jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2003/3/11 5Ob284/02d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.03.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A*****gesellschaft mbH & Co Bauträger KG, *****, vertreten durch John & John Rechtsanwälte, Wien, gegen die beklagte Partei Andrea Monika B*****, Hausfrau, *****, vertreten durch Dr. Hans Houska, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 11. September 2002, GZ 39 R 294/02b-18, mit dem das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 28. Mai 2002, GZ 47 C 465/01h-11, abgeändert wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das Urteil des Berufungsgerichtes wird aufgehoben.

Die Rechtssache wird zur neuerlichen Entscheidung an das Gericht

zweiter Instanz zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind als weitere Verfahrenskosten zu behandeln.

Text

Begründung:

Die Beklagte ist seit 1. 12. 1993 Hauptmieterin der verfahrensgegenständlichen Wohnung top 6 im Haus *****, bestehend aus Vorraum, Küche, fünf Zimmern, Bad, WC, Abstellraum und Diele mit einer Nutzfläche von insgesamt 137,26 m2. Vermieterin ist die klagende Partei.

Mit Urteil vom 28. 5. 2002 gab das Erstgericht einer auf § 30 Abs 2 Z 4 und Z 6 MRG gestützten Aufkündigung des Mietvertrages durch die Klägerin statt und verurteilte die Beklagte zur Räumung der Wohnung, wobei es von folgendem Sachverhalt ausging:Mit Urteil vom 28. 5. 2002 gab das Erstgericht einer auf Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4 und Ziffer 6, MRG gestützten Aufkündigung des Mietvertrages durch die Klägerin statt und verurteilte die Beklagte zur Räumung der Wohnung, wobei es von folgendem Sachverhalt ausging:

Vor Anmietung der verfahrensgegenständlichen Wohnung bewohnte die Beklagte gemeinsam mit ihrem damaligen Ehemann Edgar K***** und dem gemeinsamen Sohn Patrick das Penthouse top 16 im selben Haus. Sie und ihr Mann, der zu diesem Zeitpunkt Eigentümer des Hauses mit der verfahrensgegenständlichen Wohnung war, ließen sich 1996

scheiden. Der gemeinsame Sohn Patrick wohnte nach der Scheidung weiterhin mit seinem Vater in der vormaligen Ehewohnung, die Beklagte zog aus. Da die Beklagte einen Wohnsitz in Kitzbühel hatte, ihr zweiter Mann Giovanni B*****, mit dem sie seit 1997 verheiratet ist, beruflich viel unterwegs war und in Wien eine eigene Wohnung hat, hielt sie sich damals nicht regelmäßig in der gegenständlichen Wohnung auf. Für einen nicht feststellbaren Zeitraum, der Ende 1998 endete, hat die Beklagte die gesamte Wohnung einem Mann namens Robert J***** zur Alleinbenützung überlassen.

Im Jahr 1998 war bereits klar, dass das Penthouse top 16 ungefähr am Ende des Jahres geräumt werden muss, weswegen die Beklagte die verfahrensgegenständliche Wohnung wieder benötige, nämlich jedenfalls für ihren Sohn, der noch im Penthouse wohnte. Der Sohn der Beklagten, Patrick K*****, war damals noch Schüler. Im September 1998 entschloss sich die Beklagte, vorläufig nach Wien zurückzukehren. Sie wollte einerseits ihren Sohn, der nicht weiter beim Vater im Penthouse wohnen konnte, im letzten Schuljahr nicht unbeaufsichtigt lassen, andererseits war die Beklagte zu diesem Zeitpunkt schwanger, wurde von ihrem Gynäkologen in Wien betreut und wollte das Kind auch in Wien auf die Welt bringen. Im Frühjahr 1999 zogen sowohl die Beklagte als auch ihr Sohn Patrick in die gegenständliche Wohnung und während der ersten Jahreshälfte 1999 wohnte und wirtschaftete die Beklagte dort gemeinsam mit ihrem Sohn, abgesehen von Kurzurlauben und Wochenenden, die sie mit ihrem Mann in dessen eigener Wiener Wohnung oder auf Reisen verbracht hat.

