

TE OGH 1990/6/28 60b588/90

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.06.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schobel, Dr. Schlosser, Dr. Redl und Dr. Kellner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Trude G***, Hausfrau, Moosstraße 164a, 5020 Salzburg, vertreten durch Dr. Karl Endl, Dr. Michael Pressl, Rechtsanwälte in Salzburg, wider die beklagte Partei Anna P***, Hausfrau, Guetratweg 21, 5020 Salzburg, vertreten durch Dr. Reinhard Bruzek, Rechtsanwalt in Elsbethen, wegen Aufkündigung, infolge der Rekurse beider Streitteile gegen den Beschluß des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 7. Februar 1990, GZ 21 R 397/89-10, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Salzburg vom 4. Oktober 1989, GZ 15 C 1723/89-6, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Beiden Rekursen wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Mit Aufkündigung vom 21.6.1989 kündigte die Klägerin der Beklagten, die im ersten Stock des Hauses 5020 Salzburg, Guetratweg 21, gelegenen Beständräumlichkeiten, bestehend aus Küche, zwei Zimmern, Vorraum, Bad, WC, Speisekammer, Holzlage samt Nebenräumlichkeiten zum 31.8.1989 gerichtlich auf. Sie stützte ihr Kündigungsbegehren auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs.2 Z 8 MRG und hilfsweise auch auf jenen des § 30 Abs.2 Z 9 MRG. Sie brachte im wesentlichen vor, die Beklagte bewohne auf Grund eines mündlich geschlossenen Bestandvertrages die im ersten Stock des im Eigentum der Klägerin stehenden Einfamilienhauses gelegenen Räumlichkeiten. Es bestehe ein dringender Eigenbedarf. Eine Interessenabwägung habe nicht stattzufinden, da sich die aufgekündigten Räumlichkeiten in einem Einfamilienhaus befänden.

Die Beklagte bestritt in ihren Einwendungen das Vorliegen eines Eigenbedarfes. Sie behauptete, es liege kein notstandsähnliches Wohnbedürfnis der Vermieterin oder begünstigter naher Angehöriger vor. Die Beklagte bewohne eine von zwei selbständigen Wohnungen, eine Interessenabwägung müsse zu ihren Gunsten entschieden werden. Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. Es traf folgende Feststellungen:

Die Klägerin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 599 KG Leopoldskron, bestehend aus dem Grundstück Nr.137/45 Garten mit dem darauf errichteten Haus Guetratweg 21. Sie hat das Eigentum an dieser Liegenschaft auf Grund des Notariatsaktes vom 18.1.1979 von ihrer am 13.6.1915 geborenen Tante Elisabeth K*** erworben. Die Käuferin hat

gegenüber ihrer Tante eine Verpflichtung aus einem Leibrentenvertrag übernommen. Im ersten Stock dieses Hauses wohnt die Beklagte auf Grund einer mündlichen Mietvereinbarung auf unbestimmte Zeit.

Die Klägerin wohnt mit ihrem 26 Jahre alten Sohn aus erster Ehe, Manfred H***, im Haus ihres nunmehrigen Ehemannes, Adolf G***, in Salzburg, Moosstraße 164 a. Der Sohn der Klägerin ist im österreichischen Postdienst als Beamter gegen ein monatliches Nettoentgelt von rund S 9.000 beschäftigt. Seine Freundin ist 23 Jahre alt und verdient als Verkäuferin in der Schmuckbranche monatlich netto ca. S 6.000. Die Bekanntschaft zwischen den Beiden dauert seit etwa drei Jahren. Manfred H*** bewohnt ungefähr seit 16 Jahren ein 10 m² großes Zimmer im Haus seines Stiefvaters und bezahlt seiner Mutter, die über keine Einkünfte außer den Mieteinnahmen aus dem Vertrag mit der Beklagten verfügt, monatlich S 1.500 für Wäsche und Betreuung. Mit diesem Betrag sind auch Wasserverbrauch und Stromkosten abgegolten. Die Klägerin gibt ihrem Ehemann davon keine Beträge weiter.

