jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/5/28 84Ob536/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.05.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Prof. Dr.Friedl als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr.Gamerith, Dr.Kodek, Dr.Niederreiter und Dr.Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien

1. Gabriele N*****, 2. Helga G*****, beide vertreten durch Dr.Norbert Scherbaum, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagte Partei Roderich F*****, vertreten durch Dr.Richard Kaan, Rechtsanwalt in Graz, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Graz als Berufungsgericht vom 30.Jänner 1991, GZ 3 R 14/91-18, womit das Urteil des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 19.Oktober 1990, GZ 7 C 248/90m-11, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das Urteil des Berufungsgerichtes wird aufgehoben; die Rechtssache wird zur allfälligen Ergänzung der Berufungsverhandlung und neuerlichen Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Klägerinnen sind seit 26.7.1988 Eigentümerinnen des Hauses G*****. Mit Mietvertrag vom 2.1.1973 mietete der Beklagte vom Rechtsvorgänger der Klägerinnen die im Parterre dieses Hauses gelegene Wohnung top.Nr.2, bestehend aus Zimmer und Küche samt Kellerabteil.

Im Jahr 1975 kaufte der Beklagte eine Eigentumswohnung im Haus G*****, mit einer Nutzfläche von rund 90 m2, welche er bis 1981 als Büro benützte und anschließend vermietete. Seit 3.4.1986 wohnt der Beklagte in seiner Eigentumswohnung. Die Mietwohnung benützt er seither nicht mehr; bis zum Jahr 1988 überließ er sie einem Dritten, vom September 1988 bis zum März 1990 wurde die Wohnung überhaupt nicht benützt. Seit März 1990 sucht Johann P***** die Mietwohnung regelmäßig und möglichst unauffällig auf. Der Beklagte stellte ihn der Wohnungsnachbarin als neuen Mitbewohner vor und erkundigte sich ca ein Monat danach nach seinem Betragen.

In der Zeit vom 1.8.1989 bis 30.5.1990 hielt sich der Beklagte ca 20 Mal im Ausland auf.

Da der Beklagte seit dem Jahr 1989 arbeitslos ist, trägt er sich mit dem Gedanken, seine Eigentumswohnung zu verkaufen; eine konkrete Verkaufsabsicht und das Vorhandensein ernsthafter Kaufinteressenten sind jedoch nicht erwiesen.

Die Klägerinnen kündigen dem Beklagten die Mietwohnung unter Geltendmachung der Kündigungsgründe gemäß § 30 Abs 2 Z 3, 4 und 6 MRG zum 30.9.1990 auf. Der Beklagte benötige die Mietwohnung nicht mehr zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses. Er habe die Wohnung mehrere Jahre lang leerstehen lassen und sie nunmehr an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins unverhältnismäßig hohe Gegenleistung weitergegeben. Der Beklagte habe die Wohnung jahrelang vernachlässigt und niemals gelüftet, so daß die Holzteile im Inneren der Wohnung bereits zu morschen begännen. Auch im Zuge der Weitergabe habe der Beklagte nicht für die Sanierung der vernachlässigten Wohnung gesorgt.

Der Beklagte beantragt die Aufhebung der Aufkündigung. Die Mietwohnung bilde den Mittelpunkt seiner Lebens- und Wohninteressen. Seine Eigentumswohnung werde er ab 22.8.1990 wieder vermieten müssen, weil er dann keine Arbeitslosenunterstützung mehr erhalten werde. Auf Grund des Mietvertrages sei der Beklagte berechtigt, einen Mitbewohner aufzunehmen. Er habe die Mietwohnung jedenfalls nicht gegen ein unverhältnismäßig hohes Entgelt weitergegeben. Die - auch durch häufige Auslandsaufenthalte verursachte - jahrelange Nichtbenützung der Wohnung sei den Hauseigentümern bekannt gewesen; die Klägerinnen könnten deshalb diese Tatsache nicht mehr als Kündigungsgrund geltend machen.

