jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1993/1/14 8Ob591/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.01.1993

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.-Prof.Dr.Gunther Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Edgar Huber, Dr.Birgit Jelinek, Dr.Ronald Rohrer und Dr.Ilse Huber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. M***** H*****,

2. Dr.Ch***** E*****, 3. Verena J*****, 4. R***** P***** Gesellschaft mbH, ***** und 5. L***** C*****, sämtliche vertreten durch Dr.Christoph Kerres, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Mag.H***** R*****, und 2. U***** R*****, beide vertreten durch Dr.Paul Appiano, Dr.Paul Georg Appiano und Dr.Bernhard Kramer, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung infolge Rekurses der klagenden Parteien gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgericht vom 31.März 1992, GZ 41 R 21/92-13, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 25.Oktober 1991, GZ 45 C 93/91w-9, aufgehoben wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Beklagten wohnten von 1968 bis 1984 mit ihren drei Kindern in der aufgekündigten Wohnung; 1984 übersiedelten sie in eine andere Wohnung in Wien und vereinbarten mit den Klägern, daß sie gegen Bezahlung eines erhöhten Mietzinses die Wohnung bis 30.9.1990 untervermieten dürfen.

Im November 1988 vermieteten sie die Wohnung an einen Ausländer, mit dem sie vereinbarten, daß er mit 30.9.1990 ausziehen muß. Diesem Untermieter teilten sie auf sein diesbezügliches Ersuchen mit, daß eine Verlängerung des Untermietverhältnisses nicht möglich sei, da sie an die Vereinbarung mit den Hauseigentümern gebunden seien.

Seit März 1991 wohnt ein Sohn der Beklagten, J*****, in der aufgekündigten Wohnung, anfänglich gemeinsam mit dem ehemaligen Untermieter und seiner Familie, seit Anfang Juni 1991 allein. Die Beklagten gestatteten dem Untermieter, bis Juni 1991 in der Wohnung zu bleiben, weil er nach Amerika übersiedeln wollte und seine Frau damals schwanger war.

Am 6.2.1991 kündigten die Kläger die Wohnung gestützt auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall und Z 13 MRG auf. Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf und wies das auf Übergabe gerichtete Klagebegehren ab. Die Untervermietung sei bis 30.9.1990 gestattet gewesen; die Beklagten hätten einer Verlängerung des

Untermietverhältnisses nicht zugestimmt und nur aus menschlichen Erwägungen einer befristeten Weiterbenützung zugestimmt.

Infolge Berufung der Kläger hob das Berufungsgericht das angefochtene Urteil auf und verwies die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurück. Zwar sei die aus menschlichen Erwägungen nach dem 1.10.1990 gestattete Weiterbenützung der Wohnung durch den Untermieter und seine Familie bis zum Einzug des Sohnes der Beklagten im März 1991 nicht vertragskonform, jedoch sei eine unzulässige gänzliche Wohnungsweitergabe nur dann ein Kündigungsgrund, wenn der Mieter die weitergegebene Wohnung offenbar in naher Zukunft nicht für sich oder eintrittsberechtigte Personen dringend benötige. Die Beklagten hätten zwar vorgebracht, daß sie die aufgekündigte Wohnung dringend für ihre eintrittsberechtigten Kinder benötigten, doch habe es das Erstgericht - von einer vom Berufungsgericht nicht geteilten Rechtsauffassung ausgehend - unterlassen, die erforderlichen Feststellungen zu treffen, um das Vorliegen der Voraussetzungen der Eintrittsberechtigung und des künftigen dringenden Bedarfes beurteilen zu können. Seien die Mieter berechtigt, die Wohnung auf eine gewisse Zeit unterzuvermieten, sei bei der Prognose, ob eintrittsberechtigte Personen die Wohnung in naher Zukunft benötigten, nicht auf den Zeitpunkt der Weitergabe abzustellen, sondern auf jenen der Beendigung der Frist, innerhalb derer die Untervermietung gestattet worden sei, eventuell auch erst auf jenen der Zustellung der Aufkündigung. Sollte das Erstgericht im fortgesetzten Verfahren einen Bedarf für die Kinder der Beklagten nach Beendigung der befristeten Weitergabe bejahen, der schon im Zeitpunkt der Weitergabe vorhersehbar gewesen sei, so werde es Feststellungen zu treffen haben, die das Vorliegen eines gemeinsamen Haushaltes zum maßgeblichen Zeitpunkt der (erstmaligen) Weitergabe bzw, sollte diese erst nach dem Auszug erfolgt sein, zum Zeitpunkt des Auszuges beurteilen lassen. Bei Beurteilung des dringenden Wohnbedarfes des die Wohnung seit März 1991 benützenden Sohnes der Beklagten werde es hingegen nicht auf den Zeitpunkt der Weitergabe, sondern auf die gegenwärtigen Umstände ankommen.