Manfred H*** versteht sich seit einiger Zeit nicht mehr mit seinem Stiefvater, der seinerseits die Gewohnheiten seines Stiefsohnes unerträglich findet, da dieser raucht und seine Freundin sehr häufig über Nacht in seinem kleinen Zimmer beherbergt. Am Morgen ergeben sich dann Schwierigkeiten wegen der Benützung des WCs und des Bades. Adolf G*** hat seinen Stiefsohn schon vor einigen Jahren aufgefordert, das Haus zu verlassen, und nunmehr einen endgültigen Termin bis 31.12.1989 gesetzt. Er hat angedroht, den Stiefsohn notfalls zu diesem Zeitpunkt "eigenhändig vor die Tür zu setzen". Manfred H*** beabsichtigt, seine Freundin zu heiraten, wenn er sich eine ca. 45 m² große Wohnung, die nicht mehr als S 4.000 monatlich kostet, leisten kann. Die Klägerin hat ihrem Sohn für den Fall des Freiwerdens der aufgekündigten Wohnung diese Wohnung versprochen, hat jedoch noch keine näheren Mietbedingungen festgelegt. Sie ist aber darauf angewiesen, daß Manfred H*** die nun von der Klägerin getragene Leibrente für die Tante im wertgesicherten Ausmaß von ca. S 3.000 monatlich übernimmt und auch die in erheblichem Ausmaß anfallenden Kosten für die Haussanierung trägt.

Der Ehemann der Klägerin hat eine Tochter aus erster Ehe, die derzeit in Wien studiert und allenfalls in dem nunmehr von Manfred H*** benützten Zimmer untergebracht werden soll.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht den Sachverhalt im wesentlichen dahin, daß ein dringender Eigenbedarf des Sohnes der Klägerin nicht gegeben sei. Im Hinblick auf dessen Nettoeinkommen von S 9.000 sei die aufgekündigte Wohnung bei Übernahme der Leibrentenverpflichtung von monatlich mindestens S 3.000 und der notwendigen größeren Sanierungsarbeiten im Haus für ihn nicht erschwinglich. Überdies hätte Manfred H*** nach Erreichen der Selbsterhaltungsfähigkeit ausreichend Zeit gehabt, sich darauf einzustellen, daß er in der Wohnung seines Stiefvaters keine dauernde Bleibe haben werde. Eine notstandsähnliche Situation liege nicht vor, weil sich der Sohn der Klägerin zumindest um ein möbliertes Zimmer bemühen könne.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin Folge, hob das Ersturteil auf, trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf und sprach aus, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei.

Es führte rechtlich aus, in den von der Klägerin vorgelegten Protokollsabschriften über die Bauverhandlung vom 10.3.1955 und die Kollaudierungsverhandlung vom 3.12.1957 sei das nunmehr im Eigentum der Klägerin stehende Haus zwar als Einfamilienhaus bezeichnet, aus den Angaben in der Aufkündigung ergebe sich aber, daß die Beklagte die im ersten Stock des Hauses gelegenen Räumlichkeiten bewohne. Aus dem vorgelegten Notariatsakt vom 18.1.1979 ergebe sich weiters, daß Elisabeth K*** ein unentgeltliches Wohnrecht in der im Erdgeschoß des Hauses gelegenen, abgeschlossenen Wohnung, bestehend aus Vorraum, Wohnküche, Schlafzimmer, Kabinett, Bad mit WC und Speisekammer zustehe. In dem gegenständlichen Wohnhaus seien daher zwei selbständige Wohnungen vorhanden. Unter einem Einfamilienhaus sei jedoch ein Wohnhaus mit nur einer selbständigen Wohnung zu verstehen. Eine Abwägung der Interessen im Sinne des § 30 Abs.2 Z 8 könne daher nicht entfallen. Dringender Eigenbedarf liege aber entgegen der rechtlichen Beurteilung des Erstgerichtes vor. Der Sohn der Klägerin benütze in einem Alter von 26 Jahren ohne Rechtstitel die Wohnung seines Stiefvaters mit, der die prekäristische Aufnahme widerrufen habe. Der Gesetzgeber habe den in der Regel anzunehmenden Willen des Vermieters, zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses sein Eigentum heranzuziehen, berücksichtigt. Die Verweisung des Sohnes der Klägerin auf ein anzumietendes Untermietzimmer sei nicht möglich. Es sei daher vom Vorliegen einer notstandsähnlichen Situation und dem dringenden Wohnbedürfnis des Sohnes der Vermieterin auszugehen. Ob dieser sich die aufgekündigte Wohnung auch leisten könne, sei rechtlich unerheblich. Das Gesetz enthalte in diesem Umfang keine Beschränkung des

Kündigungsgrundes des Eigenbedarfes. Da das Erstgericht keine Feststellungen getroffen habe, die eine erst bei Bejahung des dringenden Eigenbedarfes vorzunehmende Interessenabwägung ermöglichen, sei das Verfahren ergänzungsbedürftig. Weil dem Berufungsgericht keine Entscheidung des Obersten Gerichtshofes zugänglich sei, unter welchen Voraussetzungen vom Vorliegen eines Einfamilienhauses oder von einem Teil eines Einfamilienhauses auszugehen sei, sei ein Rechtskraftvorbehalt zu setzen gewesen.

