

TE OGH 1997/9/4 2Ob2371/96g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.09.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Angst als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Graf, Dr.Schinko, Dr.Tittel und Dr.Baumann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Adolf M*****, und 2.) Dr.M. *****, beide vertreten durch Dr.Johannes Ruckebauer, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Heidemarie G*****, vertreten durch Dr.Michael Ambrosch, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 12.Juni 1996, GZ 40 R 299/96h-18, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 23.Februar 1996, GZ 7 C 1177/95p-13, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der beklagten Partei die mit S 2.680,13 (darin enthalten S 446,69 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte ist Hauptmieterin einer Wohnung in einem den Klägern gehörenden Haus.

Die Kläger kündigten mit einer am 12.7.1995 bei Gericht eingebrachten und der Beklagten am 18.7.1995 zugestellten Aufkündigung das Bestandverhältnis auf, weil die gekündigte Partei die aufgekündigte Wohnung nicht mehr zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses benütze. Die Wohnung werde vielmehr von dritten Personen bewohnt; jedenfalls liege eine Untervermietung gegen überhöhtes Entgelt vor.

Die Beklagte beantragte die Aufhebung der Kündigung und die Abweisung des Räumungsbegehrens mit der Begründung, die Wohnung diene nach wie vor der Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses. Das Haus werde seit Sommer 1994 renoviert. Die Umbauarbeiten hätten die Strom- und Gasversorgung wochenlang unterbrochen. Sie habe sich wegen der mit den Bauarbeiten verbundenen Staubentwicklung während der Schulferien mit ihren Kleinkindern bei Freunden aufgehalten. Am 12.7.1995 habe sie die Hausverwaltung in Kenntnis gesetzt, daß sie ihre Hauptmietrechte an der Wohnung zum 1.12.1995 an ihre Tochter abtrete, weil ihr zu diesem Termin eine Gemeindewohnung zugewiesen worden sei. Überdies werde ihrer eintrittsberechtigten Tochter in naher Zukunft ihr dringendes Wohnbedürfnis ausschließlich in der aufgekündigten Wohnung befriedigen.

Am 30.1.1996 brachte die Beklagte weiters vor, daß ihre Tochter seit Ende der Schulweihnachtsferien wieder im aufgekündigten Bestandobjekt wohne. Bereits im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung habe der konkrete Plan bestanden, daß ihre Tochter nach Abschluß der Bauarbeiten und Klärung der Frage der Betreuungsperson wieder in

die Wohnung einziehen werde.

Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung für rechtswirksam.

Es ging von nachstehenden wesentlichen Feststellungen aus:

Die Beklagte zog 1976 in die aufgekündigte Wohnung und wohnte dort durchgehend bis Ende Juni 1994 mit ihrem Lebensgefährten und ihren drei Kindern. Ihre ältere Tochter wurde im November 1980 geboren und wohnte ebenfalls bis Ende Juni 1994 gemeinsam mit ihrer Mutter in der Wohnung. Da die Wohnung lediglich eine Nutzfläche von etwa 32m**2 aufweist, suchte die Beklagte bei der Stadt Wien um eine Gemeindewohnung an. Damals als bestand jedoch keine Aussicht, eine solche Wohnung zu erhalten, weshalb die Beklagte noch im Frühjahr 1994 Renovierungsarbeiten in der gemieteten Wohnung durchführte. So wurde neu tapeziert bzw. ausgemalt, die Böden wurden neu verlegt und die Fenster neu gestrichen.

