jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/6/4 7Ob85/97v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.06.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Warta als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Niederreiter, Dr.Schalich, Dr.Tittel und Dr.I.Huber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Vjekoslav K*****, vertreten durch Dr.Robert Schuler, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagte Partei Barbara A*****, vertreten durch Dr.Albert Heiss, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 17.Dezember 1996, GZ 3 R 309/96d-35, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 13.Juni 1996, GZ 17 C 316/94w-29, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das Urteil des Gerichtes zweiter Instanz wird aufgehoben. Die Rechtssache wird zur neuerlichen Entscheidung an das Gericht zweiter Instanz zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft "*****" ist Eigentümerin des Wohnhauses in Innsbruck, K*****straße *****. Der Stadtgemeinde Innsbruck steht hinsichtlich der darin gelegenen Wohnungen das Zuteilungsrecht zu.

Der Kläger kündigte der Beklagten mit der Behauptung, daß er Hauptmieter und die Beklagte Untermieterin sei, die Wohnung top Nr ***** wegen Eigenbedarfs, grob ungehörigen, unleidlichen Verhaltens ihm und seinem Sohn gegenüber, Tätlichkeiten ihm gegenüber, Aufnahme fremder Personen in die Wohnung und zumindest teilweiser Weitergabe der Wohnung an Dritte auf.

Die Beklagte erhob Einwendungen, in denen sie im wesentlichen ausführte: Die Aktivlegitimation des Klägers werde bestritten. Es liege kein Untermietverhältnis vor. Vielmehr wohne die Beklagte mit ihrer Mutter und ihrer Schwester schon seit Lebzeiten ihrer Großmutter, der ursprünglichen Mieterin, in dieser Wohnung. Sie sei in das Mietrecht eingetreten. Der Kläger habe sich gegenüber dem Wohnungsamt lediglich zum Schein als Mieter bezeichnet. Er wohne seit längerer Zeit in Deutschland und habe kein Interesse an der Wohnung. Allfällige Mietrechte habe er aufgegeben. Die geltend gemachten Kündigungsgründe lägen nicht vor.

Der Kläger bestritt seinerseits das Vorbringen der Beklagten.

Das Erstgericht hob die zunächst bewilligte Aufkündigung auf und wies das Klagebegehren ab. Es traf im wesentlichen folgende Feststellungen:

Anna K*****, die Mutter des Klägers und Großmutter der Beklagten, war seit dem 10.2.1964 bis zu ihrem Tod am 28.10.1988 Hauptmieterin der Wohnung. Wegen der Scheidung seiner Ehe zog der Kläger im März 1986 bei ihr ein und meldete sich polizeilich als dort wohnhaft. Seit dem 8.9.1988 arbeitet der Kläger in Deutschland. Er wohnt seit damals bei seiner nunmehrigen zweiten Ehefrau, die er am 27.5.1994 geheiratet hat und die ein Einfamilienhaus besitzt. Seit seinem Wegzug aus Innsbruck befindet sich der Mittelpunkt der Lebensinteressen des Klägers in Deutschland. Er ist nunmehr als selbständiger Unternehmer tätig. Der Kläger und seine nunmehrige Ehefrau beabsichtigen, unter Umständen das Einfamlienhaus zu verkaufen und nach Spanien zu ziehen. Es kann nicht festgestellt werden, daß der Kläger jemals die Absicht hatte, für ständig nach Innsbruck zurückzukehren.

Um seine Söhne aus erster Ehe, die bei seiner geschiedenen Frau in Innsbruck leben, sehen zu können, kam der Kläger zunächst etwa in 14-tägigen Abständen am Wochenende nach Innsbruck und hielt sich anläßlich dieser Besuche gemeinsam mit seinen Söhnen und teilweise mit seiner nunmehrigen Ehefrau in der Wohnung in der K*****straße auf. Er benützte hiebei ein eigenes Zimmer. Wenn seine nunmehrige Ehefrau mitkam, wurde ihm ein weiteres Zimmer zur Verfügung gestellt. In der Folge wurden die Intervalle zwischen den Besuchen länger und betrugen mindestens drei Wochen. Genauere Feststellungen über Anzahl und Zeitpunkte der Besuche in Innsbruck können nicht getroffen werden.

