

# TE OGH 1999/11/23 4Ob309/99s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.11.1999

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Kodek als Vorsitzenden, den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Griß und Dr. Schenk sowie den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Vogel als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Karl S\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Helmut Michlmayr, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Verlassenschaft nach dem am 16. März 1998 verstorbenen Peter H\*\*\*\*\*, vertreten durch den Verlassenschaftskurator Mag. Axel B\*\*\*\*\*, und der Nebenintervenientin auf Seite der beklagten Partei Carola H\*\*\*\*\*, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 22. Juni 1999, GZ 40 R 194/99x-19, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Döbling vom 25. Jänner 1999, GZ 9 C 213/98d-15, in der Hauptsache bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 3.248,64 S (darin 541,44 S USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der Ehegatte der Nebenintervenientin war Hauptmieter der Wohnung Wien 18, W\*\*\*\*\* Straße \*\*\*\*\*; er verstarb am 16. 3. 1998.

Der Kläger begehrt die Aufkündigung und Übergabe der Wohnung. Der verstorbene Mieter habe keine eintrittsberechtigten Erben hinterlassen, ein gemeinsamer Haushalt mit seiner Gattin habe nicht bestanden.

Die Beklagte und die Nebenintervenientin beantragen die Aufhebung der vom Erstgericht ausgesprochenen Aufkündigung. Die Nebenintervenientin sei eintrittsberechtigt, weil sie im Begriff gewesen sei, mit ihrem Gatten einen gemeinsamen Haushalt in der aufgekündigten Wohnung zu begründen und über eine andere Wohnmöglichkeit nicht verfüge. Die Wohnung sei auch insofern gemeinsam bezogen worden, als zunächst Renovierungsarbeiten durchgeführt worden und Gegenstände der Nebenintervenientin in die Wohnung gebracht worden seien.

Das Erstgericht erklärte die gerichtliche Aufkündigung für unwirksam und wies das Räumungsbegehren ab. Es traf folgende Feststellungen:

Peter H\*\*\*\*\* war seit 31. 5. 1995 in aufrechter Ehe mit der Nebenintervenientin verheiratet; er nahm ein aus erster Ehe der Nebenintervenientin stammendes Kind an Kindesstatt annahm. Im Dezember 1996 wurde die gemeinsame Tochter R\*\*\*\*\* geboren. Das Ehepaar bewohnte eine Wohnung in Wien 16 mit einer Größe von 65 m<sup>2</sup>, die nur als

Übergangslösung gedacht war. Im Zuge einer Ehekrise reichte Peter H\*\*\*\*\* Anfang September 1997 die Scheidungsklage ein. Er suchte damals auch eine Wohnung. Am 9. 10. 1997 - die Scheidungsklage war noch aufrecht - unterfertigte Peter Hurnaus den Mietvertrag betreffend die aufgekündigte Wohnung. Noch im Oktober 1997 kam es zu einer Versöhnung des Ehepaares. Spätestens ab diesem Zeitpunkt war klar, dass die von Peter H\*\*\*\*\* angemietete Wohnung als Familienwohnung für ihn, seine Gattin sowie die beiden Kinder dienen solle. Vor einem möglichen Einzug musste die Wohnung jedoch umfangreichen Renovierungsarbeiten unterzogen werden. Peter H\*\*\*\*\* richtete Raum für Raum her, entfernte die alten Tapeten, riss die Filzböden heraus, zog die Böden ab und versiegelte sie. Die Wohnung war in dem Zustand, in dem sie angemietet worden war, auf keinen Fall bewohnbar. Die Nebenintervenientin konnte zwar an den Renovierungsarbeiten im Hinblick auf das Alter ihrer Kinder nicht teilnehmen, war aber selbst oft in der Wohnung und brachte ihrem Gatten und seinen Helfern Kaffee oder Essen. Die Einrichtung wurde gemeinsam ausgesucht. Ende Dezember 1997 wurde die Wohnung möbliert, bis März 1998 war sie komplett eingerichtet, nämlich mit Speisezimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer. Es war abzusehen, dass der Einzug bald stattfinden konnte; lediglich in der Küche waren Gasmulde, Syphon und Geschirrspüler noch nicht angeschlossen, auch funktionierte der Thermostat noch nicht. Mit Schreiben vom 5. 3. 1998 kündigten die Ehegatten die Wohnung in Wien 16, um bald in die neu angemietete Wohnung zu übersiedeln. Am 16. 3. 1998 verstarb Peter H\*\*\*\*\* nach einer Geburtstagsfeier in der Wohnung von Freunden.