Im Frühjahr 1994 kam es zu einem Eigentümerwechsel. Die Kläger als neue Eigentümer beabsichtigten, eine umfassende Sanierung des Hauses durchzuführen (Erneuerung der Steigleitungen, von Fenstern und der Fassade) und führten zu diesem Zweck im Mai 1994 eine Hausbegehung durch. Da die Beklagte wegen der beabsichtigten Umbauarbeiten Unannehmlichkeiten im Haus befürchtete, versuchte sie, vorübergehend eine Ersatzunterkunft zu finden. Ihr wurde die Möglichkeit eingeräumt, eine Wohnung im 2. Bezirk vorübergehend gegen jederzeitigen Widerruf zu nützen. Die Beklagte verbrachte die Monate Juli und August 1994 außerhalb Wiens und zog im September mit ihrem Lebensgefährten und zwei Kleinkindern in die Wohnung im 2. Bezirk, weil mit den Umbauarbeiten begonnen worden und die Staub- und Lärmbeeinträchtigung enorm war. Insbesondere konnte die Wohnung mit Kinderwagen nur schwer erreicht werden. Überdies gab es im Herbst 1994 für mehrere Wochen hindurch weder Gas noch Warmwasser. Da auch Anfang 1995 die Umbauarbeiten im Haus noch nicht beendet waren, blieb die Beklagte nach Ablauf des Jahres 1994 auf Anraten des Hausarztes weiter in der Wohnung im 2. Bezirk. Die persönlichen Gegenstände verblieben größtenteils in der aufgekündigten Wohnung.

Die älteste Tochter der Beklagten wohnte ab September 1994 bei ihrem Vater, weil sie sich mit dem Lebensgefährten ihrer Mutter nicht so gut versteht. Anfang 1995 zog sie zu ihrer Mutter in die Wohnung im

2. Bezirk. Die Beklagte hatte zu diesem Zeitpunkt noch vor, mit ihren Kindern und ihrem Lebensgefährten in die aufgekündigte Wohnung zurückzukehren, sobald die ärgste Staub- und Lärmbelastung abgenommen haben würde. Die Umbauarbeiten sind nach wie vor nicht beendet, so sind noch Fassadenarbeiten bzw. Verputzarbeiten in den Gängen durchzuführen.

Im Juli 1995 erhielt die Beklagte die Nachricht, daß ihr eine Gemeindewohnung zugewiesen werden könne. Sie schloß am 14.7.1995 gemeinsam mit ihrem Lebensgefährten einen unbefristeten, mit dem 21.7.1995 beginnenden Hauptmietvertrag über eine Wohnung im 15. Bezirk ab. Im Mietvertrag ist unter anderem festgehalten, daß in die neue Wohnung die beiden jüngeren Kinder der Beklagten einziehen. Die Wohnung weist eine Nutzfläche von 104,92 m**2 auf und besteht aus vier Wohnräumen, Küche, Loggia und Nebenräumen. Die Beklagte beabsichtigte, daß ihre ältere Tochter in die aufgekündigte Wohnung zurückkehren sollte, weil sie sich mit dem Lebensgefährten nicht sehr gut versteht und selbst den Wunsch geäußert hatte, in der bisherigen Wohnung zu verbleiben. Mit Schreiben vom 12.7.1995 teilte die Beklagte der Hausverwaltung mit, daß ihre Tochter ab dem 1.12.1995 in ihre Mietrechte eintrete. Am 21.9.1995 wies die Beklagte gegenüber der Hausverwaltung neuerlich auf die Mietrechtsabtretung hin. Auch die Tochter gab bekannt, daß sie die Wohnung nach § 12 Abs 2 MRG zum 1.12.1995 übernehme, und ersuchte, den Mietzins auf ihren Namen vorzuschreiben. Dieses Schreiben blieb unbeantwortet. Die Beklagte zog im September 1995 mit ihrem Lebensgefährten und ihren drei Kindern in die Gemeindewohnung ein. Auch die ältere Tochter wohnte ebenfalls bei ihrer Mutter, weil die Beklagte die aufgekündigte Wohnung für die Interessen ihrer Tochter adaptieren wollte und außerdem eine geeignete erwachsene Person für die Betreuung ihrer jugendlichen Tochter suchte. Wer dies sein sollte, hatte sie sich noch nicht konkret überlegt. Die Wohnung im 2. Bezirk wurde auch von einem gemeinsamen Bekannten der Beklagten und deren Lebensgefährten benützt. Weil die Benutzungsmöglichkeit dieser Wohnung mit September 1996 befristet war, erklärte sich dieser Bekannte bereit, mit in die aufgekündigte Wohnung einzuziehen, um auf die Tochter der Beklagten acht zu geben. Tatsächlich zogen die Tochter nach den Schulweihnachtsferien 1996 und der Bekannte am 17.1.1996 in die aufgekündigte Wohnung und wohnen seither dort. Die Tochter besucht die graphische Schule, der Mietzins wird weiterhin von der Beklagten bezahlt. Ob und wieviel der weitere Mitbewohner für die Nutzung bezahlen wird, war noch nicht Gesprächsthema zwischen ihm und der

