

TE OGH 1997/9/17 30b225/97b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.09.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Hofmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Graf, Dr.Pimmer, Dr.Zechner und Dr.Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Gabriele H*****, vertreten durch Dr.Georg Pertl, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wider die beklagte Partei Fa. M***** GmbH, ***** vertreten durch Dr.Rolf Philipp, Rechtsanwalt in Feldkirch, wegen Widerspruch gegen die Exekution gemäß § 37 EO, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 7.Mai 1997, GZ 22 R 7/97a-19, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Zell am See vom 7.Oktober 1996, GZ 5 C 526/96t-12, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Hofmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Graf, Dr.Pimmer, Dr.Zechner und Dr.Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Gabriele H*****, vertreten durch Dr.Georg Pertl, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wider die beklagte Partei Fa. M***** GmbH, ***** vertreten durch Dr.Rolf Philipp, Rechtsanwalt in Feldkirch, wegen Widerspruch gegen die Exekution gemäß Paragraph 37, EO, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 7.Mai 1997, GZ 22 R 7/97a-19, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Zell am See vom 7.Oktober 1996, GZ 5 C 526/96t-12, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 4.058,88, darin enthalten S 676,48 Umsatzsteuer, bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin und ihr Ehemann sind Miteigentümer einer Liegenschaft in Zell am See, und zwar je zu 65/2496-Anteilen Miteigentümer mit dem ausschließlichen Nutzungsrecht an der Wohnung W 25; zu je 3/2496-Anteilen Miteigentümer mit dem ausschließlichen Nutzungsrecht an der Garage 35; zu je 3/2496-Anteilen Miteigentümer mit dem ausschließlichen Nutzungsrecht an der Garage 36 und zu je 46/2496-Anteilen Miteigentümer mit dem ausschließlichen Nutzungsrecht an der Wohnung W 26, jeweils mit der Anmerkung der Verbindung gemäß § 12 Abs 1 WEG. Der Fa. B***** GmbH wurde vom Erstgericht mit Beschluß vom 25.7.1995 die Zwangsversteigerung dieser Anteile gegen die Klägerin und ihren Ehemann bewilligt. Mit Beschluß vom 23.11.1995 bewilligte das Erstgericht der Beklagten gegenüber dem Ehemann der Klägerin die Pfändung seines Anspruchs auf Aufhebung des gemeinsamen Wohnungseigentums und den Beitritt zur Zwangsversteigerung.Die Klägerin und ihr Ehemann sind Miteigentümer

einer Liegenschaft in Zell am See, und zwar je zu 65/2496-Anteilen Miteigentümer mit dem ausschließlichen Nutzungsrecht an der Wohnung W 25; zu je 3/2496-Anteilen Miteigentümer mit dem ausschließlichen Nutzungsrecht an der Garage 35; zu je 3/2496-Anteilen Miteigentümer mit dem ausschließlichen Nutzungsrecht an der Garage 36 und zu je 46/2496-Anteilen Miteigentümer mit dem ausschließlichen Nutzungsrecht an der Wohnung W 26, jeweils mit der Anmerkung der Verbindung gemäß Paragraph 12, Absatz eins, WEG. Der Fa. B***** GmbH wurde vom Erstgericht mit Beschluß vom 25.7.1995 die Zwangsversteigerung dieser Anteile gegen die Klägerin und ihren Ehemann bewilligt. Mit Beschluß vom 23.11.1995 bewilligte das Erstgericht der Beklagten gegenüber dem Ehemann der Klägerin die Pfändung seines Anspruchs auf Aufhebung des gemeinsamen Wohnungseigentums und den Beitritt zur Zwangsversteigerung.

Die Klägerin wohnt mit ihrem Ehemann sowie fünf minderjährigen Kindern in einer Wohnung im dritten Obergeschoß des Hauses. Laut Parifizierung handelt es sich um die beiden Wohnungen W 25 und W 26, die nunmehr baulich als einheitliche Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von insgesamt etwa 135 m² gestaltet sind. Eine Umparifizierung ist aus Kostengründen unterblieben. Die Wohnung hat nur einen Eingang. Da der zweite Eingang nicht mehr benötigt wurde, wurde mit dem Wohnungsnachbar eine Vereinbarung getroffen, daß er seine Wohnung weiter nach vor ziehen könne, so daß der ursprüngliche Eingang einer der beiden Wohnungen mittlerweile nicht mehr benützbar ist. Die "Gesamtwohnung" besteht aus Küche, Wohnzimmer, drei Kinderzimmern, Elternschlafzimmer, WC und Bad.