Den Rekurs an den Obersten Gerichtshof erklärte das Berufungsgericht für zulässig, weil eine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage der Verwirklichung des Kündigungsgrundes der Wohnungsweitergabe nach befristeter Gestattung der Untervermietung bei vom Vermieter geduldeter kurzfristiger Weiterbenützung durch den Unterbestandnehmer über das Fristende hinaus, des maßgeblichen Zeitpunktes der Prognose in einem solchen Fall, und zur Frage, auf welchen Zeitpunkt für die Beurteilung des dringenden Wohnbedarfes eintrittsberechtigter Personen abzustellen sei, fehle.

Gegen diesen Aufhebungsbeschluß richtet sich der Rekurs der Kläger wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung. Sie beantragen in Abänderung des angefochtenen Beschlusses die Aufkündigung zu bestätigen und dem Klagebegehren stattzugeben, hilfsweise in Abänderung der überbundenen Rechtsansicht, das Erstgericht anzuweisen, für die Beurteilung eines offenbar in naher Zeit gegebenen dringenden Wohnbedarfes von eintrittsberechtigten Personen auf den Zeitpunkt der Weitergabe des Mietgegenstandes abzustellen.

Die Beklagten beantragen, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Der Rekurs ist zwar aus den vom Berufungsgericht genannten Gründen zulässig, aber im Ergebnis nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Die Kläger meinen, der Kündigungsgrund der Weitergabe sei bereits verwirklicht, wenn die Mieter nach Ablauf einer befristet gestatteten Untervermietung dem Untermieter auch nur kurzfristig die Weiterbenützung des Mietgegenstandes gestatteten. Die prognostische Beurteilung der Frage, ob der Mieter oder eine eintrittsberechtigte Person den Mietgegenstand in naher Zeit dringend benötige, sei nach ständiger Rechtsprechung auch dann auf den Zeitpunkt der erstmaligen Weitergabe des Mietgegenstandes abzustellen, wenn diese Untervermietung durch die Hauseigentümer gestattet worden sei. Zu diesem Zeitpunkt sei in naher Zeit jedenfalls kein dringender Wohnbedarf des angeblich eintrittsberechtigten Sohnes vorgelegen, weil dieser damals erst 14 Jahre alt gewesen sei. Im übrigen sei aus den Feststellungen nicht ableitbar, daß dieser schon bisher mit den Beklagten in der aufgekündigten Wohnung gewohnt habe. Er habe auch jetzt kein dringendes Wohnbedürfnis, weil ihm in der Wohnung seiner Eltern ein eigenes Zimmer zur Verfügung stehe.

Hiezu ist zu erwägen:

Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG liegt vor, wenn der Mieter den gänzlich weitergegebenen Mietgegenstand offenbar in naher Zukunft weder für sich noch für eintrittsberechtigte Personen iS des § 14 Abs 3 MRG

dringend benötigt; eintrittsberechtigt sind ua Kinder, die einen dringenden Wohnbedarf haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Mietwohnung gewohnt haben. Bei der prognostischen Beurteilung der Frage, ob der Mieter den Mietgegenstand offenbar auch in naher Zukunft nicht für sich oder eine eintrittsberechtigte Person (§ 14 Abs 3 MRG) dringend benötigt, ist nach der Rechtsprechung nicht auf den Zeitpunkt des Zuganges der Aufkündigung, sondern auf jenen der Weitergabe des Mietgegenstandes abzustellen (MietSlg 39.435/49 ua).

