

TE OGH 2002/9/12 6Ob9/02w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.09.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Ehmayer als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber, Dr. Prückner, Dr. Schenk und Dr. Schramm als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Eva M*****, vertreten durch Mag. Werner Hauser, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Ursula K*****, vertreten durch Dr. Michael Tröthandl, Rechtsanwalt in Mödling, wegen Aufkündigung, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 19. September 2001, GZ 18 R 153/01f-43, mit dem das Urteil des Bezirksgerichtes Mödling vom 19. März 2001, GZ 8 C 147/00a-34, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Die Rechtssache wird zur Verhandlung und Entscheidung an das Prozessgericht erster Instanz zurückverwiesen.

Die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Klägerin vermietete mit Mietvertrag vom 25. 10. 1999 ihre Eigentumswohnung, die sie mit Kaufvertrag vom 9. 10. 1990 erworben hatte, an die Beklagte. Sie kündigte der Beklagten diese Wohnung zum 30. 8. 2000 aus den Kündigungsgründen des § 30 Abs 2 Z 1 und Z 8 MRG gerichtlich auf. Die Beklagte habe trotz Mahnung lediglich einen Teil des Mietzinses bezahlt, weil sie zu Unrecht eine vermeintliche Gegenforderung aufgerechnet habe. Zudem habe die Klägerin nunmehr ein dringendes Wohnbedürfnis an der Wohnung. Im Mietvertrag sei vereinbart worden, dass die Beklagte bei Eigenbedarf die vermietete Wohnung zu räumen habe. Diese Kündigungsmöglichkeit, die auch die Leistung eines Kostenersatzes für den Fall der Inanspruchnahme vorsehe, sei deshalb vereinbart worden, weil die Lebensgemeinschaft der Klägerin unbeständig gewesen sei. Dies sei der Beklagten auch bekannt gewesen. Die Lebensgemeinschaft sei nunmehr gescheitert. Der Klägerin und ihren Kindern sei ein Verbleib in der Wohnung des Lebensgefährten, die sie nur prekär benütze, unzumutbar. Die Beklagte erhob gegen die gerichtliche Aufkündigung vom 4. 5. 2000 Einwendungen, in denen sie das Vorliegen der behaupteten Kündigungsgründe bestritt. Sie habe den restlichen Mietzins sofort nach Erhalt der Mahnung am 4. 5. 2000 überwiesen. Der behauptete Eigenbedarf der Klägerin liege nicht vor, weil die Lebensgemeinschaft der Klägerin weiterhin aufrecht sei und diese nach wie vor bei ihrem Lebensgefährten wohnen könne. Ihre Beziehungsprobleme rechtfertigten nicht den Kündigungsgrund des Eigenbedarfes. Die behaupteten psychischen Auffälligkeiten der Tochter der Klägerin stünden

mit der Wohnsituation in keinem Zusammenhang. Ein allfälliger Verlust der Wohnmöglichkeit sei von der Klägerin selbst zu vertreten. Zudem sei die in § 30 Abs 3 MRG vorgesehene 10-jährige Sperrfrist für die Eigenbedarfskündigung nach Erwerb von Wohnungen nicht eingehalten worden. Die Klägerin vermietete mit Mietvertrag vom 25. 10. 1999 ihre Eigentumswohnung, die sie mit Kaufvertrag vom 9. 10. 1990 erworben hatte, an die Beklagte. Sie kündigte der Beklagten diese Wohnung zum 30. 8. 2000 aus den Kündigungsgründen des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins und Ziffer 8, MRG gerichtlich auf. Die Beklagte habe trotz Mahnung lediglich einen Teil des Mietzinses bezahlt, weil sie zu Unrecht eine vermeintliche Gegenforderung aufgerechnet habe. Zudem habe die Klägerin nunmehr ein dringendes Wohnbedürfnis an der Wohnung. Im Mietvertrag sei vereinbart worden, dass die Beklagte bei Eigenbedarf die vermietete Wohnung zu räumen habe. Diese Kündigungsmöglichkeit, die auch die Leistung eines Kostenersatzes für den Fall der Inanspruchnahme vorsehe, sei deshalb vereinbart worden, weil die Lebensgemeinschaft der Klägerin unbeständig gewesen sei. Dies sei der Beklagten auch bekannt gewesen. Die Lebensgemeinschaft sei nunmehr gescheitert. Der Klägerin und ihren Kindern sei ein Verbleib in der Wohnung des Lebensgefährten, die sie nur prekär benütze, unzumutbar. Die Beklagte erhob gegen die gerichtliche Aufkündigung vom 4. 5. 2000 Einwendungen, in denen sie das Vorliegen der behaupteten Kündigungsgründe bestritt. Sie habe den restlichen Mietzins sofort nach Erhalt der Mahnung am 4. 5. 2000 überwiesen. Der behauptete Eigenbedarf der Klägerin liege nicht vor, weil die Lebensgemeinschaft der Klägerin weiterhin aufrecht sei und diese nach wie vor bei ihrem Lebensgefährten wohnen könne. Ihre Beziehungsprobleme rechtfertigten nicht den Kündigungsgrund des Eigenbedarfes. Die behaupteten psychischen Auffälligkeiten der Tochter der Klägerin stünden mit der Wohnsituation in keinem Zusammenhang. Ein allfälliger Verlust der Wohnmöglichkeit sei von der Klägerin selbst zu vertreten. Zudem sei die in Paragraph 30, Absatz 3, MRG vorgesehene 10-jährige Sperrfrist für die Eigenbedarfskündigung nach Erwerb von Wohnungen nicht eingehalten worden.

