

# TE OGH 2003/5/21 20b90/02b

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.05.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Niederreiter als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schinko, Dr. Tittel, Dr. Baumann und Hon. Prof. Dr. Danzl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Romana W\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Michael Gärtner, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen die beklagte Partei Wilmhard S\*\*\*\*\*, vertreten durch Rechtsanwälte Steger, Schilchegger & Partner in St. Johann/Pongau, wegen Aufkündigung (Streitwert EUR 870), über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgericht vom 23. November 2001, GZ 54 R 304/01x-14, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Salzburg vom 17. Juni 2001, GZ 26 C 290/01b-10, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

## Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die Revision der beklagten Partei wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit EUR 266,69 (darin enthalten EUR 44,45 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

## Begründung:

Die Zurückweisung einer außerordentlichen Revision wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 letzter Satz ZPO). Entgegen dem nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichtes liegt eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung nicht vor. Die Zurückweisung einer außerordentlichen Revision wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO). Entgegen dem nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichtes liegt eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung nicht vor.

Am Eckhaus Salzburg G\*\*\*\*gasse \*\*\*\*\*/H\*\*\*\* besteht Stockwerkseigentum. Der materielle Anteil A ergibt sich im Wesentlichen aus dem Bereich des Parterres, des ersten und zweiten Stockwerkes, der Anteil B aus dem Bereich des zweiten und dritten Stockwerkes und der Anteil C aus dem vierten Stockwerk.

Am materiellen Anteil B besteht zusätzlich Wohnungseigentum an fünf Wohnungen, an der Wohnung W 4 zugunsten der Klägerin. Das Stockwerkeigentum an diesem Anteil war zuvor Walter P\*\*\*\*\* zugestanden. nach seinem Tod am 13. 10. 1989 erwarb die Klägerin als Erbin zwei Drittel, ein Drittel erbte Maria P\*\*\*\*\*, die Mutter der Klägerin. Im Jahre 1995 wurde Wohnungseigentum begründet und der Verkauf der fünf Einheiten durchgeführt. Die Klägerin ist

Alleineigentümerin der Wohnung W 4. Diese Wohnung W 4 wurde am 17. 4. 1937 den Eltern des Beklagten vermietet. Der Beklagte wohnt selbst seit 1941 im Bestandobjekt und trat 1949 anstelle seiner mittlerweile verstorbenen Eltern in das Mietverhältnis ein.

Die Klägerin kündigt dem Beklagten die Wohnung wegen dringenden Eigenbedarfs auf, weil sie ein Reihenhaus, das sie derzeit bewohne und im gemeinsamen Eigentum mit ihrem Ehemann stehe, wegen einer angespannten Situation verkaufen müsse, um vorhandene Schulden zu tilgen.

Der Beklagte beantragt, die Aufkündigung aufzuheben; die zehnjährige Sperrfrist nach § 30 Abs 3 MRG sei nicht abgelaufen, weil das Wohnungseigentum an der Wohnung W 4 erst 1996 begründet worden sei. Eigenbedarf der Klägerin liege nicht vor; sollte dieser tatsächlich vorliegen, sei er selbst verschuldet, weil die Klägerin die übrigen Wohneinheiten des materiellen Anteils B in Kenntnis ihrer wirtschaftlichen Lage verkauft habe. Der Beklagte beantragt, die Aufkündigung aufzuheben; die zehnjährige Sperrfrist nach Paragraph 30, Absatz 3, MRG sei nicht abgelaufen, weil das Wohnungseigentum an der Wohnung W 4 erst 1996 begründet worden sei. Eigenbedarf der Klägerin liege nicht vor; sollte dieser tatsächlich vorliegen, sei er selbst verschuldet, weil die Klägerin die übrigen Wohneinheiten des materiellen Anteils B in Kenntnis ihrer wirtschaftlichen Lage verkauft habe.

Das Erstgericht hielt die Aufkündigung aufrecht.

Das Berufungsgericht bestätigte die Entscheidung und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, weil in einer dasselbe Kündigungsobjekt getroffenen Entscheidung 2 Ob 181/00g offen gelassen wurde, ob eine Interessenabwägung beim gegenständlichen Objekt im Sinn des § 30 Abs 2 Z 8 MRG vorzunehmen sei. Das Berufungsgericht bestätigte die Entscheidung und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, weil in einer dasselbe Kündigungsobjekt getroffenen Entscheidung 2 Ob 181/00g offen gelassen wurde, ob eine Interessenabwägung beim gegenständlichen Objekt im Sinn des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, MRG vorzunehmen sei.