Nach Willen der Beklagten war diese Zeit des gemeinsamen Haushalts und Wirtschaftens zeitlich begrenzt, und zwar bis zur Geburt ihres Kindes. Ca eine Woche nach Geburt des Kindes am 18. 6. 1999 kehrte die Beklagte wie geplant nach Kitzbühel zurück; seitdem lebt Patrick regelmäßig und allein in der gegenständlichen Wohnung.

§ 2 des aufgekündigten Mietvertrages lautet wie folgt:Paragraph 2, des aufgekündigten Mietvertrages lautet wie folgt:

"Das Mietverhältnis beginnt am 1. 12. 1993 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann vom Mieter unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats schriftlich aufgekündigt werden."

§ 13 dieses Mietvertrages lautet:Paragraph 13, dieses Mietvertrages lautet:

"Die Vertragsteile anerkennen durch ihre Unterschrift hiemit, dass sie alle vorstehenden Bedingungen des Mietvertrages vor Unterzeichnung des Vertrages vollinhaltlich gelesen und genehmigt haben und dass allfällige vor Abschluss dieses Mietvertrages getroffene schriftliche sowie mündliche Vereinbarungen bei Vertragsabschluss ungültig sind. Nach Abschluss dieses Vertrages getroffene Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Bestätigung beider Vertragsteile."

Abgesehen von den genannten Bestimmungen enthält der Mietvertrag keine weiteren Bestimmungen über die Kündigung, insbesondere keine explizit für den Vermieter geltenden Vorschriften, Fristen oder Termine.

In rechtlicher Hinsicht gelangte das Erstgericht zum Ergebnis, dass die Beklagte den Kündigungsgrund der gänzlichen Weitergabe des Mietgegenstandes iSd § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG verwirklicht habe. Dieser Kündigungsgrund greife dann, wenn der Mieter den Mietgegenstand offenbar in naher Zeit nicht für sich oder eintrittsberechtigte Personen im Sinne des § 14 Abs 3 MRG dringend benötigt. Dabei komme es darauf an, ob die betreffende Person eintrittsberechtigt wäre, wenn der Mieter im maßgeblichen Zeitpunkt verstorben wäre. Dafür müsse die betreffende Person dem in § 14 Abs 3 MRG umschriebenen Personenkreis angehören, mit dem Mieter in der betreffenden Wohnung im gemeinsamen Haushalt gelebt haben, ohne dass es dafür der Mindestzeiten des § 12 Abs 1 MRG für die Abtretung der Mietrechte bedürfe, und ein dringendes Wohnbedürfnis haben (Würth/Zingher20, Rz 35 zu § 30 MRG).In rechtlicher Hinsicht gelangte das Erstgericht zum Ergebnis, dass die Beklagte den Kündigungsgrund der gänzlichen Weitergabe des Mietgegenstandes iSd Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, erster Fall MRG verwirklicht habe. Dieser Kündigungsgrund greife dann, wenn der Mieter den Mietgegenstand offenbar in naher Zeit nicht für sich oder eintrittsberechtigte Personen im Sinne des Paragraph 14, Absatz 3, MRG dringend benötigt. Dabei komme es darauf an, ob die betreffende Person eintrittsberechtigt wäre, wenn der Mieter im maßgeblichen Zeitpunkt verstorben wäre. Dafür müsse die betreffende Person dem in Paragraph 14, Absatz 3, MRG umschriebenen Personenkreis angehören, mit dem Mieter in der betreffenden Wohnung im gemeinsamen Haushalt gelebt haben, ohne dass es dafür der Mindestzeiten des Paragraph 12, Absatz eins, MRG für die Abtretung der Mietrechte bedürfe, und ein dringendes Wohnbedürfnis haben (Würth/Zingher20, Rz 35 zu Paragraph 30, MRG).