Am 4.11.1988 - wenige Tage nach dem Tod seiner Mutter - bekundete der Kläger in einem Schreiben an den Magistrat der Stadt Innsbruck seinen Willen, in den Mietvertrag bezüglich der Wohnung einzutreten. Am 16.11.1988 teilte das Wohnungsamt dem Kläger mit, daß seine Mutter durch Tod aus dem Mietvertrag ausgeschieden sei und er nunmehr das Mietrecht an der Wohnung allein ausübe und fortsetze.

Schon knapp nach dem Tod der Anna K***** bezog die Beklagte die Wohnung. Der Kläger war damit ausdrücklich einverstanden. Als Gegenleistung erwartete er sich, daß die Beklagte die Pflege der Wohnung übernimmt. Außerdem brachte Theresia A*****, die Mutter der Beklagten und Schwester des Klägers, zunächst etwa die Hälfte der Miete und der Betriebskosten auf. Der Kläger übergab ihr etwa zwei Jahre hindurch als seinen Beitrag zur Miete und zu den Betriebskosten DM 200,--. In der Folge bezahlte Theresia A***** die Miete und Betriebskosten zur Gänze. Sie verwendete jeweils Zahlscheine, auf denen der Name des Klägers aufgedruckt war. Seit Februar 1994 zahlt der Kläger die Miete selbst. Theresia A***** erlegt die Miete seit diesem Zeitpunkt gerichtlich. Anläßlich des Einzuges der Beklagten in die Wohnung wurde nicht darüber gesprochen, daß sie dort nur für bestimmte Zeit bleiben dürfe.

Am 18.11.1991 verfaßte der Kläger ein zur Vorlage beim Wohnungsamt bestimmtes Schreiben, in dem er ausführte, daß die Beklagte seit Kindesbeinen bei ihrer Großmutter lebe, daß er selbst eine Rückkehr nach Innsbruck ausschließe und daß er damit einverstanden sei, wenn die Wohnung der Beklagten zugesprochen werde. Dieses Schreiben wurde in der Absicht verfaßt, der Beklagten bei der Stadtgemeinde Innsbruck einen Eintritt in die Hauptmietrechte zu ermöglichen. Am 30.12.1993 ersuchte Theresia A***** schriftlich das Wohnungsamt, sie selbst oder die Beklagte in den Mietvertrag eintreten zu lassen. Sie führte in diesem Schreiben aus, daß der Kläger nach Deutschland übersiedelt sei und nur in bestimmten Abständen nach Innsbruck komme. Das Wohnungsamt teilte darauf dem Kläger mit Schreiben vom 21.1.1994 mit, daß dem Ersuchen um Übertragung der Mietrechte an der Wohnung auf Theresia A***** mangels des Vorliegens der Voraussetzungen gemäß § 12 MRG nicht stattgegeben werden könne. Des weiteren wurde ausgeführt, daß aufgrund des ständigen Wohnsitzes des Klägers in Deutschland die Wohnung nicht mehr seinem dringenden Wohnbedürfnis diene, weshalb die Wohnung längstens bis 28.2.1994 geräumt zurückzustellen sei. Der Kläger reagierte darauf mit Schreiben vom 1.2.1994, in dem er ausführte, daß er mit dem Ansuchen seiner Schwester einverstanden sei und daß er beruflich und privat eine ständige Rückkehr in die Wohnung anstrebe.Am 18.11.1991 verfaßte der Kläger ein zur Vorlage beim Wohnungsamt bestimmtes Schreiben, in dem er ausführte, daß die Beklagte seit Kindesbeinen bei ihrer Großmutter lebe, daß er selbst eine Rückkehr nach Innsbruck ausschließe und daß er damit einverstanden sei, wenn die Wohnung der Beklagten zugesprochen werde. Dieses Schreiben wurde in der Absicht verfaßt, der Beklagten bei der Stadtgemeinde Innsbruck einen Eintritt in die Hauptmietrechte zu ermöglichen. Am 30.12.1993 ersuchte Theresia A***** schriftlich das Wohnungsamt, sie selbst oder die Beklagte in den Mietvertrag eintreten zu lassen. Sie führte in diesem Schreiben aus, daß der Kläger nach

Deutschland übersiedelt sei und nur in bestimmten Abständen nach Innsbruck komme. Das Wohnungsamt teilte darauf dem Kläger mit Schreiben vom 21.1.1994 mit, daß dem Ersuchen um Übertragung der Mietrechte an der Wohnung auf Theresia A***** mangels des Vorliegens der Voraussetzungen gemäß Paragraph 12, MRG nicht stattgegeben werden könne. Des weiteren wurde ausgeführt, daß aufgrund des ständigen Wohnsitzes des Klägers in Deutschland die Wohnung nicht mehr seinem dringenden Wohnbedürfnis diene, weshalb die Wohnung längstens bis 28.2.1994 geräumt zurückzustellen sei. Der Kläger reagierte darauf mit Schreiben vom 1.2.1994, in dem er ausführte, daß er mit dem Ansuchen seiner Schwester einverstanden sei und daß er beruflich und privat eine ständige Rückkehr in die Wohnung anstrebe.