Gegen die der Beklagten bewilligten Exekutionsmaßnahmen erhob die Klägerin Widerspruch mit der Begründung, daß sich diese auf eine Wohnung bezögen, die zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses und zum gewöhnlichen Aufenthalt der Klägerin, ihres Ehegatten und von fünf minderjährigen zwischen 1985 und 1995 geborenen Kindern diene. Die Exekution betreffe die Ehwohnung und die mit dieser verbundenen Miteigentumsanteile. Durch die Fortsetzung der Exekution drohe der Klägerin ein schwer zu ersetzender Vermögensnachteil, eine Zwangsversteigerung würde zur Obdachlosigkeit der Familie führen. Die Wohnung W 25 und W 26 bildeten in der Natur eine Einheit, die Wohnung besitze eine Größe von ca 100 m² und sei nur durch einen Eingangstür erreichbar. Bei den sogenannten Garagenabstellplätzen handle es sich lediglich um freie Abstellplätze, welche untrennbare Teile des Wohnungseigentums und bis zum Jahr 2000 vermietet seien.

Die Beklagte beantragte Klagsabweisung und wandte ein, daß es lediglich auf eine von insgesamt vier verfahrensumfangenen Einheiten zutreffen könne, es handle sich um eine Wohnung, die zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses und zum gewöhnlichen Aufenthalt der Klägerin diene. Zumindest eine Eigentumswohnung und die beiden Garagen seien daher nicht betroffen.

Das Erstgericht gab der Klage, was die beiden verbundenen Wohnungseigentumsanteile betreffend die Wohnungen W 25 und W 26 angeht, statt, das Mehrbegehren (betreffend die beiden Garagenanteile Garage 35 und 36) wies es rechtskräftig ab. Es traf im wesentlichen die eingangs wiedergegebenen Feststellungen. In rechtlicher Hinsicht vertrat es die Auffassung, daß in einem Exekutionsverfahren auf Zwangsversteigerung des gemeinsamen Mindestanteils von Ehegatten aufgrund eines Exekutionstitels gegen nur einen Ehegatten, der andere Beteiligter sei und gegen die Exekution Widerspruch nach § 37 EO erheben könne (§ 9 Abs 2 WEG). Durch diese Regelung werde die Einwendungsposition des nicht verpflichteten Ehegatten, die ihm in einem Prozeß auf Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft nach § 9 Abs 3 WEG zustünde, in den Exzindierungsprozeß verlagert, der ihm Schutz vor Obdachlosigkeit verschaffen solle (NZ 1992, 60 = MietSlg 42.433). Die Möglichkeit des Widerspruches sei auch gegeben, wenn das Ende des Wohnbedürfnisses des nicht verpflichteten Ehegatten nicht abzusehen sei. Im Gegensatz zur Grundbuchssituation sei tatsächlich von einer einheitlichen Wohnung auszugehen, die nicht nur dem gewöhnlichen Aufenthalt und dem dringenden Wohnbedürfnis der Klägerin, sondern auch demjenigen ihrer Kinder diene. Ein dringendes Wohnbedürfnis im Sinne der § 14 Abs 3 und § 30 Abs 2 Z 3 MRG sei dann anzunehmen, wenn es nicht anderweitig angemessen befriedigt werde. Seien nun umfangreiche Umbaumaßnahmen notwendig, um eine Beschränkung der Wohnfläche auf ein geringeres Maß zu erreichen, werde das dringende Wohnbedürfnis wiederum beeinträchtigt, sodaß im konkreten Fall davon ausgegangen werden könne, daß sich das dringende Wohnbedürfnis der Klägerin auf die gesamte Wohnung beziehe. Die Klägerin habe ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Wohnung; daher sei die Exekution auf die "Wohnungsmindestanteile" W 25 und W 26 unzulässig. Das Erstgericht gab der Klage, was die beiden verbundenen Wohnungseigentumsanteile betreffend die Wohnungen W 25 und W 26 angeht, statt, das Mehrbegehren (betreffend die beiden Garagenanteile Garage 35 und 36) wies es rechtskräftig ab. Es traf im wesentlichen die eingangs wiedergegebenen Feststellungen. In rechtlicher Hinsicht vertrat es die Auffassung, daß in einem Exekutionsverfahren auf Zwangsversteigerung des gemeinsamen Mindestanteils von Ehegatten aufgrund eines