Zur Beurteilung des gemeinsamen Haushaltes sei zu prüfen, ob ein auf Dauer gerichtetes gemeinsames Wohnen und

Wirtschaften gegeben ist. Gemeinsames Wirtschaften bedeute Befriedigung der Bedürfnisse des täglichen Lebens auf gemeinsame Rechnung. Bezüglich Art und Intensität des gemeinsamen Wohnens sei zwar von den Umständen des Einzelfalls auszugehen, doch sei nach ständiger Rechtsprechung das Vorliegen einer gewissen Dauer notwendig. Kurzzeitiges gemeinsames Wohnen und Wirtschaften, das nie auf Dauer berechnet war, sei davon jedenfalls ausgeschlossen (Würth/Zingher aaO, Rz 15 zu § 14 MRG). Nach der Entscheidung 1 Ob 545/95 werde ein gemeinsamer Haushalt, der auf unbestimmte Zeit gedacht war, durch eine erzwungene Trennung nicht beendet, sofern die Unterbrechung durch besondere Lebensumstände bewirkt ist und die Absicht besteht, bei Änderung der Sachlage den gemeinsamen Haushalt wieder aufzunehmen. Im damals beurteilten Sachverhalt sei der gemeinsame Haushalt zwischen Enkelin und Mieterin durch die Unterbringung der Mieterin in einem Pflegeheim beendet worden. Das Eintrittsrecht der Enkelin der vor Rückkehr in den gemeinsamen Haushalt verstorbenen Mieterin sei bejaht worden, weil nach der Willensbekundung der Mieterin im Falle der Änderung der Umstände eine Rückkehr in den gemeinsamen Haushalt gewollt war. Im gegenständlichen Fall liege jedoch genau das Gegenteil vor:Zur Beurteilung des gemeinsamen Haushaltes sei zu prüfen, ob ein auf Dauer gerichtetes gemeinsames Wohnen und Wirtschaften gegeben ist. Gemeinsames Wirtschaften bedeute Befriedigung der Bedürfnisse des täglichen Lebens auf gemeinsame Rechnung. Bezüglich Art und Intensität des gemeinsamen Wohnens sei zwar von den Umständen des Einzelfalls auszugehen, doch sei nach ständiger Rechtsprechung das Vorliegen einer gewissen Dauer notwendig. Kurzzeitiges gemeinsames Wohnen und Wirtschaften, das nie auf Dauer berechnet war, sei davon jedenfalls ausgeschlossen (Würth/Zingher aaO, Rz 15 zu Paragraph 14, MRG). Nach der Entscheidung 1 Ob 545/95 werde ein gemeinsamer Haushalt, der auf unbestimmte Zeit gedacht war, durch eine erzwungene Trennung nicht beendet, sofern die Unterbrechung durch besondere Lebensumstände bewirkt ist und die Absicht besteht, bei Änderung der Sachlage den gemeinsamen Haushalt wieder aufzunehmen. Im damals beurteilten Sachverhalt sei der gemeinsame Haushalt zwischen Enkelin und Mieterin durch die Unterbringung der Mieterin in einem Pflegeheim beendet worden. Das Eintrittsrecht der Enkelin der vor Rückkehr in den gemeinsamen Haushalt verstorbenen Mieterin sei bejaht worden, weil nach der Willensbekundung der Mieterin im Falle der Änderung der Umstände eine Rückkehr in den gemeinsamen Haushalt gewollt war. Im gegenständlichen Fall liege jedoch genau das Gegenteil vor:

Als für eine Eintrittsberechtigung des Sohnes relevanter Zeitpunkt komme nur der Auszug der Beklagten im Juni 1999 in Betracht. Patrick K***** wäre iSd § 14 Abs 3 MRG eintrittsberechtigt gewesen, wenn er zu diesem Zeitpunkt mit seiner Mutter in einem auf Dauer gerichteten gemeinsamen Haushalt gewohnt hätte. Nach der zu 5 Ob 1591/92 ergangenen Entscheidung des Obersten Gerichtshofes bedeute "auf Dauer" berechnetes Wohnen zwar nicht immerwährendes Wohnen, doch solle mit dieser Definition der Fall des gemeinsamen Haushalts ausgeschlossen werden, der von vornherein nur für eine konkret festgelegte Zeit beabsichtigt war.Als für eine Eintrittsberechtigung des Sohnes relevanter Zeitpunkt komme nur der Auszug der Beklagten im Juni 1999 in Betracht. Patrick K***** wäre iSd Paragraph 14, Absatz 3, MRG eintrittsberechtigt gewesen, wenn er zu diesem Zeitpunkt mit seiner Mutter in einem auf Dauer gerichteten gemeinsamen Haushalt gewohnt hätte. Nach der zu 5 Ob 1591/92 ergangenen Entscheidung des Obersten Gerichtshofes bedeute "auf Dauer" berechnetes Wohnen zwar nicht immerwährendes Wohnen, doch solle mit dieser Definition der Fall des gemeinsamen Haushalts ausgeschlossen werden, der von vornherein nur für eine konkret festgelegte Zeit beabsichtigt war.