Theresia A***** hat schon zu Lebzeiten der Anna K***** öfter bei ihr anläßlich von Besuchen übernachtet. Frequenz und Dauer ihrer Besuche hingen von ihren ehelichen Streitigkeiten ab. Sobald sich Theresia A***** mit ihrem Ehegatten versöhnt hatte, kehrte sie in die eheliche Wohnung in der B*****straße zurück, deren Mieter ihr Ehegatte war. Bei ihren Besuchen bei Anna K***** brachte Theresia A***** jeweils auch ihre Tochter Michaela A***** mit. Im Februar 1994 trennte sie sich von ihrem Ehemann und hält sich seither mit ihrer Tochter Michaela ständig bei der Beklagten in der Wohnung in der K*****straße auf. Die Beklagte selbst ist erst nach dem Tod ihrer Großmutter für ständig in die Wohnung eingezogen. Vor diesem Zeitpunkt hat sie sich dort ebenfalls nur besuchsweise während der Auseinandersetzungen ihrer Eltern aufgehalten und ist nach deren Versöhnung jeweils in die elterliche Wohnung zurückgekehrt, wo auch der Mittelpunkt ihrer Interessen lag.

Die Gründe für den Wunsch des Klägers, die Wohnung beizubehalten, lagen darin, daß sich sein Sohn Markus mit der obsorgeberechtigten Mutter zunehmend schlechter verstand und im Jänner 1994 zum Kläger nach Deutschland fuhr. Dieser brachte ihn jedoch wenige Tage später in die von der Beklagten bewohnte Wohnung. Die Aufsicht und Verpflegung übernahm Theresia A*****, die zu dieser Zeit noch in der B*****straße wohnte. Als es Theresia A***** ablehnte, weiter für Markus zu sorgen, zog Markus aus der Wohnung in der K*****straße aus und zunächst bei seinem älteren Bruder Mario in dessen Garconniere ein. In weiterer Folge zog Markus wieder zu seiner Mutter.

Aufgrund dieser Vorgänge wurde das Verhältnis des Klägers zur Beklagten und deren Mutter grundlegend gestört. Es kam zu fortgesetzten Reibereien. Am 20.3.1994 kam es in der Wohnung zu einer wörtlichen und tätlichen Auseinandersetzung zwischen dem Kläger einerseits und der Beklagten und ihrem Freund Dietmar G***** andererseits. Der Kläger erlitt eine Schädelprellung und kleine Schürfwunden, die Beklagte erlitt eine Prellung des rechten Kniegelenks und eine Distorsion der Halswirbelsäule. Dietmar G***** trug eine Schädelprellung sowie eine Distorsion der Halswirbelsäule davon. Hergang und Ursache der Verletzungen können nicht festgestellt werden. Dieser Vorfall war auch Gegenstand eines Strafverfahrens, in dem sowohl der Kläger als auch der Beklagte und Dietmar G***** mangels Beweisen vom Vorwurfs des Vergehens der Körperverletzung freigesprochen wurden.

Nachdem der Kläger am 20.3.1994 wegen dieses Vorfalles eine Anzeige erstattet hatte, erstattete Theresia A***** ihrerseits am 21.3.1994 Strafanzeige gegen den Kläger wegen versuchter Nötigung. Sie brachte vor, der Kläger habe sie am 11. und 19.3.1994 durch gefährliche Drohungen zu nötigen versucht. Die Staatsanwaltschaft Innsbruck legte die Anzeige am 31.5.1994 zurück.

Die Beklagte und ihre Mutter brachten am 3.5.1994 eine Besitzstörungsklage beim Bezirksgericht Innsbruck ein. Mit einstweiliger Vorkehrung vom 4.5.1994 wurde dem Kläger aufgetragen, die Wohnung unverzüglich zu verlassen, und es wurde ihm verboten, in diese zurückzukehren. Mit dem am 21.12.1995 rechtskräftig gewordenen Endbeschluß vom 12.7.1995 wurde die Besitzstörungsklage gegen ihn mit der Begründung abgewiesen, daß er sich über Jahre hindurch in regelmäßigen Abständen jedes zweite oder dritte Wochenende in der Wohnung aufgehalten habe.

