

TE OGH 2003/12/16 10b278/03v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.12.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer, Dr. Zechner und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei W***** AG, ***** vertreten durch Rechtsanwälte OEG Dr. Kostelka-Reimer & Dr. Fassel in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Gottlieb H***** KG, 2. Dkfm. Peter ***** K*****, und 3. Johann K***** KEG, ***** alle vertreten durch Dr. Heinz Edlmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung infolge ordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 22. Juli 2003, GZ 41 R 98/03w-23, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 7. Februar 2003, GZ 44 C 388/02i-17, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass sie zu lauten haben:

"Die Aufkündigung wird aufrechterhalten.

Die beklagten Parteien sind schuldig, der klagenden Partei die Wohnung in Wien 1, Babenbergerstraße 1, top Nr 19, binnen 14 Tagen geräumt zu übergeben.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei die mit EUR 4.594,20 (darin EUR 714,04 an Umsatzsteuer und EUR 316,68 an Barauslagen) bestimmten Verfahrenskosten aller drei Instanzen binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die beklagten Parteien sind Hauptmieter der im Spruch genannten Wohnung mit einer Nutzfläche von 240 m² in einem im Eigentum der klagenden Partei stehenden Haus. Im Mietvertrag vom 9. 1. 1950 wurde den Mietern das Recht zur Untervermietung eingeräumt; die Wohnung sollte zu Wohnzwecken und/oder gewerblichen Zwecken verwendet werden. Zwischen September 1993 und 30. 9. 2000 war die Wohnung einem Ehepaar zu Wohnzwecken in Unterbestand gegeben worden. In der Zeit von Sommer 1999 bis Sommer 2002 bewohnte ein Sohn des Zweitbeklagten gelegentlich (monatlich einige Tage bis eine Woche) Teile der Wohnung. Nach Beendigung des letzten Untermietvertrags mit 30. 9. 2000 versuchte der Zweitbeklagte, über Realitätenbüros einen neuen Untermieter zu finden. Dies scheiterte jedoch an dem abgewohnten Zustand der Wohnung; die Interessenten forderten alle deren Renovierung. Auf deren Notwendigkeit war der Zweitbeklagte bereits mit dem Schreiben eines Maklers im Oktober

2000 hingewiesen worden. Ein Mietinteressent kalkulierte die Renovierungskosten mit rund 1 Mio S; er lehnte den Abschluss eines Untermietvertrags allerdings ab, nachdem sich der Zweitbeklagte bereit erklärt hatte, (nur) die Hälfte dieser Kosten zu übernehmen.

Im November 2001 begann sich die Tochter des Zweitbeklagten für die Wohnung zu interessieren, weil ihre derzeitige Wohnung für die Familie zu klein wurde. Der Zweitbeklagte war anfangs davon nicht sehr angetan. Zum Zeitpunkt der Aufkündigung (26. 6. 2002) wurde die Wohnung nicht regelmäßig benützt. Zu diesem Zeitpunkt war der Plan, die Wohnung an die Tochter und den Schwiegersohn unterzuvermieten, schon "sehr konkret". Die beiden begannen bereits mit Vorbereitungsarbeiten für die Renovierung, wobei die Wohnung ausgeräumt und vor allem die alten Spannteppiche entfernt wurden. Am 31. 8. 2002 wurde schließlich ein Untermietvertrag zwischen der erstbeklagten Partei und dem Zweitbeklagten als Untervermieter sowie dessen Tochter und dessen Schwiegersohn als Untermieter für die Dauer von fünf Jahren abgeschlossen. Darin verpflichteten sich die Untermieter zur Zahlung eines Untermietzinses von monatlich EUR 1.460 netto zuzüglich 10 % Umsatzsteuer; die monatliche Vorschreibung von damals EUR 652,73 zuzüglich 10 % Umsatzsteuer durch die Hausverwaltung sollte "zu Lasten der Mieter" gehen. Darüber hinaus sollten die Untermieter bis zum 31. 12. 2002 die notwendigen Renovierungsarbeiten auf eigene Kosten durch Facharbeiter durchführen lassen, insbesondere das Ausmalen der gesamten Wohnung, die Erneuerung des Anstrichs von sämtlichen Fenstern, Türen und den dazugehörigen Stöcken, das Schleifen und Versiegeln sämtlicher Parkettböden sowie die Erneuerung sämtlicher Teppichböden. Wegen des anhängigen Kündigungsverfahrens wurden die Renovierungsarbeiten nicht weiter betrieben. Die Wohnung steht weiterhin leer.