Wie sich aus dem Sachverhalt ergebe, habe die Beklagte bei Bezug der gegenständlichen Wohnung im Frühjahr 1999 gerade keinen auf Dauer ausgerichteten gemeinsamen Haushalt mit ihrem Sohn begründen wollen. Von Anfang an sei die Zeit des gemeinsamen Wohnens und Wirtschaftens auf ca ein halbes Jahr begrenzt gewesen; mit dem Geburtstermin sollte dieser Zustand beendet werden.

Damit sei ein Eintrittsrecht für Patrick K*****, das die Kündigung des mit der Beklagten bestehenden Mietvertrages verhindert hätte, nicht begründet worden.

Daneben beschäftigte sich das Erstgericht noch mit dem von der Beklagten erhobenen Einrede eines aus den Kündigungsklauseln des Mietvertrages herauszulesenden Kündigungsverzichtes und gelangte zum Schluss, dass weder in § 2 noch in einer anderen Bestimmung des Mietvertrages ein Passus enthalten sei, der inhaltlich als Kündigungsverzicht gedeutet werden könne. Auf allfällige mündliche Abreden sei gemäß § 13 des Mietvertrages nicht Bedacht zu nehmen. Durch die in § 2 festgehaltene Kündigungsmöglichkeit des Mieters werde - abweichend von der gesetzlichen Bestimmung des § 33 MRG - lediglich auch die außergerichtliche schriftliche Kündigung des Mieters für wirksam erklärt wird.Daneben beschäftigte sich das Erstgericht noch mit dem von der Beklagten erhobenen Einrede

eines aus den Kündigungsklauseln des Mietvertrages herauszulesenden Kündigungsverzichtes und gelangte zum Schluss, dass weder in Paragraph 2, noch in einer anderen Bestimmung des Mietvertrages ein Passus enthalten sei, der inhaltlich als Kündigungsverzicht gedeutet werden könne. Auf allfällige mündliche Abreden sei gemäß Paragraph 13, des Mietvertrages nicht Bedacht zu nehmen. Durch die in Paragraph 2, festgehaltene Kündigungsmöglichkeit des Mieters werde - abweichend von der gesetzlichen Bestimmung des Paragraph 33, MRG - lediglich auch die außergerichtliche schriftliche Kündigung des Mieters für wirksam erklärt wird.

Damit sei die den gesetzlichen Fristen und Terminen entsprechende Aufkündigung für wirksam zu erklären und dem Räumungsbegehren stattzugeben gewesen.

Das Berufungsgericht änderte die Entscheidung des Erstgerichtes in der Weise ab, dass es die Aufkündigung aufhob und das Räumungsbegehren kostenpflichtig abwies. Es ging dabei von folgenden Erwägungen aus:

Es sei den Ausführungen der Beklagten zu folgen, dass es zur Ausschließung des Kündigungsgrundes der Weitergabe des Bestandobjektes genüge, wenn im Zeitpunkt der Weitergabe der Wohnung ein gemeinsamer Haushalt zwischen dem Mieter und dem nahen Angehörigen bestanden hat und der Eintretende ein dringendes Wohnbedürfnis im Sinne des § 14 Abs 3 MRG nachzuweisen vermag. Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG werde dann nicht verwirklicht, wenn im Zeitpunkt der Weitergabe derjenige, dem die Wohnung überlassen wurde, zum Eintritt in den Mietvertrag berechtigt war (vgl MietSlg 52.302 mwN). Entscheidend sei daher, ob der Übernehmer der Wohnung in dem für die Beurteilung des Kündigungsgrundes maßgeblichen Zeitpunkt - der tatsächlichen Weitergabe des Bestandobjektes - mit dem Mieter im gemeinsamen Haushalt gelebt hat und sein dringendes Wohnbedürfnis im Sinne des § 14 Abs 3 MRG vorlag. Der gemeinsame Haushalt bestehe nach herrschender Rechtsprechung in einem auf Dauer berechneten gemeinsamen Wohnen und Wirtschaften. Es müssten die Bedürfnisse des täglichen Lebens auf gemeinsame Rechnung befriedigt werden, wobei eine bestimmte Dauer der gemeinsamen Haushaltsführung nicht erforderlich sei. Im Gegensatz zur Abtretung des Mietrechtes nach § 12 MRG durch den scheidenden Mieter sei also für das Eintrittsrecht nach § 14 Abs 2 und 3 MRG eine bestimmte Dauer der gemeinsamen Haushaltsführung nicht erforderlich. Sie werde zwar gelegentlich als Indiz für einen gemeinsamen Haushalt angesehen, es genüge aber, dass der nahe Angehörige jedenfalls den Schwerpunkt seiner Lebensführung in der betreffenden Wohnung hat (vgl MietSlg 39.300, 48.254). Es stehe fest, dass die Beklagte gemeinsam mit ihrem Sohn Patrick im Frühjahr 1999 in die gegenständliche Wohnung eingezogen war und während der ersten Jahreshälfte 1999 mit diesem dort gemeinsam wohnte und wirtschaftete. Nachdem die Beklagte im Juni 1999 nach Kitzbühel zurückgekehrt war, habe der Sohn Patrick allein in der gegenständlichen Wohnung gewohnt. Dass er über eine andere gleichwertige Wohnmöglichkeit verfügt, sei nicht behauptet worden. Daraus ergebe sich, dass der Sohn der Beklagten im maßgeblichen Zeitpunkt des Verlassens der Wohnung durch die Beklagte die Voraussetzungen für ein Eintrittsrecht im Sinne des § 14 Abs 3 MRG erfüllte; der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG sei daher nicht verwirklicht.Es sei den Ausführungen der Beklagten zu folgen, dass es zur Ausschließung des Kündigungsgrundes der Weitergabe des Bestandobjektes genüge, wenn im Zeitpunkt der Weitergabe der Wohnung ein gemeinsamer Haushalt zwischen dem Mieter und dem nahen Angehörigen bestanden hat und der Eintretende ein dringendes Wohnbedürfnis im Sinne des Paragraph 14, Absatz 3, MRG nachzuweisen vermag. Der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, erster Fall MRG werde dann nicht verwirklicht, wenn im Zeitpunkt der Weitergabe derjenige, dem die Wohnung überlassen wurde, zum Eintritt in den Mietvertrag berechtigt war vergleiche MietSlg 52.302 mwN). Entscheidend sei daher, ob der Übernehmer der Wohnung in dem für die Beurteilung des Kündigungsgrundes maßgeblichen Zeitpunkt - der tatsächlichen Weitergabe des Bestandobjektes - mit dem Mieter im gemeinsamen Haushalt gelebt hat und sein dringendes Wohnbedürfnis im Sinne des Paragraph 14, Absatz 3, MRG vorlag. Der gemeinsame Haushalt bestehe nach herrschender Rechtsprechung in einem auf Dauer berechneten gemeinsamen Wohnen und Wirtschaften. Es müssten die Bedürfnisse des täglichen Lebens auf gemeinsame Rechnung befriedigt werden, wobei eine bestimmte Dauer der gemeinsamen Haushaltsführung nicht erforderlich sei. Im Gegensatz zur Abtretung des Mietrechtes nach Paragraph 12, MRG durch den scheidenden Mieter sei also für das Eintrittsrecht nach Paragraph 14, Absatz 2 und 3 MRG eine bestimmte Dauer der gemeinsamen Haushaltsführung nicht erforderlich. Sie werde zwar gelegentlich als Indiz für einen gemeinsamen Haushalt angesehen, es genüge aber, dass der nahe Angehörige jedenfalls den Schwerpunkt seiner Lebensführung in der betreffenden Wohnung hat vergleiche MietSlg 39.300, 48.254). Es stehe fest, dass die Beklagte gemeinsam mit ihrem Sohn Patrick im Frühjahr 1999 in die gegenständliche Wohnung eingezogen war und während der ersten Jahreshälfte 1999 mit diesem dort gemeinsam wohnte und wirtschaftete. Nachdem die Beklagte

