

# TE OGH 1986/3/18 50b519/86

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.03.1986

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes HONProf.Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Michael R\*\*\*, Arzt, Wien 18., Alsegger Straße 42/16, vertreten durch Dr. Ivo Reidinger, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Leopoldine P\*\*\*, Pensionistin, Wien 19., Rodlergasse 8/7, vertreten durch Dr. Rainer Brachtel, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 13. November 1985, GZ 41 R 1002/85-11, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Zwischenurteil des Bezirksgerichtes Döbling vom 30. Juli 1985, GZ 5 C 423/85-5, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Es wird der Revision Folge gegeben und in Abänderung des angefochtenen Urteils das Zwischenurteil des Erstgerichtes mit der Maßgabe wiederhergestellt, daß es zu lauten hat:

"Der in der Aufkündigung vom 23.5.1985, 5 K 57/85, geltend gemachte Kündigungsgrund des§ 30 Abs2 Z 9 MRG ist - vorbehaltlich der Ersatzbeschaffung durch den Kläger - gegeben."

Die Entscheidung über die Verfahrenskosten aller drei Instanzen bleibt dem Endurteil vorbehalten.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist auf Grund des zu TZ 1624/1985 verbücherten Kaufvertrages vom 9.11.1984 Hälfteigentümer der Liegenschaft EZ 1219 KG Oberdöbling, Haus Wien 19., Rodlergasse 8. Die Beklagte ist Mieterin der im genannten Haus gelegenen Wohnung top.Nr.7. Am 22.5.1985 kündigte der Kläger der Beklagten das Mietverhältnis aus den Kündigungsgründen des § 30 Abs1 und Abs2 Z 9 MRG zum 31.8.1985 auf. Er brachte vor, er benötige die aufgekündigte Wohnung dringend für sich zu Wohnzwecken und zur Eröffnung einer Arztpraxis; er müsse am 31.7.1985 aus der derzeit von ihm gemieteten Wohnung ausziehen und könne sich auch keine andere Wohnung leisten, weil er von der Stadt Wien mit 1.7.1985 als Turnusarzt gekündigt worden sei und dann arbeitslos sein werde. Der Kläger bot der Beklagten die Wohnung in Wien 16., Yppengasse 1/8, als Ersatzwohnung an und behielt sich gemäß § 32 MRG ein weiteres Ersatzangebot vor.

Die Beklagte erhob Einwendungen und beantragte die Aufhebung der Kündigung. Sie bestritt einen dringenden Eigenbedarf des Klägers und machte weiter geltend, daß ein eventuell gegebener dringender Eigenbedarf vom Kläger selbst verschuldet worden wäre. Im zweiten Stock des Hauses Wien 19., Rodlergasse 8, stehe die Wohnung top.Nr.18 frei. Im Zeitpunkt des Hauserwerbes sei dem Kläger bereits bekannt gewesen, daß sein Mietverhältnis am 31.7.1985 enden werde. Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung - vorbehaltlich der Ersatzbeschaffung durch den Kläger - mit

Zwischenurteil für rechtswirksam. Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Der Kläger bewohnte früher eine Eigentumsgarconniere, bestehend aus einem Raum mit rund 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche, in Wien 8., Bennogasse 3. Diese hatte er von seiner Mutter geerbt. Anfang 1984 holte er seine jetzige Gattin, eine Philippinin, nach Wien und mietete mit Vertrag vom 24.4.1984 - da die Garconniere zu klein war - die Eigentumswohnung top.Nr.16 im Haus Wien 18., Alsegger Straße 42. Diese Wohnung hat zwei Zimmer und Nebenräume und ist rund 70 m<sup>2</sup> groß. Sie wurde ihm überlassen, weil er mit der Wohnungseigentümerin bekannt ist. Er braucht nur die Betriebskosten zu entrichten, die ohne Heizung rund 2.500,- S im Monat betragen. Das Mietverhältnis wurde auf 14 Monate abgeschlossen und endet von selbst am 31.7.1985. Eine Kündigung durch den Mieter ist während der Mietzeit möglich. Die Vermieterin stellte von Anfang an klar, daß eine Verlängerung nicht in Frage komme, weil sie die Eigentumswohnung für ihre studierenden Kinder benötige. Die Garconniere in der Bennogasse verkaufte der Kläger Anfang 1985 um rund 200.000,- S. Diesen Betrag verwendete er im Zusammenhang mit der Auswanderung seiner Gattin.