Dagegen richtet sich die Revision der beklagten Partei mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, dass die Aufkündigung für aufgehoben und nicht für rechtswirksam erklärt werde. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die klagende Partei hat Revisionsbeantwortung erstattet und beantragt, das Rechtsmittel der beklagten Partei zurückzuweisen bzw ihm nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage - der gegenteilige Ausspruch des Berufungsgerichtes ist nicht bindend - unzulässig.

Vorweg ist auf die in einem zwischen denselben Parteien betreffend dasselbe Kündigungsobjekt in einem Vorprozess ergangene Entscheidung 2 Ob 202/99s (= EvBl 2000/13 = MietSig 51.410 = WoBl 2000, 47) zu verweisen, in der ausdrücklich ausgesprochen wurde, dass im vorliegenden Fall die Klägerin vor Schaffung des Wohnungseigentums an der Wohnung W 4 Mehrheitseigentümerin des materiellen Anteils B, in dem sich die Wohnung befindet, gewesen sei und auch ohne Umwandlung in Wohnungseigentum zur Aufkündigung berechtigt wäre, woraus folge, dass die zehnjährige Sperrfrist des § 30 Abs 3 MRG hier nicht anzuwenden sei. Vorweg ist auf die in einem zwischen denselben Parteien betreffend dasselbe Kündigungsobjekt in einem Vorprozess ergangene Entscheidung 2 Ob 202/99s (= EvBl 2000/13 = MietSig 51.410 = WoBl 2000, 47) zu verweisen, in der ausdrücklich ausgesprochen wurde, dass im vorliegenden Fall die Klägerin vor Schaffung des Wohnungseigentums an der Wohnung W 4 Mehrheitseigentümerin des materiellen Anteils B, in dem sich die Wohnung befindet, gewesen sei und auch ohne Umwandlung in Wohnungseigentum zur Aufkündigung berechtigt wäre, woraus folge, dass die zehnjährige Sperrfrist des Paragraph 30, Absatz 3, MRG hier nicht anzuwenden sei.

Soweit daher die Revision der beklagten Partei neuerlich auf die Frage der zehnjährigen Sperrfrist des § 30 Abs 3 MRG zurückkommt, ist auf die bereits ausgesprochene bindende Rechtsansicht des Obersten Gerichtshofes zu verweisen. Soweit daher die Revision der beklagten Partei neuerlich auf die Frage der zehnjährigen Sperrfrist des Paragraph 30, Absatz 3, MRG zurückkommt, ist auf die bereits ausgesprochene bindende Rechtsansicht des Obersten Gerichtshofes zu verweisen.

Im Übrigen wurde die vom Berufungsgericht als erheblich bezeichnete Rechtsfrage, ob im gegenständlichen Fall eine

Interessenabwägung im Sinne des § 30 Abs 2 Z 8 MRG vorzunehmen ist, bereits beantwortet. Im Übrigen wurde die vom Berufungsgericht als erheblich bezeichnete Rechtsfrage, ob im gegenständlichen Fall eine Interessenabwägung im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, MRG vorzunehmen ist, bereits beantwortet.

Nach § 30 Abs 2 Z 8 MRG kann der Vermieter den Mietvertrag aufkündigen, wenn er die gemieteten Wohnräume für sich selbst oder Verwandte in absteigender Linie dringend benötigt, um ihm oder der Person, für die der Mietgegenstand benötigt wird, aus der Aufrechterhaltung des Dienstvertrages ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwünsche als dem Mieter aus der Kündigung. Diese Abwägung der beiderseitigen Interessen entfällt aber, wenn es sich um eine vom Wohnungseigentümer nach Wohnungseigentumsbegründung vermietete Eigentumswohnung handelt. Nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, MRG kann der Vermieter den Mietvertrag aufkündigen, wenn er die gemieteten Wohnräume für sich selbst oder Verwandte in absteigender Linie dringend benötigt, um ihm oder der Person, für die der Mietgegenstand benötigt wird, aus der Aufrechterhaltung des Dienstvertrages ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwünsche als dem Mieter aus der Kündigung. Diese Abwägung der beiderseitigen Interessen entfällt aber, wenn es sich um eine vom Wohnungseigentümer nach Wohnungseigentumsbegründung vermietete Eigentumswohnung handelt.