Das Erstgericht erkannte die Aufkündigung als wirksam. Der Beklagte habe den Mietgegenstand zur Gänze weitergegeben und benötige ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich selbst oder für eintrittsberechtigte Personen. Daß er einen Vermittlungsauftrag für den Verkauf der Eigentumswohnung erteilt hat, lasse für sich allein nicht auf ein schützwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses schließen; der Beklagte habe damit möglicherweise nur versucht, sich einen Überblick über den Markt zu verschaffen. Wegen seiner hohen Preisvorstellung sei ein Verkauf der Eigentumswohnung in absehbarer Zeit jedoch nicht anzunehmen. Daher sei der Kündigungstatbestand des § 30 Abs 2 Z 4 (erster Fall) MRG verwirklicht; auf dessen Geltendmachung hätten die Klägerinnen auch nicht verzichtet.

Das Berufungsgericht hob die Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab; weiters sprach es aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Das Berufungsgericht hielt ein Eingehen auf die Beweisrüge für nicht erforderlich, weil es schon auf Grund der vorliegenden Feststellungen zu einer Abänderung der Entscheidung des Erstgerichtes kommen müsse. Von den beiden Kündigungsgründen des § 30 Abs 2 Z 4 MRG hätten die Klägerinnen nur den zweiten Fall, nämlich die Weitergabe gegen unverhältnismäßiges Entgelt, geltend gemacht; ein unverhältnismäßiges Entgelt sei aber nicht erwiesen worden. Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 6 MRG komme schon dann nicht zum Tragen, wenn die aufgekündigte Wohnung von irgendwem bewohnt werde; jegliche Weitergabe eines Bestandobjektes sei nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG als lex specialis zu beurteilen. Der Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2 Z 3 MRG sei nicht mehr zu prüfen, weil die klagenden Parteien die Unterlassung seiner Behandlung durch das Erstgericht im Berufungsverfahren nicht gerügt hätten.

Gegen dieses Urteil richtet sich die wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung und Mangelhaftigkeit des Verfahrens erhobene außerordentliche Revision der Klägerinnen mit dem Antrag, das Urteil des Erstgerichtes wiederherzustellen; hilfsweise stellen die Klägerinnen auch einen Aufhebungsantrag.

Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen oder ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, weil das Berufungsgericht einen infolge seiner Rechtsansicht zu Tage tretenden Feststellungsmangel mit der unrichtigen Begründung nicht wahrgenommen hat, daß die (in erster Instanz siegreichen!) Klägerinnen die Unterlassung der Behandlung des Kündigungsgrundes gemäß § 30 Abs 2 Z 3 MRG im Berufungsverfahren nicht gerügt haben; damit hängt aber die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage des Verfahrensrechtes ab, der zur Wahrung der Rechtssicherheit erhebliche Bedeutung zukommt. Die Revision ist auch berechtigt.

Mit Recht wendet sich die Revision gegen die Unterlassung der Behandlung des Kündigungsgrundes gemäß§ 30 Abs 2 Z 3 MRG. Es liegt allerdings kein - für die siegreichen Klägerinnen in der Berufungsbeantwortung nicht rügepflichtiger (siehe EFSlg 52.237; ÖBl 1990, 122 ua) - Mangel des erstinstanzlichen Verfahrens vor, weil das Erstgericht den Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2 Z 4, erster Fall, MRG bejaht hat und auf weitere Kündigungsgründe somit nicht mehr eingehen mußte. Stellt sich im Berufungsverfahren jedoch heraus, daß das Erstgericht - ausgehend von einer anderen Rechtsansicht - nicht alle Tatsachenfeststellungen getroffen hat, die für die rechtliche Beurteilung erforderlich

