jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/2/20 8Ob581/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.02.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.-Prof.Dr.Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Huber, Dr.Graf. Dr.Jelinek und Dr.Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I***** M*****, vertreten durch Dr.Andrea Wukovits, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei S***** W*****, vertreten durch Dr.Günther Steiner und andere Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgericht vom 1.März 1991, GZ 41 R 914/90-29, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Hernals vom 13.September 1990, GZ 5 C 2030/89i-20, abgeändert 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 2.899,20 bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung (darin S 483,20 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin, die in H***** wohnt, ist Eigentümerin einer Wohnung in Wien. Mit 1.7.1983 vermietete sie der Beklagten mit einem unbefristeten Untermietvertrag diese Wohnung um S 2.500 monatlich. In einem Verfahren vor der Schlichtungsstelle wurde die nunmehr Beklagte als Hauptmieterin anerkannt. Sie bewohnt die Wohnung gemeinsam mit ihrer mittlerweile 13jährigen Tochter.

Die Tochter der Klägerin studiert in Wien Finno-Ugristik und Geschichte. Sie leidet an einer Darmerkrankung. Im Jahr 1987, zu einer Zeit, als sie noch das Gymnasium in St.Pölten besuchte, traten die Beschwerden erstmals auf; sie war damals einige Zeit in stationärer Behandlung. Es bestand der Verdacht einer colitis ulcerosa. Dies ist eine besonders schwere Form einer Darmerkrankung. Es konnte aber die Diagnose der colitis ulcerosa nie eindeutig bestätigt werden. Sicher ist aber, daß sie an irgendeiner Darmerkrankung laboriert. Die dabei auftretenden Symptome sind Durchfall, fallweise Blutbeimengung im Stuhl und Bauchschmerzen. Diese treten nach wie vor in Schüben immer wieder auf, vor allem dann, wenn sie einer erhöhten Streßbelastung ausgesetzt ist. Eine solche Darmerkrankung kann auf verschiedene Ursachen zurückzuführen sein. Unter anderem spielt auch die psychische Komponente eine Rolle, allerdings nicht ausschließlich. Die Patientin wird mit Medikamenten behandelt, muß Diät halten und führt atemtherapeutische Übungen durch, zu der sie Ruhe benötigt. Es kann nicht festgestellt werden, daß sich der gesundheitliche Zustand der Patientin entscheidend bessern würde, wenn sie die aufgekündigte Wohnung benützen könnte. Es ist aber auch eine Tatsache, daß sie auf regelmäßige Essenszeiten, entsprechende Diät und vor allem auch auf die Vermeidung von Streß achten muß, damit sich ihr Zustand bessert bzw stabilisiert. Derzeit muß die Tochter der

Klägerin, der in Wien keine andere Wohnmöglichkeit zur Verfügung steht, täglich vier Stunden Fahrzeit in Kauf nehmen, um von ihrem Wohnort H***** nach Wien zum Universitätsstudium und zurück zu gelangen, und sie hat im Gasthaus keine Möglichkeit, die ihr auferlegte Diät einzuhalten.

Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung für rechtsunwirksam, weil es nicht der Meinung war, daß eine Nichtbenützbarkeit der Wohnung zu einer womöglich lebensgefährlichen Verschlechterung der Krankheit der Tochter der Klägerin führen werde. Es war nicht überzeugt, daß die Möglichkeit der Benützung der streitgegenständlichen Wohnung der einzige und sicherste Weg sei, den Gesundheitszustand der Tochter der Klägerin zu verbessern; der von der Rechtsprechung geforderte Notzustand liege daher nicht vor.

