jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/12/17 7Ob24/97y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.12.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Warta als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Niederreiter, Dr.Schalich, Dr.Tittel und Dr.I.Huber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Andrea P***** und 2. Axel P*****, Büroangestellte und Handelsvertreter, beide in ***** vertreten durch Dr.Martin Stock, Rechtsanwalt in Zell am See, wider die beklagte Partei Alois H*****, vertreten durch Dr.Georg Peterlunger, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Teilaufkündigung, infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgericht vom 14.Oktober 1996, GZ 54 R 301/96w-18, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Saalfelden vom 18.Juni 1996, GZ 2 C 715/95g-13, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind schuldig, der beklagten Partei die mit S 4.464,76 (darin S 744,12 USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind seit 26.3.1993 zu je einem Viertel Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** (im Gesamtausmaß von 1201 m2), bestehend aus den Grundstücken ***** Baufläche mit dem darauf errichteten Haus H***** (mit einer Grundfläche von 65,02 m2) und dem Grundstück ***** Wiese. Hinsichtlich beider Grundstücke - des Hauses und des dieses umgebenden Gartengrundstückes - ist der Beklagte aufgrund eines mit einem Rechtsvorgänger der Kläger abgeschlossenen Mietvertrages aus dem Jahre 1969 Mieter. Er hat seither auch das Gartengrundstück durch Errichtung einer Gemüse- und Blumengartenanlage benützt. Die Liegenschaft hat die Form eines unregelmäßigen Rechteckes, wobei das Haus auf der westlichen Hälfte steht, während die östliche Hälfte unverbaut ist. Beide Kläger waren bei der K***** GesmbH beschäftigt und verfügten dort über eine Dienstwohnung im Ausmaß von 85 bis 90 m2, die sie mit ihren zwei Kindern im Alter von zuletzt zwei und drei Jahren bewohnten. Nach Konkurseröffnung über das Vermögen der K***** GesmbH wurde das Dienstverhältnis der Kläger beendet; sie hätten daher aus der Dienstwohnung ausziehen müssen. Da damals jedoch die Erstklägerin Mutterschutz genoß, konnte die Räumung bis zum 6.1.1996 verschoben werden. Den Klägern war bei Ankauf der Liegenschaft die Tatsache der Vermietung von Haus und Garten bekannt, sie kauften die Liegenschaft dennoch, um das Haus selbst einmal bewohnen zu können. Der Beklagte weigerte sich aber schon kurz nach dem Ankauf der Liegenschaft durch die Kläger, diesen den östlichen Grundstücksteil und eine Zufahrt hiezu zu überlassen. Der Beklagte bewohnt das zweigeschoßige Haus mit seiner Gattin, am Wochenende sowie den Ferien hält sich dort auch sein in Innsbruck studierender 24jähriger Sohn auf.

Seit seinem Ausscheiden aus der K***** GesmbH ist der Zweitkläger selbständiger Handelsvertreter und bezieht ein monatliches Nettoeinkommen von rund S 18.000,--. Die Erstklägerin bezog zwischen März 1992 und Jänner 1996 fast durchgehend Karenzurlaubsgeld von täglich durchschnittlich etwa S 210,--.

Die Kläger haben sich, als sich für sie die Notwendigkeit ergab, die Dienstwohnung räumen zu müssen, zunächst bei verschiedenen Stellen um eine anderweitige Wohnmöglichkeit, wie etwa eine geförderte Mietwohnung bemüht. Sie könnten sich, wie im ersten Rechtsgang festgestellt wurde, nur unter erheblichen finanziellen Anstrengungen eine Eigentumswohnung oder ein Fertigteilhaus, das einschließlich des Kellers rund 2,5 Mill.S kosten würde, kaufen. Diesen Betrag könnten die Kläger nur über Kredite finanzieren, sie müßten dazu auch Förderungen seitens des Landes erhalten. Monatliche Rückzahlungsraten bis zu etwa S 10.000,-- wären ihnen zumutbar. Die zusätzliche Anschaffung eines Grundstückes, um darauf das Fertigteilhaus zu errichten, wäre den Klägern finanziell aber nicht möglich. Eine Unterteilung des Grundstückes ***** wäre grundsätzlich möglich, auf einer Grundfläche von etwa 801 m2 mit einer 6 m breiten Zufahrt würde das Fertigteilhaus ausreichend Platz finden.