Beklagten. Im Juli 1995 erhielt die Beklagte die Nachricht, daß ihr eine Gemeindewohnung zugewiesen werden könne. Sie schloß am 14.7.1995 gemeinsam mit ihrem Lebensgefährten einen unbefristeten, mit dem 21.7.1995 beginnenden Hauptmietvertrag über eine Wohnung im 15. Bezirk ab. Im Mietvertrag ist unter anderem festgehalten, daß in die neue Wohnung die beiden jüngeren Kinder der Beklagten einziehen. Die Wohnung weist eine Nutzfläche von 104,92 m² auf und besteht aus vier Wohnräumen, Küche, Loggia und Nebenräumen. Die Beklagte beabsichtigte, daß ihre ältere Tochter in die aufgekündigte Wohnung zurückkehren sollte, weil sie sich mit dem Lebensgefährten nicht sehr gut versteht und selbst den Wunsch geäußert hatte, in der bisherigen Wohnung zu verbleiben. Mit Schreiben vom 12.7.1995 teilte die Beklagte der Hausverwaltung mit, daß ihre Tochter ab dem 1.12.1995 in ihre Mietrechte eintrete. Am 21.9.1995 wies die Beklagte gegenüber der Hausverwaltung neuerlich auf die Mietrechtsabtretung hin. Auch die Tochter gab bekannt, daß sie die Wohnung nach Paragraph 12, Absatz 2, MRG zum 1.12.1995 übernehme, und ersuchte, den Mietzins auf ihren Namen vorzuschreiben. Dieses Schreiben blieb unbeantwortet. Die Beklagte zog im September 1995 mit ihrem Lebensgefährten und ihren drei Kindern in die Gemeindewohnung ein. Auch die ältere Tochter wohnte ebenfalls bei ihrer Mutter, weil die Beklagte die aufgekündigte Wohnung für die Interessen ihrer Tochter adaptieren wollte und außerdem eine geeignete erwachsene Person für die Betreuung ihrer jugendlichen Tochter suchte. Wer dies sein sollte, hatte sie sich noch nicht konkret überlegt. Die Wohnung im 2. Bezirk wurde auch von einem gemeinsamen Bekannten der Beklagten und deren Lebensgefährten benützt. Weil die Benützungsmöglichkeit dieser Wohnung mit September 1996 befristet war, erklärte sich dieser Bekannte bereit, mit in die aufgekündigte Wohnung einzuziehen, um auf die Tochter der Beklagten acht zu geben. Tatsächlich zogen die Tochter nach den Schulweihnachtsferien 1996 und der Bekannte am 17.1.1996 in die aufgekündigte Wohnung und wohnen seither dort. Die Tochter besucht die graphische Schule, der Mietzins wird weiterhin von der Beklagten bezahlt. Ob und wieviel der weitere Mitbewohner für die Nutzung bezahlen wird, war noch nicht Gesprächsthema zwischen ihm und der Beklagten.