Die klagende Partei stützte ihre Aufkündigung auf die Nichtbenützung der Wohnung.

Die beklagte Partei wendete im Wesentlichen ein, es sei bereits im November 2001 mit Sanierungsarbeiten begonnen worden, um die Wohnung in einen bewohnbaren und benützbaren Zustand zu bringen. Seit 31. 8. 2002 sei die Wohnung auch wieder untervermietet.

Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. Die Wohnung sei bis zur Beendigung des letzten Untermietverhältnisses (30. 9. 2000) regelmäßig benützt worden. Danach habe der Zweitbeklagte neue Untermieter gesucht; die neuerliche Untervermietung sei am abgewohnten Zustand der Wohnung gescheitert. Der Plan des Zweitbeklagten, die Wohnung an seine Tochter und seinen Schwiegersohn unterzuvermieten, habe im Laufe des Jahres 2002 immer konkretere Formen angenommen. Zum Zeitpunkt der Aufkündigung sei bereits klar gewesen, dass der Untermietvertrag zustande kommen werde. Zum Zeitpunkt der Kündigung sei daher ein baldiger Vertragsabschluss und die Benützung der Wohnung bereits abzusehen gewesen. Die derzeitige Innehaltung mit den Renovierungsarbeiten sei angesichts des laufenden Kündigungsverfahrens verständlich.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und erklärte die ordentliche Revision für zulässig. Die gelegentliche Benützung der Wohnung durch den Sohn des Zweitbeklagten in der Zeit von Sommer 1999 bis Sommer 2002 könne nicht als regelmäßige Benützung angesehen werden und stünde einer Aufkündigung aus dem Kündigungsgrund der Nichtbenützung nicht im Wege. Werde eine Wohnung nicht regelmäßig zu Wohnzwecken benützt, so treffe den Mieter die Behauptungs- und Beweislast dafür, dass er in absehbarer Zeit die Wohnung wieder benützen werde. Auf ungewisse in der Zukunft liegende Ereignisse sei bei der Prüfung des schutzwürdigen Interesses des Mieters nicht Bedacht zu nehmen. Die beklagten Parteien hätten stets den Willen gehabt, das Objekt wieder unterzuvermieten und diesen auch durch Einschaltung verschiedener Realitätenbüros dokumentiert. Dass die Vertragsverhandlungen stets an dem renovierungsbedürftigen Zustand der Wohnung gescheitert sind, könne den beklagten Parteien nicht zum Nachteil gereichen, zumal von einer ernstlichen Absicht und von konkreten Bemühungen, die Wohnung neuerlich unterzuvermieten, bereits im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung ausgegangen werden könne. Im Hinblick auf die Größe der Wohnung und die entsprechend hohen Renovierungskosten dürfe den beklagten Parteien der Zeitraum von nahezu zwei Jahren bis zum tatsächlichen Abschluss eines neuen Untermietvertrags nicht schaden. Dabei sei zusätzlich zu beachten, dass der Plan, den schließlich zustande gekommenen Untermietvertrag abzuschließen, im Zeitpunkt der Aufkündigung schon sehr konkret fortgeschritten gewesen und mit den Vorbereitungsarbeiten für die Renovierung bereits begonnen worden sei. Die Ausführungen der klagenden Partei, die Vereinbarung eines um ca 650 % über dem Hauptmietzins liegenden Untermietzinses stelle für sich allein schon einen Kündigungsgrund dar, sei unerheblich, weil sich die klagende Partei darauf im Verfahren erster Instanz nicht berufen habe. Die ordentliche Revision sei zulässig, weil keine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob dem Mieter einer Wohnung, dem ein Untervermietrecht

ingeräumt wurde, ein schutzwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses zuzuerkennen ist, wenn im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung der Abschluss eines neuen Untermietvertrags absehbar ist.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der klagenden Partei ist zulässig und berechtigt.