sind, dann ist das Berufungsgericht verpflichtet, die rechtliche Beurteilung der Sache nach jeder Richtung hin zu prüfen. Bei Vorliegen einer ordnungsgemäßen Rechtsrüge sind dabei Feststellungsmängel auch von Amts wegen wahrzunehmen (Fasching, LB2 Rz 1774). Nur dann, wenn das Erstgericht die Aufkündigung aufgehoben hätte und die Klägerinnen in der Berufung auf den Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2 Z 3 MRG nicht mehr zurückgekommen wären, hätte das Berufungsgericht diesen Kündigungsgrund nicht mehr berücksichtigen dürfen (vgl SZ 19/262; MietSlg 39.767; WoBl 1989/17). Auch dann, wenn die Entscheidung über die Rechtsverhältnisse der Streitteile nicht hinausgeht, ist auch im Rahmen eines außerordentlichen Rechtsmittels der Einzelfallgerechtigkeit insoweit Rechnung zu tragen und die Revision zur Wahrung der Rechtssicherheit als zulässig zu erachten, als die Entscheidung des Berufungsgerichtes auf einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage beruhte (EFSlg 46.695 ua). Dieser Grundsatz gilt auch im Fall einer unrichtigen Anwendung des Verfahrensrechtes.

Aber auch der Auffassung des Berufungsgerichtes, daß die Klägerinnen den ersten Fall des Kündigungsgrundes gemäß § 30 Abs 2 Z 4 MRG nicht geltend gemacht hätten, kann nicht beigepflichtet werden. Nach§ 33 Abs 1 MRG hat der Vermieter in der Kündigung die Kündigungsgründe kurz anzuführen; andere Kündigungsgründe kann er in diesem Verfahren nicht mehr geltend machen. Enthält ein gesetzlicher Kündigungsgrund - wie § 30 Abs 2 Z 4 MRG - mehrere Tatbestände, dann muß der geltend gemachte Tatbestand in der Aufkündigung individualisiert werden. Ist das geschehen, dann kommt es bei der Entscheidung darüber, was als Kündigungsgrund geltend gemacht wurde, nur auf die Tatschenbehauptungen an (MietSlg 30.461; MietSlg 36.456; MietSlg 38.493; Würth in Rummel, ABGB, Rz 3 zu § 33 MRG). Die Klägerinnen haben in der Aufkündigung vorgebracht, daß der Beklagte seit langem nicht mehr in der aufgekündigten Wohnung wohne, sie auch nicht mehr dringend für sich benötige und sie nunmehr - gegen unverhältnismäßiges Entgelt - weitergegeben habe. Eine Einschränkung auf den zweiten Fall des § 30 Abs 2 Z 4 MRG ist in der Verwendung der Worte "gegen unverhältnismäßiges Entgelt" dann nicht zu sehen, wenn erkennbar die gänzliche Weitergabe des Mietgegenstandes und der Mangel eines schutzwürdigen Interesses an der Aufrechterhaltung des Mietvertrages beanstandet wurden und sich - wie hier - das gesamte Tatsachenvorbringen ausdrücklich auf alle geltend gemachten Kündigungstatbestände bezieht. Unter diesen Umständen darf nicht angenommen werden, daß die gänzliche Weitergabe einer Wohnung, die der Mieter nach dem Vorbringen des Vermieters nicht mehr benützt und in absehbarer Zeit auch nicht benötigt, nur wegen der Unverhältnismäßigkeit des vom Dritten geforderten Entgelts aufgekündigt wurde.

Aus den dargelegten Gründen war daher der Revision Folge zu geben und die Sache zur allfälligen Verhandlung und neuerlichen Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Das Berufungsgericht wird im fortgesetzten Verfahren die Tatsachenrüge in der Berufung des Klägers zu erledigen und das Vorliegen des Kündigungsgrundes gemäß § 30 Abs 2 Z 4, erster Fall, MRG zu beurteilen haben. Sollte sich danach herausstellen, daß dieser Kündigungsgrund nicht gegeben ist, dann ist auch die Prüfung des Kündigungsgrundes gemäß § 30 Abs 2 Z 3 MRG zu veranlassen.

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens gründet sich auf§ 52 Abs 1 ZPO.

Anmerkung

E26516

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0040OB00536.91.0528.000

Dokumentnummer

JJT_19910528_OGH0002_0040OB00536_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