jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/4/16 1Ob257/03f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.04.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer, Dr. Zechner und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Josef R*****, 2. Friederike R***** und 3. Norbert R*****, alle ***** vertreten durch Dr. Martin Prokopp, Rechtsanwalt in Baden, wider die beklagte Partei W***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Gustav Etzl, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 11. Juni 2003, GZ 39 R 121/03p-19, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Liesing vom 13. Dezember 2002, GZ 2 C 334/01p-13, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Kläger sind aufgrund des Kaufvertrags vom 28. 10. 1982 zu je einem Drittel Eigentümer eines Einfamilienhauses in Wien-Inzersdorf, in dem sich Küche, Bad, WC, drei Zimmer und ein über einen eigenen Eingang erreichbares Kabinett befinden. Das Gebäude mit einer verbauten Fläche von 108 m2 diente den Klägern zu früheren Zeiten als Wohnung. Ein Raum wurde vom Erstkläger für seinen - zwischenzeitig eingestellten - Fuhrwerksbetrieb als Büro genützt. Der Erstkläger und die Zweitklägerin sind weiters je zur Hälfte Eigentümer eines Einfamilienhauses mit ca 90 m2 Nutzfläche in Enzesfeld-Lindabrunn. Das Haus ist eingeschoßig mit flachem Satteldach, sodass ein Ausbau nicht oder nur sehr schwer möglich ist. Der Drittkläger ist der Sohn des Erstklägers und der Zweitklägerin. Er ist seit 30. 5. 1980 unter der Anschrift des im Hälfteeigentum seiner Eltern stehenden Hauses als Hauptwohnsitz gemeldet. Der Drittkläger arbeitet seit 1992 als Geometer in Baden und bewohnt seit 1987 eine von ihm angemietete Eigentumswohnung in Bad Vöslau mit einer Nutzfläche von 33 m2. Diese Wohnung dient ihm der polizeilichen Meldung zufolge als Nebenwohnsitz. Seine Mietverträge sind bzw waren jeweils mit drei Jahren befristet, weil die Vermieterin der Eigentumswohnung immer davon ausgegangen ist, dass sie die Wohnung wahrscheinlich irgendwann für ihre Nichte oder ihren Neffen brauchen

werde. Zuletzt wurde das Vertragsverhältnis am 1. 12. 1999 bis einschließlich 1. 12. 2002 verlängert. Die Vermieterin hat dem Drittkläger im Sommer 2001 mitgeteilt, dass sie den Bestandvertrag nicht verlängern werde, weil sie die Wohnung nun tatsächlich benötige. Eine weitere Wohnmöglichkeit des Drittklägers konnte das Erstgericht nicht feststellen.

Zwischen den Klägern und den Entscheidungsträgern der Rechtsvorgängerin der Beklagten bestand ein sehr gutes nachbarschaftliches Verhältnis. Wegen Umbauarbeiten auf ihrer Liegenschaft trat die Rechtsvorgängerin der Beklagten im Jahr 1992 an den Erstkläger zum Zweck der Anmietung der Liegenschaft der Kläger heran. In dem von einem Bekannten der Kläger verfassten Vertragsentwurf, der unter anderem die Formulierung: "Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Bürozwecken" enthielt, strichen die Vertragsparteien unter anderem einvernehmlich die Worte "ausschließlich zu". Das Bestandverhältnis sollte am 1. 5. 1992 beginnen und bis 30. 4. 1995 unkündbar sein. Motiv für die vor Unterfertigung des Vertrags einvernehmlich vorgenommene Abänderung war insbesondere, dass eine im Betrieb der Rechtsvorgängerin der Beklagten mitarbeitende Verwandte zumindest vorübergehend auch wohnversorgt werden sollte. Seit Jänner 1993 wohnt im Bestandobjekt ein bei der Beklagten als Schlosser und Hausarbeiter beschäftigter Mann mit Frau und Kindern. Ihm wurde die Wohnung im Bestandobjekt als Dienstwohnung zur Verfügung gestellt und wird dafür monatlich ein Betrag von ca "ATS 500" (= EUR 36,37) vom Lohn abgezogen. Das durch den eigenen Eingang zugängliche Kabinett im Bestandobjekt wird von zwei anderen Bediensteten der Beklagten als Wohnmöglichkeit während der Woche verwendet.