Nach den Feststellungen der Vorinstanzen endete das letzte Unterbestandsverhältnis am 30. 9. 2000; bereits im Oktober 2000 wurde der Zweitbeklagte von einem Immobilienmakler darauf hingewiesen, dass die Renovierung der Wohnung notwendig sei, um sie neuerlich untervermieten zu können. Die Revisionswerberin weist nun zu Recht darauf hin, unter diesen Umständen könne die Nichtbenützung der Wohnung in der Zeit zwischen der Beendigung des letzten Untermietvertrags und der Aufkündigung nicht dadurch gerechtfertigt werden, dass die beklagten Parteien umfangreiche Renovierungsarbeiten hätten durchführen müssen, haben sie doch selbst zugestanden, damit (in geringfügigem Ausmaß) erst im November 2001 begonnen zu haben. Bis zum Zeitpunkt der Aufkündigung war allerdings noch keine entscheidende Verbesserung eingetreten. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen haben die späteren Untermieter lediglich geringfügige Vorarbeiten für eine Renovierung, wie etwa das Herausreißen der Teppichböden, durchgeführt.

Die beklagten Parteien waren daher keineswegs bestrebt, das Leerstehen der Wohnung bis zu einer neuerlichen Benützung durch neue Untermieter möglichst kurz zu halten. Vielmehr kam es ihnen ersichtlich in erster Linie darauf an, einen hohen Gewinn aus der künftigen Untervermietung zu erzielen und dabei insbesondere die notwendigen Instandsetzungskosten weitgehend auf den Untermieter zu überwälzen. Davon, dass die Wohnung überhaupt nicht vermietbar gewesen wäre, kann bei lebensnaher Betrachtung zweifellos nicht die Rede sein. Einerseits wäre es den beklagten Parteien möglich gewesen, die Wohnung durch umgehende Renovierungsmaßnahmen in einen ausreichend repräsentativen Zustand zu versetzen, und andererseits hätte das Interesse am Abschluss eines Untermietvertrags auch durch einen entsprechend niedrigen Untermietzins gefördert werden können. Unter diesen Umständen können sich die Mieter daher gegenüber dem Vermieter nicht darauf berufen, die Nichtbenützung der Wohnung - durch einen Untermieter - über einen langen Zeitraum sei deshalb gerechtfertigt, weil kein Interessent bereit gewesen wäre, die Wohnung zu den von den beklagten Parteien vorgeschlagenen Bedingungen in Unterbestand zu nehmen. Dass eine Untervermietung zu vertretbaren Konditionen auch dann bis zur Aufkündigung nicht möglich gewesen wäre, wenn eine Renovierung unverzüglich in Angriff genommen worden wäre, behaupten auch die beklagten Parteien nicht.

Dass das Bestandobjekt zu gewerblichen Zwecken verwendet werden soll, wird von den beklagten Parteien gar nicht behauptet, sodass auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 7 MRG nicht einzugehen ist. Auch wenn in § 30 Abs 2 Z 6 MRG nur vom Wohnbedürfnis "des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen" die Rede ist, entspricht es doch herrschender Auffassung, dass - gerade in Fällen einer zulässigen Untervermietung - die regelmäßige Verwendung zu Wohnzwecken auch durch andere Personen, insbesondere einen Untermieter, erfolgen kann (SZ 23/214; Würth in Rummel³ II/5, Rz 31 zu § 30 MRG). Soweit dabei auf die "regelmäßige Verwendung" abgestellt wird, bringt das Gesetz zum Ausdruck, dass auch auf die Interessen des Vermieters (Liegenschaftseigentümers) Bedacht zu nehmen ist. Diesem soll die Möglichkeit zustehen, das Bestandsverhältnis durch Aufkündigung zu beenden und in der Folge nach Gutdünken über das Mietobjekt zu disponieren, sofern auf Seiten des Bestandnehmers ein ausreichendes schutzwürdiges Interesse an einer Verfügungsmöglichkeit über das Bestandobjekt nicht (mehr) vorliegt. Diese Erwägung spricht gerade in Fällen wie dem vorliegenden für die Berechtigung der Aufkündigung, verfolgen doch die beklagten Parteien als Hauptmieter durch ihre Absicht, die Wohnung (möglichst günstig) unterzuvermieten, ausschließlich wirtschaftliche Interessen, denen gleichgelagerte Interessen des Vermieters gegenüber stehen. Gerade das Leerstellenlassen von Mietobjekten über längere Zeit aus spekulativen Erwägungen - insbesondere wenn nur ein sehr geringer Bestandszins zu zahlen ist - soll durch die einschlägigen Kündigungsbestimmungen des MRG verhindert werden, wenn der Vermieter seinen Willen bekundet, das (in seinem Eigentum stehende) Mietobjekt fortan selbst zu nutzen oder an einen Dritten in Bestand zu geben. Für solche spekulative Unterfangen gewähren die mietrechtlichen Vorschriften dem Mieter zu Recht keinen besonderen Kündigungsschutz. Es erscheint auch sachlich durchaus gerechtfertigt, eher dem Liegenschaftseigentümer die gewinnbringende Gebrauchsüberlassung an Dritte zu ermöglichen als dem Mieter, der kein eigenes Interesse an der Benutzung der Wohnung hat und sie (nur) deshalb über längere Zeit leer stehen lässt, um sich für die Zukunft die Möglichkeit einer lukrativen Untervermietung offenzuhalten.