im Juni 1999 nach Kitzbühel zurückgekehrt war, habe der Sohn Patrick allein in der gegenständlichen Wohnung gewohnt. Dass er über eine andere gleichwertige Wohnmöglichkeit verfügt, sei nicht behauptet worden. Daraus ergebe sich, dass der Sohn der Beklagten im maßgeblichen Zeitpunkt des Verlassens der Wohnung durch die Beklagte die Voraussetzungen für ein Eintrittsrecht im Sinne des Paragraph 14, Absatz 3, MRG erfüllte; der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, erster Fall MRG sei daher nicht verwirklicht.

Für den darüber hinaus geltend gemachten Kündigungsgrund der Nichtbenützung gemäß Z 6 leg cit hätten sich im erstgerichtlichen Verfahren keine Anhaltspunkte ergeben.Für den darüber hinaus geltend gemachten Kündigungsgrund der Nichtbenützung gemäß Ziffer 6, leg cit hätten sich im erstgerichtlichen Verfahren keine Anhaltspunkte ergeben.

Da schon die geltend gemachten Kündigungsgründe nicht vorlägen, erübrige sich ein Eingehen auf die weiteren Ausführungen in der Berufung zur Frage des Kündigungsverzichts der Klägerin sowie zur Beweisrüge.

Die Entscheidung des Berufungsgerichtes enthält den Ausspruch, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung seien nämlich nicht zu klären gewesen. Gegen das Berufungsurteil hat die Klägerin außerordentlichen Revision mit der Begründung erhoben, es weiche bei der Beurteilung der Eintrittsberechtigung des Sohnes der Beklagten in deren Mietvertrag von der höchstgerichtlichen Judikatur ab, die stets (auch in den vom Berufungsgericht zitierten Entscheidungen) eine auf Dauer angelegte gemeinsame Haushaltsführung verlangt habe. Aus dem festgestellten Sachverhalt ergebe sich, dass die Beklagte von vornherein nur kurze Zeit - die letzten Monate ihrer Schwangerschaft bis zur Geburt ihres Kindes - in ihrer Wiener Wohnung verbringen wollte. Der Revisionsantrag geht dahin, das Urteil der zweiten Instanz entweder so abzuändern, dass dem Klagebegehren zur Gänze stattgegeben wird, oder es aufzuheben und die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens (und neuerlichen Entscheidung) an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen.

Der Beklagten wurde die Beantwortung der ao Revision freigestellt. Sie hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und in ihrer Revisionsbeantwortung - im Wesentlichen mit den Argumenten des Berufungsgerichtes - den Antrag gestellt, die Revision zu verwerfen und das Berufungsurteil zu bestätigen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, weil das Rekursgericht wesentliche Aspekte der einschlägigen Judikatur unbeachtet gelassen hat; sie ist im Sinn ihres Aufhebungsbegehrens auch berechtigt.

In der vorliegenden Revision wird nur mehr der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG - die gänzliche Weitergabe des Mietobjekts an eine nicht eintrittsberechtigte Person - releviert. Der erkennende Senat teilt in diesem Punkt die (ausführlich wiedergegebene) Rechtsansicht Erstgerichtes, auf die daher verwiesen werden kann. Dessen rechtliche Beurteilung bekräftigend ist nur noch Folgendes auszuführen:In der vorliegenden Revision wird nur mehr der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, erster Fall MRG - die gänzliche Weitergabe des Mietobjekts an eine nicht eintrittsberechtigte Person - releviert. Der erkennende Senat teilt in diesem Punkt die (ausführlich wiedergegebene) Rechtsansicht Erstgerichtes, auf die daher verwiesen werden kann. Dessen rechtliche Beurteilung bekräftigend ist nur noch Folgendes auszuführen:

Zutreffend weist die Revisionswerberin darauf hin, dass die Judikatur

das in § 14 Abs 3 MRG normierte Eintrittsrecht naher Angehöriger

(hier: eines Verwandten in gerader Linie) von einem auf Dauer

berechneten gemeinsamen Haushalt mit dem Wohnungsmieter abhängig

macht (1 Ob 593/86; 4 Ob 580/87 = MietSlg 39.300; 1 Ob 530/91; 1 Ob

218/97h = JBl 1998, 782; 1 Ob 333/97w = WoBl 1999, 208/98; 9 Ob

220/98p = WoBl 1999/93; 4 Ob 309/99s = SZ 72/188 ua). Diese

Voraussetzung ist dann nicht erfüllt, wenn der gemeinsame Haushalt von vornherein nur für eine konkret festgelegte kurze Zeit beabsichtigt war (vgl MietSlg 22.396; 5 Ob 1591/92 = MietSlg 44.333). Im gegenständlichen Fall war die Zeit des gemeinsamen Haushalts zwischen der Beklagten und ihrem Sohn von vornherein auf die Zeit vom Frühjahr 1999 (der Übersiedlung der Beklagten von Kitzbühel nach Wien, wo sie ihr Kind aus zweiter Ehe zur Welt bringen wollte) bis

Juni 1999 (der Geburt des Kindes) beschränkt; am 18. 6. 1999 - nur eine Woche nach ihrer Niederkunft - kehrte sie wie geplant nach Kitzbühel (ihre Ehewohnung) zurück. Die Annahme des Berufungsgerichtes, es könne iSd 14 Abs 3 MRG iVm § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG von einem gemeinsamen Haushalt der Beklagten und ihrem Sohn in der verfahrensgegenständlichen Wohnung ausgegangen werden, ist bei dieser Sachlage mit der einschlägigen Judikatur unvereinbar. Sollten keine anderen Einwendungen gegen die Rechtswirksamkeit der Aufkündigung greifen, wäre daher das Urteil des Erstgerichtes wieder herzustellen.Voraussetzung ist dann nicht erfüllt, wenn der gemeinsame Haushalt von vornherein nur für eine konkret festgelegte kurze Zeit beabsichtigt war vergleiche MietSlg 22.396; 5 Ob 1591/92 = MietSlg 44.333). Im gegenständlichen Fall war die Zeit des gemeinsamen Haushalts zwischen der Beklagten und ihrem Sohn von vornherein auf die Zeit vom Frühjahr 1999 (der Übersiedlung der Beklagten von Kitzbühel nach Wien, wo sie ihr Kind aus zweiter Ehe zur Welt bringen wollte) bis Juni 1999 (der Geburt des Kindes) beschränkt; am 18. 6. 1999 - nur eine Woche nach ihrer Niederkunft - kehrte sie wie geplant nach Kitzbühel (ihre Ehewohnung) zurück. Die Annahme des Berufungsgerichtes, es könne iSd 14 Absatz 3, MRG in Verbindung mit Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, erster Fall MRG von einem gemeinsamen Haushalt der Beklagten und ihrem Sohn in der verfahrensgegenständlichen Wohnung ausgegangen werden, ist bei dieser Sachlage mit der einschlägigen Judikatur unvereinbar. Sollten keine anderen Einwendungen gegen die Rechtswirksamkeit der Aufkündigung greifen, wäre daher das Urteil des Erstgerichtes wieder herzustellen.

Vom Berufungsgericht ungeprüft blieb allerdings der von der Beklagten geltend gemachte Kündigungsverzicht. In diesem Zusammenhang blieb auch eine in der Berufung geltend gemachte Beweisrüge unerledigt. Sie zu behandeln steht dem Obersten Gerichtshof als reine Rechtsinstanz nicht zu. Es muss dem Berufungsgericht überlassen bleiben, ob sich aus diesem Anfechtungsgrund neue Aspekte für die Auslegung des Mietvertrages ergeben.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 52 ZPO.Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 52, ZPO.

Anmerkung

E69149 5Ob284.02d

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00284.02D.0311.000

Dokumentnummer

JJT_20030311_OGH0002_0050OB00284_02D0000_000

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