Das Erstgericht hob die gerichtliche Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. Die Beklagte habe den strittigen Mietzinsbetrag nach erfolgter Mahnung und noch vor Schluss des Verfahrens erster Instanz bezahlt. Die verzögerte Zahlung sei trotz des vereinbarten Kompensationsverbotes nicht auf ein grobes Verschulden der Beklagten zurückzuführen. Eine Eigenbedarfskündigung sei infolge der noch nicht abgelaufenen Sperrfrist des § 30 Abs 3 MRG unzulässig. Eine allfällige teleologische Reduktion dieser zur Verhinderung von Spekulationskäufen geschaffenen Bestimmung auf zum Zeitpunkt des Erwerbs schon bestehende Mietverträge verbiete sich, weil eine solche Auslegung im Gesetz nicht einmal ansatzweise Deckung finde. Im Übrigen sei eine generelle und rigorose Regelung durchaus sinnvoll, weil dadurch allfällige Streitigkeiten, ob bei der Vermietung schon der Eigenbedarf abschätzbar gewesen sei, verhindert würden. Die am 9. 10. 1990 gekaufte Wohnung sei bei Zustellung der Aufkündigung am 9. 5. 2000, dem insoweit maßgebenden Termin, noch nicht 10 Jahre im Eigentum der Klägerin gestanden. Auf den im Mietvertrag vereinbarten Kündigungsgrund des Eigenbedarfes habe die Klägerin ihre Aufkündigung nicht gestützt. Das Erstgericht hob die gerichtliche Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. Die Beklagte habe den strittigen Mietzinsbetrag nach erfolgter Mahnung und noch vor Schluss des Verfahrens erster Instanz bezahlt. Die verzögerte Zahlung sei trotz des vereinbarten Kompensationsverbotes nicht auf ein grobes Verschulden der Beklagten zurückzuführen. Eine Eigenbedarfskündigung sei infolge der noch nicht abgelaufenen Sperrfrist des Paragraph 30, Absatz 3, MRG unzulässig. Eine allfällige teleologische Reduktion dieser zur Verhinderung von Spekulationskäufen geschaffenen Bestimmung auf zum Zeitpunkt des Erwerbs schon bestehende Mietverträge verbiete sich, weil eine solche Auslegung im Gesetz nicht einmal ansatzweise Deckung finde. Im Übrigen sei eine generelle und rigorose Regelung durchaus sinnvoll, weil dadurch allfällige Streitigkeiten, ob bei der Vermietung schon der Eigenbedarf abschätzbar gewesen sei, verhindert würden. Die am 9. 10. 1990 gekaufte Wohnung sei bei Zustellung der Aufkündigung am 9. 5. 2000, dem insoweit maßgebenden Termin, noch nicht 10 Jahre im Eigentum der Klägerin gestanden. Auf den im Mietvertrag vereinbarten Kündigungsgrund des Eigenbedarfes habe die Klägerin ihre Aufkündigung nicht gestützt.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 1 MRG liege schon deshalb nicht vor, weil die Beklagte die diesbezügliche Mahnung erst am 5. 5. 2000 erhalten habe und ihr die Aufkündigung am 9. 5. 2000 zugestellt worden sei, sodass ihr keine angemessene Nachfrist im Sinn des § 30 Abs 2 Z 1 MRG gewährt worden sei. Auf die Vereinbarung des Kündigungsgrundes des Eigenbedarfes könne die Klägerin ihre Aufkündigung nicht stützen, weil nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG jene Tatsache, die einen Kündigungsgrund bilden solle, bereits im Mietvertrag zur Gänze konkret angeführt sein müsse. Es gehe nicht an, nur einen allgemeinen Tatbestand wie jenen des Eigenbedarfes zu nennen und die