Die beklagten Parteien können sich aber auch nicht darauf berufen, dass zum Zeitpunkt der Aufkündigung eine

alsbaldige Benützung der Wohnung - durch neue Untermieter - mit Gewissheit festgestanden wäre. Es entspricht herrschender Judikatur, dass bei Beurteilung eines schutzwürdigen Interesses am Erhalt einer Wohnung auf ungewisse, in der Zukunft liegende Möglichkeiten nicht Bedacht zu nehmen ist (MietSlg 42.338; 47.393; 52.420 ua). Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 6 MRG ist nur dann nicht gegeben, wenn feststeht, der Mieter werde die Wohnung mit Sicherheit in naher Zukunft wieder benötigen (MietSlg 41.348; 50.431; 52.420 ua), was ebenso für eine zu erwartende Benützung durch einen Untermieter gelten muss. Der Mieter hat zu beweisen, dass die Wohnung in nächster Zukunft wieder benützt werden wird und die Nichtbenützung eine absehbare, nur vorübergehende Unterbrechung darstellt (RIS-Justiz RS0079350; RS0070315). Dabei sind auch die während des Kündigungsverfahrens eingetretenen Entwicklungen zu berücksichtigen (MietSlg 39.458; WoBI 1989, 117; WoBI 1993, 32 ua).

Im vorliegenden Fall steht fest, dass die Wohnung bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz weiterhin nicht benützt werde, ja nicht einmal ernsthafte Schritte unternommen wurden, um die Wohnung in einen zu Wohnzwecken geeigneten Zustand zu versetzen. Die beklagten Parteien können sich daher auch nicht auf die Feststellung der Vorinstanzen berufen, zum Zeitpunkt der Aufkündigung sei der Plan des Zweitbeklagten, die Wohnung an die Tochter und den Schwiegersohn unterzuvermieten, schon "sehr konkret" gewesen, hat doch die Tochter selbst erklärt, ihr Vater habe "immer noch gehofft", vielleicht einen Untermieter zu finden, der einen höheren Untermietzins zahlt; schließlich habe man sich aber dann geeinigt und den Untermietvertrag abgeschlossen. Nach der Darstellung des Schwiegersohns habe man längere Zeit verhandelt und darüber gesprochen, wer welchen Teil der Sanierungsarbeiten übernehme; der Untermietvertrag sei am 31. 8. 2002 geschlossen worden, als man sich dann schließlich einig gewesen sei.