Auf den Fall, wie er hier zur Entscheidung steht, daß der Vermieter dem Mieter mit zeitlicher Beschränkung die Untervermietung des Bestandgegenstandes gestattet, nimmt der Tatbestand des § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG nicht Bedacht und auch die Rechtsprechung hat sich mit der daraus ergebenden Rechtsfolge nicht befaßt. Es kann aber nicht zweifelhaft sein, daß in einem solchen Fall der Vermieter die Ausübung des dem Mieter eingeräumten Rechtes, nämlich die befristete Untervermietung des Bestandgegenstandes, nicht mit Erfolg als Kündigungsgrund geltend machen kann. Nun hat aber diesfalls der Mieter über den Zeitraum der vertraglich erlaubten Untervermietung hinaus den Bestandgegenstand dem Untermieter aus menschlichen Erwägungen - die Frau des Untermieters war schwanger und er wollte nach Amerika auswandern - die befristete Weiterbenützung des Bestandgegenstandes gestattet; innerhalb des Zeitraumes dieser durch die Genehmigung des Vermieters nicht mehr erfaßten weiteren Untervermietung ist ein Sohn des Mieters in die Wohnung eingezogen.

Erst ab dem Zeitpunkt der unzulässigen Untervermietung (hier ab 1.10.1991 durch Gestattung der befristeten Weiterbenützung der bisher erlaubterweise untervermieteten Wohnung) konnte der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG frühestens verwirklicht werden, denn der Zeitraum der gestatteten gänzlichen Untervermietung ist bei der Prüfung der Tatbestandsvoraussetzungen auszuklammern. Bei Anwendung der Grundsätze der zu diesem Kündigungstatbestand ergangenen oberstgerichtlichen Rechtsprechung, wovon abzugehen kein Anlaß besteht, folgt, daß als maßgeblicher Zeitpunkt, auf den die Prognose des offenbar in naher Zeit bestehenden dringenden Bedarfes für eine eintrittsberechtigte Person abzustellen ist, nicht der der gestatteten Untervermietung, sondern der der ersten unzulässigen gänzlichen Weitergabe des Mietgegenstandes, hier also der vorübergehend gestatteten Weiterbenützung der Wohnung durch die Untermieter nach dem 1.10.1991, in Betracht kommt.

Hierüber werden im fortgesetzten Verfahren Feststellungen zu treffen sein. Der Oberste Gerichtshof kann nämlich der Ansicht des Berufungsgerichtes, daß die vorliegenden Beweisergebnisse zwar einen solchen voraussehbaren Bedarf nahelegen, hiefür aber nicht ausreichend sind, nicht entgegentreten.

Bei der Beurteilung des dringenden Wohnbedarfes des Sohnes wird zu beachten sein, daß dieser iS eines schutzwürdigen Interesses zu verstehen und nur dann zu verneinen ist, wenn dem Sohn eine andere ausreichende (angemessene) Unterkunft zur Verfügung stand. Es kommt darauf an, ob die konkrete Notwendigkeit des künftigen Bedarfes an einer Wohnung bereits zum Zeitpunkt der Weitergabe des Mietgegenstandes vorauszusehen war. In einem solchen Fall wird das dringende Wohnbedürfnis des Mieters oder eintrittsberechtigter Personen selbst dann bejaht, wenn sich die konkrete Notwendigkeit erst nach einem längeren Zeitraum, der durchaus ein Jahr übersteigen kann, realisieren sollte (MietSlg 37.421 ua); im vorliegenden Fall zog der Sohn in die inzwischen aufgekündigte Wohnung bereits nach fünf Monaten ein, sodaß der zulässige Zeitraum jedenfalls nicht überschritten wurde.

Der erkennende Senat steht auch zu der in dieser oberstgerichtlichen Entscheidung vertretenen Ansicht, daß ein eigenberechtigter Sohn grundsätzlich nicht auf seinen familienrechtlichen Anspruch auf Verbleib in der Wohnung seiner Eltern verwiesen werden kann, auch wenn ihm dort ein eigener Raum zur Verfügung stünde, denn ein solcher kann im Hinblick auf die zumindest nahe Eigenständigkeit nicht mehr als angemessen angesehen werden (MietSlg 37.421).