Rechtlich erörterte das Erstgericht, daß die Wohnung zum maßgeblichen Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung nicht benutzt worden sei, weshalb nur der geltend gemachte Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 6 MRG vorliegen könne. Es sei zu prüfen, ob im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung ein konkreter zukünftiger Bedarf der Mieterin oder einer eintrittsberechtigten Person an der Wohnung bestanden habe. Die Beklagte habe selbst noch vor Zustellung der Aufkündigung einen Mietvertrag über eine Gemeindewohnung geschlossen und keine Absicht mehr gehabt, in die aufgekündigte Wohnung zurückzukehren. Die Absicht der ältesten, damals 14-jährigen Tochter der Beklagten, in die aufgekündigte Wohnung zurückzukehren, sobald eine Betreuungsperson für sie gefunden würde, vermöge die Aufkündigung deshalb nicht abzuwenden, weil die Beklagte mit ihrer Tochter im maßgebenden Zeitpunkt keinen gemeinsamen Haushalt in der Wohnung gehabt habe. Zwar habe die Verlegung des Wohnortes der Beklagten und ihrer Tochter wegen der Umbauarbeiten noch nicht zu einer Beendigung des gemeinsamen Haushaltes geführt, solange noch eine Rückkehrabsicht der Beklagten und ihrer Tochter bestanden habe. Der fiktiv weiterbestandene gemeinsame Haushalt sei jedoch ab dem Zeitpunkt weggefallen, ab dem die Beklagte ihre Rückkehrabsicht in die aufgekündigte Wohnung aufgegeben habe, nämlich spätestens mit Abschluß des Mietvertrages über die Gemeindewohnung. Damit sei aber auch das Eintrittsrecht der Tochter weggefallen. Rechtlich erörterte das Erstgericht, daß die Wohnung zum maßgeblichen Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung nicht benutzt worden sei, weshalb nur der geltend gemachte Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG vorliegen könne. Es sei zu prüfen, ob im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung ein konkreter zukünftiger Bedarf der Mieterin oder einer eintrittsberechtigten Person an der Wohnung bestanden habe. Die Beklagte habe selbst noch vor Zustellung der Aufkündigung einen Mietvertrag über eine Gemeindewohnung geschlossen und keine Absicht mehr gehabt, in die aufgekündigte Wohnung zurückzukehren. Die Absicht der ältesten, damals 14-jährigen Tochter der Beklagten, in die aufgekündigte Wohnung zurückzukehren, sobald eine Betreuungsperson für sie gefunden würde, vermöge die Aufkündigung deshalb nicht abzuwenden, weil die Beklagte mit ihrer Tochter im maßgebenden Zeitpunkt keinen gemeinsamen Haushalt in der Wohnung gehabt habe. Zwar habe die Verlegung des Wohnortes der Beklagten und ihrer Tochter wegen der Umbauarbeiten noch nicht zu einer Beendigung des gemeinsamen Haushaltes geführt, solange noch eine Rückkehrabsicht der Beklagten und ihrer Tochter bestanden habe. Der fiktiv weiterbestandene gemeinsame Haushalt sei jedoch ab dem Zeitpunkt weggefallen, ab dem die Beklagte ihre Rückkehrabsicht in die aufgekündigte Wohnung aufgegeben habe, nämlich spätestens mit Abschluß des Mietvertrages über die Gemeindewohnung. Damit sei aber auch das Eintrittsrecht der Tochter weggefallen.

Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil des Erstgerichtes gerichteten Berufung der Beklagten Folge und hob