Als der Kläger am 16.12.1995 die Wohnung betreten wollte, war das Schloß ausgetauscht worden. Er veranlaßte seinerseits einen Austausch des Schlosses und hinterlegte Schlüssel für die Beklagte und deren Mutter. Am 22.12.1995 stand der Kläger wieder vor verschlossener Tür. Die Beklagte und Theresia A***** hatten das Schloß neuerlich austauschen lassen, weil sie aufgrund der bestehenden Spannungen und der bereits erfolgten Auseinandersetzungen Angst vor weiteren derartigen Vorfällen hatten. Der Kläger versuchte vergeblich, in die Wohnung zu gelangen. Er klopfte, läutete und verlangte Einlaß. Theresia A***** und die Beklagte erstatteten am 23.12.1995 im Hinblick auf diesen Vorfall Anzeige wegen Ruhestörung und gefährlicher Drohung. Das betreffende Strafverfahren wurde am 4.4.1996 gemäß § 90 StPO eingestellt. Es ist nicht erweislich, ob der Kläger am Abend des 22.12. und am Morgen des 23.12.1995 Drohungen gegen die Beklagte und ihre Mutter ausgestoßen hat.Als der Kläger am 16.12.1995 die

Wohnung betreten wollte, war das Schloß ausgetauscht worden. Er veranlaßte seinerseits einen Austausch des Schlosses und hinterlegte Schlüssel für die Beklagte und deren Mutter. Am 22.12.1995 stand der Kläger wieder vor verschlossener Tür. Die Beklagte und Theresia A***** hatten das Schloß neuerlich austauschen lassen, weil sie aufgrund der bestehenden Spannungen und der bereits erfolgten Auseinandersetzungen Angst vor weiteren derartigen Vorfällen hatten. Der Kläger versuchte vergeblich, in die Wohnung zu gelangen. Er klopfte, läutete und verlangte Einlaß. Theresia A***** und die Beklagte erstatteten am 23.12.1995 im Hinblick auf diesen Vorfall Anzeige wegen Ruhestörung und gefährlicher Drohung. Das betreffende Strafverfahren wurde am 4.4.1996 gemäß Paragraph 90, StPO eingestellt. Es ist nicht erweislich, ob der Kläger am Abend des 22.12. und am Morgen des 23.12.1995 Drohungen gegen die Beklagte und ihre Mutter ausgestoßen hat.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, daß im Todeszeitpunkt der Anna K***** mangels gemeinsamen Wohnens keine eintrittsberechtigten Personen vorhanden gewesen seien. Die Stadtgemeinde Innsbruck habe jedoch das Eintrittsrecht des Klägers ausdrücklich anerkannt, sodaß dieser als alleiniger Hauptmieter anzusehen sei. Die zwischen ihm und der Beklagten getroffene Vereinbarung sei als Untermiete zu qualifizieren. Die geltend gemachten Kündigungsgründe lägen jedoch nicht vor.