Rechtlich ging das Erstgericht davon aus, dass die ernste und endgültige Absicht zur Aufnahme der Haushaltsgemeinschaft für die Beurteilung des gemeinsamen Haushalts im Vordergrund stehe; eine solche liege hier vor. Der Umstand, dass die tatsächliche Aufnahme der Haushaltsgemeinschaft in der aufgekündigten Wohnung nur infolge des Todes des Hauptmieters schicksalhaft unterblieben sei, könne die Annahme eines gemeinsamen Haushaltes nicht verhindern.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Wegen der hier vorliegenden ernsten und endgültigen Absicht von Hauptmieter und Angehörigem, die Haushaltsgemeinschaft in der aufgekündigten Wohnung innerhalb absehbarer Zeit aufzunehmen, sei die Vorbereitung der gemeinsamen Haushaltsführung (durch Renovierung der Wohnung), deren tatsächliche Aufnahme nur wegen des Todes des Hauptmieters unterblieben sei, als zur Begründung des iSd § 14 MRG geforderten gemeinsamen Haushalts als ausreichend anzusehen. Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Wegen der hier vorliegenden ernsten und endgültigen Absicht von Hauptmieter und Angehörigem, die Haushaltsgemeinschaft in der aufgekündigten Wohnung innerhalb absehbarer Zeit aufzunehmen, sei die Vorbereitung der gemeinsamen Haushaltsführung (durch Renovierung der Wohnung), deren tatsächliche Aufnahme nur wegen des Todes des Hauptmieters unterblieben sei, als zur Begründung des iSd Paragraph 14, MRG geforderten gemeinsamen Haushalts als ausreichend anzusehen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision des Klägers ist zulässig, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zu einem vergleichbaren Sachverhalt fehlt; das Rechtsmittel ist aber nicht berechtigt.

Gemäß § 14 Abs 2 MRG treten nach dem Tod des Hauptmieters die in Abs 3 dieser Gesetzesstelle genannten Personen in den Mietvertrag ein. Nach § 14 Abs 3 MRG ist der Ehegatte eintrittsberechtigt, sofern er ein dringendes Wohnbedürfnis hat und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt hat. Bei Wohnungsmieten liegt im Fall des Todes des Mieters, soweit nicht die Sonderrechtsnachfolge nach § 14 Abs 2 und 3 MRG eintritt, der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 5 MRG vor. Eine derartige Aufkündigung ist gegen den Nachlass des verstorbenen Mieters und nach Rechtskraft der Einantwortung gegen den Erben zu richten (immolex 1998, 292). Gemäß Paragraph 14, Absatz 2, MRG treten nach dem Tod des Hauptmieters die in Absatz 3, dieser Gesetzesstelle genannten Personen in den Mietvertrag ein. Nach Paragraph 14, Absatz 3, MRG ist der Ehegatte eintrittsberechtigt, sofern er ein dringendes Wohnbedürfnis hat und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt hat. Bei Wohnungsmieten liegt im Fall des Todes des Mieters, soweit nicht die Sonderrechtsnachfolge nach Paragraph 14, Absatz 2 und 3 MRG eintritt, der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 5, MRG vor. Eine derartige Aufkündigung ist gegen den Nachlass des verstorbenen Mieters und nach Rechtskraft der Einantwortung gegen den Erben zu richten (immolex 1998, 292).

Bei der Beurteilung der im Revisionsverfahren allein strittigen Eintrittsvoraussetzung des gemeinsamen Haushalts iSd §