Die Vorinstanzen haben auch unbeachtet gelassen, dass die Aufkündigung zum Zeitpunkt des Abschlusses des Untermietvertrags (31. 8. 2002) den beklagten Parteien bereits seit längerem bekannt war. Da die späteren Untermieter bis zu ihrer Verständigung von der erfolgten Aufkündigung, deren Zeitpunkt nicht festgestellt ist, ernsthafte Renovierungsarbeiten in der Wohnung unterließen (und das Mietobjekt bis heute nicht benützen), kann vernünftigerweise nur davon ausgegangen werden, dass der "schon sehr konkrete" Plan des Zweitbeklagten, ihnen die Wohnung in Unterbestand zu geben, zum Zeitpunkt der Aufkündigung noch nicht in einer (bindenden) mündlichen Vereinbarung seinen Niederschlag gefunden hätte. Eine baldige Benützung der Wohnung war daher entgegen der Auffassung der Vorinstanzen noch keineswegs mit ausreichender Sicherheit voraussehbar. Unter diesen Umständen können die beklagten Parteien auch gegen die Aufkündigung nicht mit Erfolg ins Treffen führen, sie hätten wegen des laufenden Kündigungsverfahrens davon Abstand genommen, die Untermieter zur Erfüllung der von diesen (erst einige Zeit nach Zustellung der Aufkündigung) übernommenen vertraglichen Pflichten, insbesondere die Renovierung der Wohnung im vertraglich vereinbarten Ausmaß, zu verhalten. Die fortdauernde Nichtbenützung der Wohnung ist daher durchaus in erster Linie der Untätigkeit der beklagten Parteien zuzurechnen, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob den Untermietern die Tatsache der bereits erfolgten Aufkündigung bei Abschluss des Untermietvertrags bekannt gegeben wurde. Sollten sie ihre Renovierungspflicht in Kenntnis der Aufkündigung übernommen haben, könnten sie sich einem Begehren der Untervermieter auf vertragsgemäßes Verhalten nicht unter Berufung auf einen nachträglich eingetretenen Unsicherheitsfaktor entziehen; wurde ihnen hingegen die Aufkündigung verschwiegen, dürften die beklagten Parteien nicht damit rechnen, dass die Untermieter nach Kenntniserlangung vom Rechtsstreit die Wohnung instandsetzen und beziehen werden.

Den Mieter trifft die Behauptungs- und Beweislast dafür, dass das Bestandobjekt trotz der Nichtbenützung in nächster Zukunft nach der Aufkündigung wieder benützt werden wird (1 Ob 1522/96, 9 Ob 311/00a ua; vgl auch 3 Ob 231/02w). Entsprechende Behauptungen haben die beklagten Parteien im Verfahren erster Instanz im Übrigen gar nicht aufgestellt. Das Prozessvorbringen, der Zweitbeklagte habe sich bemüht, Untermieter zu finden, im November 2001 sei mit Sanierungsarbeiten begonnen worden, um die Wohnung in einen bewohnbaren und benützbaren Zustand zu bringen, und am 31. 8. 2002 sei das Objekt untervermietet worden, enthält nicht einmal ansatzweise die Behauptung, dass zum Zeitpunkt der Aufkündigung objektiv mit höchster Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen gewesen wäre, die (in keiner Weise instandgesetzte) Wohnung würde in nächster Zukunft tatsächlich zu Wohnzwecken benützt werden. Den Mieter trifft die Behauptungs- und Beweislast dafür, dass das Bestandobjekt trotz der Nichtbenützung in nächster Zukunft nach der Aufkündigung wieder benützt werden wird (1 Ob 1522/96, 9 Ob 311/00a ua; vergleiche auch 3 Ob 231/02w). Entsprechende Behauptungen haben die beklagten Parteien im Verfahren erster Instanz im Übrigen gar nicht aufgestellt. Das Prozessvorbringen, der Zweitbeklagte habe sich bemüht, Untermieter zu finden,

im November 2001 sei mit Sanierungsarbeiten begonnen worden, um die Wohnung in einen bewohnbaren und benützbaren Zustand zu bringen, und am 31. 8. 2002 sei das Objekt untervermietet worden, enthält nicht einmal ansatzweise die Behauptung, dass zum Zeitpunkt der Aufkündigung objektiv mit höchster Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen gewesen wäre, die (in keiner Weise instandgesetzte) Wohnung würde in nächster Zukunft tatsächlich zu Wohnzwecken benützt werden.

Da die klagende Partei das Bestandverhältnis somit zu Recht unter Berufung auf § 30 Abs 2 Z 6 MRG aufgekündigt hat, ist die Entscheidung der Vorinstanzen im klagestattgebenden Sinn abzuändern.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 41 Abs 1, für das Rechtsmittelverfahren iVm § 50 Abs 1 ZPO. Die Kostenentscheidung beruht auf § 41 Abs 1, für das Rechtsmittelverfahren in Verbindung mit § 50 Abs 1 ZPO.

Textnummer

E71970

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:00100B00278.03V.1216.000

Im RIS seit

15.01.2004

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