Konkretisierung der Kündigung vorzubehalten. Der Mietvertrag enthalte nur den allgemeinen Begriff "Eigenbedarf"; dies sei für die wirksame Vereinbarung eines Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG nicht ausreichend. Im Übrigen seien die Vorschriften des MRG im Zweifel zu Gunsten des Mieters als zwingend anzusehen, sodass jedenfalls § 30 Abs 3 MRG anzuwenden sei. Der in der Aufkündigung angeführte Kündigungstermin, der einer nachträglichen Ergänzung oder Berichtigung grundsätzlich nicht zugänglich sei, liege noch innerhalb der 10-jährigen Sperrfrist. Der Umstand, dass diese Frist während des Verfahrens erster Instanz abgelaufen sei und die Beklagte die Nichteinhaltung der Frist erst nach ihrem Ablauf eingewendet habe, ändere daran nichts. Die ordentliche Revision sei zulässig, weil der Oberste Gerichtshof die Anwendung des § 30 Abs 3 Satz 2 MRG in mehreren Fällen unter dem Aspekt des in der Verhinderung von Spekulationskäufen bestehenden Normzwecks ausgeschlossen habe, ohne auszusprechen, ob die Bestimmung allgemein auf diesen Normzweck zu reduzieren sei. Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins, MRG liege schon deshalb nicht vor, weil die Beklagte die diesbezügliche Mahnung erst am 5. 5. 2000 erhalten habe und ihr die Aufkündigung am 9. 5. 2000 zugestellt worden sei, sodass ihr keine angemessene Nachfrist im Sinn des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins, MRG gewährt worden sei. Auf die Vereinbarung des Kündigungsgrundes des Eigenbedarfes könne die Klägerin ihre Aufkündigung nicht stützen, weil nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG jene Tatsache, die einen Kündigungsgrund bilden solle, bereits im Mietvertrag zur Gänze konkret angeführt sein müsse. Es gehe nicht an, nur einen allgemeinen Tatbestand wie jenen des Eigenbedarfes zu nennen und die Konkretisierung der Kündigung vorzubehalten. Der Mietvertrag enthalte nur den allgemeinen Begriff "Eigenbedarf"; dies sei für die wirksame Vereinbarung eines Kündigungsgrundes nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG nicht ausreichend. Im Übrigen seien die Vorschriften des MRG im Zweifel zu Gunsten des Mieters als zwingend anzusehen, sodass jedenfalls Paragraph 30, Absatz 3, MRG anzuwenden sei. Der in der Aufkündigung angeführte Kündigungstermin, der einer nachträglichen Ergänzung oder Berichtigung grundsätzlich nicht zugänglich sei, liege noch innerhalb der 10-jährigen Sperrfrist. Der Umstand, dass diese Frist während des Verfahrens erster Instanz abgelaufen sei und die Beklagte die Nichteinhaltung der Frist erst nach ihrem Ablauf eingewendet habe, ändere daran nichts. Die ordentliche Revision sei zulässig, weil der Oberste Gerichtshof die Anwendung des Paragraph 30, Absatz 3, Satz 2 MRG in mehreren Fällen unter dem Aspekt des in der Verhinderung von Spekulationskäufen bestehenden Normzwecks ausgeschlossen habe, ohne auszusprechen, ob die Bestimmung allgemein auf diesen Normzweck zu reduzieren sei.

Rechtliche Beurteilung

Die ordentliche Revision der Klägerin ist zulässig und berechtigt. Die Verneinung des Vorliegens des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 1 MRG auch durch das Berufungsgericht wird in der Revision nicht mehr bekämpft. Insoweit sind die Entscheidungen der Vorinstanzen daher nicht zu überprüfen. Die ordentliche Revision der Klägerin ist zulässig und berechtigt. Die Verneinung des Vorliegens des Kündigungsgrundes nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins, MRG auch durch das Berufungsgericht wird in der Revision nicht mehr bekämpft. Insoweit sind die Entscheidungen der Vorinstanzen daher nicht zu überprüfen.

