

# TE OGH 1986/9/30 20b648/86

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 30.09.1986

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Kralik, Dr.Melber, Dr.Huber und Dr.Egermann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Anneliese P\*\*\*, Heroldweg 1, 3411 Schwertberg, vertreten durch Dr.Heinz Knoflacher, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei Christine Z\*\*\*, Angestellte, Speckbacherstraße 8, 6020 Innsbruck, vertreten durch Dr.Bernhard Prochaska, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Aufkündigung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 17. Juni 1986, GZ.3 a R 248/86-28, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 3. Februar 1986, GZ.11 Cg 713/85-22, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Der Antrag der Klägerin auf Zuspruch der Kosten der Revisionsbeantwortung wird abgewiesen.

## Text

Begründung:

Eigentümerin des Hauses Innsbruck, Speckbacherstraße 8, war die am 22.10.1982 verstorbene Cäcilie S\*\*\*, die es der Klägerin als Legat vermachte. Gesetzliche Erbin nach Cäcilie S\*\*\* ist Katharina P\*\*\*, die Mutter der Klägerin. Katharina P\*\*\* über gab der Klägerin die Liegenschaft und überließ ihr die Benützung und Verwaltung. Der von der Klägerin mit der Verwaltung betraute Klagevertreter verständigte die Beklagte, die Mieterin einer Wohnung des genannten Hauses ist, daß die Klägerin neue Eigentümerin sei. Die Beklagte überwies ab diesem Zeitpunkt die Mietzinse auf das ihr bekanntgegebene Konto. Die Klägerin war nie bücherliche Eigentümerin der Liegenschaft, die im Jahre 1985 weiterveräußert wurde. Die Beklagte ist seit 1983 im Malfatti-Heim in Innsbruck beschäftigt. Sie hat dort ein Zimmer zur Verfügung, in welchem sie wohnt. In der Wohnung im Haus Speckbacherstraße 8 wohnt sie kaum mehr. Sie ist seit 1972 Eigentümerin einer Garconniere im Haus Innsbruck, Noldinstraße 8, die sie bis Anfang 1983 vermietet hatte. Mit einem Mietvertrag vom 8.2.1984 vermietete sie die Garconniere mit Wirkung vom 15.7.1984 neuerlich, doch wurde der Mietvertrag nur zum Schein abgeschlossen, um ein dringendes Wohnbedürfnis der Beklagten an der Wohnung im Haus Speckbacherstraße 8 vorzuschützen.

Mit Aufkündigung vom 26.1.1984 kündigte die Klägerin der Beklagten die im Haus Speckbacherstraße 8 gelegene Wohnung zum 31.3.1984 gerichtlich auf. Sie macht den Kündigungsgrund des § 30 Abs.2 Z 6 MRG geltend.

Die Beklagte bestritt die Legitimation der Klägerin zur Einbringung der Aufkündigung und das Vorliegen des geltend gemachten Kündigungsgrundes.

Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung für rechtswirksam und erkannte die Beklagte schuldig, die Wohnung zu räumen. Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten nicht Folge und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 60.000, nicht aber S 300.000 übersteige und die Revision zulässig sei. Das Gericht zweiter Instanz führte aus, nach ständiger Rechtsprechung sei auch der außerbücherliche Erwerber zur Kündigung legitimiert, wenn ihm Besitz und Verwaltung (Nutzung) der Liegenschaft übertragen worden seien und er in den Bestandvertrag eingetreten sei (MietSlg.24.180). Die Klägerin sei daher zur Einbringung der Aufkündigung legitimiert gewesen. Die Beklagte benütze die Wohnung nicht regelmäßig. Ihr dringendes Wohnbedürfnis an der aufgekündigten Wohnung könne zwar nicht deshalb verneint werden, weil sie im Malfatti-Heim wohne, denn das Dienstzimmer sei nicht als ausreichende und entsprechende Wohnmöglichkeit zu qualifizieren. Zu berücksichtigen sei jedoch, daß die Klägerin Eigentümerin einer Garconniere sei, die sie nur zum Schein vermietet habe. Überdies sei der Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung maßgebend, der Mietvertrag sei aber erst später abgeschlossen worden. Der geltend gemachte Kündigungsgrund liege daher vor.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision der Beklagten. Sie macht den Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung geltend und beantragt, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß die Kündigung aufgehoben werde. Die Klägerin beantragt, der Revision nicht Folge zu geben. Da der Wert des Streitgegenstandes S 300.000 nicht übersteigt, ist die Revision gemäß § 503 Abs.2 ZPO nur zulässig, wenn die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt, etwa weil das Berufungsgericht von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes abweicht oder eine solche Rechtsprechung fehlt oder uneinheitlich ist. An einen Ausspruch des Berufungsgerichtes über die Zulässigkeit der Revision ist der Oberste Gerichtshof gemäß § 508 a ZPO nicht gebunden. Für die Entscheidung des vorliegenden Falles sind zwei Rechtsfragen maßgebend, und zwar 1., ob die Klägerin, obwohl sie nie Eigentümerin der Liegenschaft war, aktiv legitimiert war, die Kündigung einzubringen, und 2., ob der Kündigungsgrund des § 30 Abs.2 Z 6 MRG dadurch verwirklicht ist, daß die Beklagte die Wohnung kaum benützt, an ihrer Dienststelle ein Zimmer zur Verfügung hat und überdies Eigentümerin einer Garconniere ist, die sie erst nach Einbringung der Kündigung zum Schein vermietete, um ein dringendes Wohnbedürfnis an der aufgekündigten Wohnung vorzuschützen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Zu 1.: Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ist der Legatar, auch wenn sein Eigentumsrecht nicht im Grundbuch eingetragen ist, zur Aufkündigung legitimiert, wenn ihm Besitz und Verwaltung (Nutzung) der Liegenschaft übertragen wurden und er in den Bestandvertrag eingetreten ist. Es bedarf keiner in eine bestimmte Form gekleideten Übergabe, sondern es genügt, daß der Erwerber den physischen Besitz und die Verwaltung des Hauses erhalten hat. Es kommt auf die tatsächliche Überlassung an (MietSlg.28.169, 35.207 ua). Da das Berufungsgericht dieser ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes folgte, kann die Frage der Legitimation der Klägerin zur Einbringung der Kündigung eine Zulassung der Revision nicht rechtfertigen.

Zu 2.: Im Sinne der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes liegt der Kündigungsgrund nach § 30 Abs.2 Z 6 MRG vor, wenn die Wohnung nicht regelmäßig verwendet wird und das Wohnbedürfnis anderweitig befriedigt ist (MietSlg. Band XXIX/30 uva). Hiebei sind stets die Verhältnisse des Einzelfalles entscheidend (MietSlg.32.393). Da das Berufungsgericht dieser Rechtsprechung folgte, vermag auch die Frage des Vorliegens des geltend gemachten Kündigungsgrundes eine Zulässigkeit der Revision im Sinne des § 503 Abs.2 ZPO nicht zu begründen.

Die Revision war daher zurückzuweisen.

Ein Anspruch der Klägerin auf Ersatz der Kosten der Revisionsbeantwortung besteht nicht, weil sie auf die Unzulässigkeit der Revision nicht hingewiesen hat.

### **Anmerkung**

E09136

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1986:0020OB00648.86.0930.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19860930\_OGH0002\_0020OB00648\_8600000\_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](http://www.jusline.at)