jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/10/5 6Ob55/00g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 05.10.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber, Dr. Baumann, Dr. Prückner und Dr. Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Rudolf H*****, vertreten durch Dr. Heimo Hofstätter, Rechtsanwalt in Graz, gegen die beklagten Parteien 1. Edeltraud H*****, und 2. Raimund H*****, beide vertreten durch Dr. Alfred Wallner, Rechtsanwalt in Graz, wegen Aufkündigung über die Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 20. Oktober 1999, GZ 3 R 226/99y-16, mit dem das Urteil des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 8. Juli 1999, GZ 8 C 707/98f-9, abgeändert wurde, 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 Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Kläger kaufte 1987 mit finanzieller Unterstützung seiner Mutter ein Wohnhaus mit Garten in Graz. Bereits damals war die 66 m2 große Wohnung im Parterre des Hauses an die Beklagten vermietet. Diese wohnen dort seit nunmehr 42 Jahren. Für die im ersten Stock und im nur teilweise ausgebauten Dachgeschoss gelegenen Räumlichkeiten räumte er seinen Eltern ein verbüchertes Wohnrecht ein, das nach dem Tod des Vaters des Klägers von dessen Mutter nach wie vor ausgeübt wird. Der Kläger und seine Mutter ließen 1991 im Garten ein Gartenhaus errichten, das großteils in Massivbauweise (Ziegel) und zu etwa einem Viertel aus Holz, das innen mit Gipskartonwänden verkleidet wurde, ausgeführt ist. Das Bauvorhaben wurde mit Bescheid der Baubehörde vom 19. 7. 1991 bewilligt. Der Bescheid enthält die Auflage, das Gartenhaus nicht für Wohnzwecke zu verwenden. Mit Bescheid vom 19. 12. 1995 wurde dem Kläger weiters die Bewilligung für die bereits durchgeführte "Einhausung" des Terrassenteils des Gartenhauses bewilligt. Die in der ursprünglichen Baubewilligung erteilten Auflagen, insbesondere auch das Verbot der Verwendung des Gartenhauses für Wohnzwecke, wurden ausdrücklich aufrecht erhalten. Der Kläger hat bis heute die Bewilligung der Verwendung des Gartenhauses auch für Wohnzwecke nicht beantragt. Die Einhaltung der Auflage, nicht dort zu wohnen, wurde von der Baubehörde bislang nicht kontrolliert; ein Benützungsverbot wurde nicht ausgesprochen.

Das nicht unterkellerte Gartenhaus ist mit einem Eternitdach, mit Dachrinnen und einem Kamin versehen. Es weist folgende Räume auf:

Einen etwa 2 m2 großen Windfang, ein etwa 3 bis 4 m2 großes Vorzimmer, ein etwa 4 m2 großes Badezimmer mit WC, ein 13,5 m2 großes Wohnzimmer mit einem Küchenteil und ein 9,5 m2 großes Schlafzimmer, das sich in dem in Holzbauweise errichteten Teil des Hauses befindet. Die Heizung der Räumlichkeiten erfolgt durch Elektroplattenspeicherkonvektoren, die im Wohnzimmer und im Schlafzimmer angebracht sind. Das Gartenhaus verfügt über Wasser-, Elektro- und Kanalanschluss. Die Räume weisen eine Höhe von 2,4 m auf. Das Gartenhaus dient dem Kläger seit seiner, zum Verlust der vormaligen Ehewohnung führenden Scheidung als Unterkunft. Bis Herbst 1998 nächtigte er mehrmals wöchentlich auch bei seiner damaligen Freundin, in deren Wohnung er persönliche Sachen aufbewahrte.

Der Kläger ist Handelsreisender in der West- und Südsteiermark und nächtigt berufsbedingt oft auswärts. Er verdient 30.000 S brutto im Monat. Seine Dienstverträge sind jeweils auf ein Jahr befristet. Er verfügt, abgesehen von der vorliegenden Liegenschaft, über kein Vermögen. Er hat monatliche Unterhaltsbeiträge von 7.000 S für seine Kinder zu leisten. Seiner Mutter gibt er ein Wirtschaftsgeld von 2.000 S monatlich.