Rechtliche Beurteilung

Den Rekursen beider Streitparteien kommt keine Berechtigung zu. Während die Klägerin in ihrem Rekurs ausführt, im gegenständlichen Fall sei davon auszugehen, daß sich die gemieteten Wohnräume schon nach den Salzburger Bauvorschriften in einem Einfamilienhaus befänden, eine Interessenabwägung daher zu entfallen habe, macht die Beklagte geltend, die Aufkündigung sei schon deshalb aufzuheben, weil die Geltendmachung eines dringenden Eigenbedarfes einen Rechtsmißbrauch darstelle, wenn der die Wohnung Benötigende diese nicht finanzieren könne.

Dringender Eigenbedarf ist dann anzunehmen, wenn das Wohnbedürfnis des Vermieters oder seiner begünstigten Verwandten überhaupt nicht oder nur so unzugänglich gedeckt ist, daß eine notstandsartige, unabweisliche Notwendigkeit vorliegt, diesen Mangel so bald wie möglich zu beseitigen (EvBl 1972/76 uva). Die "Unfinanzierbarkeit" der benötigten Wohnung durch den Mieter oder seine Angehörigen ist, ganz abgesehen davon, daß nach den Feststellungen die Klägerin ihrem Sohn die Wohnung bei Freiwerden versprochen, aber noch keine Mietbedingungen festgelegt hat, kein Beurteilungskriterium des dringenden Eigenbedarfes. Daraus folgt, daß das Berufungsgericht bei der Lösung der Rechtsfrage des dringenden Eigenbedarfes nicht von der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes abgewichen ist, sodaß die Entscheidung in dieser Beziehung nicht von einer Rechtsfrage erheblicher Bedeutung im Sinne des § 519 Abs.2 (§ 502 Abs.1) ZPO abhängt. Ein weiteres Eingehen auf die diesbezüglichen Rekursausführungen der Beklagten kann daher unterbleiben. Das Berufungsgericht hat den Rekurs an den Obersten Gerichtshof auch nur zur Klärung der entscheidungswesentlichen Frage der Definition des im § 30 Abs.2 Z 8 a MRG verwendeten Begriffes "Einfamilienhaus oder Teile eines Einfamilienhauses" zugelassen. Hiezu hat der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung MietSlg.36.435/23 = JBl.1985, 238 ausführlich Stellung genommen und auch auf die Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage des Mietrechtsgesetzes 425 BlgNR XV.GP (S 42) verwiesen, die zu den im § 28 der Regierungsvorlage enthaltenen Fällen des Entfalles der Interessenabwägung ausführen, daß dies auf die besonderen Verhältnisse Rücksicht nehmen, die bei einem Einfamilienhaus oder einer Eigentumswohnung bestünden, da diese in der Regel zur Befriedigung des eigenen Wohnbedarfes errichtet würden. Zum Begriff des Einfamilienhauses sollten die Bauordnungen verglichen werden, so gelte etwa nach § 2 Z 13 der Nö.Bauordnung 1976 als "Einfamilienhaus: ein höchstens zweigeschoßiges Gebäude mit einer Wohneinheit bildenden Aufenthaltsräumen einschließlich Wohnmöglichkeiten für Hauspersonal" (vgl. auch Würth-Zingher, MRG2, 144).

Die §§ 14, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des ersten und zweiten Hauptstückes des Mietrechtsgesetzes gelten nach dessen § 1 Abs.4 Z 2 für Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen, wobei Wohnräume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen. Die Regierungsvorlage erläutert dazu, daß dieser Absatz, die bei Ein- und Zweifamilienhäusern bestehenden besonderen Umstände und Interessen berücksichtige (vgl. auch Würth-Zingher, aaO, 11). Unter einem Zweifamilienhaus ist daher ein Wohnhaus mit zwei selbständigen Wohnungen, unter einem Einfamilienhaus ein Wohnhaus mit nur einer selbständigen Wohnung zu verstehen. An dieser Begriffsbestimmung hat der Oberste Gerichtshof auch in seinen Entscheidungen 5 Ob 76,77/85 = MietSlg.37.235 und 2 Ob 673/85 = MietSlg.38.263 festgehalten.