Auf die im Mietvertrag vorgesehene Kündigungsmöglichkeit bei Eigenbedarf kann sich die Klägerin schon deshalb nicht berufen, weil - wie schon die Vorinstanzen zutreffend ausgeführt haben - nach ständiger Rechtsprechung iSd § 30 Abs 2 Z 13 MRG nicht der Eigenbedarf schlechthin, sondern nur ein ganz bestimmter Fall von Eigenbedarf als Endigungsgrund für das Mietverhältnis rechtswirksam vereinbart werden kann (RIS-Justiz RS0070705; RS0070752). Die Vereinbarung von gestaffelten Ablösezahlungen im Fall der Geltendmachung des Kündigungsgrundes kommt einer bestimmten Bezeichnung eines zur Eigenbedarfskündigung Anlass gebenden Umstandes im Sinn dieser Bestimmung nicht gleich. Der nunmehr im Kündigungsstreit konkret ausgeführte Umstand, die Klägerin habe sich mit ihrem Lebensgefährten zerstritten und es sei ihr und ihren Kindern unzumutbar, weiter in dessen Haus zu wohnen, fand im Mietvertrag als Kündigungstatbestand keine Erwähnung. Seit dem Erwerb der Wohnung durch die Klägerin waren im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung 10 Jahre jedenfalls noch nicht verstrichen. Eine in diesem Zeitpunkt allenfalls materiell unwirksame Aufkündigung könnte nicht in Folge nachträglich eintretender Umstände wirksam gemacht werden (7 Ob 57/72). Eine Richtigstellung des Kündigungstermins durch die aufkündigende Partei nach Zustellung der Kündigung ist - abgesehen bei offenkundigen Ausdrucks- oder Schreibfehlern - unzulässig (RIS-Justiz RS0041688). Die Angabe des Kündigungstermins in der Aufkündigung ist als rechtsgeschäftliche Erklärung auch nicht einer Korrektur durch das Gericht im Urteil zugänglich (RIS-Justiz RS0044884). Eine Änderung des Sachverhalts zwischen Zustellung der Aufkündigung und dem Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz ist bei der

Kündigung wegen Eigenbedarfs nur insoweit zu berücksichtigen, als dieser im Lauf des Rechtsstreites weggefallen ist oder die Interessenabwägung zur Zeit des Schlusses der mündlichen Verhandlung zugunsten des Mieters ausfällt (RIS-Justiz RS0041225), wobei aber eine Interessenabwägung bei Eigentumswohnungen überhaupt entfällt (§ 30 Abs 2 Z 8 lit b MRG). Der Ablauf der Sperrfrist des § 30 Abs 3 Satz 2 MRG während des Kündigungsstreites würde daher der Aufkündigung keine Wirksamkeit verleihen. Da der Einwand der Kündigungsbeschränkung des § 30 Abs 3 Satz 2 MRG auch nicht der Eventualmaxime unterliegt, kann dieser Einwand bis zum Schluss der Verhandlung erster Instanz wirksam erhoben werden. Auf die im Mietvertrag vorgesehene Kündigungsmöglichkeit bei Eigenbedarf kann sich die Klägerin schon deshalb nicht berufen, weil - wie schon die Vorinstanzen zutreffend ausgeführt haben - nach ständiger Rechtsprechung iSd Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG nicht der Eigenbedarf schlechthin, sondern nur ein ganz bestimmter Fall von Eigenbedarf als Endigungsgrund für das Mietverhältnis rechtswirksam vereinbart werden kann (RIS-Justiz RS0070705; RS0070752). Die Vereinbarung von gestaffelten Ablösezahlungen im Fall der Geltendmachung des Kündigungsgrundes kommt einer bestimmten Bezeichnung eines zur Eigenbedarfskündigung Anlass gebenden Umstandes im Sinn dieser Bestimmung nicht gleich. Der nunmehr im Kündigungsstreit konkret ausgeführte Umstand, die Klägerin habe sich mit ihrem Lebensgefährten zerstritten und es sei ihr und ihren Kindern unzumutbar, weiter in dessen Haus zu wohnen, fand im Mietvertrag als Kündigungstatbestand keine Erwähnung. Seit dem Erwerb der Wohnung durch die Klägerin waren im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung 10 Jahre jedenfalls noch nicht verstrichen. Eine in diesem Zeitpunkt allenfalls materiell unwirksame Aufkündigung könnte nicht in Folge nachträglich eintretender Umstände wirksam gemacht werden (7 Ob 57/72). Eine Richtigstellung des Kündigungstermins durch die aufkündigende Partei nach Zustellung der Kündigung ist - abgesehen bei offenkundigen Ausdrucks- oder Schreibfehlern - unzulässig (RIS-Justiz RS0041688). Die Angabe des Kündigungstermins in der Aufkündigung ist als rechtsgeschäftliche Erklärung auch nicht einer Korrektur durch das Gericht im Urteil zugänglich (RIS-Justiz RS0044884). Eine Änderung des Sachverhalts zwischen Zustellung der Aufkündigung und dem Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz ist bei der Kündigung wegen Eigenbedarfs nur insoweit zu berücksichtigen, als dieser im Lauf des Rechtsstreites weggefallen ist oder die Interessenabwägung zur Zeit des Schlusses der mündlichen Verhandlung zugunsten des Mieters ausfällt (RIS-Justiz RS0041225), wobei aber eine Interessenabwägung bei Eigentumswohnungen überhaupt entfällt (Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, Litera b, MRG). Der Ablauf der Sperrfrist des Paragraph 30, Absatz 3, Satz 2 MRG während des Kündigungsstreites würde daher der Aufkündigung keine Wirksamkeit verleihen. Da der Einwand der Kündigungsbeschränkung des Paragraph 30, Absatz 3, Satz 2 MRG auch nicht der Eventualmaxime unterliegt, kann dieser Einwand bis zum Schluss der Verhandlung erster Instanz wirksam erhoben werden.