Die Beklagten zahlen samt anteiligen Betriebskosten (40 % der Gesamtkosten des Hauses) und einschließlich USt rund 2.500 S monatlich, wovon auf den Hauptmietzins 1.600 S entfällt. Die Beklagten verfügen über kein Vermögen. Ihr Einkommen besteht in der Pension des Zweitbeklagten von 13.500 S netto 14-mal jährlich.

Vor der Aufkündigung versuchte der Kläger, die Beklagten zur Aufgabe ihrer Mietrechte zu bewegen. Er suchte für sie geeignete Wohnungen und bot eine finanzielle Unterstützung an. Eine Einigung kam aber nicht zustande, weil den Beklagten die ihnen vom Kläger angebotenen Wohnungen entweder ungeeignet oder wegen des monatlichen finanziellen Aufwandes von etwas mehr als 4.000 S zu teuer erschienen.

Der Kläger kündigte den Beklagten die Wohnung wegen Eigenbedarfs (§ 30 Abs 2 Z 8 MRG) und unleidlichen Verhaltens (§ 30 Abs 2 Z 3 MRG) zum 31. 1. 1999 auf. Er sei nach seiner Scheidung und nach Beendigung einer Lebensgemeinschaft auf die Wohnung angewiesen. Im Hinblick auf den Gesundheitszustand seiner Mutter sei ein Wohnen des Klägers im selben Haus angebracht. Nach dem Baubescheid sei dem Kläger die Benützung des Gartenhauses zu Wohnzwecken untersagt. Der Kläger habe den Beklagten zudem mehrere Wohnungen angeboten. Die Beklagten verhielten sich insbesondere gegenüber der Mutter des Klägers unleidlich.Der Kläger kündigte den Beklagten die Wohnung wegen Eigenbedarfs (Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, MRG) und unleidlichen Verhaltens (Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG) zum 31. 1. 1999 auf. Er sei nach seiner Scheidung und nach Beendigung einer Lebensgemeinschaft auf die Wohnung angewiesen. Im Hinblick auf den Gesundheitszustand seiner Mutter sei ein Wohnen des Klägers im selben Haus angebracht. Nach dem Baubescheid sei dem Kläger die Benützung des Gartenhauses zu Wohnzwecken untersagt. Der Kläger habe den Beklagten zudem mehrere Wohnungen angeboten. Die Beklagten verhielten sich insbesondere gegenüber der Mutter des Klägers unleidlich.

Die Beklagten beantragten die Aufhebung der Kündigung und bestritten das Vorliegen von Kündigungsgründen. Sie verwiesen auf die Wohnmöglichkeit des Klägers im Gartenhaus. Es wäre dem Kläger möglich, binnen Wochen eine baubehördliche Genehmigung zum Bewohnen des Gartenhauses zu erreichen. Die nach dem steiermärkischen Baugesetz zu erfüllenden Voraussetzungen lägen vor oder könnten mit zumutbarem Aufwand hergestellt werden. Der Kläger habe auch wieder eine Freundin mit Wohmöglichkeit. Den Beklagten sei auf Grund ihres geringen Einkommens und der langjährigen Vertrautheit mit dem Wohnort ein Wohnungswechsel kaum möglich. Das anfangs gute Einvernehmen mit der Mutter des Klägers habe sich lediglich auf Grund der Unterstellungen und Anschuldigungen des Klägers gegenüber den Beklagten verschlechtert.

Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. Es verneinte - im Rechtsmittelverfahren unbekämpft - das Vorliegen des Kündigungsgrundes des § 30 Abs 2 Z 3 zweiter Fall MRG, aber auch jenen des Eigenbedarfs nach § 30 Abs 2 Z 8 MRG. Zu letzterem Kündigungsgrund vertrat das Erstgericht die Ansicht, dass wegen des Bestehens zweier Wohnungen im Haus kein Einfamilienhaus vorliege, weshalb bei Beurteilung des Eigenbedarfs auch eine Interessensabwägung vorzunehmen und ein strenger Maßstab anzulegen sei. Da dem Kläger in tatsächlicher Hinsicht eine entsprechende Wohnmöglichkeit zur Verfügung stehe und die Baubehörde bislang keine Kontrollen zur Durchsetzung der Auflage, das Gartenhaus nicht für Wohnzwecke zu verwenden, durchgeführt und kein Bauverbot ausgesprochen habe, sei ein dringender Eigenbedarf des Klägers nicht gegeben.

Abgesehen davon schlage auch die Interessensabwägung zu Gunsten der Beklagten aus.Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. Es verneinte - im Rechtsmittelverfahren unbekämpft - das Vorliegen des Kündigungsgrundes des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, zweiter Fall MRG, aber auch jenen des Eigenbedarfs nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, MRG. Zu letzterem Kündigungsgrund vertrat das Erstgericht die Ansicht, dass wegen des Bestehens zweier Wohnungen im Haus kein Einfamilienhaus vorliege, weshalb bei Beurteilung des Eigenbedarfs auch eine Interessensabwägung vorzunehmen und ein strenger Maßstab anzulegen sei. Da dem Kläger in tatsächlicher Hinsicht eine entsprechende Wohnmöglichkeit zur Verfügung stehe und die Baubehörde bislang keine Kontrollen zur Durchsetzung der Auflage, das Gartenhaus nicht für Wohnzwecke zu verwenden, durchgeführt und kein Bauverbot ausgesprochen habe, sei ein dringender Eigenbedarf des Klägers nicht gegeben. Abgesehen davon schlage auch die Interessensabwägung zu Gunsten der Beklagten aus.

Das Berufungsgericht änderte dieses Urteil dahin ab, dass es die Aufkündigung für rechtswirksam erkannte und die Räumungsverpflichtung der Beklagten aussprach. Es erklärte die ordentliche Revision für zulässig. Da dem Kläger die Benützung des Gartenhauses für Wohnzwecke behördlich verboten sei, stehe ihm eine "Wohnung" nicht zur Verfügung, weil eine solche erst dann als "geschaffen" anzusehen sei, wenn sie den behördlichen Anforderungen vollkommen entspreche. Das Wohnbedürfnis des Klägers sei daher entgegen der Ansicht des Erstgerichtes nicht gedeckt. Es liege praktisch Obdachlosigkeit vor. Schon dieser Umstand wiege so schwer, dass die vorzunehmende Interessenabwägung zu Gunsten des Klägers ausfalle. Dazu komme noch, dass der Kläger vor Einbringung der Aufkündigung den Beklagten eine finanzielle Unterstützung angeboten und für sie andere geeignete Wohnungen gesucht habe. Auch eine formlos angebotene Ersatzwohnung sei bei der Interessenabwägung angemessen zu berücksichtigen. Die finanziellen Verhältnisse der Streitteile verlören dadurch an Gewicht; dies auch deswegen, weil Einkommen und Vermögen des Klägers nicht so groß seien, dass schon aus diesem Grund eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgeschlossen wäre.

Die ordentliche Revision sei zulässig, weil eine gefestigte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage, in welcher Weise sich der Berufungswerber auf Feststellungen des Erstgerichtes zu beziehen habe, um die Rügepflicht des Berufungsgegners gemäß § 468 Abs 2 ZPO auszulösen, und zur Frage, ob eine Unterkunftsmöglichkeit des Vermieters, deren Verwendung für Wohnzwecke von der Baubehörde untersagt worden sei, den Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfs rechtfertige, fehle.Die ordentliche Revision sei zulässig, weil eine gefestigte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage, in welcher Weise sich der Berufungswerber auf Feststellungen des Erstgerichtes zu beziehen habe, um die Rügepflicht des Berufungsgegners gemäß Paragraph 468, Absatz 2, ZPO auszulösen, und zur Frage, ob eine Unterkunftsmöglichkeit des Vermieters, deren Verwendung für Wohnzwecke von der Baubehörde untersagt worden sei, den Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfs rechtfertige, fehle.

