sich der Kläger in der Aufkündigung nur darauf gestützt hat, dass ihm ohne Mietzinsanhebungsmöglichkeit die Erhaltung des Hauses im Hinblick auf den hohen Erhaltungsaufwand nicht zumutbar sei und er dazu wirtschaftlich nicht in der Lage sei. Eine Existenzgefährdung im Sinne eines wichtigen Grundes gemäß § 30 Abs 1 MRG macht der Kläger gar nicht geltend. Dazu wäre eine Existenzgefährdung des Vermieters (Bedrohung seiner wirtschaftlichen oder physischen Existenz) Voraussetzung, die allerdings nur dann besteht, wenn die begehrte Auflösung des Bestandvertrages zur Erhaltung der wirtschaftlichen Existenz des Kündigenden unbedingt erforderlich ist, wenn also die bestehende Sachlage geradezu an die Wurzeln der Existenz des Vermieters greift und die Kündigung der einzig gangbare Weg zur Wahrung der Interessen des Vermieters ist (6 Ob 121/03t; RIS-Justiz RS0067228; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, § 30 MRG, Rz 15). Ein entsprechendes Vorbringen dazu wurde nicht erstattet. Da die Rechtssache noch nicht entscheidungsreif ist, musste sie an das Berufungsgericht zur Erledigung der Beweisrügen und neuerlichen Entscheidung zurückverwiesen werden.Dies bedeutet für das vorliegende Verfahren über eine Änderungskündigung, dass als Vorfrage zu prüfen ist, ob ein Verfahren nach Paragraphen 18, ff MRG zulässig ist oder nicht. Das Erstgericht begründete seine Entscheidung damit, dass im Haus drei selbständige Wohneinheiten etabliert seien und schon aus diesem Grund die Paragraphen 18, ff MRG zur Anwendung kämen. Das Berufungsgericht ließ die dazu erhobene Beweisrüge des Klägers wegen seiner nicht zu teilenden Rechtsansicht unerledigt. Das Berufungsgericht wird sich daher jetzt mit den Beweisrügen der Parteien auseinandersetzen und dafür Sorge tragen müssen, dass ein Sachverhalt feststeht, aus dem abgeleitet werden kann, ob im Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG bzw des späteren Mietvertragsabschlusses mehr als zwei selbständige Wohnungen im Haus vorhanden waren. Nachträgliche Änderungen führen grundsätzlich weder zu einer Verschlechterung noch zu einer Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters (5 Ob 87/98z; RIS-Justiz RS0069320). Ob ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen vorliegt, entscheidet letztlich die Verkehrsauffassung. Gerade in diesem Bereich ist nach der Verschiedenartigkeit der Problemlagen zu differenzieren (RIS-Justiz RS0079853, RS0079850). Sollte sich ergeben, dass tatsächlich drei selbständige Wohnungen im Haus waren, so liegt das Bestandobjekt im Vollanwendungsbereich des MRG, was zur Anwendung der Paragraphen 18, ff MRG und zum Ausschluss der Änderungskündigung führt. Sollte sich herausstellen, dass in dem Haus nur zwei selbständige Wohnungen lagen, dann wären im Sinne der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes 5 Ob 112/05i die Paragraphen 18, ff MRG analog nur dann anzuwenden, wenn nach Paragraph 45, MRG ein Erhaltungsbeitrag verlangt werden könnte. Auch dazu liegen unerledigte Beweisrügen vor. Nur der Vollständigkeit halber sei noch darauf verwiesen, dass Paragraph 18, Absatz 5, MRG im Hinblick auf die Übergangsbestimmung des Paragraph 49 b, Absatz 5, MRG für Mietverträge gilt, die nach dem 28. 2. 1997 beginnen. Zuletzt ist noch darauf hinzuweisen, dass Erwägungen dazu, ob Änderungskündigungen betreffend Mietgegenstände, die der Mietzinsbildung des MRG unterliegen, dann in Frage kommen, wenn die wirtschaftliche Existenz des Vermieters durch die Aufrechterhaltung des Mietgegenstandes gefährdet wäre vergleiche RIS-Justiz RS0067228, RS0069880), hier schon deshalb entfallen können, da sich der Kläger in der Aufkündigung nur darauf gestützt hat, dass ihm ohne Mietzinsanhebungsmöglichkeit die Erhaltung des Hauses im Hinblick auf den hohen Erhaltungsaufwand nicht zumutbar sei und er dazu wirtschaftlich nicht in der Lage sei. Eine Existenzgefährdung im Sinne eines wichtigen Grundes gemäß Paragraph 30, Absatz eins, MRG macht der Kläger gar nicht geltend. Dazu wäre eine Existenzgefährdung des Vermieters (Bedrohung seiner wirtschaftlichen oder physischen Existenz) Voraussetzung, die allerdings nur dann besteht, wenn die begehrte Auflösung des Bestandvertrages zur Erhaltung der wirtschaftlichen Existenz des Kündigenden unbedingt erforderlich ist, wenn also die bestehende Sachlage geradezu an die Wurzeln der Existenz des Vermieters greift und die Kündigung der einzig gangbare Weg zur Wahrung der Interessen des Vermieters ist (6 Ob 121/03t; RIS-Justiz RS0067228; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, Paragraph 30, MRG, Rz 15). Ein entsprechendes Vorbringen dazu wurde nicht erstattet. Da die Rechtssache noch nicht entscheidungsreif ist, musste sie an das Berufungsgericht zur Erledigung der Beweisrügen und neuerlichen Entscheidung zurückverwiesen werden.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 51 ZPO.Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 51, ZPO.

Anmerkung

E843727Ob70.07f

Schlagworte

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inwobl 2007,282/109 - wobl 2007/109 = immolex 2007,334/163 - immolex2007/163 = MietSlg 59.225 = MietSlg 59.297 = MietSlg 59.336 = MietSlg59.593XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0070OB00070.07F.0530.000

Zuletzt aktualisiert am

17.09.2009

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at