Exekutionstitels gegen nur einen Ehegatten, der andere Beteiligter sei und gegen die Exekution Widerspruch nach Paragraph 37, EO erheben könne (Paragraph 9, Absatz 2, WEG). Durch diese Regelung werde die Einwendungsposition des nicht verpflichteten Ehegatten, die ihm in einem Prozeß auf Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft nach Paragraph 9, Absatz 3, WEG zustünde, in den Exzindierungsprozeß verlagert, der ihm Schutz vor Obdachlosigkeit verschaffen solle (NZ 1992, 60 = MietSlg 42.433). Die Möglichkeit des Widerspruches sei auch gegeben, wenn das Ende des Wohnbedürfnisses des nicht verpflichteten Ehegatten nicht abzusehen sei. Im Gegensatz zur Grundbuchssituation sei tatsächlich von einer einheitlichen Wohnung auszugehen, die nicht nur dem gewöhnlichen Aufenthalt und dem dringenden Wohnbedürfnis der Klägerin, sondern auch demjenigen ihrer Kinder diene. Ein dringendes Wohnbedürfnis im Sinne der Paragraph 14, Absatz 3 und Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG sei dann anzunehmen, wenn es nicht anderweitig angemessen befriedigt werde. Seien nun umfangreiche Umbaumaßnahmen notwendig, um eine Beschränkung der Wohnfläche auf ein geringeres Maß zu erreichen, werde das dringende Wohnbedürfnis wiederum beeinträchtigt, sodaß im konkreten Fall davon ausgegangen werden könne, daß sich das dringende Wohnbedürfnis der Klägerin auf die gesamte Wohnung beziehe. Die Klägerin habe ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Wohnung; daher sei die Exekution auf die "Wohnungsmindestanteile" W 25 und W 26 unzulässig.

Der dagegen erhobenen Berufung der Beklagten gab das Berufungsgericht nicht Folge. Es übernahm die vom Erstgericht getroffenen Feststellungen.

Rechtlich führte das Berufungsgericht aus:

In der Frage des dringenden Wohnbedürfnisses werde in der Literatur zutreffend auf die vom Gesetzgeber beabsichtigte Parallelität zu (nunmehr) § 30 Abs 2 Z 6 MRG und die dazu ergangene Judikatur hingewiesen. Nach dieser werde das dringende Wohnbedürfnis nur bei dauerndem und völligem Mangel eines schutzwürdigen Interessens an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses verneint. Das weitere Tatbestandsmerkmal des gewöhnlichen Aufenthaltes gehe über die mietengesetzlichen Erfordernisse dem Wortlaut nach hinaus, es sei aber eine einschränkende Auslegung dahin vertretbar, daß in analoger Anwendung der mietengesetzlichen Rechtsprechung der Teilungsanspruch nur bei völligem und dauerndem Mangel eines schutzwürdigen Interessens anzuerkennen sei. Auch Berger, Vermischte exekutionsrechtliche Fragen, ÖJZ 1982, 433, weise darauf hin, daß aufgrund des Widerspruchsrechtes die Exekution auf die den Ehegatten gehörige Hauptwohnung in der Regel erfolglos bleiben und die Exekution nach § 9 Abs 2 WEG praktisch nur für Zweitwohnungen in Frage kommen werde. In der Frage des dringenden Wohnbedürfnisses werde in der Literatur zutreffend auf die vom Gesetzgeber beabsichtigte Parallelität zu (nunmehr) Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG und die dazu ergangene Judikatur hingewiesen. Nach dieser werde das dringende Wohnbedürfnis nur bei dauerndem und völligem Mangel eines schutzwürdigen Interessens an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses verneint. Das weitere Tatbestandsmerkmal des gewöhnlichen Aufenthaltes gehe über die mietengesetzlichen Erfordernisse dem Wortlaut nach hinaus, es sei aber eine einschränkende Auslegung dahin vertretbar, daß in analoger Anwendung der mietengesetzlichen Rechtsprechung der Teilungsanspruch nur bei völligem und dauerndem Mangel eines schutzwürdigen Interessens anzuerkennen sei. Auch Berger, Vermischte exekutionsrechtliche Fragen, ÖJZ 1982, 433, weise darauf hin, daß aufgrund des Widerspruchsrechtes die Exekution auf die den Ehegatten gehörige Hauptwohnung in der Regel erfolglos bleiben und die Exekution nach Paragraph 9, Absatz 2, WEG praktisch nur für Zweitwohnungen in Frage kommen werde.