Der ursprüngliche Bestandvertrag wurde am 4. 5. 1995 und am 30. 4. 1998 um jeweils weitere drei Jahre verlängert. Anlässlich der Verlängerung am 4. 5. 1995 wurde über Betreiben der Kläger ein neuer Vertrag unterfertigt, in dem nun jede Einschränkung der Verwendung für Bürozwecke fehlt.

Der Erstkläger inspizierte mitunter das Bestandobjekt und sämtliche darin gelegene Räumlichkeiten. Er beanstandete dabei die in seinen Augen mangelhafte Reinlichkeit. Dabei hätte ihm auffallen müssen, dass die Räume bewohnt sind und keine Büromöblierung aufwiesen. Beanstandungen dahin, dass eine Verwendung zu Wohnzwecken nicht gestattet sei, erfolgten dabei jedoch nie.

Mit ihrer am 3. 9. 2001 beim Erstgericht eingebrachten Aufkündigung kündigten die Kläger der Beklagten das in Bestand gegebene Einfamilienhaus unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum 31. 12. 2001 auf und beantragten, der gekündigten Partei aufzutragen, den Bestandgegenstand binnen 14 Tagen nach dem Kündigungstermin geräumt von ihren Fahrnissen zu übergeben. Sie stützten ihre Aufkündigung auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 7 und 8 lit a MRG und brachten vor, die Rechtsvorgängerin der Beklagten habe die gesamte Liegenschaft angemietet, um das Objekt zu Bürozwecken zu verwenden. Tatsächlich werde es jedoch zu Wohnzwecken benützt und somit nicht zu der im Vertrag bedungenen oder einer gleichwertigen geschäftlichen Betätigung. Darüber hinaus habe der Drittkläger dringenden Eigenbedarf an der Liegenschaft, weil er lediglich eine gemietete Wohnung mit ca 40 m2 Nutzfläche zur Verfügung habe und von seiner Vermieterin ausschließlich befristete Mietrechte eingeräumt würden. Eine Wohnversorgung im Einfamilienhaus der Eltern bestehe nicht.

Die Beklagte wendete ein, Kündigungstermin und Kündigungsfrist seien verfehlt, das Mietobjekt unrichtig bezeichnet und die geltend gemachten Kündigungsgründe nicht gegeben. Ein bestimmter Verwendungszweck sei zwischen den Parteien des Bestandvertrags nicht vereinbart worden. Parteiabsicht sei es bei Vertragsabschluss gewesen, dass die Rechtsvorgängerin der Beklagten das Haus samt Abstellplatz für Wohn- und Geschäftszwecke miete und dass sie auch zur ausschließlichen Benützung nur für einen der beiden Zwecke berechtigt sei. Seit Beginn des Mietverhältnisses hätten Mitarbeiter der Bestandnehmerin das Haus bewohnt, was dem Erstkläger bekannt gewesen und von ihm nie gerügt worden sei. Der angebliche dringende Eigenbedarf des Drittklägers werde bestritten; er sei im Haus seiner Eltern wohnversorgt.

Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. Es verneinte das Vorliegen des Kündigungsgrunds des § 30 Abs 2 Z 7 MRG, weil jedenfalls im Zeitpunkt der gerichtlichen Aufkündigung die Verwendungsmöglichkeiten des Bestandobjekts für die Beklagte nicht eingeschränkt gewesen seien. Der Eigenbedarf des Drittklägers liege nach den Feststellungen zwar vor, doch setze der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 8 lit a MRG einen solchen an Wohnräumen voraus. Da nach dem Vorbringen der Kläger vertraglich lediglich die geschäftliche Verwendung bedungen gewesen sei, sei der Kündigungsgrund, auch wenn sich diese Behauptung aufgrund des Beweisverfahrens als unrichtig herausgestellt habe, nicht ordnungsgemäß geltend gemacht worden.