die Aufkündigung auf. Es billigte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, daß lediglich der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 6 MRG in Betracht komme, weil die Wohnung leer gestanden sei. Im übrigen teilte es die Rechtsmeinung, zum Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung sei das für die Eintrittsberechtigung maßgebende Erfordernis des gemeinsamen Haushaltes zwischen der Beklagten und deren Tochter weggefallen, nicht. Die Geltendmachung des Kündigungsgrundes des § 30 Abs 2 Z 6 MRG setze zwingend voraus, daß die Wohnung zum Zustellzeitpunkt der Aufkündigung von niemandem bewohnt werde, was im Regelfall bedeute, daß eben zu diesem Zeitpunkt kein gemeinsamer Haushalt zwischen dem Mieter und einer Person, die dem Personenkreis des § 14 Abs 3 MRG angehöre, bestehe. Der bisher Eintrittsberechtigte müsse also ebenfalls die Wohnung bereits verlassen haben. Bei Prüfung des schutzwürdigen Interesses an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses im Zusammenhang mit dem Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 6 MRG sei auf jenen Zeitpunkt abzustellen, zu welchem der Mieter die regelmäßige Benützung der aufgekündigten Wohnung für Wohnzwecke beendet habe. Ein danach liegender Zeitpunkt, insbesondere der Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung, müsse unweigerlich dazu führen, daß die Aufkündigung für wirksam zu erkennen wäre, weil in der aufgekündigten Wohnung zwischen dem Mieter und dem nahen Angehörigen kein gemeinsamer Haushalt besteht. Zum Zeitpunkt des Auszuges 1994 habe ein gemeinsamer Haushalt zwischen der Beklagten und ihrer Tochter bestanden. Auch das dringende Wohnbedürfnis der zur Zeit der Zustellung der Aufkündigung knapp 14-jährigen Tochter an der aufgekündigten Wohnung sei zu bejahen. Ein Eintrittsberechtigter dürfe nicht auf eine familienrechtliche Wohnmöglichkeit verwiesen werden, wenn es an einem den Verbleib sichernden familienrechtlichen Anspruch nach Erreichung der Selbsterhaltungsfähigkeit fehle. Zum Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung seien alle Voraussetzungen für ein Eintrittsrecht der Tochter vorgelegen. Schließlich sei auch die Tatsache, daß die Tochter im Jänner 1996 die aufgekündigte Wohnung bezogen habe, zur Beurteilung heranzuziehen. Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil des Erstgerichtes gerichteten Berufung der Beklagten Folge und hob die Aufkündigung auf. Es billigte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, daß lediglich der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG in Betracht komme, weil die Wohnung leer gestanden sei. Im übrigen teilte es die Rechtsmeinung, zum Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung sei das für die Eintrittsberechtigung maßgebende Erfordernis des gemeinsamen Haushaltes zwischen der Beklagten und deren Tochter weggefallen, nicht. Die Geltendmachung des Kündigungsgrundes des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG setze zwingend voraus, daß die Wohnung zum Zustellzeitpunkt der Aufkündigung von niemandem bewohnt werde, was im Regelfall bedeute, daß eben zu diesem Zeitpunkt kein gemeinsamer Haushalt zwischen dem Mieter und einer Person, die dem Personenkreis des Paragraph 14, Absatz 3, MRG angehöre, bestehe. Der bisher Eintrittsberechtigte müsse also ebenfalls die Wohnung bereits verlassen haben. Bei Prüfung des schutzwürdigen Interesses an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses im Zusammenhang mit dem Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG sei auf jenen Zeitpunkt abzustellen, zu welchem der Mieter die regelmäßige Benützung der aufgekündigten Wohnung für Wohnzwecke beendet habe. Ein danach liegender Zeitpunkt, insbesondere der Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung, müsse unweigerlich dazu führen, daß die Aufkündigung für wirksam zu erkennen wäre, weil in der aufgekündigten Wohnung zwischen dem Mieter und dem nahen Angehörigen kein gemeinsamer Haushalt besteht. Zum Zeitpunkt des Auszuges 1994 habe ein gemeinsamer Haushalt zwischen der Beklagten und ihrer Tochter bestanden. Auch das dringende Wohnbedürfnis der zur Zeit der Zustellung der Aufkündigung knapp 14-jährigen Tochter an der aufgekündigten Wohnung sei zu bejahen. Ein Eintrittsberechtigter dürfe nicht auf eine familienrechtliche Wohnmöglichkeit verwiesen werden, wenn es an einem den Verbleib sichernden familienrechtlichen Anspruch nach Erreichung der Selbsterhaltungsfähigkeit fehle. Zum Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung seien alle Voraussetzungen für ein Eintrittsrecht der Tochter vorgelegen. Schließlich sei auch die Tatsache, daß die Tochter im Jänner 1996 die aufgekündigte Wohnung bezogen habe, zur Beurteilung heranzuziehen.