Das Gericht zweiter Instanz bestätigte dieses Urteil und sprach aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Nach den insoweit nicht bekämpften Feststellungen des Erstgerichtes habe der Kläger im Todeszeitpunkt seiner Mutter seit nahezu zwei Monaten nicht mehr im gemeinsamen Haushalt mit ihr gelebt und sei daher nicht eintrittsberechtigt im Sinn des § 14 MRG gewesen. Dieses mangelnde gesetzliche Eintrittsrecht könne nicht durch sein Schreiben an den Stadtmagistrat Innsbruck und die darauf erfolgte Mitteilung, daß der Kläger nunmehr das Mietrecht alleine ausübe und fortsetze, ersetzt werden. Die Bestimmung des § 14 MRG könne nicht umgangen werden. Es könne nicht bei gleichzeitiger Übergehung der übrigen gesetzlichen Erben ein vertragliches Eintrittsrecht konstruiert werden. Der Kläger sei bestenfalls als Mitmieter der Wohnung zusammen mit seinen übrigen Geschwistern anzusehen. Er sei daher zur Klagsführung zumindest nicht alleine legitimiert. Schon deshalb habe das Erstgericht im Ergebnis zu Recht die Aufkündigung aufgehoben, sodaß weder auf die geltend gemachten Berufungsgründe noch auf die in der Berufungsbeantwortung enthaltene Beweisrüge einzugehen sei. Die ordentliche Revision sei nicht zulässig, weil der Entscheidung keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukomme und von der oberstgerichtlichen Rechtsprechung nicht abgewichen worden sei.Das Gericht zweiter Instanz bestätigte dieses Urteil und sprach aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Nach den insoweit nicht bekämpften Feststellungen des Erstgerichtes habe der Kläger im Todeszeitpunkt seiner Mutter seit nahezu zwei Monaten nicht mehr im gemeinsamen Haushalt mit ihr gelebt und sei daher nicht eintrittsberechtigt im Sinn des Paragraph 14, MRG gewesen. Dieses mangelnde gesetzliche Eintrittsrecht könne nicht durch sein Schreiben an den Stadtmagistrat Innsbruck und die darauf erfolgte Mitteilung, daß der Kläger nunmehr das Mietrecht alleine ausübe und fortsetze, ersetzt werden. Die Bestimmung des Paragraph 14, MRG könne nicht umgangen werden. Es könne nicht bei gleichzeitiger Übergehung der übrigen gesetzlichen Erben ein vertragliches Eintrittsrecht konstruiert werden. Der Kläger sei bestenfalls als Mitmieter der Wohnung zusammen mit seinen übrigen Geschwistern anzusehen. Er sei daher zur Klagsführung zumindest nicht alleine legitimiert. Schon deshalb habe das Erstgericht im Ergebnis zu Recht die Aufkündigung aufgehoben, sodaß weder auf die geltend gemachten Berufungsgründe noch auf die in der Berufungsbeantwortung enthaltene Beweisrüge einzugehen sei. Die ordentliche Revision sei nicht zulässig, weil der Entscheidung keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukomme und von der oberstgerichtlichen Rechtsprechung nicht abgewichen worden sei.

Die Revision der Beklagten ist jedoch zulässig und im Sinn einer Aufhebung der Berufungsentscheidung berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 14 Abs 2 MRG treten nach dem Tod des Hauptmieters der Wohnung in den Mietvertrag mit Ausschluß anderer zur Erbfolge berufenen Personen die in Abs 3 genannten eintrittsberechtigten Personen ein, sofern sie nicht 14 Tagen nach dem Tod des Hauptmieters dem Vermieter bekannt geben, daß sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Gemäß § 14 Abs 3 MRG sind eintrittsberechtigt nach Abs 2 unter anderem Verwandte in gerader Linie, sofern sie ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt haben.Gemäß Paragraph 14, Absatz 2, MRG treten nach dem Tod des Hauptmieters der Wohnung in den Mietvertrag mit Ausschluß anderer zur Erbfolge berufenen Personen die in Absatz 3, genannten eintrittsberechtigten Personen ein, sofern sie nicht 14 Tagen nach dem Tod des Hauptmieters dem Vermieter bekannt geben, daß sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Gemäß Paragraph 14, Absatz 3, MRG sind eintrittsberechtigt

nach Absatz 2, unter anderem Verwandte in gerader Linie, sofern sie ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt haben.

Diese Bestimmungen regeln eine ex lege, also auch ohne den Willen der Begünstigten, unter Ausschluß der allgemeinen Erbfolge eintretende Sonderrechtsnachfolge in das Hauptmietverhältnis über eine Wohnung von Todes wegen, auflösend bedingt durch eine binnen 14 Tagen nach dem Tod des Hauptmieters abzugebende Erklärung der zum Eintritt Berufenen, das Mietverhältnis nicht fortsetzen zu wollen. Es bedarf also nicht zum Eintritt, sondern zu dessen Ausschluß einer Willenserklärung der Berufenen. Eine Anerkennung des Eintritts durch den Vermieter ist regelmäßig weder erforderlich noch erzwingbar. Die Rechtsfolge des Eintritts in den Mietvertrag vollzieht sich kraft Gesetzes bei Vorliegen ihrer Voraussetzungen. Ist ein Eintrittsrecht zwischen dem Vermieter und einem vorgeblich Eintrittsberechtigten strittig, so kann sie durchaus Gegenstand einer vertraglichen Regelung (etwa durch Anerkenntnis) sein (3 Ob 508/96).