Den Mieter treffe die Behauptungs- und Beweislast dafür, daß er ein schutzwürdiges Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses habe, nur dann, wenn er die Wohnung nicht regelmäßig benütze (MietSlg 45.418). Dies bedeute, daß das dringende Wohnbedürfnis eines Ehegatten bereits dadurch nachgewiesen sei, wenn dieser die Wohnung tatsächlich bewohne und sie zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt diene. Den Negativbeweis, über keine andere Wohnmöglichkeit zu verfügen, brauche der die Widerspruchsklage erhebende Ehegatte hingegen nicht zu erbringen, vielmehr liege es diesfalls am betreibenden Gläubiger, den Nachweis zu führen. Auch wenn vom Erstgericht nicht ausdrücklich festgestellt worden sei, die Klägerin wäre bei Verlust der Wohnung Obdachlosigkeit ausgesetzt, so sei davon mangels Nachweises einer anderen Wohnmöglichkeit durch die betreibende Partei auszugehen, und damit auch von einem dringenden Wohnbedürfnis der Klägerin. Auch für den Bereich des § 9 Abs 2 WEG müsse davon ausgegangen werden, daß zwei Wohnungen gemeinsam der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dienen könnten. Selbst dann, wenn ein Rückbau der baulich als Einheit gestalteten Wohnungen W 25 und W 26 möglich wäre, werde doch das Wohnbedürfnis der siebenköpfigen Familie nur durch die in der Gesamtwohnung bestehenden Räumlichkeiten angemessen befriedigt. Gehe man von der Gesamtgröße von 135 m² aus, wären allein in einer der

beiden Wohnungen die Wohnverhältnisse doch so eng, daß ein schutzwürdiges Interesse der Klägerin am Erhalt beider Wohnungen angenommen werden müsse. Den Mieter treffe die Behauptungs- und Beweislast dafür, daß er ein schutzwürdiges Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses habe, nur dann, wenn er die Wohnung nicht regelmäßig benütze (MietSlg 45.418). Dies bedeute, daß das dringende Wohnbedürfnis eines Ehegatten bereits dadurch nachgewiesen sei, wenn dieser die Wohnung tatsächlich bewohne und sie zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt diene. Den Negativbeweis, über keine andere Wohnmöglichkeit zu verfügen, brauche der die Widerspruchsklage erhebende Ehegatte hingegen nicht zu erbringen, vielmehr liege es diesfalls am betreibenden Gläubiger, den Nachweis zu führen. Auch wenn vom Erstgericht nicht ausdrücklich festgestellt worden sei, die Klägerin wäre bei Verlust der Wohnung Obdachlosigkeit ausgesetzt, so sei davon mangels Nachweises einer anderen Wohnmöglichkeit durch die betreibende Partei auszugehen, und damit auch von einem dringenden Wohnbedürfnis der Klägerin. Auch für den Bereich des Paragraph 9, Absatz 2, WEG müsse davon ausgegangen werden, daß zwei Wohnungen gemeinsam der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dienen könnten. Selbst dann, wenn ein Rückbau der baulich als Einheit gestalteten Wohnungen W 25 und W 26 möglich wäre, werde doch das Wohnbedürfnis der siebenköpfigen Familie nur durch die in der Gesamtwohnung bestehenden Räumlichkeiten angemessen befriedigt. Gehe man von der Gesamtgröße von 135 m² aus, wären allein in einer der beiden Wohnungen die Wohnverhältnisse doch so eng, daß ein schutzwürdiges Interesse der Klägerin am Erhalt beider Wohnungen angenommen werden müsse.

