jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/8/26 6Ob35/04x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.08.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Ehmayr als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Huber, Dr. Prückner, Dr. Schenk und Dr. Schramm als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Eva M*****, vertreten durch Mag. Werner Hauser, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Ursula K*****, vertreten durch Schatz & Partner Rechtsanwälte OEG in Baden, wegen Aufkündigung, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 17. Dezember 2003, GZ 18 R 259/03x-71, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Mödling vom 25. August 2003, GZ 8 C 147/00a-64, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das Urteil des Berufungsgerichts wird dahin abgeändert, dass das Urteil des Erstgerichts wiederhergestellt wird.

Die beklagte Partei hat der klagenden Partei die mit insgesamt 1.795,70 EUR (darin 272,78 EUR USt und 159 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin vermietete mit Mietvertrag vom 25. 10. 1999 ihre Eigentumswohnung, die sie mit Kaufvertrag vom 9. 10. 1990 erworben hatte, an die Beklagte. Sie kündigte der Beklagten diese Wohnung zum 31. 8. 2000 aus den Kündigungsgründen des § 30 Abs 2 Z 1 und Z 8 MRG gerichtlich auf. Die Beklagte habe trotz Mahnung lediglich einen Teil des Mietzinses bezahlt. Zudem habe die Klägerin nunmehr ein dringendes Wohnbedürfnis an der Wohnung. Im Mietvertrag sei vereinbart worden, dass die Beklagte bei Eigenbedarf die vermietete Wohnung zu räumen habe. Die Lebensgemeinschaft der Klägerin sei gescheitert. Der Klägerin und ihren Kindern sei ein Verbleib in der Wohnung des Lebensgefährten, die sie nur prekaristisch benütze, unzumutbar.Die Klägerin vermietete mit Mietvertrag vom 25. 10. 1999 ihre Eigentumswohnung, die sie mit Kaufvertrag vom 9. 10. 1990 erworben hatte, an die Beklagte. Sie kündigte der Beklagten diese Wohnung zum 31. 8. 2000 aus den Kündigungsgründen des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins und Ziffer 8, MRG gerichtlich auf. Die Beklagte habe trotz Mahnung lediglich einen Teil des Mietzinses bezahlt. Zudem habe die Klägerin nunmehr ein dringendes Wohnbedürfnis an der Wohnung. Im Mietvertrag sei vereinbart worden, dass die Beklagte bei Eigenbedarf die vermietete Wohnung zu räumen habe. Die Lebensgemeinschaft der Klägerin sei gescheitert. Der Klägerin und ihren Kindern sei ein Verbleib in der Wohnung des Lebensgefährten, die sie nur prekaristisch benütze, unzumutbar.

Die Beklagte erhob gegen die gerichtliche Aufkündigung vom 4. 5. 2000 Einwendungen, in denen sie das Vorliegen der behaupteten Kündigungsgründe bestritt. Die Lebensgemeinschaft der Klägerin sei weiterhin aufrecht. Ihre Beziehungsprobleme rechtfertigten nicht den Kündigungsgrund des Eigenbedarfs. Ein allfälliger Verlust der

Wohnmöglichkeit sei von der Klägerin selbst zu vertreten. Zudem sei die in § 30 Abs 3 MRG vorgesehene 10-jährige Sperrfrist für die Eigenbedarfskündigung nach Erwerb von Wohnungen nicht eingehalten worden.Die Beklagte erhob gegen die gerichtliche Aufkündigung vom 4. 5. 2000 Einwendungen, in denen sie das Vorliegen der behaupteten Kündigungsgründe bestritt. Die Lebensgemeinschaft der Klägerin sei weiterhin aufrecht. Ihre Beziehungsprobleme rechtfertigten nicht den Kündigungsgrund des Eigenbedarfs. Ein allfälliger Verlust der Wohnmöglichkeit sei von der Klägerin selbst zu vertreten. Zudem sei die in Paragraph 30, Absatz 3, MRG vorgesehene 10-jährige Sperrfrist für die Eigenbedarfskündigung nach Erwerb von Wohnungen nicht eingehalten worden.