Das Berufungsgericht sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, zu welchem Zeitpunkt ein gemeinsamer Haushalt zwischen dem Mieter und seinem nahen Angehörigen in der Wohnung bestanden haben müsse, damit auch ein schutzwürdiges Interesse des nahen Angehörigen die Aufkündigung nach § 30 Abs 2 Z 6 MRG abwenden könne, nicht vorhanden sei. Das Berufungsgericht sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, zu welchem Zeitpunkt ein gemeinsamer Haushalt zwischen dem Mieter und seinem nahen Angehörigen in der Wohnung bestanden haben müsse, damit auch ein schutzwürdiges Interesse des nahen Angehörigen die Aufkündigung nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG abwenden könne, nicht vorhanden sei.

Die Kläger beantragen mit ihrer wegen Aktenwidrigkeit und unrichtiger rechtlicher Beurteilung der Sache erhobenen

Revision die Wiederherstellung der Entscheidung des Erstgerichtes. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Die Revision ist nicht berechtigt.

Der Revisionsgrund der Aktenwidrigkeit wurde geprüft. Er liegt nicht vor, was nicht näher zu begründen ist (§ 510 Abs 3 ZPO). Der Revisionsgrund der Aktenwidrigkeit wurde geprüft. Er liegt nicht vor, was nicht näher zu begründen ist (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Rechtliche Beurteilung

In der Sache ist davon auszugehen, daß die Beklagte in dem maßgebenden Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung (s 4 Ob 1589/85; RZ 1990/82 mwN; Würth in Rummel**2 Rz 5 zu § 33 MRG) in der aufgekündigten Wohnung endgültig kein dringendes Wohnbedürfnis mehr hatte, zumal zu diesem Zeitpunkt bereits der Mietvertrag über die Gemeindewohnung abgeschlossen worden war. Zu prüfen ist daher noch die Frage, ob hier die Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 6 MRG durch ein dringendes Wohnbedürfnis eines Eintrittsberechtigten im Sinn des § 14 Abs 3 MRG abgewendet werden kann. In der Sache ist davon auszugehen, daß die Beklagte in dem maßgebenden Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung (s 4 Ob 1589/85; RZ 1990/82 mwN; Würth in Rummel**2 Rz 5 zu Paragraph 33, MRG) in der aufgekündigten Wohnung endgültig kein dringendes Wohnbedürfnis mehr hatte, zumal zu diesem Zeitpunkt bereits der Mietvertrag über die Gemeindewohnung abgeschlossen worden war. Zu prüfen ist daher noch die Frage, ob hier die Kündigung nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG durch ein dringendes Wohnbedürfnis eines Eintrittsberechtigten im Sinn des Paragraph 14, Absatz 3, MRG abgewendet werden kann.