Am 20.9.1995 - das im ersten Rechtsgang ergangene, die Teilaufkündigung bestätigende Urteil des Erstgerichtes war ihnen noch nicht zugestellt worden - dieser Zeitpunkt fiel zeitlich mit dem Ende des gewährten Räumungsaufschubes und der Versteigerung des Hauses, in dem sie wohnten, ungefähr zusammen -, entschlossen sich die Kläger zum Ankauf einer 73 m2 großen Eigentumswohnung um S 2,008.168,--, die sie dann im Dezember 1995 bezogen. Sie erhielten dafür vom Land Salzburg eine Förderung von S 25.000,-- pro Quadratmeter, wovon S 800.000,-- zinsenfrei, der Rest mit 7,3 % zu verzinsen ist. Die Erstklägerin leistete eine Anzahlung von S 165.000,-- aus Eigenmitteln, zahlte für die Grunderwerbsteuer S 70.000,-- und für die Vertragserrichtung S 16.000,--. Die Eigentumswohnung war jedoch nur als Übergangslösung bis zu jenem Zeitpunkt gedacht, an welchem die Kläger eine rechtskräftige Aufkündigung gegen den Beklagten erhalten würden. Für diesen Fall beabsichtigten sie, die Eigentumswohnung wieder zu verkaufen und statt dessen auf dem Grundstück ***** ein Fertigteilhaus zu errichten. Sie haben bereits um eine Bauplatzerklärung angesucht. Die Erlangung einer Baubewilligung wird aber in nächster Zeit wegen eines von der Gemeinde Saalfelden für die Dauer von zwei Jahren verhängten Baustops scheitern. Die von den Klägern erworbene Eigentumswohnung war die einzige (gemeint ist offenbar in Saalfelden) in dieser Größe verfügbare Wohnung.

Die Kläger begehren unter Berufung auf § 31 Abs 1 und 5 MRG die Teilaufkündigung des Bestandverhältnisses hinsichtlich des Wiesengrundstückes *****, und zwar im Revisionsverfahren "gemäß der Vermessungsurkunde des Ing.Kons.Volker F***** vom 22.5.1996" im Sinne ihres Eventualbegehrens (AS 45 und 127 f), das inhaltlich eine Klagseinschränkung darstellt, zum 15.8.1995. Sie brachten ursprünglich vor, daß sie die derzeit bewohnte Betriebswohnung räumen müßten, daß ihnen eine Sozialwohnung seitens der Gemeinde nicht zur Verfügung gestellt werde und daß ihnen die Anschaffung einer Eigentumswohnung größte finanzielle Anstrengungen abfordern würde. Die Errichtung eines Fertigteilhauses auf der teilgekündigten Grundstücksfläche stelle praktisch die einzige Möglichkeit zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der Kläger dar. Die vom modifizierten Begehren der Kläger erfaßte aufgekündigte Fläche umfasse einen 6 m breiten Zufahrtsweg von der südlichen Grundstücksgrenze nach Norden hin und ein etwa 800 m2 großes Grundstück im Osten und Südosten der Liegenschaft.Die Kläger begehren unter Berufung auf Paragraph 31, Absatz eins und 5 MRG die Teilaufkündigung des Bestandverhältnisses hinsichtlich des Wiesengrundstückes *****, und zwar im Revisionsverfahren "gemäß der Vermessungsurkunde des Ing.Kons.Volker F***** vom 22.5.1996" im Sinne ihres Eventualbegehrens (AS 45 und 127 f), das inhaltlich eine Klagseinschränkung darstellt, zum 15.8.1995. Sie brachten ursprünglich vor, daß sie die derzeit bewohnte Betriebswohnung räumen müßten, daß ihnen eine Sozialwohnung seitens der Gemeinde nicht zur Verfügung gestellt werde und daß ihnen die Anschaffung einer Eigentumswohnung größte finanzielle Anstrengungen abfordern würde. Die Errichtung eines Fertigteilhauses auf der teilgekündigten Grundstücksfläche stelle praktisch die einzige Möglichkeit zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der Kläger dar. Die vom modifizierten Begehren der Kläger erfaßte aufgekündigte Fläche umfasse einen 6 m breiten Zufahrtsweg von der südlichen Grundstücksgrenze nach Norden hin und ein etwa 800 m2 großes Grundstück im Osten und Südosten der Liegenschaft.