Das Berufungsgericht sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000 übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei.

Dieses Urteil bekämpft die Beklagte mit ihrer auf den Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützten Revision, mit der sie begehrt, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß das Klagebegehren zur Gänze abgewiesen werde; in eventu aber das angefochtene Urteil derart abgeändert werde, daß dem Klagebegehren lediglich hinsichtlich einer der beiden Wohnungen stattgegeben werde. Wiederum hilfsweise werden auch Aufhebungsanträge gestellt.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Während die RV zum WEG Blg 240 NR 13. GP im § 8 des Entwurfes nur vorsah, daß das gemeinsame Wohnungseigentum von Ehegatten nur gemeinsam der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfe, ergänzte der Justizausschuß diese Bestimmung (nunmehr § 9 Abs 2; AB Blg 1681 NR 13. GP) in der Form, wie sie später Gesetzeskraft erhielt. Dabei wurde für den Erfolg einer Exszindierungsklage des Ehegatten, gegen den sich der Exekutionstitel nicht richtet angeordnet, daß sich die Exekution auf die Wohnung bezieht, die ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt dient. Das "dringende Wohnbedürfnis" ist ein gesetzlicher Begriff, der 1975 etwa in § 19 Abs 2 Z 11 MG (siehe RV aaO 10 zu § 9 des Entwurfes = § 10 des Gesetzes), jetzt in den § 30 Abs 2 Z 6 und § 14 Abs 3 MRG (siehe auch § 97 ABGB) verwendet wird. Während die RV zum WEG Blg 240 NR 13. GP im Paragraph 8, des Entwurfes nur vorsah, daß das gemeinsame Wohnungseigentum von Ehegatten nur gemeinsam der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfe, ergänzte der Justizausschuß diese Bestimmung (nunmehr Paragraph 9, Absatz 2 ;, AB Blg 1681 NR 13. GP) in der Form, wie sie später Gesetzeskraft erhielt. Dabei wurde für den Erfolg einer Exszindierungsklage des Ehegatten, gegen den sich der Exekutionstitel nicht richtet angeordnet, daß sich die Exekution auf die Wohnung bezieht, die ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt dient. Das "dringende Wohnbedürfnis" ist ein gesetzlicher Begriff, der 1975 etwa in Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 11, MG (siehe RV aaO 10 zu Paragraph 9, des Entwurfes = Paragraph 10, des Gesetzes), jetzt in den Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6 und Paragraph 14, Absatz 3, MRG (siehe auch Paragraph 97, ABGB) verwendet wird.

Ungeachtet der Verwendung desselben Begriffes des dringenden Wohnbedürfnisses sowohl in § 30 Abs 2 Z 6 MRG als auch in § 9 Abs 2 WEG kann entgegen der Auffassung der Revisionswerberin die mietenrechtliche Judikatur über die Beweislast nicht ohne weiteres auch auf den Exszindierungsprozeß nach § 9 Abs 2 WEG übertragen werden. Nach § 30 Abs 2 Z 6 MRG muß nämlich der kündigende Vermieter zunächst das Fehlen einer regelmäßigen Verwendung der Wohnung zu Wohnzwecken beweisen (Würth in Rummel² § 30 MRG Rz 31 mwN). Erst daran knüpft die Rechtsprechung an, wonach der die Wohnung nicht benützende Mieter das Vorliegen eines "schutzwürdigen Interesses" (wie der Mangel eines dringenden Wohnbedürfnisses in der Judikatur oft umschrieben wird) nachzuweisen