Fehlt es an einem dringenden Wohnbedürfnis des Mieters im Sinne des § 30 Abs 2 Z 6 MRG, so kommt es auf das dringende Wohnbedürfnis einer der Personen an, denen im Fall des Ablebens des Mieters das Eintrittsrecht zustünde (Miet 35.361; 4 Ob 1598/95; Würth in Rummel**2 Rz 27 zu § 30 MRG). Damit muß die betreffende Person nicht nur dem in § 14 Abs 3 MRG genannten Personenkreis angehören, sondern im maßgebenden Zeitpunkt mit dem Mieter im gemeinsamen Haushalt in der Wohnung gelebt haben. Ist der Mieter aus der vermieteten Wohnung nur vorübergehend abwesend und lebt die zum Kreis der Eintrittsberechtigten gehörende Person mit ihm außerhalb der vermieteten Wohnung im gemeinsamen Haushalt, so muß nach Ansicht des erkennenden Senates fingiert werden, daß der Haushalt in der vermieteten Wohnung weitergeführt wird. Hier ist daher davon auszugehen, daß die Tochter der Beklagten mit dieser zur Zeit der Zustellung der Aufkündigung im gemeinsamen Haushalt in der aufgekündigten Wohnung gelebt hat. Fehlt es an einem dringenden Wohnbedürfnis des Mieters im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG, so kommt es auf das dringende Wohnbedürfnis einer der Personen an, denen im Fall des Ablebens des Mieters das Eintrittsrecht zustünde (Miet 35.361; 4 Ob 1598/95; Würth in Rummel**2 Rz 27 zu Paragraph 30, MRG). Damit muß die betreffende Person nicht nur dem in Paragraph 14, Absatz 3, MRG genannten Personenkreis angehören, sondern im maßgebenden Zeitpunkt mit dem Mieter im gemeinsamen Haushalt in der Wohnung gelebt haben. Ist der Mieter aus der vermieteten Wohnung nur vorübergehend abwesend und lebt die zum Kreis der Eintrittsberechtigten gehörende Person mit ihm außerhalb der vermieteten Wohnung im gemeinsamen Haushalt, so muß nach Ansicht des erkennenden Senates fingiert werden, daß der Haushalt in der vermieteten Wohnung weitergeführt wird. Hier ist daher davon auszugehen, daß die Tochter der Beklagten mit dieser zur Zeit der Zustellung der Aufkündigung im gemeinsamen Haushalt in der aufgekündigten Wohnung gelebt hat.

Für die Eintrittsberechtigung nach § 14 Abs 3 MRG ist aber neben dem Erfordernis des gemeinsamen Haushalts noch ein dringendes Wohnbedürfnis der eintrittsberechtigten Person erforderlich. Für die Eintrittsberechtigung nach Paragraph 14, Absatz 3, MRG ist aber neben dem Erfordernis des gemeinsamen Haushalts noch ein dringendes Wohnbedürfnis der eintrittsberechtigten Person erforderlich.

Nach ständiger oberstgerichtlicher Rechtsprechung ist ein dringendes Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen nur dann zu bejahen, wenn der Wohnbedarf nicht in rechtlich gleichwertiger Weise befriedigt werden kann. Minderjährige haben gegen ihre Eltern Unterhaltsansprüche, zu denen auch der Anspruch auf Deckung der Wohnbedürfnisse gehört. Der Oberste Gerichtshof hat aber schon ausgesprochen, daß die nur im Familienrecht begründete anderweitige Wohnmöglichkeit, insbesondere bei selbsterhaltungstätigen und volljährigen Personen, nicht als rechtlich gleichwertig gegenüber dem Mietrechtsverhältnis, in das eingetreten werden soll, anzusehen ist (MietSlg 45.266). Der Oberste Gerichtshof hat ebenfalls die Verweisung nicht selbsterhaltungsfähiger Kinder auf die Wohnmöglichkeit bei ihren Eltern unabhängig vom Alter und vom Zeitpunkt des Eintritts der Selbsterhaltungsfähigkeit