Im ersten Rechtsgang hob das Erstgericht die gerichtliche Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. Die verzögerte Zahlung eines Mietzinsteilbetrags sei nicht auf ein grobes Verschulden der Beklagten zurückzuführen. Eine Eigenbedarfskündigung sei infolge der noch nicht abgelaufenen Sperrfrist des § 30 Abs 3 MRG unzulässig.Im ersten Rechtsgang hob das Erstgericht die gerichtliche Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. Die verzögerte Zahlung eines Mietzinsteilbetrags sei nicht auf ein grobes Verschulden der Beklagten zurückzuführen. Eine Eigenbedarfskündigung sei infolge der noch nicht abgelaufenen Sperrfrist des Paragraph 30, Absatz 3, MRG unzulässig.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil.

Der Oberste Gerichtshof hob diese Urteile auf und verwies die Rechtssache an das Erstgericht zurück (Beschluss vom 12. 9. 2002, 6 Ob 9/02w). Er stellte klar, dass sich die Klägerin zwar nicht auf die im Mietvertrag vorgesehene Kündigungsmöglichkeit bei Eigenbedarf berufen könne, weil nach ständiger Rechtsprechung im Sinn des § 30 Abs 2 Z 13 MRG nicht der Eigenbedarf schlechthin, sondern nur ein ganz bestimmter Fall von Eigenbedarf als Endigungsgrund für das Mietverhältnis rechtswirksam vereinbart werden könne. § 30 Abs 3 Satz 2 MRG sei aber entgegen seinem keine Einschränkung enthaltenden Wortlaut nach dem erkennbaren Sinn und Zweck dahin teleologisch zu reduzieren, dass die 10-jährige Sperrfrist bei einer Vermietung nach Erwerb nicht gelte, weil in einem solchen Fall - unabhängig von den jeweiligen konkreten Umständen - schon abstrakt keine Spekulationsabsicht in Verbindung mit dem Erwerb vorliegen könne. Da aufgrund der Ansicht der Vorinstanzen, dass die Sperrfrist des § 30 Abs 3 Satz 2 MRG jedenfalls einer Aufkündigung im vorliegenden Fall entgegenstehe, die sonstigen Voraussetzungen der auf Eigenbedarf gestützten Aufkündigung nicht geprüft worden seien, lägen sekundäre Feststellungsmängel vor.Der Oberste Gerichtshof hob diese Urteile auf und verwies die Rechtssache an das Erstgericht zurück (Beschluss vom 12. 9. 2002, 6 Ob 9/02w). Er stellte klar, dass sich die Klägerin zwar nicht auf die im Mietvertrag vorgesehene Kündigungsmöglichkeit bei Eigenbedarf berufen könne, weil nach ständiger Rechtsprechung im Sinn des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG nicht der Eigenbedarf schlechthin, sondern nur ein ganz bestimmter Fall von Eigenbedarf als Endigungsgrund für das Mietverhältnis rechtswirksam vereinbart werden könne. Paragraph 30, Absatz 3, Satz 2 MRG sei aber entgegen seinem keine Einschränkung enthaltenden Wortlaut nach dem erkennbaren Sinn und Zweck dahin teleologisch zu reduzieren, dass die 10-jährige Sperrfrist bei einer Vermietung nach Erwerb nicht gelte, weil in einem solchen Fall - unabhängig von den jeweiligen konkreten Umständen - schon abstrakt keine Spekulationsabsicht in Verbindung mit dem Erwerb vorliegen könne. Da aufgrund der Ansicht der Vorinstanzen, dass die Sperrfrist des Paragraph 30, Absatz 3, Satz 2 MRG jedenfalls einer Aufkündigung im vorliegenden Fall entgegenstehe, die sonstigen Voraussetzungen der auf Eigenbedarf gestützten Aufkündigung nicht geprüft worden seien, lägen sekundäre Feststellungsmängel vor.

Im zweiten Rechtsgang ergänzte die Klägerin ihr Vorbringen zum Eigenbedarf dahin, dass sie trotz der unzumutbaren Situation zunächst im Haus ihres Lebensgefährten verblieben sei, weil sie mit einem raschen Ende des Kündigungsstreits gerechnet habe. Nachdem sich gezeigt habe, dass das Verfahren länger dauern werde, sei sie im Oktober 2001 vom Lebensgefährten weggezogen und habe vorübergehend in der Wohnung einer Bekannten gewohnt. Auch die nunmehr von ihr angemietete Gemeindewohnung stelle nur eine Übergangslösung dar. Das weitere Wohnen dort sei ihr schon aufgrund der Lage, der Umgebung und der Ausstattung dieser Wohnung nicht zumutbar.