Entscheidend für den vorliegenden Kündigungsstreit ist daher zunächst allein die Frage, ob die 10-jährige Sperrfrist des § 30 Abs 3 Satz 2 MRG bloß für im Zeitpunkt ihres Erwerbes bereits vermietete oder auch für später vermietete Objekte gilt. Entscheidend für den vorliegenden Kündigungsstreit ist daher zunächst allein die Frage, ob die 10-jährige Sperrfrist des Paragraph 30, Absatz 3, Satz 2 MRG bloß für im Zeitpunkt ihres Erwerbes bereits vermietete oder auch für später vermietete Objekte gilt.

Gemäß § 30 Abs 3 Satz 1 und 2 MRG ist eine Vereinbarung, wonach dem Vermieter das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem vorstehend bestimmten Maß zustehen soll, rechtsunwirksam. Überdies kann der Vermieter, der das Miethaus durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat, aus dem Grund des Abs 2 Z 8 (Eigenbedarf) nur kündigen, wenn zwischen dem Zeitpunkt der Erwerbung und dem Kündigungstermin mindestens 10 Jahre liegen. Die Vorinstanzen haben zwar zutreffend ausgeführt, dass die Kündigungsbeschränkung des § 30 Abs 3 Satz 2 MRG auch auf Eigentumswohnungen anzuwenden ist (4 Ob 535/83 = EvBl 1983/103 [397]). Ihre Ansicht, dass diese Kündigungsbeschränkung auch für erst nach dem Erwerb geschlossene Mietverträge gelte, widerspricht jedoch Sinn und Zweck der Bestimmung sowie ihrem bisherigen Verständnis in Rechtsprechung und Lehre. Gemäß Paragraph 30, Absatz 3, Satz 1 und 2 MRG ist eine Vereinbarung, wonach dem Vermieter das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem vorstehend bestimmten Maß zustehen soll, rechtsunwirksam. Überdies kann der Vermieter, der das Miethaus durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat, aus dem Grund des Absatz 2, Ziffer 8, (Eigenbedarf) nur kündigen, wenn zwischen dem Zeitpunkt der Erwerbung und dem Kündigungstermin mindestens 10 Jahre liegen. Die Vorinstanzen haben zwar zutreffend ausgeführt, dass die Kündigungsbeschränkung des Paragraph 30, Absatz 3, Satz 2 MRG auch auf Eigentumswohnungen anzuwenden ist (4 Ob 535/83 = EvBl 1983/103 [397]). Ihre Ansicht, dass diese Kündigungsbeschränkung auch für erst nach dem Erwerb geschlossene Mietverträge gelte, widerspricht jedoch Sinn und Zweck der Bestimmung sowie ihrem bisherigen Verständnis in Rechtsprechung und Lehre.

Mit dieser Bestimmung wurde die inhaltsgleiche Regelung des § 19 Abs 3 MG idF des MRG 1967 übernommen, die ihrerseits auf § 19 Abs 3 MG idF BGBl Nr 241/1955 beruhte und mit der die Sperrfrist anstatt bestimmter Erwerbsstichtage eingeführt wurde. Lediglich das in § 19 Abs 3 MG verwendete Wort "Haus" wurde auf das Wort "Miethaus" in § 30 Abs 3 MRG umgeändert. Zwar trifft es zu, dass sich allein aus dem Wortlaut der Vorschrift und ihrer Vorgängerbestimmungen noch keine Einschränkung der 10-jährigen Sperrfrist auf im Zeitpunkt des Erwerbes bereits bestehende Mietverträge ergibt. Abgesehen davon, dass nunmehr § 30 Abs 3 Satz 2 MRG vom Erwerb eines "Miethauses" spricht, womit allenfalls dessen Geltung nur für bereits vermietete Objekte angedeutet worden sein könnte (die Gesetzesmaterialien zum MRG [425 BlgNR XV. GP 42 f] enthalten zur Begriffsänderung keine Ausführungen), ergibt sich schon aus dem in den Gesetzesmaterialien zum Mietrechtsänderungsgesetz (500 BlgNR XI. GP 19) festgehaltenen Willen des Gesetzgebers, wonach die Mieter vor Spekulationskäufen geschützt werden sollen, eine Einschränkung des Geltungsbereiches der Bestimmung im aufgezeigten Sinn. Auch die Rechtsprechung hat - folgend dieser Absichtserklärung - seit jeher betont, dass durch § 19 Abs 3 MG der Ankauf von Häusern und (analog) von Eigentumswohnungen nur zu dem Zweck, um wegen dringenden Eigenbedarfs kündigen zu können, verhindert werden solle (MietSlg 5.245). Es solle die Möglichkeit, eine Eigenbedarfskündigung vorzunehmen, nicht den Anreiz für den Ankauf eines Hauses (oder einer Eigentumswohnung) bieten (MietSlg 3.935 [Nr 40] = EvBl 1955/24, 53; MietSlg 4.193; MietSlg 29.447 [Nr 35]). § 19 Abs 3 MG sei nach seinem Wortlaut, aber auch nach Absicht des Gesetzgebers, der mit dieser Bestimmung gewisse Spekulationen bei Hauskäufen verhindern habe wollen, auf den Erbauer eines Hauses (Ersteigentümer) wie auch für den Ersteigentümer einer neugeschaffenen Eigentumswohnung nicht anwendbar (MietSlg 24.375; 4 Ob 535/83 = EvBl 1983/103 [397]).