mit der oben dargestellten Begründung ausgeschlossen (Miet 39.446 = WoBI 1988/36), andererseits die Eintrittsberechtigung einer zum maßgeblichen Todeszeitpunkt des Mieters 16jährigen Schülerin, deren Selbsterhaltungsfähigkeit in naher Zukunft nicht zu erwarten war, verneint, weil der Zweck des gesetzlich normierten Eintrittsrechtes lediglich den Schutz der unbedingt notwendigen Wohnversorgung naher Angehöriger, die im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter gelebt haben, nicht aber die Verschaffung zusätzlicher Vorteile durch Sicherung einer Wohnmöglichkeit für längere Zeit umfasse. Der ungewisse künftige Eintritt der Selbsterhaltungsfähigkeit und der damit verbundene Verlust des im Familienrecht begründeten Wohnanspruchs reiche daher für die Annahme eines dringenden Wohnbedürfnisses im Sinne des § 14 Abs 3 MRG nicht aus (6 Ob 505/96). Nach ständiger oberstgerichtlicher Rechtsprechung ist ein dringendes Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen nur dann zu bejahen, wenn der Wohnbedarf nicht in rechtlich gleichwertiger Weise befriedigt werden kann. Minderjährige haben gegen ihre Eltern Unterhaltsansprüche, zu denen auch der Anspruch auf Deckung der Wohnbedürfnisse gehört. Der Oberste Gerichtshof hat aber schon ausgesprochen, daß die nur im Familienrecht begründete anderweitige Wohnmöglichkeit, insbesondere bei selbsterhaltungstätigen und volljährigen Personen, nicht als rechtlich gleichwertig gegenüber dem Mietrechtsverhältnis, in das eingetreten werden soll, anzusehen ist (MietSlg 45.266). Der Oberste Gerichtshof hat ebenfalls die Verweisung nicht selbsterhaltungsfähiger Kinder auf die Wohnmöglichkeit bei ihren Eltern unabhängig vom Alter und vom Zeitpunkt des Eintritts der Selbsterhaltungsfähigkeit mit der oben dargestellten Begründung ausgeschlossen (Miet 39.446 = WoBI 1988/36), andererseits die Eintrittsberechtigung einer zum maßgeblichen Todeszeitpunkt des Mieters 16jährigen Schülerin, deren Selbsterhaltungsfähigkeit in naher Zukunft nicht zu erwarten war, verneint, weil der Zweck des gesetzlich normierten Eintrittsrechtes lediglich den Schutz der unbedingt notwendigen Wohnversorgung naher Angehöriger, die im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter gelebt haben, nicht aber die Verschaffung zusätzlicher Vorteile durch Sicherung einer Wohnmöglichkeit für längere Zeit umfasse. Der ungewisse künftige Eintritt der Selbsterhaltungsfähigkeit und der damit verbundene Verlust des im Familienrecht begründeten Wohnanspruchs reiche daher für die Annahme eines dringenden Wohnbedürfnisses im Sinne des Paragraph 14, Absatz 3, MRG nicht aus (6 Ob 505/96).

Der erkennende Senat folgt jedoch der mehrheitlichen Rechtsprechung, wonach die nur im Familienrecht begründete anderwertige Wohnmöglichkeit nicht als rechtlich gleichwertig gegenüber dem Mietrechtsverhältnis, in das eingetreten werden soll, anzusehen ist, und daher das Bestehen eines dringenden Wohnbedürfnisses im Sinn des § 30 Abs 2 Z 6 MRG nicht ausschließt. Jedenfalls für diese Bestimmung ist zu dem in der gegenteiligen Entscheidung verwendeten Argument, es dürften nicht zusätzliche Vorteile durch Sicherung der Wohnmöglichkeit für längere Zeit verschafft werden, darauf hinzuweisen, daß dies im allgemeinen durch Abtretung des Mietrechts gemäß § 12 Abs 1 MRG zu erreichen ist. Der erkennende Senat folgt jedoch der mehrheitlichen Rechtsprechung, wonach die nur im Familienrecht begründete anderwertige Wohnmöglichkeit nicht als rechtlich gleichwertig gegenüber dem Mietrechtsverhältnis, in das eingetreten werden soll, anzusehen ist, und daher das Bestehen eines dringenden Wohnbedürfnisses im Sinn des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG nicht ausschließt. Jedenfalls für diese Bestimmung ist zu dem in der gegenteiligen Entscheidung verwendeten Argument, es dürften nicht zusätzliche Vorteile durch Sicherung der Wohnmöglichkeit für längere Zeit verschafft werden, darauf hinzuweisen, daß dies im allgemeinen durch Abtretung des Mietrechts gemäß Paragraph 12, Absatz eins, MRG zu erreichen ist.

Zu berücksichtigen ist im konkreten Fall auch noch, daß die Tochter der Beklagten nunmehr tatsächlich in der Wohnung wohnt. Es liegt daher ein zu berücksichtigendes schutzwürdiges Interesse eines Eintrittsberechtigten vor.

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

Anmerkung

E47507 02A23716

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0020OB02371.96G.0904.000

Dokumentnummer

JJT_19970904_OGH0002_0020OB02371_96G0000_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