Die Beklagte bestritt dieses Vorbringen und behauptete zudem, dass die Klägerin ihren Eigenbedarf selbst verschuldet habe, weil sie am Scheitern der Lebensgemeinschaft zumindest ein Mitverschulden treffe.

Das Erstgericht erklärte im zweiten Rechtsgang die Kündigung für rechtswirksam und verpflichtete die Beklagte zur Räumung der Wohnung. Es ging von folgendem, noch wesentlichen Sachverhalt aus:

Der Mietvertrag zwischen den Streitteilen wurde für die Zeit vom 1. 11. 1999 bis 30. 10. 2004 abgeschlossen. Im Mietvertrag wurde der Eigenbedarf der Klägerin als Kündigungsgrund vorgesehen, wobei sich die Klägerin zu jährlich

gestaffelten Zahlungen (im ersten Jahr 30.000 S usw) im Fall der Geltendmachung des Kündigungsgrunds verpflichtete. Die Klägerin wohnte damals mit ihren beiden Töchtern im ca 200 m von ihrer Wohnung entfernten Haus ihres Lebensgefährten, den Vater ihrer Kinder. Die Lebensgemeinschaft war bereits "getrübt". Kurz nach Abschluss des Mietvertrags kam zu einem heftigen Streit mit dem Lebensgefährten. Da es die Beklagte trotz des Angebots der Klägerin, ihr 30.000 S zu zahlen, ablehnte, aus der Wohnung der Klägerin wieder auszuziehen, verblieb die Klägerin zunächst im Haus des Lebensgefährten. Die Beziehung zu ihm verschlechterte sich aber immer mehr. Es kam mehrmals wöchentlich zu schweren Auseinandersetzungen, die sich auch auf die psychische Situation einer der Töchter auswirkte. Der Lebensgefährte erinnerte die Klägerin immer wieder daran, dass das Haus ihm gehöre und dass sie kein Recht daran habe. Im Jahr 2001 eskalierte die Situation. Die Klägerin wurde zweimal aus dem Haus ausgesperrt. Ihre Besucher wurden vom Lebensgefährten "hinausgeworfen". Auf Ersuchen der Klägerin erklärte sich ein Bekannter bereit, der Klägerin und ihren Kindern vorübergehend eine 70 m2 große Wohnung zur Verfügung zu stellen. Die Klägerin wohnte dort ab Oktober 2001 bis November 2002. Sie wurde vom Ehemann der Bekannten aufgefordert, die Wohnung zu verlassen. Sie suchte um eine Gemeindewohnung an, die sie im November 2002 zugewiesen erhielt. Das Mietverhältnis mit der Gemeinde wurde auf drei Jahre befristet. Die Wohnung ist ca 100 m2 groß und mit einer Ölheizung ausgestattet. Sie liegt im Industriegebiet von Gumpoldskirchen in einer wenig ansprechenden Umgebung. Vom Ortszentrum, wo sie sich auch die Schule befindet, die die Kinder besuchen, ist die Wohnung drei Kilometer entfernt. Die Eigentumswohnung der Klägerin liegt hingegen im Ortszentrum.

Das Erstgericht bejahte das Vorliegen des Kündigungstatbestands des § 30 Abs 2 Z 8 MRG. Die Aufrechterhaltung einer zerrütteten Lebensgemeinschaft sei nicht zumutbar. Auf die Frage des Verschuldens am Scheitern der Beziehung komme es nicht an. Die Anmietung der Gemeindewohnung stehe im Zusammenhang damit, dass das Kündigungsverfahren noch nicht abgeschlossen sei und stelle nur eine Zwischenlösung dar, die den Eigenbedarf nicht beseitige. Der Eigentümer einer Wohnung dürfe in erster Linie sein Eigentum zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses heranziehen.Das Erstgericht bejahte das Vorliegen des Kündigungstatbestands des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, MRG. Die Aufrechterhaltung einer zerrütteten Lebensgemeinschaft sei nicht zumutbar. Auf die Frage des Verschuldens am Scheitern der Beziehung komme es nicht an. Die Anmietung der Gemeindewohnung stehe im Zusammenhang damit, dass das Kündigungsverfahren noch nicht abgeschlossen sei und stelle nur eine Zwischenlösung dar, die den Eigenbedarf nicht beseitige. Der Eigentümer einer Wohnung dürfe in erster Linie sein Eigentum zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses heranziehen.