hat (Würth aaO; ebenso auch WoBl 1991/63 = Miet 42.329 und Miet 45.418). Davon abgesehen wird von der Revision völlig unbeachtet gelassen, daß schon nach der ständigen Rechtsprechung zu § 30 Abs 2 Z 6 MRG das dringende Wohnbedürfnis nicht mehr zu prüfen ist, wenn die Wohnung regelmäßig zu Wohnzwecken verwendet wird (zuletzt WoBl 1996/30 = Miet 47.386; Würth in Rummel2 Rz 31 zu § 30 MRG). Demnach ergibt sich das dringende Wohnbedürfnis nach dieser Gesetzesstelle schon aus der regelmäßigen Verwendung zu Wohnzwecken. Ungeachtet der Verwendung desselben Begriffes des dringenden Wohnbedürfnisses sowohl in Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG als auch in Paragraph 9, Absatz 2, WEG kann entgegen der Auffassung der Revisionswerberin die mietenrechtliche Judikatur über die Beweislast nicht ohne weiteres auch auf den Exszindierungsprozeß nach Paragraph 9, Absatz 2, WEG übertragen werden. Nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG muß nämlich der kündigende Vermieter zunächst das Fehlen einer regelmäßigen Verwendung der Wohnung zu Wohnzwecken beweisen (Würth in Rummel2 Paragraph 30, MRG Rz 31 mwN). Erst daran knüpft die Rechtsprechung an, wonach der die Wohnung nicht benützende Mieter das Vorliegen eines "schutzwürdigen Interesses" (wie der Mangel eines dringenden Wohnbedürfnisses in der Judikatur oft umschrieben wird) nachzuweisen hat (Würth aaO; ebenso auch WoBl 1991/63 = Miet 42.329 und Miet 45.418). Davon abgesehen wird von der Revision völlig unbeachtet gelassen, daß schon nach der ständigen Rechtsprechung zu Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG das dringende Wohnbedürfnis nicht mehr zu prüfen ist, wenn die Wohnung regelmäßig zu Wohnzwecken verwendet wird (zuletzt WoBl 1996/30 = Miet 47.386; Würth in Rummel2 Rz 31 zu Paragraph 30, MRG). Demnach ergibt sich das dringende Wohnbedürfnis nach dieser Gesetzesstelle schon aus der regelmäßigen Verwendung zu Wohnzwecken.

Im hier vorliegenden Fall steht fest, daß die Klägerin die beiden noch strittigen Wohnungseigentumsobjekte mit ihrem Mann, dem Verpflichtete, sowie fünf minderjährigen Kindern bewohnt, diese Wohneinheiten somit dauernd zu Wohnzwecken benützt werden und sie dort auch ihren gewöhnlichen Aufenthalt hat. Dies wird selbst von der Revisionswerberin nicht in Zweifel gezogen. Selbst wenn man also die Judikatur zu § 30 Abs 2 Z 6 MRG einfach auf die Exszindierungsklage auf § 9 Abs 2 WEG übertragen könnte, ergäbe sich daraus, daß der von der Revision gerügte Schluß des Berufungsgerichtes von der ständigen Bewohnung der Wohnung auf das dringende Wohnbedürfnis gerechtfertigt wäre. Im hier vorliegenden Fall steht fest, daß die Klägerin die beiden noch strittigen Wohnungseigentumsobjekte mit ihrem Mann, dem Verpflichtete, sowie fünf minderjährigen Kindern bewohnt, diese Wohneinheiten somit dauernd zu Wohnzwecken benützt werden und sie dort auch ihren gewöhnlichen Aufenthalt hat. Dies wird selbst von der Revisionswerberin nicht in Zweifel gezogen. Selbst wenn man also die Judikatur zu Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG einfach auf die Exszindierungsklage auf Paragraph 9, Absatz 2, WEG übertragen könnte, ergäbe sich daraus, daß der von der Revision gerügte Schluß des Berufungsgerichtes von der ständigen Bewohnung der Wohnung auf das dringende Wohnbedürfnis gerechtfertigt wäre.