Die Revision der Beklagten ist zulässig und im Sinn einer Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen berechtigt.

Die gerügte Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO). Das Berufungsgericht ist im Gegensatz zu den Ausführungen in der Revision nicht von den Feststellungen des Erstgerichtes abgewichen. Die Beklagten bringen auch in ihrer Revision nicht vor, ihnen allenfalls nachteilige Feststellungen anfechten zu wollen, sondern zeigen unter dem Revisionsgrund des zweitinstanzlichen Verfahrensmangels sekundäre Feststellungsmängel dahin auf, dass nämlich Feststellungen über die Möglichkeit, das Ausmaß und den Umfang allenfalls durchzuführender Änderungen am Gartenhaus zwecks Erlangung einer Benützungsbewilligung zu Wohnzwecken fehlten. Damit machen sie aber keinen Verfahrensmangel, sondern einen (sekundären) Feststellungsmangel auf Grund unrichtiger rechtlicher Beurteilung geltend (Kodek in Rechberger, ZPO2, Rz 4 zu § 496, Rz 5 zu § 503 mwN), der somit in materiellrechtlicher Hinsicht zu prüfen ist.Die gerügte Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens liegt nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO). Das Berufungsgericht ist im Gegensatz zu den Ausführungen in der Revision nicht von den Feststellungen des Erstgerichtes abgewichen. Die Beklagten bringen auch in ihrer Revision nicht vor, ihnen allenfalls nachteilige Feststellungen anfechten zu wollen, sondern zeigen unter dem Revisionsgrund des zweitinstanzlichen Verfahrensmangels sekundäre Feststellungsmängel dahin auf, dass nämlich Feststellungen über die Möglichkeit, das Ausmaß und den Umfang allenfalls durchzuführender Änderungen am Gartenhaus zwecks Erlangung einer Benützungsbewilligung zu Wohnzwecken fehlten. Damit machen sie aber keinen Verfahrensmangel, sondern einen (sekundären) Feststellungsmangel auf Grund unrichtiger rechtlicher Beurteilung geltend (Kodek in Rechberger, ZPO2, Rz 4 zu Paragraph 496,, Rz 5 zu Paragraph 503, mwN), der somit in materiellrechtlicher Hinsicht zu prüfen ist.

Rechtliche Beurteilung

Diese Prüfung ergibt, dass die Revision berechtigt ist.

Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ist bei der Beurteilung der Frage des dringenden Eigenbedarfs ein strenger Maßstab anzulegen. Der betreffende Kündigungsgrund ist nur dann gegeben, wenn von Seiten des Vermieters ein Notstand, also die unabweisliche Notwendigkeit, den bestehenden Zustand so bald wie möglich zu beseitigen, vorliegt und dies nur durch die Kündigung des bestehenden Mietvertrages möglich ist. Erst dann, wenn der Eigenbedarf und seine Dringlichkeit bejaht werden, hat - sofern keine Eigentumswohnung und kein Einfamilienhaus Mietobjekt ist - eine Interessenabwägung zu erfolgen (7 Ob 598/84 = MietSlg 36.436; 6 Ob 548/85 ua; RIS-Justiz RS0070482). Der dringende Eigenbedarf wird etwa dann verneint, wenn dem Bedarf des Vermieters durch eine entsprechende Neuverteilung der ihm zur Verfügung stehenden Räume