Das Berufungsgericht änderte die Entscheidung dahingehend ab, daß es die Aufkündigung für wirksam erklärte. Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 8 MRG (Eigenbedarf) liege vor: Nicht nur eine drohende lebensgefährliche Verschlechterung des Krankheitszustandes der Tochter der Klägerin sei als Notstand im Sinn dieser Gesetzesstelle zu qualifizieren. Aus der Kumulierung der extrem langen Fahrtzeiten mit den nachteiligen Auswirkungen des Fehlens einer eigenen Wohnung am Studienort auf das Krankheitsbild der Tochter der Klägerin ergebe sich die unabweisliche Notwendigkeit, den bestehenden Zustand zu beseitigen. Der Vermieter einer Eigentumswohnung brauche sich zur Befriedigung seines oder seiner Angehörigen Wohnbedürfnisses grundsätzlich nicht auf eine nicht in seinem Eigentum stehende Wohnmöglichkeit verweisen lassen, und zwar auch dann nicht, wenn in der Lage wäre, sich eine solche Wohnung zu beschaffen. Ein selbst verschuldeter Eigenbedarf liege hier nicht vor; die Krankheit der Tochter der Klägerin sei zum Zeitpunkt der Vermietung nicht voraussehbar gewesen. Daß sich die Klägerin bei Abschluß des Mietvertrages eines zwischengeschalteten Scheinhauptmieters bediente, anstatt von der Möglichkeit eines befristeten Mietverhältnisses Gebrauch zu machen, begründe kein Selbstverschulden, für welches dem Gekündigten die Beweislast treffe. Die Revision sei zulässig, weil zur Frage, inwieweit lange Zureisen zum Studienort in Verbindung mit beeinträchtigtem Gesundheitszustand des Studierenden Eigenbedarf zu begründen vermag, keine oberstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Revision der Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die Entscheidung im Sinn der Wiederherstellung des Ersturteils abzuändern; hilfsweise stellt sie auch einen Aufhebungsantrag.

Die Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die Beklagte meint, daß die Entscheidung des Berufungsgerichtes zur Frage des dringenden Eigenbedarfs von der oberstgerichtlichen Rechtsprechung abweiche, nach der nur ein echter Notstand diesen Kündigungsgrund verwirklichen könne, und ein solcher nicht vorliege: Aus der Nichtbenützbarkeit der Wohnung erwachse der Tochter kein schwerer gesundheitlicher Nachteil. Auch ein Wohnungseigentümer könne zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses auf eine nicht in seinem Eigentum stehende Wohnmöglichkeit verwiesen werden; es sei jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob eine solche Wohnung aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Klägerin nicht doch zumutbar sei. Auch liege nach der oberstgerichtlichen Rechtsprechung selbstverschuldeter Eigenbedarf vor: Die Vermieterin habe einen Scheinhauptmieter dazwischengeschaltet, obwohl sie unter Ausnützung der ihr vom Gesetzgeber ausdrücklich eingeräumten Gestaltungsmöglichkeiten ohne weiteres die Möglichkeit gehabt hätte, einen den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Mietvertrag so abzuschließen, daß die Wohnung zu den von ihr gewünschten Zeitpunkt zur Verfügung gestanden wäre. Außerdem ergebe sich aus ihrem Vorbringen, es sei (angeblich) vereinbart worden, daß das Mietverhältnis mit dem 18. Geburtstag der Tochter der Klägerin befristet sein sollte, sie habe bereits zum Zeitpunkt bei Abschluß des Mietvertrages gewußt, daß sie die gegenständliche Wohnung in absehbarer Zeit für ihre Tochter benötigen werde.

Rechtliche Beurteilung

Der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 8 MRG ist nur gegeben, wenn ein dringender Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Deszedenten an dem Wohnraum besteht und dieser nicht selbst verschuldet ist. Handelt es sich wie hier um eine vermietete Eigentumswohnung, entfällt nach lit b dieser Bestimmung die sonst geforderte Interessenabwägung.

Der Kündigungstatbestand des § 30 Abs 2 Z 8 MRG entspricht dem des § 19 Abs 2 Z 5 MG. Unterschiedlich ist nur der jeweils vorgesehene Entfall der Interessenabwägung. Die wörtliche Übernahme des Kündigungstatbestandes des § 19

Abs 2 Z 5 MG in die neue Regelung spricht nach Ansicht des Obersten Gerichtshofes für die Annahme, daß die jahrzehntelange Auslegung der alten Bestimmung keine Bedenken des Gesetzgebers erweckt hat. Es liegen daher keine Anhaltspunkte für ein neues, den geänderten Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt entsprechendes Verständnis der Eigenbedarfsbestimmung vor. Der für das Erfordernis des dringenden Eigenbedarfs angelegte Maßstab soll daher trotz leichter Entspannung auf dem Wohnungsmarkt nicht gelockert werden (JBl 1985, 238 ua; kritisch hiezu Würth in Rummel II Rz 36 zu § 30 MRG). Gefordert wird die Notwendigkeit, den bestehenden Zustand sobald wie möglich zu beseitigen. Dies führt dazu, daß der Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfs selten als gegeben angesehen wird. Am ehesten läßt die Rechtsprechung diesen Kündigungsgrund in Fällen der Gefahr gesundheitlicher Schädigung greifen (MietSlg 33.350 ua); auch hier legt sie aber recht unterschiedliche Maßstäbe an (vgl die bei Würth aaO angeführten Belegstellen), sodaß in diesem Zusammenhang nicht wie in der E WoBl 1988, 92 gesagt werden kann, eine Mitwirkung des Obersten Gerichtshofes an der Konkretisierung des unbestimmten Gesetzesbegriffes des "dringenden Eigenbedarfs" im Wege der Fallvergleichung sei im Hinblick auf eine umfangreiche gefestigte Rechtsprechung nicht von Nöten.