Das Berufungsgericht änderte dieses Urteil im Sinn einer Klageabweisung ab und sprach aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Bei der Eigenbedarfsprüfung sei auch auf Veränderungen zwischen der Zustellung der Aufkündigung und dem Schluss der Verhandlung erster Instanz bedacht zu nehmen. Zu letzterem Zeitpunkt habe kein Eigenbedarf der Klägerin mehr bestanden. Dieser sei im November 2002 weggefallen, weil sie nunmehr eine Mietwohnung zur Verfügung habe, die in derselben Gemeinde liege und ungefähr gleich groß wie ihre Eigentumswohnung sei. Die Mietwohnung weise zwar einen etwas niedrigeren (Ölheizung statt Zentralheizung), aber durchaus zeitgemäßen Standard auf. Die Klägerin habe durch den Mietvertrag mit der Gemeinde, der über das Ende des Vertragsverhältnisses mit der Beklagten hinausreiche, eine gesicherte Rechtsposition. Die weniger ansprechende Lage der Gemeindewohnung und ein geringer Komfortverlust rechtfertige nicht die Annahme eines Notstands. Außerdem müsse die Klägerin die derzeitige Wohnsituation nur noch bis 30. 10. 2004, dem mit der Beklagten vereinbarten Kündigungstermin, aufrecht erhalten. Da die Klägerin selbst Mieteinnahmen lukriere, stelle die Mietzinsverpflichtung der Klägerin auch wirtschaftlich gesehen keinen Grund für eine Eigenbedarfskündigung dar. Die ordentliche Revision sei nicht zulässig, weil die Entscheidung des Berufungsgerichts der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Eigenbedarfskündigung folge und einzelfallbezogen sei.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Klägerin ist jedoch aus folgenden Erwägungen zulässig und auch berechtigt.

Dass der Klägerin ein Weiterverbleib im Haus ihres Lebensgefährten aufgrund der tiefgreifenden Zerwürfnisse mit ihm nicht mehr zumutbar war, wird von der Beklagten im Rechtsmittelverfahren zu Recht nicht mehr in Zweifel gezogen. Auch die vorläufig als Notlösung zur Verfügung gestellte Wohnmöglichkeit seitens ihrer Bekannten hat die Notsituation der Klägerin nur kurzfristig gemildert, aber nicht beseitigt. Ihr blieb daher nichts anderes übrig, als sich um eine andere Wohnmöglichkeit zu kümmern, um dort das Ende des Kündigungsstreits abzuwarten. Das Berufungsgericht hat zwar in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu § 30 Abs 2 Z 8 MRG ausgeführt, dass