Der Beklagte trat dem Teilkündigungsbegehren im wesentlichen mit der Begründung entgegen, daß die Aufkündigung des Gartengrundstückes für ihn und seine Familie eine starke Beeinträchtigung der Lebensqualität zur Folge haben würde, sei er doch Hobbygärtner und sei der Garten von ihm liebevoll angelegt worden. Die Kläger hingegen hätten

bei Verwandten Wohnmöglichkeiten und überdies die Möglichkeit, das streitgegenständliche Grundstück zu verkaufen und so ein anderes Grundstück oder eine Eigentumswohnung zu erwerben. Auf der teilgekündigten Grundstücksfläche könnten die Kläger überdies mangels Erhalt einer Baubewilligung ohnedies kein Haus errichten.

Im zweiten Rechtsgang wendete der Beklagte zusätzlich ein, daß die Kläger noch immer nicht um eine Bauplatzerklärung hinsichtlich der gekündigten Teilfläche angesucht, zwischenzeitig aber eine 70 m2 große Eigentumswohnung in S*****, ***** gekauft hätten, die sie nunmehr auch bewohnten. Ein dringendes Wohnbedürfnis der Kläger sei damit nicht mehr gegeben.

Die Kläger wendeten darauf ein, es habe sich beim Ankauf der Eigentumswohnung um die kostengünstigste Übergangslösung gehandelt, die an der Zielsetzung der Kläger, nämlich die restliche Hälfte ihres Grundstückes zu verbauen, nichts ändere.

Mit dem im zweiten Rechtsgang ergangenen Urteil hob das Erstgericht die Aufkündigung auf. Das neue Vorbringen des Beklagten im zweiten Rechtsgang sei zulässig, weil die Beurteilung, ob der Kündigungsgrund des Eigenbedarfes vorliege, auch noch eine Überprüfung der Sachlage im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Streitverhandlung erfordere. Infolge zwischenzeitiger Anschaffung einer Eigentumswohnung sei der Eigenbedarf der Kläger weggefallen, damit aber auch der geltend gemachte Kündigungsgrund zum Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Streitverhandlung nicht mehr gegeben, was auch ohne Berücksichtigung des weiteren Umstandes, daß infolge des von der Gemeinde verhängten Baustops in den nächsten zwei Jahren ohnedies die Errichtung des von den Klägern geplanten Fertigteilhauses nicht möglich sei, zur Aufhebung der Kündigung führe.

Das Berufungsgericht bestätigte mit der angefochtenen Entscheidung dieses Urteil. Es erklärte die Erhebung der Revision für zulässig. Es folgerte ohne Behandlung der Mängel- und Beweisrüge rechtlich, daß für die Rechtswirksamkeit einer gerichtlichen Aufkündigung zwar grundsätzlich der Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung an den Mieter maßgeblich sei, dieser Grundsatz aber bei Geltendmachung des Kündigungsgrundes des Eigenbedarfes dann durchbrochen werde, wenn während des Rechtsstreites der dringende Eigenbedarf des Vermieters wegfalle. Deshalb seien auch noch bis zum Schluß der Verhandlung erster Instanz eingetretene Umstände mitzuberücksichtigen. Der Einwand des Beklagten, daß der Wohnbedarf der Kläger mit der Anschaffung einer Eigentumswohnung ausreichend befriedigt worden sei, sei daher trotz der Bejahung des Eigenbedarfes der Kläger im ersten Rechtsgang zulässig gewesen. Die Rechtsprechung, daß zu den in einem Aufhebungsbeschluß abschließend geregelten Rechtsfragen im fortgesetzten Verfahren kein neues Vorbringen erstattet werden dürfe, sei einschränkend dahin auszulegen, daß nur jene Tatsachen nicht neu vorgebracht werden dürften, die bereits bis zum Schluß der mündlichen Streitverhandlung im ersten Rechtsgang entstanden seien. Mit einem Aufhebungsbeschluß könnten nicht weitergehende Wirkungen verbunden werden, als sie mit einer rechtskräftigen Entscheidung verbunden seien. Mit dem Ankauf einer Eigentumswohnung hätten die Kläger genau das getan, was sie in Begründung des geltend gemachten Kündigungsgrundes bisher behauptet hätten, nicht oder nur mit größten finanziellen Anstrengungen zu tun in der Lage zu sein, nämlich eine Eigentumswohnung zu finanzieren und so ihrer Notsituation Abhilfe zu schaffen. Die Anschaffung der Eigentumswohnung könne daher nicht als bloße Übergangslösung gewertet werden.