Die Ansicht der Beklagten und des Erstgerichtes, daß dringender Eigenbedarf nur bei schwerer, ja lebensbedrohender gesundheitlicher Schädigung des Vermieters oder seiner Angehörigen zu bejahen ist, kann nicht geteilt werden: Auszugehen ist von der Feststellung, daß die Aufrechterhaltung des bestehenden Zustandes die Gefahr einer leichten Verschlechterung des ohnedies schon bedenklichen gesundheitlichen Zustandes des jungen Mädchens mit sich bringt, daß er aber jedenfalls eine Stabilisierung oder Gesundung verhindert. Gerade bei einem so jungen Menschen wie der Tochter der Klägerin muß alles getan werden, damit eine bestehende Krankheit so weit wie möglich eingedämmt und, wenn möglich, auch geheilt wird, um die Gefahr einer Dauerinvalidität zu vermeiden. Die Tochter der Klägerin benötigt eine Wohnung in der Nähe ihres Studienortes, um sich ihre benötigte, im Gasthaus aber nicht erhältliche Diätkost zubereiten und die notwendigen Atemübungen in Ruhe absolvieren zu können. Beides ist ihr nicht möglich, wenn sie zeitig in der Früh von ihrem Heimatort wegfahren muß und erst spät abends wieder dorthin zurückkehrt. Hinzu kommt, daß sie derzeit die Beschwernisse einer täglich vierstündigen Fahrzeit auf sich nehmen muß - was schon bei gesunden Menschen zu extrem starken Belastungen führt- , die notgedrungen zu weiteren gesundheitlichen Belastungen führen müssen, obwohl sie Streßsituationen zur Vermeidung weiterer Krankheitsschäden möglichst vermeiden soll. Der Umstand, daß sie möglicherweise von Zeit zu Zeit (zB vor und bei Prüfungen) auch sonst in Streßsituationen geraten kann, die ihrer Gesundheit abträglich sein können, ändert nichts an dieser Situation; die mit der extrem langen Fahrzeit und dem Mangel einer für sie nötigen Diätkost verbundenen gesundheitlichen Beeinträchtigungen können jedenfalls durch eine Wohnmöglichkeit in der Nähe ihres Studienortes vermieden werden.

Dies alles führt zu der Folgerung, daß die Tochter der Klägerin daher einen dringenden Wohnbedarf im Sinn des § 30 Abs 2 Z 8 MRG an der streitgegenständlichen Wohnung hat.

Wie der Oberste Gerichtshof in seiner E vom 27.4.1989,7 Ob 580/89, bereits eingehend dargelegt hat, ergibt sich aus § 30 Abs 2 Z 8 lit b MRG, daß der Gesetzgeber die Absicht einer Person, ihren oder ihrer Deszedenten Wohnbedarf in einer Eigentumswohnung zu befriedigen privilegiert, indem er in solchen Fällen von einer Interessenabwägung absieht. Eigentumswohnungen werden in der Regel zum Zweck der Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses gekauft; dies muß bei Miethäusern nicht der Fall sein, weil die dort vorhandene Vielzahl von Wohnungen die Absicht einer Kapitalanlage ebenso nahelegt wie die Absicht der Befriedigung des Wohnbedarfes. Der Gesetzgeber hat also den in der Regel anzunehmenden Willen des Vermieters, zur Befriedigung seines Wohnbedarfes sein Eigentum heranzuziehen, besonders berücksichtigt. Eine Einschränkung des diesbezüglichen Verfügungsrechtes des Wohnungseigentümers hat er nur durch die Beschränkung des Kündigungsrechtes auf den Fall des Vorliegens eines dringenden Eigenbedarfes normiert. Daraus folgt, daß im allgemeinen der Vermieter, der über keine ausreichende Wohnmöglichkeit verfügt, mit seiner Eigenbedarfskündigung nicht schon deshalb auf die Möglichkeit der Beschaffung einer Wohnung in einem ihm nicht gehörigen Haus verwiesen werden darf, weil er finanziell in der Lage wäre, sich eine solche Wohnung zu beschaffen. Eine Interessenabwägung hat nämlich auch hinsichtlich der finanziellen Frage zu entfallen. Von diesem Grundsatz mag eine Ausnahme nur dann gerechtfertigt sein, wenn das Einkommen oder Vermögen des Vermieters so groß ist, daß durch die Rechtswirksamerklärung der Eigenbedarfskündigung der Gedanke des Notstandes geradezu ad absurdum geführt werden würde (7 Ob 580/89). Diesbezüglich hat die Beklagte nichts vorgebracht und es sind auch im Verfahren hiefür keine Anhaltspunkte hervorgekommen. Im vorliegenden Fall würde