Unter einer Wohnung aber ist ein selbständig abgeschlossener Teil eines Gebäudes zu verstehen, der objektiv geeignet ist, der Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses einer einzelnen Person oder einer durch enge Bande zusammengeführten Gemeinschaft (Familie) auf Dauer zu dienen (MietSlg.31.930/10, 37.235, 38.263). Im § 40 des Salzburger Bautechnikgesetzes (BauTG) werden "Kleinwohnhäuser" behandelt. Im Abs.1 werden diese als "Bauten mit höchstens zwei Vollgeschoßen und einem Dachgeschoß und nicht mehr als zwei Wohnungen je Vollgeschoß und einer Wohnung im Dachgeschoß" definiert. In dessen Abs.3 sind für Kleinwohnhäuser mit höchstens zwei Wohnungen (Einfamilienhäuser) Sonderbestimmungen für die Ausführung der Stiegen enthalten. Wolfgang H*** (Salzburger Baurecht, 289) weist hiezu zutreffend darauf hin, daß der hier in Klammer eingefügte Begriff "Einfamilienhaus" abweichend von Sprachgebrauch für eine bestimmte Art von Zweifamilienhäusern verwendet wird, sofern es der Definition des Kleinwohnhauses entspricht.

Den zitierten Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage des Mietrechtsgesetzes zum Begriff des Einfamilienhauses sollen "die Bauordnungen verglichen werden", und dem Umstand, daß gerade auf § 2 Z 13 der Nö.Bauordnung 1976 in der 1980 geltenden Fassung verwiesen wird, nach welcher Bestimmung dem Sprachgebrauch entsprechend ein Einfamilienhaus als "ein höchstens zweigeschoßiges Gebäude mit eine Wohneinheit bildenden Aufenthaltsräumen einschließlich Wohnmöglichkeiten für Hauspersonal" definiert wird, ist zu entnehmen, daß für die Ausnahmebestimmungen des § 30 Abs.2 Z 8 a MRG und des § 1 Abs.4 Z 2 MRG ein einheitlicher, nicht aber nach den einzelnen Bauordnungen der Länder unterschiedlicher Begriff des Einfamilienhauses zugrundezulegen ist. Die Bauordnungen sind nur ein Anhaltspunkt neben der Berücksichtigung auch des allgemeinen Sprachgebrauches und der Verkehrsauffassung. Der erkennende Senat sieht sich daher nicht veranlaßt, von der bisherigen Rechtsprechung und Begriffsbestimmung abzugehen.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung ist (ausgenommen für einen nachträglich vorgenommenen Dachbodenausbau, für den das Verfahren keinerlei Anhaltspunkt geboten hat) nicht etwa die Errichtung des Hauses, sondern das Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes am 1.1.1982, für später abgeschlossene Mietverträge das Abschlußdatum (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, 30 mwN). Die Frage, ob das gegenständliche Wohnhaus anlässlich seiner Errichtung als Einfamilienwohnhaus geplant oder kollaudiert wurde, ist - ganz abgesehen von der dem allgemeinen Sprachgebrauch widersprechenden Definition im § 40 Salzburger BauTG - daher nicht entscheidend. Das gegenständliche Haus weist jedenfalls zwei selbständige, abgeschlossene Wohnungen mit allen heute üblichen Nebenräumen auf, die eine abgesonderte Benützung ermöglichen und auch in dieser Weise tatsächlich benützt werden.

Zutreffend ist das Berufungsgericht daher davon ausgegangen, daß der Ausnahmetatbestand des § 30 Abs.2 Z 8 a erster Halbsatz MRG nicht vorliegt und zur abschließenden Beurteilung der Berechtigung der Aufkündigung noch die Abwägung der beiderseitigen Interessen und danach allenfalls die Entscheidung über das Eventualbegehren zu erfolgen hat.

Beiden Rekursen kommt daher keine Berechtigung zu.

Der Ausspruch über den Vorbehalt der Kosten des Rekursverfahrens beruht auf § 52 ZPO.

Anmerkung

E21198

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0060OB00588.9.0628.000

Dokumentnummer

JJT_19900628_OGH0002_0060OB00588_9000000_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