Rechtliche Beurteilung

Die gegen diese Entscheidung von den Klägern erhobene Revision ist nicht berechtigt.

Der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 8 MRG liegt vor, wenn der Vermieter die gemieteten Wohnräume für sich selbst oder für Verwandte in absteigender Linie dringend benötigt und ihm oder der Person, für die der Mietgegenstand benötigt wird, aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrages ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse als dem Mieter aus der Kündigung; die Abwägung der beiderseitigen Interessen entfällt, a) wenn es sich um ein gemietetes Einfamilienhaus oder um Teile davon handelt, b) wenn es sich um eine vom Wohnungseigentümer vermietete Eigentumswohnung handelt. Der Oberste Gerichtshof vertritt die Auffassung, daß die Beurteilung eines "dringenden Bedarfes" sich nach den tristen Verhältnissen der Kriegs- und Nachkriegszeit zu orientieren hat und daß auf seiten des Vermieters ein echter Notstand, also die unabweisliche Notwendigkeit, den bestehenden Zustand sobald wie möglich zu beseitigen, vorliegen müsse, wobei bei der Beurteilung dieser Umstände ein strenger Maßstab anzulegen sei. Der Oberste Gerichtshof hat diese Rechtsprechung trotz Kritik von Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19 § 30 Rz 47 und von Gimpel-Hinteregger in JBl 1988, 16 ff (vgl auch die dort wiedergegebene Judikaturübersicht) aufrecht erhalten (vgl MietSlg 40.468; MietSlg XLI/19; WoBl 1993/7). An dieser Rechtsprechung ist