Das Berufungsgericht erklärte die Aufkündigung als rechtswirksam und verurteilte die Beklagte zur Räumung des Bestandobjekts. Es sprach aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Es müsse dem Eigentümer freistehen, das Bestandobjekt für einen gewissen Zeitraum zu Wohnzwecken, zu Geschäftszwecken oder zu "gemischten Zwecken" zu vermieten. Dies schließe jedoch nicht aus, gleichzeitig auf Wohnräume und Geschäftsräume abgestimmte Kündigungsgründe geltend zu machen und zu jedem Kündigungsgrund das entsprechende Vorbringen zu erstatten. Dementsprechend stehe es dem Vermieter frei, ein bisher ohne Einschränkung auf einen bestimmten Verwendungszweck vermietetes Objekt zum Zwecke des dringenden Eigenbedarfs aufzukündigen. Unbekämpft stehe fest, dass das Haus zu Wohnzwecken verwendet werden könne. Fest stehe weiters, dass der Drittkläger Mieter einer 33 m2 großen Garconniere ist, wobei die letzte Verlängerung dieses Mietverhältnisses am 1. 12. 2002 ausgelaufen und eine weitere Verlängerung auszuschließen sei. Wie sich aus der Berufungsschrift ergebe, sei der Drittkläger bei seinen Eltern in deren rund 90 m2 großen Einfamilienhaus, dessen Ausbau nicht oder nur schwer möglich sei, aufgenommen worden. Der Drittkläger verfüge über keine andere selbständige Wohnmöglichkeit.

Rechtliche Beurteilung

Die dagegen erhobene Revision der Beklagten ist zulässig; es kommt ihr auch Berechtigung zu.

Die Kläger haben in ihrer Berufung ausdrücklich erklärt, die Aufkündigung nicht mehr auf§ 30 Abs 2 Z 7 MRG zu stützen, sodass Gegenstand des Revisionsverfahrens nur mehr der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 8 lit a MRG ist.

Dieser Kündigungsgrund kann - wie sich aus dem Gesetzeswortlaut eindeutig ergibt ("... die gemieteten Wohnräume ...") - nur in Ansehung von Wohnräumen geltend gemacht werden, während Geschäftsräume wegen Eigenbedarfs nur gemäß § 30 Abs 2 Z 9 MRG unter Beistellung eines ersatzweisen Mietgegenstands oder gemäß § 31 Abs 1 MRG aufgekündigt werden können (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 30 MRG Rz 49; 2 Ob 127/02v). Der Revisionswerberin ist zwar zuzugestehen, dass das Schwergewicht des erstinstanzlichen Vorbringens der Kläger auf dem - nun nicht mehr aufrecht erhaltenen - Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 7 MRG liegt, doch kann ihr weiteres Vorbringen, es werde "darüber hinaus" auch Eigenbedarf im Sinn des § 30 Abs 2 Z 8 lit a MRG geltend gemacht, in Wahrheit wohl nur als für den Fall erstattet verstanden werden, dass das Beweisverfahren eine Vereinbarung der Verwendung als Wohnraum ergeben sollte. Die diesbezüglichen Feststellungen des Erstgerichtes sind daher zwar als überschießend, jedoch dennoch als beachtlich zu werten.

Ob ein Mietgegenstand zu Wohnzwecken dient, hängt davon ab, ob er nach der Parteienabsicht bei Abschluss des Vertrags zu Wohnzwecken in Bestand gegeben bzw genommen oder der Wohnzweck später einverständlich zum Vertragszweck gemacht wurde. Keine Rolle spielt es, ob der Mietgegenstand zur Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses (des Wohnbedürfnisses eintrittsberechtigter Personen) oder zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses anderer Personen in Bestand genommen wurde (RIS-Justiz RS0069605). Nach den Feststellungen des Erstgerichts wurde bereits im ersten Vertrag das Wort "ausschließlich" im Zusammenhang mit der vereinbarten Verwendung zu Bürozwecken einvernehmlich gestrichen, um einer Mitarbeiterin der Beklagten eine zumindest vorübergehende Wohnmöglichkeit zu sichern. Im Folgevertrag war der ursprüngliche Passus über den Verwendungszweck überhaupt nicht mehr enthalten. Das Objekt wurde auch nur mehr für Wohnzwecke verwendet, was zumindest dem Erstkläger bekannt war und von ihm widerspruchslos zur Kenntnis genommen wurde. Es kann somit nicht zweifelhaft sein, dass das Bestandobjekt zumindest im Lauf der Vermietungsdauer als Wohnung verwendet wurde.