Mit dieser Bestimmung wurde die inhaltsgleiche Regelung des Paragraph 19, Absatz 3, MG in der Fassung des MRG 1967 übernommen, die ihrerseits auf Paragraph 19, Absatz 3, MG in der Fassung Bundesgesetzblatt Nr 241 aus 1955, beruhte und mit der die Sperrfrist anstatt bestimmter Erwerbsstichtage eingeführt wurde. Lediglich das in Paragraph 19, Absatz 3, MG verwendete Wort "Haus" wurde auf das Wort "Miethaus" in Paragraph 30, Absatz 3, MRG umgeändert. Zwar trifft es zu, dass sich allein aus dem Wortlaut der Vorschrift und ihrer Vorgängerbestimmungen noch keine Einschränkung der 10-jährigen Sperrfrist auf im Zeitpunkt des Erwerbes bereits bestehende Mietverträge ergibt. Abgesehen davon, dass nunmehr Paragraph 30, Absatz 3, Satz 2 MRG vom Erwerb eines "Miethauses" spricht, womit allenfalls dessen Geltung nur für bereits vermietete Objekte angedeutet worden sein könnte (die Gesetzesmaterialien zum MRG [425 BlgNR römisch XV. GP 42 f] enthalten zur Begriffsänderung keine Ausführungen), ergibt sich schon aus dem in den Gesetzesmaterialien zum Mietrechtsänderungsgesetz (500 BlgNR römisch XI. GP 19) festgehaltenen Willen des Gesetzgebers, wonach die Mieter vor Spekulationskäufen geschützt werden sollen, eine Einschränkung des Geltungsbereiches der Bestimmung im aufgezeigten Sinn. Auch die Rechtsprechung hat - folgend dieser Absichtserklärung - seit jeher betont, dass durch Paragraph 19, Absatz 3, MG der Ankauf von Häusern und (analog) von Eigentumswohnungen nur zu dem Zweck, um wegen dringenden Eigenbedarfs kündigen zu können, verhindert werden solle (MietSlg 5.245). Es solle die Möglichkeit, eine Eigenbedarfskündigung vorzunehmen, nicht den Anreiz für den Ankauf eines Hauses (oder einer Eigentumswohnung) bieten (MietSlg 3.935 [Nr 40] = EvBl 1955/24, 53; MietSlg 4.193; MietSlg 29.447 [Nr 35]). Paragraph 19, Absatz 3, MG sei nach seinem Wortlaut, aber auch nach Absicht des Gesetzgebers, der mit dieser Bestimmung gewisse Spekulationen bei Hauskäufen verhindern habe wollen, auf den Erbauer eines Hauses (Ersteigentümer) wie auch für den Ersteigentümer einer neugeschaffenen Eigentumswohnung nicht anwendbar (MietSlg 24.375; 4 Ob 535/83 = EvBl 1983/103 [397]).

Nach diesem Verständnis soll die hier auszulegende Bestimmung demnach verhindern, dass ein durch Mietverträge belastetes Objekt eben wegen dieser Belastung günstig erworben und dann der bisherige Mieter durch Kündigung wegen Eigenbedarfs, den der Voreigentümer nicht geltend hätte machen können, entfernt wird. Beim Erbauer eines Hauses oder Ersterwerber einer neugeschaffenen Eigentumswohnung verbietet sich von vornherein die Annahme eines derartigen Spekulationszwecks. Schon der Gesetzgeber geht, da er nur den "Erwerb" eines "Miethauses" bzw früher "Hauses" durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden und nicht auch den Erwerb einer Liegenschaft zur Neuerrichtung eines Hauses (was analog auch auf den Erstkäufer einer neu errichteten Eigentumswohnung ausgedehnt wird) in das befristete Kündigungsverbot des § 30 Abs 3 MRG (bzw früher § 19 Abs 3 MG) einbezieht, davon aus, dass sich die Annahme eines Spekulationskaufes auf Kosten des Mieterschutzes ganz allgemein verbietet, wenn ein Wohnobjekt überhaupt erst errichtet wird und daher im Zeitpunkt der Fertigstellung noch gar nicht von einem Mieter bewohnt sein kann. Es wäre ein durch nichts zu rechtfertigender Wertungswiderspruch, die Eigenbedarfskündigung durch den Ersterwerber eines neuerrichteten Objektes bei späterer Vermietung zeitlich