Zu prüfen bleibt daher nur noch, ob der Umstand, daß es sich im vorliegenden Fall de facto um eine einheitliche Wohnung handelt, die aus zwei sachenrechtlich getrennten Wohnungseigentumsobjekten besteht, dazu führt, daß der Exszindierungsklage betreffend einer der beiden Objekte stattzugeben wäre, weil eben die Klägerin ihr dringendes Wohnbedürfnis in der anderen befriedigen könnte. Nach Ent (NZ 1975, 149) setzt die Exszindierungsklage voraus, daß der Gefährdete sein Wohnbedürfnis nicht ... oder nicht in gleichem Maß in anderer Weise befriedigen kann. Würth (in Rummel2 Rz 7 zu § 9 WEG) verweist auf die Judikatur zum MRG, wonach im Fall des Eintrittsrechts im Todesfall ein strengerer Maßstab anzulegen ist als bei der Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 6 MRG, wobei er für den Bereich des § 9 Abs 2 WEG die Anwendung der Kriterien zur Kündigung vorzieht. Danach liege der Mangel eines dringenden Wohnbedürfnisses nur dann vor, wenn die Miete der Wohnung überhaupt nicht sondern nur als gelegentliches Absteigquartier benützt (Nachweise aaO). Diese Voraussetzungen lägen im vorliegenden Fall bei keiner der beiden Wohnungen vor, weil ja nicht gesagt werden kann, daß die Klägerin eine der beiden gemeinsam benützten Wohnobjekte überhaupt nicht oder nur als gelegentliches Absteigquartier benützen würde. Es handelt sich auch um keine Zweitwohnung. Selbst wenn man aber mit der Revisionswerberin davon ausginge, die Wohnmöglichkeit in einem von zwei von der Klägerin bewohnten Wohnungseigentumsobjekte schlosse bereits das dringende Wohnbedürfnis an der anderen aus, würde der entsprechende Einwand einerseits an prozessualen Hindernissen und andererseits materiellrechtlich an den tatsächlichen baulichen Voraussetzungen scheitern. Zu prüfen bleibt daher nur noch, ob der Umstand, daß es sich im vorliegenden Fall de facto um eine einheitliche Wohnung handelt, die aus zwei sachenrechtlich getrennten Wohnungseigentumsobjekten besteht, dazu führt, daß der Exszindierungsklage betreffend einer der beiden Objekte stattzugeben wäre, weil eben die Klägerin ihr dringendes Wohnbedürfnis in der anderen befriedigen könnte. Nach Ent (NZ 1975, 149) setzt die Exszindierungsklage voraus, daß der Gefährdete sein

Wohnbedürfnis nicht ... oder nicht in gleichem Maß in anderer Weise befriedigen kann. Würth (in Rummel2 Rz 7 zu Paragraph 9, WEG) verweist auf die Judikatur zum MRG, wonach im Fall des Eintrittsrechts im Todesfall ein strengerer Maßstab anzulegen ist als bei der Kündigung nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG, wobei er für den Bereich des Paragraph 9, Absatz 2, WEG die Anwendung der Kriterien zur Kündigung vorzieht. Danach liege der Mangel eines dringenden Wohnbedürfnisses nur dann vor, wenn die Miete der Wohnung überhaupt nicht sondern nur als gelegentliches Absteigquartier benützt (Nachweise aaO). Diese Voraussetzungen lägen im vorliegenden Fall bei keiner der beiden Wohnungen vor, weil ja nicht gesagt werden kann, daß die Klägerin eine der beiden gemeinsam benützten Wohnobjekte überhaupt nicht oder nur als gelegentliches Absteigquartier benützen würde. Es handelt sich auch um keine Zweitwohnung. Selbst wenn man aber mit der Revisionswerberin davon ausginge, die Wohnmöglichkeit in einem von zwei von der Klägerin bewohnten Wohnungseigentumsobjekte schlosse bereits das dringende Wohnbedürfnis an der anderen aus, würde der entsprechende Einwand einerseits an prozessualen Hindernissen und andererseits materiellrechtlich an den tatsächlichen baulichen Voraussetzungen scheitern.

Nach Auffassung des erkennenden Senats kann eine gleichwertige Wohnmöglichkeit nur dann gegeben sein, wenn die Wohnung einen zeitgemäßen Standard aufweist und ebenso wie die exekutiv beanspruchte über die entsprechenden sanitären Voraussetzungen verfügt. Aufgrund des von den Unterinstanzen als erwiesen angenommenen Sachverhaltes steht aber fest, daß für die beiden von der Klägerin und ihrer Familie benützten Wohnungseigentumsobjekte nur ein Bad und ein WC zur Verfügung steht.