abgeholfen werden kann (7 Ob 598/94, 2 Ob 257/98b = WoBl 2000, 45

[Dirnbacher] = MietSlg 50.438 je mwN). Selbstverschuldeter

Eigenbedarf, der anzunehmen ist, wenn der Vermieter schuldhaft eine Sachlage herbeiführt, die ihn zwingt, zur Deckung seines Eigenbedarfs zur Kündigung zu schreiten, sei es, dass er den Eigenbedarf durch positives Tun zum Entstehen bringt, sei es, dass er den Eigenbedarf auf eine andere Weise als durch Kündigung zu befriedigen versäumt, schließt eine Kündigung aus (5 Ob 519/86 = MietSlg 38.476 ua; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, § 30 MRG Rz 48 mwN). Allerdings dürfen dem Vermieter wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen nicht aufgelastet werden (vgl 7 Ob 214/73 = MietSlg 25.295; MietSlg 20.399).Eigenbedarf, der anzunehmen ist, wenn der Vermieter schuldhaft eine Sachlage herbeiführt, die ihn zwingt, zur Deckung seines Eigenbedarfs zur Kündigung zu schreiten, sei es, dass er den Eigenbedarf durch positives Tun zum Entstehen bringt, sei es, dass er den Eigenbedarf auf eine andere Weise als durch Kündigung zu befriedigen versäumt, schließt eine Kündigung aus (5 Ob 519/86 = MietSlg 38.476 ua; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Paragraph 30, MRG Rz 48 mwN). Allerdings dürfen dem Vermieter wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen nicht aufgelastet werden vergleiche 7 Ob 214/73 = MietSlg 25.295; MietSlg 20.399).

Aus diesen Grundsätzen der Rechtsprechung lässt sich ableiten, dass die ungenützte Möglichkeit, die baubehördliche Genehmigung zum Bewohnen eines an sich zu Wohnzwecken geeigneten Objektes zu erlangen, die erfolgreiche Geltendmachung des Kündigungsgrundes des § 30 Abs 2 Z 8 MRG schon deshalb ausschließt, weil dringender Eigenbedarf zu verneinen ist, ohne dass es auf eine Interessenabwägung ankäme. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die an sich mögliche Umwidmung zu Wohnzwecken bislang lediglich daran gescheitert ist, dass der Vermieter keinen entsprechenden Antrag bei der Verwaltungsbehörde gestellt hat. Die vom Rekursgericht herangezogene Rechtsprechung zu § 1 MRG zur Auslegung des Begriffes "neu geschaffen" (RIS-JustizRS0067438) - dass nämlich der Zeitpunkt der Benützungsbewilligung für die Anwendung der Bestimmungen des MRG maßgebend sei - ist mangels unterschiedlicher Regelungszwecke nicht ohne weiteres auf die Frage anwendbar, ob dringender Eigenbedarf zu verneinen ist, weil zwar eine faktische Wohnmöglichkeit für den Vermieter, aber (noch) keine entsprechende Benützungsbewilligung gegeben ist.Aus diesen Grundsätzen der Rechtsprechung lässt sich ableiten, dass die ungenützte Möglichkeit, die baubehördliche Genehmigung zum Bewohnen eines an sich zu Wohnzwecken geeigneten Objektes zu erlangen, die erfolgreiche Geltendmachung des Kündigungsgrundes des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, MRG schon deshalb ausschließt, weil dringender Eigenbedarf zu verneinen ist, ohne dass es auf eine Interessenabwägung ankäme. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die an sich mögliche Umwidmung zu Wohnzwecken bislang lediglich daran gescheitert ist, dass der Vermieter keinen entsprechenden Antrag bei der Verwaltungsbehörde gestellt hat. Die vom Rekursgericht herangezogene Rechtsprechung zu Paragraph eins, MRG zur Auslegung des Begriffes "neu geschaffen" (RIS-Justiz RS0067438) - dass nämlich der Zeitpunkt der Benützungsbewilligung für die Anwendung der Bestimmungen des MRG maßgebend sei - ist mangels unterschiedlicher Regelungszwecke nicht ohne weiteres auf die Frage anwendbar, ob dringender Eigenbedarf zu verneinen ist, weil zwar eine faktische Wohnmöglichkeit für den Vermieter, aber (noch) keine entsprechende Benützungsbewilligung gegeben ist.