14 Abs 3 MRG ist auf die faktischen Verhältnisse abzustellen (9 Ob 119/97h). Gemeinsamer Haushalt besteht in auf Dauer berechnetem gemeinsamen Wohnen und Wirtschaften (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 § 14 Rz 15; SZ 64/93; immolex 1998, 292 uva). Nach der jüngeren Rsp kann der gemeinsame Haushalt auch mit einem Mieter begründet werden, der sich - insbesondere aus gesundheitlichen Gründen - vorübergehend nicht in der Wohnung aufhält, wenn nur die ernste und endgültige Absicht besteht, dort zu leben und mit dem Mieter nach dessen Rückkehr in häuslicher Gemeinschaft zu leben, und diese Absicht ehestmöglich verwirklicht wird (Würth/Zingher aaO Rz 16 mN). Ebenso wird ein bestehender gemeinsamer Haushalt durch gewisse, durch Lebensumstände bedingte, auf nicht allzu lange Zeit berechnete Unterbrechungen des Zusammenlebens nicht beendet, solange die Rückkehrabsicht stets bestand und ehestmöglich wahrgenommen wurde (Würth/Zingher aaO Rz 17 mit Beispielen aus der Rsp). War geplant, einen schon bestehenden gemeinsamen Haushalt in einer durch Wohnungstausch erlangten anderen Wohnung fortzusetzen, wird die gemeinsame Haushaltsführung auch dann nicht unterbrochen, wenn die eingetauschte Wohnung wegen dort durchzuführender Renovierungsarbeiten vorerst nicht bewohnt wird und sich dieser Zustand allein deswegen verlängerte, weil sich der Mieter anschließend in Spitalspflege begeben musste (MietSlg 34.456). Bei der Beurteilung der im Revisionsverfahren allein strittigen Eintrittsvoraussetzung des gemeinsamen Haushalts iSd Paragraph 14, Absatz 3, MRG ist auf die faktischen Verhältnisse abzustellen (9 Ob 119/97h). Gemeinsamer Haushalt besteht in auf Dauer berechnetem gemeinsamen Wohnen und Wirtschaften (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 Paragraph 14, Rz 15; SZ 64/93; immolex 1998, 292 uva). Nach der jüngeren Rsp kann der gemeinsame Haushalt auch mit einem Mieter begründet werden, der sich - insbesondere aus gesundheitlichen Gründen - vorübergehend nicht in der Wohnung aufhält, wenn nur die ernste und endgültige Absicht besteht, dort zu leben und mit dem Mieter nach dessen Rückkehr in häuslicher Gemeinschaft zu leben, und diese Absicht ehestmöglich verwirklicht wird (Würth/Zingher aaO Rz 16 mN). Ebenso wird ein bestehender gemeinsamer Haushalt durch gewisse, durch Lebensumstände bedingte, auf nicht allzu lange Zeit berechnete Unterbrechungen des Zusammenlebens nicht beendet, solange die Rückkehrabsicht stets bestand und ehestmöglich wahrgenommen wurde (Würth/Zingher aaO Rz 17 mit Beispielen aus der Rsp). War geplant, einen schon bestehenden gemeinsamen Haushalt in einer durch Wohnungstausch erlangten anderen Wohnung fortzusetzen, wird die gemeinsame Haushaltsführung auch dann nicht unterbrochen, wenn die eingetauschte Wohnung wegen dort durchzuführender Renovierungsarbeiten vorerst nicht bewohnt wird und sich dieser Zustand allein deswegen verlängerte, weil sich der Mieter anschließend in Spitalspflege begeben musste (MietSlg 34.456).

Der hier zu beurteilende Sachverhalt ist dadurch gekennzeichnet, dass der Mieter und seine Familie, darunter auch seine Gattin, in einem gemeinsamen Haushalt lebten und die Mietrechte an dieser Ehewohnung deshalb aufgegeben haben, um nach Abschluss der erforderlichen Renovierungsarbeiten in die später aufgekündigte Wohnung als neue Ehewohnung zu ziehen; dieses Vorhaben konnte jedoch infolge des unerwarteten Todes des Mieters nicht mehr verwirklicht werden. Unter diesen Umständen muss es ohne rechtliche Bedeutung sein, dass der Mieter und seine Gattin die später aufgekündigte Wohnung (noch) nicht gemeinsam bewohnt haben: Die durch Aufgabe der Mietrechte an ihrer bisherigen Wohnung manifestierte Absicht der Ehegatten, den bestehenden gemeinsamen Haushalt in die vom Mieter schon für Renovierungsarbeiten benützte Wohnung zu verlegen, bewirkt unter diesen Umständen (wie schon die Vorinstanzen zutreffend erkannt haben) ein Eintrittsrecht der Ehegattin gem § 14 Abs 2 MRG. Der Revision konnte deshalb kein Erfolg beschieden sein. Der hier zu beurteilende Sachverhalt ist dadurch gekennzeichnet, dass der Mieter und seine Familie, darunter auch seine Gattin, in einem gemeinsamen Haushalt lebten und die Mietrechte an dieser Ehewohnung deshalb aufgegeben haben, um nach Abschluss der erforderlichen Renovierungsarbeiten in die später aufgekündigte Wohnung als neue Ehewohnung zu ziehen; dieses Vorhaben konnte jedoch infolge des unerwarteten Todes des Mieters nicht mehr verwirklicht werden. Unter diesen Umständen muss es ohne rechtliche Bedeutung sein, dass der Mieter und seine Gattin die später aufgekündigte Wohnung (noch) nicht gemeinsam bewohnt haben: Die durch Aufgabe der Mietrechte an ihrer bisherigen Wohnung manifestierte Absicht der Ehegatten, den bestehenden gemeinsamen Haushalt in die vom Mieter schon für Renovierungsarbeiten benützte Wohnung zu verlegen, bewirkt unter diesen Umständen (wie schon die Vorinstanzen zutreffend erkannt haben) ein Eintrittsrecht der Ehegattin gem Paragraph 14, Absatz 2, MRG. Der Revision konnte deshalb kein Erfolg beschieden sein.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41 Abs 1, 50 Abs 1 ZPO. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41, Absatz eins, 50 Absatz eins, ZPO.

#### **Anmerkung**

E56042 04A03099

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1999:0040OB00309.99S.1123.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19991123\_OGH0002\_0040OB00309\_99S0000\_000

**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)