Veränderungen, die in der Zeit zwischen der Zustellung der Aufkündigung und dem Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz eintraten, zu berücksichtigen sind und dass dieser Kündigungsgrund nicht vorliegt, wenn der dringende Eigenbedarf während des Rechtsstreits wegfällt (RIS-Justiz RS0108235). Die Ansicht des Berufungsgerichtes, dass auch die als vorübergehend, nämlich bis zum Abschluss des Kündigungsstreits bezüglich der eigenen Wohnung geplante Anmietung einer Wohnung den bei Einbringung der Aufkündigung vorliegenden dringenden Eigenbedarf des Aufkündigenden beseitigt, würde allerdings dazu führen, dass der Vermieter einen Kündigungsprozess wegen dringenden Eigenbedarfs nur dann erfolgreich führen könnte, wenn er sich bis zum Ende des Verfahrens (erster Instanz) mit einer unzumutbaren Unterkunft abfände. Er wäre gezwungen, seine Notstandssituation im Sinne einer unabweislichen Notwendigkeit, den bestehenden Zustand sobald wie möglich zu beseitigen (vgl RIS-Justiz RS0070482), aufrecht zu erhalten, um sein Kündigungsbegehren durchzusetzen; andernfalls wäre ihm die Geltendmachung dieses Kündigungsgrunds überhaupt verwehrt. Es sind zwar durchaus Fälle denkbar, in denen sich der Vermieter während des Kündigungsstreits eine andere zufriedenstellende Wohnmöglichkeit schafft und auf die ehestmögliche Rückkehr in die eigene Wohnung keinen Wert mehr legt. Ein solcher Fall liegt hier aber nicht vor. Es kann der Klägerin nicht zum Nachteil gereichen, dass sie für sich und ihre Kinder für die noch ungewisse Prozessdauer und jedenfalls bis zur Durchsetzung der Räumungsverpflichtung der Beklagten nach Ablauf des befristeten Mietverhältnisses eine vorläufige Unterkunft suchte und durch Abschluss eines entsprechenden Mietvertrags dafür Sorge trug, dass sie nicht noch einmal oder noch einige Male übersiedeln muss, ehe sie in ihre eigene Wohnung zurückkehren kann. Nur dieses Ergebnis entspricht der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, dass der Vermieter einer Eigentumswohnung, der über keine ausreichende Wohnmöglichkeit verfügt, mit seiner Eigenbedarfskündigung nicht schon deshalb auf die Möglichkeit der Beschaffung einer Wohnung in einen ihm nicht gehörigen Haus verwiesen werden darf, weil er finanziell in der Lage wäre, sich eine solche Wohnung zu beschaffen (RIS-Justiz RS0070475). Nach wie vor gilt der in § 354 ABGB normierte Grundsatz der freien Verfügbarkeit über das Eigentum, der nur dort nicht zum Tragen kommt, wo entgegenstehende Bestimmungen wie etwa die Kündigungsbeschränkungen eine Ausnahme verfügen. Auch wenn diese Bestimmungen die Eigenbedarfskündigung auf den Fall der unbedingten Notwendigkeit einschränken, kann daraus nicht abgeleitet werden, dass der Vermieter zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses grundsätzlich auf eine nicht in seinem Eigentum stehende Wohnmöglichkeit verwiesen werden müsse. Durch die Bestimmungen über den Entfall einer Interessenabwägung nach § 30 Abs 2 Z 8 MRG lässt der Gesetzgeber erkennen, dass er die Absicht einer Person, den Wohnbedarf in ihrer Eigentumswohnung zu befriedigen, privilegieren wollte. Daraus folgt, dass der Vermieter, der über keine ausreichende Wohnmöglichkeit verfügt, im Allgemeinen mit seiner Eigenbedarfskündigung nicht schon deshalb auf die Möglichkeit einer anderweitigen Wohnungsnahme verwiesen werden darf, weil eine solche Wohnmöglichkeit an sich gegeben wäre (4 Ob 167/99h = JBl 2000, 452 [zust. Hinteregger]). Es kann nun keinen Unterschied machen, ob der Aufkündigende (bloß) die Möglichkeit hätte, eine Wohnung anzumieten oder ob er tatsächlich in eine Mietwohnung zieht, um das Ende des Kündigungsverfahrens abzuwarten und nicht auf ungewisse Zeit in einer unzumutbaren Wohnungssituation verharren zu müssen.Dass der Klägerin ein Weiterverbleib im Haus ihres Lebensgefährten aufgrund der tiefgreifenden Zerwürfnisse mit ihm nicht mehr zumutbar war, wird von der Beklagten im Rechtsmittelverfahren zu Recht nicht mehr in Zweifel gezogen. Auch die vorläufig als Notlösung zur Verfügung gestellte Wohnmöglichkeit seitens ihrer Bekannten hat die Notsituation der Klägerin nur kurzfristig gemildert, aber nicht beseitigt. Ihr blieb daher nichts anderes übrig, als sich um eine andere Wohnmöglichkeit zu kümmern, um dort das Ende des Kündigungsstreits abzuwarten. Das Berufungsgericht hat zwar in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, MRG ausgeführt, dass Veränderungen, die in der Zeit zwischen der Zustellung der Aufkündigung und dem Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz eintraten, zu berücksichtigen sind und dass dieser Kündigungsgrund nicht vorliegt, wenn der dringende Eigenbedarf während des Rechtsstreits wegfällt (RIS-Justiz RS0108235). Die Ansicht des Berufungsgerichtes, dass auch die als vorübergehend, nämlich bis zum Abschluss des Kündigungsstreits bezüglich der eigenen Wohnung geplante Anmietung einer Wohnung den bei Einbringung der Aufkündigung vorliegenden dringenden Eigenbedarf des Aufkündigenden beseitigt, würde allerdings dazu führen, dass der Vermieter einen Kündigungsprozess wegen dringenden Eigenbedarfs nur dann erfolgreich führen könnte, wenn er sich bis zum Ende des Verfahrens (erster Instanz) mit einer unzumutbaren Unterkunft abfände. Er wäre gezwungen, seine Notstandssituation im Sinne einer unabweislichen Notwendigkeit, den bestehenden Zustand sobald wie möglich zu beseitigen vergleiche RIS-Justiz RS0070482), aufrecht zu erhalten, um sein Kündigungsbegehren durchzusetzen; andernfalls wäre ihm die Geltendmachung dieses Kündigungsgrunds überhaupt verwehrt. Es sind zwar durchaus Fälle

