

# TE OGH 2004/6/24 8Ob61/04k

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 24.06.2004

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Petrag als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Rohrer, Dr. Spenling, Dr. Kuras und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Lovrek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Gerhard K\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Klaus Peter Schrammel, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Bruno C\*\*\*\*\*, und 2.) Mag. Susanne F\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Michael Velik, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 18. Februar 2004, GZ 39 R 370/03f-16, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 4. September 2003, GZ 42 C 448/02y-11, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit EUR 330,10 (darin enthalten EUR 55,02) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Begründung:

Die beiden Beklagten haben vor Anmietung der hier gegenständlichen Wohnung mit einem Bekannten in einer anderen Wohnung gewohnt und gemeinsam eine neue Wohnung gesucht. Im Zuge der Verhandlungen betreffend den vorliegenden Mietvertrag wurden in diesen dann folgende Vereinbarung zwischen den nunmehr aufkündigenden Eigentümer und den beiden beklagten Mieter aufgenommen.

“Die Mieter sind berechtigt, Herrn Mag. Wolfgang A\*\*\*\*\* (geboren 1. 9. 1963, Beruf Lehrer, dzt. 15., Österleingasse 14) als Mitbewohner in die Wohnung aufzunehmen. Von Seiten der Hausinhabung wird gleichzeitig bestätigt, dass Herr Mag. A\*\*\*\*\* berechtigt ist, im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses in die Hauptmietrechte der gegenständlichen Wohnung einzutreten (zu den gleichen Konditionen).”“Die Mieter sind berechtigt, Herrn Mag. Wolfgang A\*\*\*\*\* (geboren 1. 9. 1963, Beruf Lehrer, dzt. 15., Österleingasse 14) als Mitbewohner in die Wohnung aufzunehmen. Von Seiten der Hausinhabung wird gleichzeitig bestätigt, dass Herr Mag. A\*\*\*\*\* berechtigt ist, im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses in die Hauptmietrechte der gegenständlichen Wohnung einzutreten (zu den gleichen Konditionen).”

Die beiden Beklagten lebten dann gemeinsam mit diesem Bekannten in der Wohnung im dritten Wiener

Gemeindebezirk. 1996 übersiedelten sie nach Oberösterreich, wo der Erstbeklagte eine Lehrertätigkeit begann. Die Zweitbeklagte ging aber dann schon ab 1998 bis zur Geburt des zweiten Kindes im Jahr 2000 wieder in Wien ihrer künstlerischen Tätigkeit in der Wiener Wohnung als Atelier ca vier Tage in Woche nach. Nach der Geburt des zweiten Kindes im Jahr 2000 kam sie im Abstand von zwei bis drei Wochen nach Wien, gelegentlich auch der Erstbeklagte. Die Zweitbeklagte beabsichtigte auch ab dem Frühjahr 2003 nach Erlangen eines Kindergartenplatzes wieder regelmäßig in der Wohnung künstlerisch tätig zu werden. Der Bekannte der beiden Beklagten benützt ein hofseitig gelegenes Kabinett samt Küche und Nebenräumen, insbesondere, um seinen Forschungsprojekten und wissenschaftlichen Tätigkeiten nachzugehen. Im Übrigen wohnt er mit seiner Lebensgefährtin, mit der er seit Oktober 2002 verheiratet ist und drei Kindern sowie mehreren Haustieren in einer ca 96m<sup>2</sup> großen Wohnung im zweiten Wiener Gemeindebezirk. Dort steht ihm aber kein eigener Raum zur Verfügung. In dieser Wohnung hielt er sich nur ca drei bis viermal pro Woche gemeinsam auf und übernachtet auch zwei- bis dreimal pro Woche dort. Im Übrigen lebt er in der hier aufgekündigten Wohnung. Ein Zimmer dieser Wohnung war auch an Untermieter vermietet.

Der Kläger stützte seine Kündigung auf § 30 Abs 1 Z 4 erster Fall und Z 6 MRG, da die Beklagten die Wohnung verlassen und zur Gänze unvermietet hätten. Die Beklagten wendeten ein, dass die Zweitbeklagte ein dringendes Wohnbedürfnis habe und ja auch von vornherein vereinbart gewesen sei, dass ihr Bekannter das Mietverhältnis übernehmen könne. Der Kläger stützte seine Kündigung auf Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer 4, erster Fall und Ziffer 6, MRG, da die Beklagten die Wohnung verlassen und zur Gänze unvermietet hätten. Die Beklagten wendeten ein, dass die Zweitbeklagte ein dringendes Wohnbedürfnis habe und ja auch von vornherein vereinbart gewesen sei, dass ihr Bekannter das Mietverhältnis übernehmen könne.

Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf. Es folgerte dabei rechtlich, dass die Wohnung vom Bekannten der beiden Beklagten zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses benützt werde und auch die Zweitbeklagte zu einem konkreten Zeitpunkt in die Wohnung zurückzukehren beabsichtige.

Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung des Klägers nicht Folge. Es folgerte rechtlich hinsichtlich des ausschließlich noch geltend gemachten Kündigungsgrundes der gänzlichen Weitergabe nach § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG, dass die Zweitbeklagte die Wohnung für ihre künstlerische Tätigkeit bis Anfang 2000 intensiv genutzt habe und danach auch noch jeweils im Abstand von zwei bis drei Wochen und schließlich ab Frühjahr 2003 die Wohnung wieder voll nutzen sollte. Es sei daher weiter von einem dringenden Wohnbedürfnis der Zweitbeklagten an der Wohnung auszugehen. Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung des Klägers nicht Folge. Es folgerte rechtlich hinsichtlich des ausschließlich noch geltend gemachten Kündigungsgrundes der gänzlichen Weitergabe nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, erster Fall MRG, dass die Zweitbeklagte die Wohnung für ihre künstlerische Tätigkeit bis Anfang 2000 intensiv genutzt habe und danach auch noch jeweils im Abstand von zwei bis drei Wochen und schließlich ab Frühjahr 2003 die Wohnung wieder voll nutzen sollte. Es sei daher weiter von einem dringenden Wohnbedürfnis der Zweitbeklagten an der Wohnung auszugehen.

Andererseits sei die Aufkündigung auch deshalb nicht berechtigt, da dem Bekannten von vornherein ein Eintrittsrecht in die Hauptmietrechte vertraglich zugestanden worden sei und daher so wie bei eintrittsberechtigten nahen Angehörigen im Sinne des § 14 Abs 3 MRG keine unzulässige Weitergabe vorliege. Andererseits sei die Aufkündigung auch deshalb nicht berechtigt, da dem Bekannten von vornherein ein Eintrittsrecht in die Hauptmietrechte vertraglich zugestanden worden sei und daher so wie bei eintrittsberechtigten nahen Angehörigen im Sinne des Paragraph 14, Absatz 3, MRG keine unzulässige Weitergabe vorliege.

Die ordentliche Revision erachtete das Berufungsgericht nur im Hinblick auf diese zweite Frage als zulässig, da dazu noch keine Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vorliege.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die gegen dieses Urteil erhobene Revision des Klägers ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (vgl § 508a Abs 1 ZPO) Ausspruch des Berufungsgerichtes mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig. Die gegen dieses Urteil erhobene Revision des Klägers ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden vergleichbar mit dem Ausspruch des Berufungsgerichtes mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht zulässig.

Der Kläger argumentiert in seiner Revision im Ergebnis ausschließlich gegen die Annahme des Berufungsgerichtes, dass die Zweitbeklagte weiter ein dringendes Wohnbedürfnis an der aufgekündigten Wohnung habe. Er stellt in

vielerlei Facetten dar, warum nach Ansicht des Klägers es an einem wirtschaftlichen und familiären Mittelpunkt als Voraussetzung dafür mangle.

Es besteht aber bereits eine umfangreiche Judikatur dazu, dass auch dann, wenn ein Mieter die Wohnung nicht regelmäßig zu Wohnzwecken benutzt, ein schutzwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietvertrages vorhanden sein kann, wenn der Mieter die Wohnung mit Sicherheit in naher Zukunft wieder benötigen wird (vgl RIS-Justiz RS0079210; RIS-Justiz RS0070701 jeweils mwN; zur Beweislast RIS-Justiz RS0079350 mwN; zuletzt 3 Ob 186/03d; allgemein die Frage der regelmäßigen Verwendung RIS-Justiz RS0079240 dazu "Zweitwohnsitz" RIS-Justiz RS0068874). Zu der vom Berufungsgericht als erheblich erachteten Rechtsfrage, ob auch die Weitergabe an vertraglich Eintrittsberechtigte bereits der Annahme des Vorliegens des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG entgegenstehe (vgl allgemein RIS-Justiz RS0070493), enthält die Revision aber keinerlei Rechtsausführungen. Sie lässt damit auch eine der beiden selbständigen Begründungen des Berufungsgerichtes für das Nichtvorliegen dieses Kündigungsgrundes unbekämpft. Sie macht damit im Ergebnis hier keine relevante erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 2 ZPO geltend (vgl RIS-Justiz RS0118709). Es besteht aber bereits eine umfangreiche Judikatur dazu, dass auch dann, wenn ein Mieter die Wohnung nicht regelmäßig zu Wohnzwecken benutzt, ein schutzwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietvertrages vorhanden sein kann, wenn der Mieter die Wohnung mit Sicherheit in naher Zukunft wieder benötigen wird vergleiche RIS-Justiz RS0079210; RIS-Justiz RS0070701 jeweils mwN; zur Beweislast RIS-Justiz RS0079350 mwN; zuletzt 3 Ob 186/03d; allgemein die Frage der regelmäßigen Verwendung RIS-Justiz RS0079240 dazu "Zweitwohnsitz" RIS-Justiz RS0068874). Zu der vom Berufungsgericht als erheblich erachteten Rechtsfrage, ob auch die Weitergabe an vertraglich Eintrittsberechtigte bereits der Annahme des Vorliegens des Kündigungsgrundes nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG entgegenstehe vergleiche allgemein RIS-Justiz RS0070493), enthält die Revision aber keinerlei Rechtsausführungen. Sie lässt damit auch eine der beiden selbständigen Begründungen des Berufungsgerichtes für das Nichtvorliegen dieses Kündigungsgrundes unbekämpft. Sie macht damit im Ergebnis hier keine relevante erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz 2, ZPO geltend vergleiche RIS-Justiz RS0118709).

Ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruchs des Berufungsgerichtes war daher die Revision gemäß § 510 Abs 3 ZPO zurückzuweisen. Ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruchs des Berufungsgerichtes war daher die Revision gemäß Paragraph 510, Absatz 3, ZPO zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 50 und 41 ZPO. Die Beklagten haben auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 50 und 41 ZPO. Die Beklagten haben auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.

**Textnummer**

E73961

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2004:0080OB00061.04K.0624.000

**Im RIS seit**

24.09.2004

**Zuletzt aktualisiert am**

07.05.2012

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