daher weiterhin festzuhalten. Zwar liegt allen Entscheidungen die Aufkündigung von Wohn- und Geschäftsräumen bzw von Räumen, die zu den zuletzt genannten Räumen in einem für die Benützung üblichen Zusammenhang stehen, nicht jedoch die ausschließliche Aufkündigung einer Gartenfläche zugrunde. Doch kann schon deswegen keine andere Beurteilung als jene durch die Vorinstanzen erfolgen, weil die Kläger im Zeitpunkt des Kündigungstermins noch nicht mindestens 10 Jahre lang Hälfteeigentümer der gegenständlichen Liegenschaft gewesen sind; sie haben ihre Viertelanteile erst am 26.3.1993 erworben. Eine Teilkündigung nach § 31 Abs 1 und 5 MRG (arg zu letztem Absatz: Die vorstehenden Bestimmungen gelten sinngemäß ...) setzt einen Eigenbedarf im Sinne des § 30 Abs 2 Z 8 MRG voraus und ein solcher kann nach § 30 Abs 3 MRG nur dann rechtswirksam geltend gemacht werden, wenn der Bestandgeber im Zeitpunkt des Kündigungstermins das Miethaus, das er durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat, 10 Jahre in seinem Eigentum hatte (vgl hiezu auch Würth-Zingher aaO, Rz 49 zu § 30 MRG). Auf den Erwerb der Viertelanteile im Jahre 1993 durch die Kläger hat der Beklagte in seinen Einwendungen ausdrücklich hingewiesen. Wenn auch in letztzitierter Bestimmung von "Miethaus" die Rede ist, ist darunter doch auch ein mitgemieteter Garten zu verstehen. Diese Auslegung ist durch den vom MRG bezweckten Schutz des Mieters begründet, eine Lockerung des Mieterschutzes ist nur dort zulässig, wo dies ausdrücklich vom Gesetzgeber angeordnet worden ist (vgl Würth-Zingher aaO vor § 1 MRG Rz 8 f). Daß mit der Verwendung des Wortes "Miethaus" im Zusammenhang mit den formellen Voraussetzungen für die Geltendmachung des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 8 MRG eine solche Lockerung vom Gesetzgeber geplant gewesen wäre, kann dem Gesetz nicht entnommen werden (vgl auch Würth-Zingher aaO, Rz 7 zu § 31 MRG). Da sohin die Kläger die formellen Voraussetzungen für die Geltendmachung des angezogenen Kündigungsgrundes nicht erfüllen, war der Revision ein Erfolg zu versagen.Der Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, MRG liegt vor, wenn der Vermieter die gemieteten Wohnräume für sich selbst oder für Verwandte in absteigender Linie dringend benötigt und ihm oder der Person, für die der Mietgegenstand benötigt wird, aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrages ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse als dem Mieter aus der Kündigung; die Abwägung der beiderseitigen Interessen entfällt, a) wenn es sich um ein gemietetes Einfamilienhaus oder um Teile davon handelt, b) wenn es sich um eine vom Wohnungseigentümer vermietete Eigentumswohnung handelt. Der Oberste Gerichtshof vertritt die Auffassung, daß die Beurteilung eines "dringenden Bedarfes" sich nach den tristen Verhältnissen der Kriegs- und Nachkriegszeit zu orientieren hat und daß auf seiten des Vermieters ein echter Notstand, also die unabweisliche Notwendigkeit, den bestehenden Zustand sobald wie möglich zu beseitigen, vorliegen müsse, wobei bei der Beurteilung dieser Umstände ein strenger Maßstab anzulegen sei. Der Oberste Gerichtshof hat diese Rechtsprechung trotz Kritik von Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19 Paragraph 30, Rz 47 und von Gimpel-Hinteregger in JBl 1988, 16 ff vergleiche auch die dort wiedergegebene Judikaturübersicht) aufrecht erhalten vergleiche MietSlg 40.468; MietSlg XLI/19; WoBl 1993/7). An dieser Rechtsprechung ist daher weiterhin festzuhalten. Zwar liegt allen Entscheidungen die Aufkündigung von Wohn- und Geschäftsräumen bzw von Räumen, die zu den zuletzt genannten Räumen in einem für die Benützung üblichen Zusammenhang stehen, nicht jedoch die ausschließliche Aufkündigung einer Gartenfläche zugrunde. Doch kann schon deswegen keine andere Beurteilung als jene durch die Vorinstanzen erfolgen, weil die Kläger im Zeitpunkt des Kündigungstermins noch nicht mindestens 10 Jahre lang Hälfteeigentümer der gegenständlichen Liegenschaft gewesen sind; sie haben ihre Viertelanteile erst am 26.3.1993 erworben. Eine Teilkündigung nach Paragraph 31, Absatz eins und 5 MRG (arg zu letztem Absatz: Die vorstehenden Bestimmungen gelten sinngemäß ...) setzt einen Eigenbedarf im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, MRG voraus und ein solcher kann nach Paragraph 30, Absatz 3, MRG nur dann rechtswirksam geltend gemacht werden, wenn der Bestandgeber im Zeitpunkt des Kündigungstermins das Miethaus, das er durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat, 10 Jahre in seinem Eigentum hatte vergleiche hiezu auch Würth-Zingher aaO, Rz 49 zu Paragraph 30, MRG). Auf den Erwerb der Viertelanteile im Jahre 1993 durch die Kläger hat der Beklagte in seinen Einwendungen ausdrücklich hingewiesen. Wenn auch in letztzitierter Bestimmung von "Miethaus" die Rede ist, ist darunter doch auch ein mitgemieteter Garten zu verstehen. Diese Auslegung ist durch den vom MRG bezweckten Schutz des Mieters begründet, eine Lockerung des Mieterschutzes ist nur dort zulässig, wo dies ausdrücklich vom Gesetzgeber angeordnet worden ist vergleiche Würth-Zingher aaO vor Paragraph eins, MRG Rz 8 f). Daß mit der Verwendung des Wortes "Miethaus" im Zusammenhang mit den formellen Voraussetzungen für die Geltendmachung des Kündigungsgrundes nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, MRG eine solche Lockerung vom Gesetzgeber geplant gewesen wäre, kann dem Gesetz nicht entnommen werden vergleiche auch Würth-Zingher aaO, Rz 7 zu Paragraph 31, MRG). Da sohin die Kläger die formellen Voraussetzungen für die Geltendmachung des angezogenen Kündigungsgrundes nicht erfüllen, war der Revision ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPODie Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E48777 07A00247

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0070OB00024.97Y.1217.000

Dokumentnummer

JJT_19971217_OGH0002_0070OB00024_97Y0000_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