Als weiteres Erfordernis neben dem voraussehbaren dringenden Wohnbedarf des Sohnes in naher Zeit ist auch zu berücksichtigen, daß der Sohn iS des § 14 Abs 3 MRG eintrittsberechtigt ist; nur dann fällt der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG bei gänzlicher Weitergabe der Wohnung weg. Nach § 14 Abs 3 MRG sind die dort genannten Personen nur eintrittsberechtigt, wenn sie im Zeitpunkt des Todes des Mieters schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt haben. Im Fall der gänzlichen Weitergabe der Wohnung kommt es für die Beurteilung des gemeinsamen Haushaltes auf den Zeitpunkt der Weitergabe des Mietgegenstandes an (MietSlg 21.487/49 ua). Den Fall der zeitlich beschränkten zulässigen Weitervermietung mußten

auch diese Entscheidungen nicht bedenken. Das Berufungsgericht meinte, es habe das Vorliegen des gemeinsamen Haushaltes zum maßgeblichen Zeitpunkt der (erstmaligen) Weitergabe bzw, sollte diese erst nach dem Auszug erfolgt sein, zum Zeitpunkt des Auszuges zu beurteilen, und vermißte Feststellungen hierüber.

Diese Ausführungen bedürfen einer Verdeutlichung. Daß der Sohn mit den Beklagten in der aufgekündigten Wohnung im gemeinsamen Haushalt bis zum gemeinsamen Auszug im Jahr 1984 gewohnt hat, ist ohnedies festgestellt (Ersturteil S 2 unten); hiefür bedarf es keiner weiteren Feststellung. Hierauf allein kann es aber bei einer zeitlich beschränkten zulässigen Untervermietung nicht ankommen.

Der Zeitpunkt der zulässigen Untervermietung ist - wie bereits oben ausgeführt - aus der Betrachtung auszuklammern. Für die Eintrittsberechtigung könnte darauf abgestellt werden, ob der Sohn auch zum Zeitpunkt, in dem die Weitergabe unzulässig wurde (1.10.1991), noch mit den Eltern - wenn auch bei der vorliegenden Fallkonstellation der zwischenzeitig zulässigen gänzlichen Weitergabe des Bestandgegenstandes naturgemäß nicht in der aufgekündigten Wohnung, sondern anderswo - im gemeinsamen Haushalt gelebt hat und somit die engen familiären Beziehungen, von denen der gesetzliche Regelfall ausgeht, noch vorhanden sind. Dem erkennenden Senat scheint diese Betrachtungsweise aber nicht mit dem Gesetz vereinbar. Es kommt nach der gesetzlichen Regelung ganz offensichtlich auf das gemeinsame Wohnen in der aufgekündigten Wohnung an, von dem keinesfalls abgesehen werden kann (vgl MietSlg 21.487/49).

Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 1.Fall MRG ist danach nur dann nicht verwirklicht, wenn der Mieter nach Ende der zulässigen gänzlichen Untervermietung in die von ihm selbst wieder in naher Zeit dringend benötigte Wohnung zieht, was hier nicht der Fall ist, oder wenn vertraglich ein Eintrittsrecht trotz Fehlens des gemeinsamen Haushalts in der aufgekündigten Wohnung im maßgeblichen Zeitpunkt des Beginns der unzulässigen Untervermietung zumindest schlüssig vereinbart wurde. Es muß deshalb im fortgesetzten Verfahren auch geprüft werden, zu welchem Zweck die zeitlich beschränkte Weitergabe des Mietgegenstandes gestattet wurde. Sollte sich hiebei ergeben, daß dadurch die Zeit überbrückt werden sollte, bis eines der damals halbwüchsigen Kinder die Wohnung zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedarfes in naher Zukunft benötigt, wofür Beilage ./1 zu sprechen scheint, ist dieses Kind eintrittsberechtigt, andernfalls aber wäre der geltend gemachte Kündigungsgrund verwirklicht.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 Abs 1 ZPO.

Anmerkung

E31316

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1993:0080OB00591.92.0114.000

Dokumentnummer

JJT_19930114_OGH0002_0080OB00591_9200000_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