In der Entscheidung 7 Ob 565/92 (= EvBl 1992/158 = ImmZ 1992,341 = JBI 1992, 724), die zur Frage der zulässigen Befristung eines Mietvertrages an einer in Stockwerkseigentum stehenden Wohnung ergangen ist, wurde bereits ausdrücklich ausgesprochen, dass die Ausnahmebestimmung des § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG analog auch auf im Stockwerkseigentum stehende Wohnungen anzuwenden sei. Begründet wurde diese Entscheidung damit, dass nach dem Ziel der Vorgängerbestimmung (§ 23 MG) jene Mietvertragstypen begünstigt werden sollten, bei denen das Begehr des Vermieters nach einer nur vorübergehenden und kurzfristigen Vermietung geradezu typisch sei, wie bei Eigentumswohnungen. Das Stockwerkseigentum an Wohnungen diene der Befriedigung desselben Bedürfnisses wie Eigentumswohnungen (Klang in Klang<sup>2</sup> III 1129). Die Rückkehr zu der alt hergebrachten und für Laien auch leicht verständlichen Form des Stockwerkseigentums sei bei Schaffung des Wohnungseigentumsgesetzes lediglich deshalb abgelehnt worden, weil sie dem österreichischen Rechtssystem widerspreche. Die Erwägungen, die der Ausnahmeregelung des § 23 MG zugrunde gelegen seien, trafen auch für Wohnungen im Stockwerkseigentum zu. In der Entscheidung 7 Ob 565/92 (= EvBl 1992/158 = ImmZ 1992,341 = JBI 1992, 724), die zur Frage der zulässigen Befristung eines Mietvertrages an einer in Stockwerkseigentum stehenden Wohnung ergangen ist, wurde bereits ausdrücklich ausgesprochen, dass die Ausnahmebestimmung des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, MRG analog auch auf im Stockwerkseigentum stehende Wohnungen anzuwenden sei. Begründet wurde diese Entscheidung damit, dass nach dem Ziel der Vorgängerbestimmung (Paragraph 23, MG) jene Mietvertragstypen begünstigt werden sollten, bei denen das Begehr des Vermieters nach einer nur vorübergehenden und kurzfristigen Vermietung geradezu typisch sei, wie bei Eigentumswohnungen. Das Stockwerkseigentum an Wohnungen diene der Befriedigung desselben Bedürfnisses wie Eigentumswohnungen (Klang in Klang<sup>2</sup> römisch III 1129). Die Rückkehr zu der alt hergebrachten und für Laien auch leicht verständlichen Form des Stockwerkseigentums sei bei Schaffung des Wohnungseigentumsgesetzes lediglich deshalb abgelehnt worden, weil sie dem österreichischen Rechtssystem widerspreche. Die Erwägungen, die der Ausnahmeregelung des Paragraph 23, MG zugrunde gelegen seien, trafen auch für Wohnungen im Stockwerkseigentum zu.

Daraus folgt aber, dass auch bei der Aufkündigung einer Mietwohnung die im Stockwerkseigentum des Vermieters steht, wegen Eigenbedarfs die Interessenabwägung analog § 30 Abs 2 Z 8 lit b MRG entfällt. Daraus folgt aber, dass auch bei der Aufkündigung einer Mietwohnung die im Stockwerkseigentum des Vermieters steht, wegen Eigenbedarfs die Interessenabwägung analog Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, Litera b, MRG entfällt.

Auch sonst werden im Rechtsmittel der beklagten Partei keine erheblichen Rechtsfragen aufgezeigt.

Ob der Bruder des Beklagten bei Eintritt des Klägers in den Mietvertrag nach seinen verstorbenen Eltern 1959 ebenfalls Mitmieter geworden ist, muss nicht weiter geprüft werden, weil der Bruder des Beklagten jedenfalls bei Zustellung der Aufkündigung nicht Mitmieter der Wohnung war.

Die Frage, ob der Eigenbedarf der Klägerin selbst verschuldet war, ist jeweils nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen. Eine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung durch die Vorinstanzen, die Klägerin habe bei Verkauf der Eigentumswohnungen ihre zur Geltendmachung des Eigenbedarfs führende angespannte finanzielle Lage nicht vorhersehen können, liegt nicht vor.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO, weil die klagende Partei auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen hat. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41., 50 ZPO, weil die klagende Partei auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen hat.

**Textnummer**

E69674

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2003:0020OB00090.02B.0521.000

**Im RIS seit**

20.06.2003

**Zuletzt aktualisiert am**

21.04.2011

**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](http://www.jusline.at)