Im vorliegenden Fall hat der Kläger bis kurz vor dem Tod seiner Mutter im gemeinsamen Haushalt mit ihr gelebt. Der gemeinsame Haushalt wird durch Unterbrechungen, die durch gewisse Lebensumstände bedingt sind, noch nicht aufgehoben. Das Wohnbedürfnis des Angehörigen ist grundsätzlich nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Todes zu beurteilen (Würth in Rummel2 II Rz 9, 10 zu § 14 MRG mwN). Allein aufgrund der Tatsache, daß der Kläger zwei Monate vor dem Tod seiner Mutter eine Arbeitsstelle in Deutschland angenommen hat, läßt sich daher noch nicht ableiten, daß der Kläger auf die Wohnung nicht mehr angewiesen war und nicht mehr in diese zurückkehren wollte. Die Negativfeststellung des Erstgerichtes, daß nicht festgestellt werden könne, daß der Kläger seit seinem Auszug jemals die Absicht gehabt habe, wiederum nach Innsbruck zurückzukehren, wurde in der Berufung ausdrücklich bekämpft. Die diesbezügliche Beweisrüge blieb bislang unerledigt. Es ist daher zumindest nach der derzeitigen Aktenlage zweifelhaft, ob der Kläger als Eintrittsberechtigter nach seiner Mutter im Sinn des § 14 MRG anzusehen ist oder nicht.Im vorliegenden Fall hat der Kläger bis kurz vor dem Tod seiner Mutter im gemeinsamen Haushalt mit ihr gelebt. Der gemeinsame Haushalt wird durch Unterbrechungen, die durch gewisse Lebensumstände bedingt sind, noch nicht aufgehoben. Das Wohnbedürfnis des Angehörigen ist grundsätzlich nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Todes zu beurteilen (Würth in Rummel2 römisch II Rz 9, 10 zu Paragraph 14, MRG mwN). Allein aufgrund der Tatsache, daß der Kläger zwei Monate vor dem Tod seiner Mutter eine Arbeitsstelle in Deutschland angenommen hat, läßt sich daher noch nicht ableiten, daß der Kläger auf die Wohnung nicht mehr angewiesen war und nicht mehr in diese zurückkehren wollte. Die Negativfeststellung des Erstgerichtes, daß nicht festgestellt werden könne, daß der Kläger seit seinem Auszug jemals die Absicht gehabt habe, wiederum nach Innsbruck zurückzukehren, wurde in der Berufung ausdrücklich bekämpft. Die diesbezügliche Beweisrüge blieb bislang unerledigt. Es ist daher zumindest nach der derzeitigen Aktenlage zweifelhaft, ob der Kläger als Eintrittsberechtigter nach seiner Mutter im Sinn des Paragraph 14, MRG anzusehen ist oder nicht.

Der Stadtmagistrat Innsbruck hat dem Kläger nicht nur aufgrund seines Schreibens vom 4.11.1988 bestätigt, daß er die Mietrechte nach seiner Mutter fortsetze, sondern ihn auch in den folgenden Jahren immer als Hauptmieter behandelt, obwohl spätestens aufgrund des Schreibens der Theresia A***** vom 30.12.1993, mit dem sie um Genehmigung der Übernahme der Wohnung durch sie oder ihre Tochter ersuchte, bekannt sein mußte, daß der Beklagte seit August 1988 in Deutschland arbeitet (vgl die Beilagen 3 und 5). Dessen ungeachtet hat der Stadtmagistrat Innsbruck nicht etwa klargestellt, daß er den Kläger unter diesen Umständen nicht als Eintrittsberechtigten oder nunmehrigen Hauptmieter ansehen wolle (vgl ebenfalls 3 Ob 508/96), sondern ihn vielmehr nach wie vor als Hauptmieter, dem eine Aufkündigung angedroht worden war, die aber offenbar zumindest bis zum Schluß der Verhandlung erster Instanz nicht eingebracht wurde, behandelt. Aufgrund all dieser Umstände kann kein Zweifel daran bestehen, daß der Kläger nach den bisherigen Feststellungen des Erstgerichtes infolge des mehrfach zumindest schlüssig dokumentierten Einverständnisses des Stadtmagistrates Innsbruck als Hauptmieter der Wohnung anzusehen ist. Weitere eintrittsberechtigte Personen kamen nach den bisher getroffenen Feststellungen nicht in Betracht, weil ein gemeinsames Wohnen und Wirtschaften der Mutter des Klägers und der Beklagten oder deren Mutter oder anderer Geschwister des Klägers nicht angenommen werden kann. Die Beklagte und ihre Mutter hielten sich demnach jeweils bloß auf Besuch in der Wohnung auf und kehrten immer wieder in die Wohnung in der B*****straße zurück, ohne daß schon damals ihre Absicht vorgelegen gewesen wäre, auf Dauer bei Anna K***** einzuziehen.Der Stadtmagistrat Innsbruck hat dem Kläger nicht nur aufgrund seines Schreibens vom 4.11.1988 bestätigt, daß er die Mietrechte nach seiner Mutter fortsetze, sondern ihn auch in den folgenden Jahren immer als Hauptmieter behandelt, obwohl