Darüber hinaus ist aber auf die Rechtsprechung zum MRG zu verweisen, wonach das Benützen von zwei Wohnungen dann den Kündigungstatbestand nach § 30 Abs 2 Z 6 MRG nicht erfüllt, wenn der wirtschaftliche und familiäre Mittelpunkt zumindest zum Teil noch in der aufgekündigten Wohnung liegt (Würth in Rummel2 Rz 2 zu § 30 MRG mN u. Miet 46.380). Die Interessenlage ist aber nicht anders, wenn beide Wohnungen im nahezu gleichen Ausmaß als Lebensmittelpunkt genützt werden, was hier offensichtlich der Fall ist. Auch die Berücksichtigung der Judikatur zu § 31 Abs 1 MRG führt zu keinem anderen Ergebnis. Demnach ist eine Teilkündigung bei den Kündigungsgründen nach § 30 Abs 2 Z 6 und 7 MRG nur dann zulässig, wenn die Voraussetzungen für die Kündigung desDarüber hinaus ist aber auf die Rechtsprechung zum MRG zu verweisen, wonach das Benützen von zwei Wohnungen dann den Kündigungstatbestand nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG nicht erfüllt, wenn der wirtschaftliche und familiäre Mittelpunkt zumindest zum Teil noch in der aufgekündigten Wohnung liegt (Würth in Rummel2 Rz 2 zu Paragraph 30, MRG mN u. Miet 46.380). Die Interessenlage ist aber nicht anders, wenn beide Wohnungen im nahezu gleichen Ausmaß als Lebensmittelpunkt genützt werden, was hier offensichtlich der Fall ist. Auch die Berücksichtigung der Judikatur zu Paragraph 31, Absatz eins, MRG führt zu keinem anderen Ergebnis. Demnach ist eine Teilkündigung bei den Kündigungsgründen nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6 und 7 MRG nur dann zulässig, wenn die Voraussetzungen für die Kündigung des

ganzen Mietgegenstandes gegeben sind (zuletzt WoBl 1996/30 = Miet

47.413; WoBl 1993/127 = Miet 45.438). Auch nach der Kritik von Würth

(in Rummel2 Rz 5 zu § 31 MRG) setzt die Teilkündigung aber voraus, daß in Wahrheit selbständige Bestandobjekte vorliegen, die weder wirtschaftlich noch technisch eine Einheit bilden. Gerade letzteres ist aber bei der Wohnung der Klägerin der Fall. Außerdem läge auch der von Würth als die Kündigung hindernd angesehene Umstand vor, daß die Klägerin die "ganze Wohnung" regelmäßig zu Wohnzwecken verwendet, was insbesondere im Hinblick auf die Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder derselben zutrifft. Im Gegensatz zu der von der Revisionswerberin zitierten Auffassung von Faistenberger/Barta/Call (WEG Rz 9 zu § 83) pflichtet der erkennende Senat der Ansicht der Vorinstanzen bei, daß bei der Prüfung des schutzwürdigen Interesses des Exszindierungswerbers auch dasjenige der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden minderjährigen Kinder zu berücksichtigen ist.(in Rummel2 Rz 5 zu Paragraph 31, MRG) setzt die Teilkündigung aber voraus, daß in Wahrheit selbständige Bestandobjekte vorliegen, die weder wirtschaftlich noch technisch eine Einheit bilden. Gerade letzteres ist aber bei der Wohnung der Klägerin der Fall. Außerdem läge auch der von Würth als die Kündigung hindernd angesehene Umstand vor, daß die Klägerin die "ganze Wohnung" regelmäßig zu Wohnzwecken verwendet, was insbesondere im Hinblick auf die Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder derselben zutrifft. Im Gegensatz zu der von der Revisionswerberin zitierten Auffassung von Faistenberger/Barta/Call (WEG Rz 9 zu Paragraph 83,) pflichtet der erkennende Senat der Ansicht der Vorinstanzen bei, daß bei der Prüfung des schutzwürdigen Interesses des Exszindierungswerbers auch dasjenige der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden minderjährigen Kinder zu berücksichtigen ist.

Demnach konnte der Revision kein Erfolg beschieden sein.

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

Anmerkung

E47655 03A02257

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0030OB00225.97B.0917.000

Dokumentnummer

JJT_19970917_OGH0002_0030OB00225_97B0000_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