die Klägerin wohl bei Verneinung des Kündigungsrechts trotz dringenden Eigenbedarfs finanziell erheblich geschädigt, weil es erfahrungsgemäß praktisch nicht möglich ist, sich eine Kleinwohnung mit Kochgelegenheit zu dem von der Beklagten bezahlten Mietzins von S 2.500 monatlich zu beschaffen.

Auch den Einwand der Beklagten, der Eigenbedarf sei selbstverschuldet, hat das Berufungsgericht zu Recht verneint. Selbstverschulden am Eigenbedarf, der einer erfolgreichen Kündigung entgegenstünde, ist dann anzunehmen, wenn der Vermieter schuldhaft eine Sachlage herbeiführt, die ihn zwingt, zur Deckung seines Eigenbedarfs zur Kündigung zu schreiten, sei es, daß er eine Gelegenheit, den eigenen Bedarf auf andere Weise als durch Kündigung zu befriedigen, versäumt hat (insbesondere durch Vergabe einer freigewordenen Wohnung), oder daß er eine Wohnung aufgegeben oder einem Dritten überlassen hat, obwohl er wußte, daß seine neue Unterkunft zu Wohnzwecken nicht geeignet ist. Ein derartiges Verschulden ist aber zu verneinen, wenn der Bedarf erst nach der Vermietung einer Wohnung entstanden ist. Die Behauptungs- und Beweislast für das Verschulden trifft den Mieter (Würth in Rummel II Rz 37 zu § 30 MRG mwN; vgl insbes MietSlg 33.353 und 38.476).

Abgesehen davon, daß dann, wenn die Wohnung für einen Dritten benötigt wird, sich nach der Rechtsprechung (SZ 31/34) ein allfälliges Selbstverschulden nach den Verhältnissen des Deszedenten richtet, ist ein solches schon deshalb zu verneinen, weil die Tochter der Klägerin erst Jahre nach dem Abschluß des Mietvertrages erkrankt ist und die Klägerin daher nicht wissen konnte, daß sie deshalb die Wohnung benötigen werde, wenn ihre Tochter in Wien studieren sollte. Im übrigen wäre wohl auch die Vorhersehbarkeit eines Wohnbedarfes wegen eines allfälligen Studiums eines Kindes in mehr als fünf Jahren zu wenig konkret, als daß die zwischenzeitige Vermietung ein Selbstverschulden begründen könnte; bei einem erst 13jährigen Kind sind konkrete Prognosen über Studienfähigkeit und Berufsziele in der Regel noch nicht möglich. Ob die Klägerin bei Abschluß des Mietvertrages ein Scheinhauptmietverhältnis vorschob oder nicht, ist unerheblich; die Beklagte hat sich ihre Stellung als Hauptmieterin in einem gerichtlichen Verfahren erkämpft. Es ist lediglich zu prüfen, ob sie als Hauptmieterin wegen dringenden Eigenbedarfs der Vermieterin oder ihrer Deszedentin gekündigt werden kann; dies ist aus den oben angeführten Gründen zu bejahen. Im übrigen hätte die Beklagte bei der von ihr aufgezeigten Möglichkeit des Abschlusses eines auf fünf Jahre befristeten Mietvertrages, dessen Unterlassung sie der Klägerin als Selbstverschulden anrechnen will, die Wohnung schon längst räumen müssen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E28096

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0080OB00581.91.0220.000

Dokumentnummer

JJT_19920220_OGH0002_0080OB00581_9100000_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