spätestens aufgrund des Schreibens der Theresia A***** vom 30.12.1993, mit dem sie um Genehmigung der Übernahme der Wohnung durch sie oder ihre Tochter ersuchte, bekannt sein mußte, daß der Beklagte seit August 1988 in Deutschland arbeitet vergleiche die Beilagen 3 und 5). Dessen ungeachtet hat der Stadtmagistrat Innsbruck nicht etwa klargestellt, daß er den Kläger unter diesen Umständen nicht als Eintrittsberechtigten oder nunmehrigen Hauptmieter ansehen wolle vergleiche ebenfalls 3 Ob 508/96), sondern ihn vielmehr nach wie vor als Hauptmieter, dem eine Aufkündigung angedroht worden war, die aber offenbar zumindest bis zum Schluß der Verhandlung erster Instanz nicht eingebracht wurde, behandelt. Aufgrund all dieser Umstände kann kein Zweifel daran bestehen, daß der Kläger nach den bisherigen Feststellungen des Erstgerichtes infolge des mehrfach zumindest schlüssig dokumentierten Einverständnisses des Stadtmagistrates Innsbruck als Hauptmieter der Wohnung anzusehen ist. Weitere eintrittsberechtigte Personen kamen nach den bisher getroffenen Feststellungen nicht in Betracht, weil ein gemeinsames Wohnen und Wirtschaften der Mutter des Klägers und der Beklagten oder deren Mutter oder anderer Geschwister des Klägers nicht angenommen werden kann. Die Beklagte und ihre Mutter hielten sich demnach jeweils bloß auf Besuch in der Wohnung auf und kehrten immer wieder in die Wohnung in der B*****straße zurück, ohne daß schon damals ihre Absicht vorgelegen gewesen wäre, auf Dauer bei Anna K***** einzuziehen.

Daß der Mietzins und die Betriebskosten von der Mutter der Beklagten bezahlt wurden, vermag im Gegensatz zu den Ausführungen in der Revisionsbeantwortung nichts am Hauptmietverhältnis des Klägers zu ändern. Schon deshalb, weil der Kläger auf den Einzahlungsbelegen als Einzahler aufschien, ist auszuschließen, daß die Vermieterin etwa schlüssig die Beklagte oder ihre Mutter anstelle des Klägers als Hauptmieterin akzeptiert hat. Abgesehen davon wies der Stadtmagistrat ja ausdrücklich ein derartiges Ansinnen ab. Daß die Mietzinse zunächst teilweise und in der Folge einige Zeit hindurch zur Gänze von der Mutter der Beklagten beglichen wurden, zeigt vielmehr auf, daß Zahlungen in dieser Höhe als Entgelt für die Überlassung des Gebrauches der Wohnung zumindest schlüssig vereinbart waren. Das Erstgericht hat daher - ausgehend von den von ihm getroffenen Feststellungen - den Kläger zu Recht als Hauptmieter und die Beklagte als dessen Untermieterin angesehen.

Da sich das Berufungsgericht aufgrund der vom Obersten Gerichtshof nicht geteilten Rechtsansicht, daß der Kläger mangels Hauptmietereigenschaft nicht klagslegitimiert sei, mit den umfangreichen Beweisrügen der Berufung und der Berufungsbeantwortung bisher nicht auseinandergesetzt hat, war das Urteil des Gerichtes zweiter Instanz aufzuheben und diesem eine neuerliche Entscheidung aufzutragen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 52 Abs 1ZPO.Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 52, Absatz eins Z, P, O,

Anmerkung

E46402 07A00857

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0070OB00085.97V.0604.000

Dokumentnummer

JJT_19970604_OGH0002_0070OB00085_97V0000_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