denkbar, in denen sich der Vermieter während des Kündigungsstreits eine andere zufriedenstellende Wohnmöglichkeit schafft und auf die ehestmögliche Rückkehr in die eigene Wohnung keinen Wert mehr legt. Ein solcher Fall liegt hier aber nicht vor. Es kann der Klägerin nicht zum Nachteil gereichen, dass sie für sich und ihre Kinder für die noch ungewisse Prozessdauer und jedenfalls bis zur Durchsetzung der Räumungsverpflichtung der Beklagten nach Ablauf des befristeten Mietverhältnisses eine vorläufige Unterkunft suchte und durch Abschluss eines entsprechenden Mietvertrags dafür Sorge trug, dass sie nicht noch einmal oder noch einige Male übersiedeln muss, ehe sie in ihre eigene Wohnung zurückkehren kann. Nur dieses Ergebnis entspricht der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, dass der Vermieter einer Eigentumswohnung, der über keine ausreichende Wohnmöglichkeit verfügt, mit seiner Eigenbedarfskündigung nicht schon deshalb auf die Möglichkeit der Beschaffung einer Wohnung in einen ihm nicht gehörigen Haus verwiesen werden darf, weil er finanziell in der Lage wäre, sich eine solche Wohnung zu beschaffen (RIS-Justiz RS0070475). Nach wie vor gilt der in Paragraph 354, ABGB normierte Grundsatz der freien Verfügbarkeit über das Eigentum, der nur dort nicht zum Tragen kommt, wo entgegenstehende Bestimmungen wie etwa die Kündigungsbeschränkungen eine Ausnahme verfügen. Auch wenn diese Bestimmungen die Eigenbedarfskündigung auf den Fall der unbedingten Notwendigkeit einschränken, kann daraus nicht abgeleitet werden, dass der Vermieter zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses grundsätzlich auf eine nicht in seinem Eigentum stehende Wohnmöglichkeit verwiesen werden müsse. Durch die Bestimmungen über den Entfall einer Interessenabwägung nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, MRG lässt der Gesetzgeber erkennen, dass er die Absicht einer Person, den Wohnbedarf in ihrer Eigentumswohnung zu befriedigen, privilegieren wollte. Daraus folgt, dass der Vermieter, der über keine ausreichende Wohnmöglichkeit verfügt, im Allgemeinen mit seiner Eigenbedarfskündigung nicht schon deshalb auf die Möglichkeit einer anderweitigen Wohnungsnahme verwiesen werden darf, weil eine solche Wohnmöglichkeit an sich gegeben wäre (4 Ob 167/99h = JBl 2000, 452 [zust. Hinteregger]). Es kann nun keinen Unterschied machen, ob der Aufkündigende (bloß) die Möglichkeit hätte, eine Wohnung anzumieten oder ob er tatsächlich in eine Mietwohnung zieht, um das Ende des Kündigungsverfahrens abzuwarten und nicht auf ungewisse Zeit in einer unzumutbaren Wohnungssituation verharren zu müssen.

Auch wenn der Klägerin derzeit eine Gemeindewohnung zur Verfügung steht, ist sie durch die Verschließung der Möglichkeit, in ihre eigene Wohnung zurückzukehren, in ihrem Alltagsleben und ihrer Lebensplanung nicht unwesentlich beeinträchtigt. Da sie in der jetzigen Wohnung nur darauf wartet, in ihre Eigentumswohnung übersiedeln zu können, ist es wirtschaftlich nicht sinnvoll, ihren derzeitigen unmittelbaren Lebensraum nach ihren Vorstellungen zu gestalten. Zudem ist sie gezwungen, in einer ihr nicht vertrauten Wohngegend zu leben und die damit verbundenen Nachteile in Kauf zu nehmen.