Der Oberste Gerichtshof vertrat in seiner älteren Rechtsprechung die Ansicht, dass Eigenbedarf gemäß § 30 Abs 2 Z 8 MRG jeweils einen Notstand im Sinne von unabweislicher Notwendigkeit voraussetze, den vorhandenen Zustand so bald wie möglich durch Aufkündigung des bestehenden Mietverhältnisses zu beseitigen (MietSlg 45.429; 49.387 ua). Bereits in den Entscheidungen WoBl 1993/7, ecolex 1994, 160 und 7 Ob 2057/96t schloss der Oberste Gerichtshof im Zusammenhang mit der Aufkündigung von in Bestand gegebenen Eigentumswohnungen aus dem Grundsatz der freien Verfügbarkeit des Eigentums aus der Einschränkung der Eigenbedarfskündigung auf den Fall der unbedingten Notwendigkeit dürfe noch nicht abgeleitet werden, dass der Vermieter (oder dessen Deszendenten) zur Befriedigung seines (ihres) Wohnbedürfnisses grundsätzlich auf eine nicht in seinem Eigentum stehende Wohnmöglichkeit verwiesen werden müsse. Vielmehr sei davon auszugehen, dass der Eigentümer einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses in erster Linie sein Eigentum zur Befriedigung seines eigenen Wohnbedürfnisses heranziehen wolle und dürfe, zumal gerade § 30 Abs 2 Z 8 lit a und b MRG (idF vor der Mietrechtsnovelle 2001 - § 49d Abs 2 MRG)

erkennen lasse, dass auch der Gesetzgeber die Absicht des Eigentümers, den Wohnbedarf in seinem Einfamilienhaus oder in seiner Eigentumswohnung zu befriedigen, durch das Absehen von einer Interessenabwägung privilegiert habe. Der Vermieter eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung, der über keine ausreichende Wohnmöglichkeit verfüge, dürfe daher im Allgemeinen mit seiner Eigenbedarfskündigung nicht schon deshalb auf die Möglichkeit der Beschaffung einer Wohnung in einem nicht ihm gehörigen Haus verwiesen werden, weil er im Hinblick auf seine finanzielle Situation in der Lage wäre, sich eine solche Wohnung zu beschaffen. In seiner Entscheidung 4 Ob 167/99h = WoBl 2001/182 = immolex 2000/47 = JBl 2000, 452 (mit zust Glosse von Hinteregger) trug der Oberste Gerichtshof den in der Lehre geäußerten erheblichen Bedenken gegen die restriktive Rechtsauffassung zur Eigenbedarfskündigung Rechnung und führte aus, dass ein gemäßigteres Verständnis der in der bisherigen Rechtsprechung verankerten Begriffe "Notstand" und "Existenzgefährdung" geboten sei. Er wiederholte den Grundsatz, dass der Eigentümer einer Wohnung in erster Linie sein Eigentum zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses heranziehen dürfe und nicht auf eine nicht in seinem Eigentum stehende Wohnmöglichkeit verwiesen werden müsse. Daraus folgerte der 4. Senat, dass bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs jede Art der Benötigung des Bestandgegenstands zu berücksichtigen sei, die sich für den Vermieter aus einem wichtigen persönlichen oder wirtschaftlichen Bedürfnis ergebe, das nur durch die Benützung des gekündigten Wohnobjekts befriedigt werden könne (in diesem Sinne auch 1 Ob 111/01g).Der Oberste Gerichtshof vertrat in seiner älteren Rechtsprechung die Ansicht, dass Eigenbedarf gemäß § 30 Abs 2 Z 8 MRG jeweils einen Notstand im Sinne von unabweislicher Notwendigkeit voraussetze, den vorhandenen Zustand so bald wie möglich durch Aufkündigung des bestehenden Mietverhältnisses zu beseitigen (MietSlg 45.429; 49.387 ua). Bereits in den Entscheidungen WoBl 1993/7, ecolex 1994, 160 und 7 Ob 2057/96t schloss der Oberste Gerichtshof im Zusammenhang mit der Aufkündigung von in Bestand gegebenen Eigentumswohnungen aus dem Grundsatz der freien Verfügbarkeit des Eigentums aus der Einschränkung der Eigenbedarfskündigung auf den Fall der unbedingten Notwendigkeit dürfe noch nicht abgeleitet werden, dass der Vermieter (oder dessen Deszendenten) zur Befriedigung seines (ihres) Wohnbedürfnisses grundsätzlich auf eine nicht in seinem Eigentum stehende Wohnmöglichkeit verwiesen werden müsse. Vielmehr sei davon auszugehen, dass der Eigentümer einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses in erster Linie sein Eigentum zur Befriedigung seines eigenen Wohnbedürfnisses heranziehen wolle und dürfe, zumal gerade § 30 Abs 2 Z 8 lit a und b MRG in der Fassung vor der Mietrechtsnovelle 2001 - Paragraph 49 d, &, #, 160 ;, A, b, s, &, #, 160 ;, 2, MRG) erkennen lasse, dass auch der Gesetzgeber die Absicht des Eigentümers, den Wohnbedarf in seinem Einfamilienhaus oder in seiner Eigentumswohnung zu befriedigen, durch das Absehen von einer Interessenabwägung privilegiert habe. Der Vermieter eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung, der über keine ausreichende Wohnmöglichkeit verfüge, dürfe daher im Allgemeinen mit seiner Eigenbedarfskündigung nicht schon deshalb auf die Möglichkeit der Beschaffung einer Wohnung in einem nicht ihm gehörigen Haus verwiesen werden, weil er im Hinblick auf seine finanzielle Situation in der Lage wäre, sich eine solche Wohnung zu beschaffen. In seiner Entscheidung 4 Ob 167/99h = WoBl 2001/182 = immolex 2000/47 = JBl 2000, 452 (mit zust Glosse von Hinteregger) trug der Oberste Gerichtshof den in der Lehre geäußerten erheblichen Bedenken gegen die restriktive Rechtsauffassung zur Eigenbedarfskündigung Rechnung und führte aus, dass ein gemäßigteres Verständnis der in der bisherigen Rechtsprechung verankerten Begriffe "Notstand" und "Existenzgefährdung" geboten sei. Er wiederholte den Grundsatz, dass der Eigentümer einer Wohnung in erster Linie sein Eigentum zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses heranziehen dürfe und nicht auf eine nicht in seinem Eigentum stehende Wohnmöglichkeit verwiesen werden müsse. Daraus folgerte der 4. Senat, dass bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs jede Art der Benötigung des Bestandgegenstands zu berücksichtigen sei, die sich für den Vermieter aus einem wichtigen persönlichen oder wirtschaftlichen Bedürfnis ergebe, das nur durch die Benützung des gekündigten Wohnobjekts befriedigt werden könne (in diesem Sinne auch 1 Ob 111/01g).