unbegrenzt zuzulassen, beim Erwerb eines bereits errichteten Mietobjektes von einem Voreigentümer bei späterer Vermietung aber 10 Jahre lang eine solche Kündigungsmöglichkeit generell zu untersagen. Beim Erwerb eines unvermieteten Objektes kommt eine Spekulationsabsicht im aufgezeigten Sinn gleichwohl von vornherein nicht in Frage, ob nun das Objekt noch gar nicht von einem Mieter bewohnt sein konnte, weil es noch nicht errichtet war oder ob es bereits errichtet, aber aus irgendeinem anderen Grund vom später von der Kündigung betroffenen Mieter (oder Personen, nach denen er eintrittsberechtigt ist) bewohnt war. Der Grund für eine dem Erwerb erst nachfolgende Vermietung kann für die Frage, ob abstrakt von einer Spekulationsabsicht auszugehen ist, nicht ausschlaggebend sein. Der Wortlaut sowie Sinn und Zweck des hier auszulegenden § 30 Abs 3 Satz 2 MRG verbietet es jedenfalls, bei der Frage der Zulässigkeit einer Eigenbedarfskündigung innerhalb der 10-jährigen Sperrfrist darauf abzustellen, ob unter den konkreten Umständen des jeweiligen Falles Anhaltspunkte für ein Spekulationsgeschäft vorliegen oder - etwa wegen des ab dem Erwerb bereits verstrichenen Zeitraumes - nicht (mehr) vorliegen. Der Gesetzgeber hat sich vielmehr für die Einführung einer vom Einzelfall unabhängigen starren Frist von 10 Jahren entschieden. Gegenteiliges kann auch aus der von der Klägerin in ihrer Revision angeführten Entscheidung des Obersten Gerichtshofes 2 Ob 202/99s (EvBl 2000/13 [72]) nicht abgeleitet werden, weil dort davon ausgegangen wurde, dass die einem Mehrheitseigentümer des Hauses später ins Miteigentum übertragene Eigentumswohnung überhaupt erst als solche entstanden sei und der Mehrheitseigentümer auch zuvor schon wegen Eigenbedarfs kündigen hätte können, weshalb die Rechtsprechung, dass die Sperrfrist auf den Ersteigentümer einer neugeschaffenen Eigentumswohnung nicht anzuwenden sei, zum Tragen komme. Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass es im Einzelfall auf den Nachweis einer konkreten Spekulationsabsicht des Erwerbers eines Mietobjektes ankomme. Nach diesem Verständnis soll die hier auszulegende Bestimmung demnach verhindern, dass ein durch Mietverträge belastetes Objekt eben wegen dieser Belastung günstig erworben und dann der bisherige Mieter durch Kündigung wegen Eigenbedarfs, den der Voreigentümer nicht geltend hätte machen können, entfernt wird. Beim Erbauer eines Hauses oder Ersterwerber einer neugeschaffenen Eigentumswohnung verbietet sich von vornherein die Annahme eines derartigen Spekulationszwecks. Schon der Gesetzgeber geht, da er nur den "Erwerb" eines "Miethauses" bzw früher "Hauses" durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden und nicht auch den Erwerb einer Liegenschaft zur Neuerrichtung eines Hauses (was analog auch auf den Erstkäufer einer neu errichteten Eigentumswohnung ausgedehnt wird) in das befristete Kündigungsverbot des Paragraph 30, Absatz 3, MRG (bzw früher Paragraph 19, Absatz 3, MG) einbezieht, davon aus, dass sich die Annahme eines Spekulationskaufes auf Kosten des Mieterschutzes ganz allgemein verbietet, wenn ein Wohnobjekt überhaupt erst errichtet wird und daher im Zeitpunkt der Fertigstellung noch gar nicht von einem Mieter bewohnt sein kann. Es wäre ein durch nichts zu rechtfertigender Wertungswiderspruch, die Eigenbedarfskündigung durch den Ersterwerber eines neuerrichteten Objektes bei späterer Vermietung zeitlich unbegrenzt zuzulassen, beim Erwerb eines bereits errichteten Mietobjektes von einem Voreigentümer bei späterer Vermietung aber 10 Jahre lang eine solche Kündigungsmöglichkeit generell zu untersagen. Beim Erwerb eines unvermieteten Objektes kommt eine Spekulationsabsicht im aufgezeigten Sinn gleichwohl von vornherein nicht in Frage, ob nun das Objekt noch gar nicht von einem Mieter bewohnt sein konnte, weil es noch nicht errichtet war oder ob es bereits errichtet, aber aus irgendeinem anderen Grund vom später von der Kündigung betroffenen Mieter (oder Personen, nach denen er eintrittsberechtigt ist) bewohnt war. Der Grund für eine dem Erwerb erst nachfolgende Vermietung kann für die Frage, ob abstrakt von einer Spekulationsabsicht auszugehen ist, nicht ausschlaggebend sein. Der Wortlaut sowie Sinn und Zweck des hier auszulegenden Paragraph 30, Absatz 3, Satz 2 MRG verbietet es jedenfalls, bei der Frage der Zulässigkeit einer Eigenbedarfskündigung innerhalb der 10-jährigen Sperrfrist darauf abzustellen, ob unter den konkreten Umständen des jeweiligen Falles Anhaltspunkte für ein Spekulationsgeschäft vorliegen oder - etwa wegen des ab dem Erwerb bereits verstrichenen Zeitraumes - nicht (mehr) vorliegen. Der Gesetzgeber hat sich vielmehr für die Einführung einer vom Einzelfall unabhängigen starren Frist von 10 Jahren entschieden. Gegenteiliges kann auch aus der von der Klägerin in ihrer Revision angeführten Entscheidung des Obersten Gerichtshofes 2 Ob 202/99s (EvBl 2000/13 [72]) nicht abgeleitet werden, weil dort davon ausgegangen wurde, dass die einem Mehrheitseigentümer des Hauses später ins Miteigentum übertragene Eigentumswohnung überhaupt erst als solche entstanden sei und der Mehrheitseigentümer auch zuvor schon wegen Eigenbedarfs kündigen hätte können, weshalb die Rechtsprechung, dass die Sperrfrist auf den Ersteigentümer einer neugeschaffenen Eigentumswohnung nicht anzuwenden sei, zum Tragen komme. Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass es im Einzelfall auf den Nachweis einer konkreten Spekulationsabsicht des Erwerbers eines Mietobjektes ankomme.