Der in den Feststellungen des Erstgerichtes enthaltene Satz, dass bei Vorliegen der entsprechenden verwaltungsrechtlichen Voraussetzungen eine Bewilligung der Verwendung auch für Wohnzwecke - allenfalls nach Durchführung entsprechender Adaptierungen - möglich sei, bringt nicht ausreichend deutlich zum Ausdruck, ob oder unter welchen Umständen im vorliegenden Fall eine Benützungsbewilligung für das Gartenhaus zu Wohnzwecken erreicht werden könnte. Sollte die Umwidmung eine Umgestaltung des Objektes voraussetzen, wird es bei der Frage des Eigenbedarfs darauf ankommen, in welchem Umfang Umbauarbeiten vorzunehmen sind. Sollte sich herausstellen,

dass eine Benützungsbewilligung zu Wohnzwecken nur nach ins Gewicht fallenden Adaptierungsarbeiten erlangt werden könnte, wird zwar der Eigenbedarf des Vermieters grundsätzlich zu bejahen sein, dürfen doch dem Vermieter, wie bereits dargestellt, wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen nicht aufgelastet werden. Wird diese Grenze nicht überschritten, werden aber doch finanziell erheblich ins Gewicht fallende Änderungsarbeiten vorzunehmen sein, wird bei der anzustellenden Interessenabwägung mit einer genauen Gegenüberstellung der beiderseitigen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse zu fragen sein, ob dem finanziell besser gestellten Kläger die Beschreitung dieses Weges eher zumutbar ist als den Beklagten, ihr seit vielen Jahren bewohntes Heim aufgeben zu müssen.

Dass das Gartenhaus für eine alleinstehende Person, die noch dazu viel beruflich unterwegs ist, einen ausreichenden Wohnstandard aufweist, kann nach den Feststellungen der Vorinstanzen nicht zweifelhaft sein (vgl 2 Ob 257/98h). Falls aber die Erlangung einer behördlichen Bewilligung, das Gartenhaus als Wohnung zu benützen, von vorneherein ausgeschlossen und auch nicht durch Umbauten zu erlangen ist - etwa weil dies Größe und Lage der Liegenschaft oder Verbauungspläne nicht zulassen -, dann ist dem Berufungsgericht darin zuzustimmen, dass der Kläger (sollte er keine andere Unterkunftsmöglichkeit haben, worauf noch einzugehen ist), praktisch der Obdachlosigkeit ausgesetzt und auf die an die Beklagten vermietete Wohnung dringend angewiesen ist. Er kann in diesem Fall nicht auf die bloß faktisch bestehende Wohnmöglichkeit verwiesen werden, würde dies doch bedeuten, ihn zum Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot zu zwingen. Darauf, ob die Einhaltung dieses Verbotes ausreichend kontrolliert wird und allfällige Verstöße dagegen bisher keine Konsequenzen nach sich zogen, kommt es nicht an. In diesem Fall hätte das Berufungsgericht zu Recht aus den von ihm zutreffend angeführten Gründen, denen die Revision nichts Entscheidendes entgegenhält (§ 510 Abs 3 ZPO), auch die mangels einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses vorzunehmende Interessenabwägung zu Gunsten des Klägers vorgenommen. Die von den Beklagten behaupteten Investitionen in Höhe von 800.000 S sind hiebei nicht ausschlaggebend, weil gemäß § 10 MRG ein Anspruch auf entsprechenden Ersatz besteht.Dass das Gartenhaus für eine alleinstehende Person, die noch dazu viel beruflich unterwegs ist, einen ausreichenden Wohnstandard aufweist, kann nach den Feststellungen der Vorinstanzen nicht zweifelhaft sein vergleiche 2 Ob 257/98h). Falls aber die Erlangung einer behördlichen Bewilligung, das Gartenhaus als Wohnung zu benützen, von vorneherein ausgeschlossen und auch nicht durch Umbauten zu erlangen ist - etwa weil dies Größe und Lage der Liegenschaft oder Verbauungspläne nicht zulassen -, dann ist dem Berufungsgericht darin zuzustimmen, dass der Kläger (sollte er keine andere Unterkunftsmöglichkeit haben, worauf noch einzugehen ist), praktisch der Obdachlosigkeit ausgesetzt und auf die an die Beklagten vermietete Wohnung dringend angewiesen ist. Er kann in diesem Fall nicht auf die bloß faktisch bestehende Wohnmöglichkeit verwiesen werden, würde dies doch bedeuten, ihn zum Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot zu zwingen. Darauf, ob die Einhaltung dieses Verbotes ausreichend kontrolliert wird und allfällige Verstöße dagegen bisher keine Konsequenzen nach sich zogen, kommt es nicht an. In diesem Fall hätte das Berufungsgericht zu Recht aus den von ihm zutreffend angeführten Gründen, denen die Revision nichts Entscheidendes entgegenhält (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO), auch die mangels einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses vorzunehmende Interessenabwägung zu Gunsten des Klägers vorgenommen. Die von den Beklagten behaupteten Investitionen in Höhe von 800.000 S sind hiebei nicht ausschlaggebend, weil gemäß Paragraph 10, MRG ein Anspruch auf entsprechenden Ersatz besteht.