Bei der Beurteilung des Vorliegens des geltend gemachten Kündigungsgrunds ist, wie das Berufungsgericht insoweit zutreffend ausgeführt hat, auf den Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung erster Instanz, hier somit auf den 4. 3. 2003 abzustellen. Die Zeitspanne von 20 Monaten bis zum vereinbarten Ende des Mietvertrags der Streitteile (30. 10. 2004) ist im Gegensatz zur Ansicht des Berufungsgerichts bei der Wertung, ob der Klägerin ein Zuwarten mit der Rückkehr in ihre Eigentumswohnung zuzumuten ist, nicht zu vernachlässigen.

Soweit die Beklagte auch noch in ihrer Revisionsbeantwortung den Einwand aufrecht hält, die Klägerin habe den Eigenbedarf selbst verschuldet, ist sie auf die auch insoweit zutreffenden Ausführungen des Erstgerichtes zu verweisen, dass die Frage nach dem Mitverschulden am Scheitern der Beziehung zu dem Partner, mit dem ein Vermieter seinen Wohnsitz teilt, von der Frage zu trennen ist, ob der Vermieter "schuldhaft" eine Sachlage herbeigeführt hat, die ihn zwingt, zur Deckung seines Eigenbedarfs zur Kündigung zu schreiten. Anderenfalls müsste vom Vermieter einer Wohnung verlangt werden, zugunsten seines Mieters die Wohnungsgemeinschaft mit einem Partner fortzusetzen, mit dem ihm - aus welchem Grund auch immer - das Zusammenleben unerträglich geworden ist. Nach der Rechtsprechung schließt zwar der "selbstverschuldete" Eigenbedarf eine Kündigung aus; den betreffenden Entscheidungen lagen aber nicht vergleichbare Sachverhalte zugrunde (vgl RIS-Justiz RS0070602; 6 Ob 55/00g mwN). Aus welchen Gründen die Beziehung der Klägerin zu ihrem Lebensgefährte scheiterte, ist daher hier nicht entscheidend. Dass die Lebensgemeinschaft schon im Zeitpunkt der Vermietung der Eigentumswohnung konfliktreich war, steht dem Eintritt des dringenden Eigenbedarfs erst nach der Vermietung der Eigentumswohnung infolge der dramatischen Verschlechterung der Beziehung durch die vom Erstgericht festgestellten Vorfälle nicht entgegen.Soweit die Beklagte auch noch in ihrer Revisionsbeantwortung den Einwand aufrecht hält, die Klägerin habe den Eigenbedarf selbst verschuldet, ist sie auf die auch insoweit zutreffenden Ausführungen des Erstgerichtes zu verweisen, dass die

Frage nach dem Mitverschulden am Scheitern der Beziehung zu dem Partner, mit dem ein Vermieter seinen Wohnsitz teilt, von der Frage zu trennen ist, ob der Vermieter "schuldhaft" eine Sachlage herbeigeführt hat, die ihn zwingt, zur Deckung seines Eigenbedarfs zur Kündigung zu schreiten. Anderenfalls müsste vom Vermieter einer Wohnung verlangt werden, zugunsten seines Mieters die Wohnungsgemeinschaft mit einem Partner fortzusetzen, mit dem ihm - aus welchem Grund auch immer - das Zusammenleben unerträglich geworden ist. Nach der Rechtsprechung schließt zwar der "selbstverschuldete" Eigenbedarf eine Kündigung aus; den betreffenden Entscheidungen lagen aber nicht vergleichbare Sachverhalte zugrunde vergleiche RIS-Justiz RS0070602; 6 Ob 55/00g mwN). Aus welchen Gründen die Beziehung der Klägerin zu ihrem Lebensgefährte scheiterte, ist daher hier nicht entscheidend. Dass die Lebensgemeinschaft schon im Zeitpunkt der Vermietung der Eigentumswohnung konfliktreich war, steht dem Eintritt des dringenden Eigenbedarfs erst nach der Vermietung der Eigentumswohnung infolge der dramatischen Verschlechterung der Beziehung durch die vom Erstgericht festgestellten Vorfälle nicht entgegen.

Das der Aufkündigung infolge dringenden Eigenbedarfs der Klägerin stattgebende Ersturteil ist daher in Abänderung des abweisenden Urteils des Berufungsgerichts wiederherzustellen.

Die Entscheidung über die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 Abs 1 ZPODie Entscheidung über die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens beruht auf den Paragraphen 41 und 50 Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E74417

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0060OB00035.04X.0826.000

Im RIS seit

25.09.2004

Zuletzt aktualisiert am

10.04.2012

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