Die Revisionswerberin weist zutreffend darauf hin, dass das Gericht zweiter Instanz den Eigenbedarf für den Drittkläger aufgrund von Annahmen bejaht hat, die durch die erstinstanzlichen Feststellungen nicht gedeckt sind. So wurde insbesondere keine Feststellung getroffen, der Mietvertrag der vom Drittkläger bewohnten Eigentumswohnung in Bad Vöslau sei mit 1. 12. 2002 tatsächlich ausgelaufen, sondern aus dem Ersturteil ergibt sich lediglich, dass die Vermieterin dem Drittkläger Derartiges angekündigt habe. Auch kann dem vom Erstgericht als erwiesen angenommenen Sachverhalt nicht entnommen werden, dass der Drittkläger im Hause seiner Eltern "aufgenommen" worden sei. Ebensowenig wurde festgestellt, ob bzw dass auch die Eltern des Drittklägers dieses Haus bewohnen und wie die Wohnverhältnisse für den Drittkläger dort beschaffen sind. Auch bei der nunmehr von der Rechtsprechung angewandten gemäßigteren Sicht der Voraussetzungen des Kündigungsgrunds des § 30 Abs 2 Z 8 MRG bedarf es

doch - wie bereits dargestellt - eines wichtigen persönlichen oder wirtschaftlichen Bedürfnisses zur Benützung der aufgekündigten Wohnung, das aber nach den bislang getroffenen Feststellungen nicht mit ausreichender Sicherheit beurteilt werden kann. In diesem Sinne wird der Sachverhalt im fortgesetzten Verfahren nach entsprechender Erörterung mit den Parteien zu erweitern und danach neuerlich zu entscheiden sein.

Der Kostenvorbehalt gründet auf § 52 Abs 1 ZPO.

Textnummer

E72946

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0010OB00257.03F.0416.000

Im RIS seit

16.05.2004

Zuletzt aktualisiert am

10.02.2011

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