§ 30 Abs 3 Satz 2 MRG ist aber aus den dargestellten Erwägungen entgegen seinem keine Einschränkung enthaltenden

Wortlaut nach dem erkennbaren Sinn und Zweck dahin teleologisch zu reduzieren, dass die 10-jährige Sperrfrist bei einer Vermietung nach Erwerb nicht gilt. Denn in einem solchen Fall kann - unabhängig von den jeweiligen konkreten Umständen - schon abstrakt keine Spekulationsabsicht in Verbindung mit dem Erwerb vorliegen. Dies zeigt sich deutlich im Fall der Klägerin, die ihre Eigentumswohnung erst neun Jahre nach dem Erwerb vermietete. Paragraph 30, Absatz 3, Satz 2 MRG ist aber aus den dargestellten Erwägungen entgegen seinem keine Einschränkung enthaltenden Wortlaut nach dem erkennbaren Sinn und Zweck dahin teleologisch zu reduzieren, dass die 10-jährige Sperrfrist bei einer Vermietung nach Erwerb nicht gilt. Denn in einem solchen Fall kann - unabhängig von den jeweiligen konkreten Umständen - schon abstrakt keine Spekulationsabsicht in Verbindung mit dem Erwerb vorliegen. Dies zeigt sich deutlich im Fall der Klägerin, die ihre Eigentumswohnung erst neun Jahre nach dem Erwerb vermietete.

Da aufgrund der Ansicht der Vorinstanzen, dass die Sperrfrist des § 30 Abs 3 Satz 2 MRG jedenfalls einer Aufkündigung im vorliegenden Fall entgegenstehe, die sonstigen Voraussetzungen der auf Eigenbedarf gestützten Aufkündigung nicht geprüft wurden, liegen sekundäre Feststellungsmängel vor, die zu einer Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen und Zurückverweisung der Rechtssache an das Erstgericht führen. Da aufgrund der Ansicht der Vorinstanzen, dass die Sperrfrist des Paragraph 30, Absatz 3, Satz 2 MRG jedenfalls einer Aufkündigung im vorliegenden Fall entgegenstehe, die sonstigen Voraussetzungen der auf Eigenbedarf gestützten Aufkündigung nicht geprüft wurden, liegen sekundäre Feststellungsmängel vor, die zu einer Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen und Zurückverweisung der Rechtssache an das Erstgericht führen.

Der Vorbehalt der Kostenentscheidung gründet sich auf § 52 Abs 1 ZPO. Der Vorbehalt der Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E67510 6Ob9.02w

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0060OB00009.02W.0912.000

Dokumentnummer

JJT_20020912_OGH0002_0060OB00009_02W0000_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