Ungeprüft blieb weiters auch die von den Beklagten bereits im Verfahren erster Instanz aufgestellte Behauptung, der Kläger habe seit Jänner 1999 wieder eine Lebensgefährtin mit eigener Wohnung, wo er "einige Nächte verbringe und zeitweise lebe", weshalb ebenfalls kein Wohnungsnotstand beim Kläger vorliege. Dieses in der Revision wiederholte Vorbringen stellt daher ebensowenig wie die Behauptung, der Kläger könne ohne weiteres eine entsprechende Benützungsbewilligung für das Gartenhaus erlangen, eine unbeachtliche Neuerung dar, sondern weist ebenfalls auf einen relevanten Feststellungsmangel hin, der im fortgesetzten Verfahren zu beheben sein wird. Hiebei wird allerdings zu beachten sein, dass der Wohnungsbedarf des Klägers nur dann anderweitig als befriedigt anzusehen wäre, sollte er eine ständige und umfassende Wohnungsgemeinschaft aufgenommen und seinen Lebensschwerpunkt insgesamt an den Wohnsitz seiner angeblichen Lebensgefährtin verlegt haben. Sollte der Kläger bloß den Umstand nutzen, dass seine Freudin nichts dagegen hat, dass er bei ihr nächtigt und daher fallweise seine Nächte bei ihr verbringen, könnte daraus nicht der Schluss gezogen werden, dass er ohnedies wohnversorgt sei. Auf eine derart unsichere Wohnmöglichkeit müsste sich der Kläger bei der Eigenbedarfskündigung nicht verweisen lassen.

Das Erstgericht wird daher die gegen einen dringenden Eigenbedarf des Klägers sprechenden Behauptungen der Beklagten zu prüfen haben, dass der Kläger eine Lebensgefährtin habe, die über eine Wohnung verfüge und diese

auch dem Kläger zur Verfügung stelle (wobei der Umfang der behaupteten Wohnungsgemeinschaft zu klären sein wird), sowie dass das Gartenhaus die Voraussetzungen für eine baubehördliche Wohnungsnutzungsbewilligung erfülle oder allenfalls nach durchaus zumutbaren Adaptierungsarbeiten erfüllen würde. Letzterenfalls werden auch noch Feststellungen zum Ausmaß und zu den Kosten allfälliger, zur Erlangung einer behördlichen Bewilligung zum Wohnen notwendigen Umbauarbeiten nachzutragen sein. Ohne entsprechende Feststellungsgrundlage ist eine abschließende Beurteilung dieser Streitsache nicht möglich. Die Entscheidungen der Vorinstanzen sind daher aufzuheben.

Der Ausspruch über den Vorbehalt der Kosten gründet sich auf§ 52 ZPO.Der Ausspruch über den Vorbehalt der Kosten gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

Anmerkung

E59576 06A00550

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0060OB00055.00G.1005.000

Dokumentnummer

JJT_20001005_OGH0002_0060OB00055_00G0000_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