Im Herbst 1984 trat ein flüchtiger Bekannter des Klägers, Horst N\*\*\*, an diesen mit dem Vorschlag heran, mit ihm gemeinsam das Haus Wien 19., Rodlergasse 8, zu erwerben. Der Kläger erwarb den Hälfteanteil um den Preis von 450.000,- S. Er wollte einerseits das Haus in Wohnungseigentum umwandeln und hoffte andererseits, daß - wie vom Verkäufer in Aussicht gestellt - in absehbarer Zeit Wohnungen frei würden, die er selbst beziehen oder zur Eröffnung einer Arztpraxis verwenden könnte. Den Kaufpreis finanzierte er zu einem geringen Teil aus Ersparnissen, zum größeren Teil mittels Kredits. Voraussetzung für den gemeinsamen Erwerb war, daß die im Haus vorhandenen Bestandobjekte von Anfang an zwischen den Käufern aufgeteilt würden. Es schlossen deswegen der Kläger und Horst N\*\*\* am 20.10.1984 eine Vereinbarung über die Aufteilung der Wohnungen, welche Horst N\*\*\* auf Grund der Baupläne erarbeitete. Mit dieser Vereinbarung wurden dem Kläger die Bestandobjekte top.Nr.7 bis 12 und 19 bis 21 (Wohnungen) sowie zwei Geschäftslokale, Horst N\*\*\* die anderen Wohnungen zugewiesen. In diesem Zeitpunkt war in dem Haus nur die Wohnung top.Nr.5 frei. Da Horst N\*\*\* das Haus in erster Linie deswegen erwerben wollte, um sich in Wien eine Wohnmöglichkeit zu verschaffen, hatte er sich diese Wohnung von Anfang an vorbehalten. Vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages am 9.11.1984 wurde noch die Wohnung top.Nr.18 durch Tod des Mieters frei. Horst N\*\*\* beanspruchte auf Grund der Vereinbarung mit dem Kläger auch diese Wohnung und baut sie derzeit für sich aus. Er hat inzwischen auch die Wohnung top.Nr.6 durch Kündigung wegen gänzlicher Weitergabe freibekommen. Von den dem Kläger zugeteilten Wohnungen ist bisher keine frei geworden; alle dem Kläger zustehenden Wohnungen und Geschäftslokale sind vielmehr vermietet. Der Dachboden ist ein Abstellraum; zum Ausbau wären erhebliche Mittel nötig, die der Kläger nicht hat.

Der Kläger wußte im November 1984 wohl, daß das Mietverhältnis in Ansehung der Eigentumswohnung in der Alsegger Straße am 31.7.1985 auslaufen werde, rechnete aber nicht damit, daß er ab diesem Zeitpunkt unbedingt eine Wohnung im Haus Rodlergasse benötigen würde. Er machte bis 30.6.1985 den Turnus bei der Gemeinde Wien und bewarb sich um eine Ausbildungsstelle als Facharzt. Es lagen für diese Stelle mehrere Bewerbungen vor, doch hoffte der Kläger, daß die Stelle ihm zuerkannt werden würde, wobei sich die Gemeinde Wien alle Interessenten "warm hielt". Hätte er die Stelle erhalten, so wäre es ihm - da bisher im Haus Rodlergasse 8 keine Wohnung frei geworden ist - finanziell möglich gewesen, sich als Übergangslösung eine andere Wohnung zu mieten. Der Kläger erhielt jedoch die Ausbildungsstelle nicht und wurde zum 30.6.1985 von der Gemeinde Wien gekündigt. Da keinerlei Aussicht auf eine Anstellung als Arzt besteht, ist er ab 1.7.1985 arbeitslos und hätte nur die Möglichkeit, eine Ordination als praktischer Arzt zu eröffnen, wofür ihm jedoch sowohl die Räumlichkeiten als auch die Mittel fehlen. Die Vermieterin besteht auf der Räumung der Eigentumswohnung zum 31.7.1985. Eine andere Wohnmöglichkeit haben der Kläger und seine Gattin - welche nicht berufstätig ist - nicht. Die Wohnung der Beklagten top.Nr.7 ist die einzige Wohnung im Parterre des Hauses, welche dem Kläger zugewiesen ist. Er hat gerade diese Wohnung gekündigt, um dort allenfalls auch eine Praxis führen zu können, obwohl der Raum (45 m<sup>2</sup>) für Wohnung und Praxis sehr knapp ist. Diesen Sachverhalt unterzog das Erstgericht nachstehender rechtlichen Beurteilung:

Eine Kündigung gemäß § 30 Abs2 Z 9 MRG setze dringenden Eigenbedarf, nämlich einen auf Seite des Vermieters eingetretenen Notstand, der die unabweisliche Notwendigkeit der ehesten Beseitigung dieses Zustandes begründe und nicht anders als durch Kündigung behoben werden könne, voraus (MietSlg.35.371 u.a.). Ein solcher dringender Eigenbedarf liege hier vor, weil der Kläger und seine Gattin ab dem 31.7.1985 keine andere Wohnmöglichkeit besäßen und der Obdachlosigkeit ausgesetzt wären.

Ein Selbstverschulden des Klägers sei zu verneinen. Die von ihm verkaufte Garconniere hätte den Wohnbedarf für zwei Personen nicht gedeckt. Auch der Kauf des Hausanteiles selbst habe den Kündigungsgrund nicht verschuldet. In diesem Zeitpunkt sei zwar sicher gewesen, daß das Mietverhältnis an der Eigentumswohnung ablaufe, doch sei nicht gewiß gewesen, daß es dem Kläger nicht möglich sein werde, sich dann eine Wohnmöglichkeit anders als durch die Kündigung zu verschaffen. Die Ausbildungsstelle als Facharzt sei ihm zwar nicht sicher gewesen, es sei aber auch nicht festgestanden, daß er sie nicht erhalten werde. Er habe auch bei der Aufteilung der im Haus vorhandenen Wohnungen nicht voraussehen können, daß bis 31.7.1985 keine der ihm zugewiesenen Wohnungen frei sein werde, wohl aber zwei Horst N\*\*\* zugewiesene Wohnungen. Der Hauskauf sei Voraussetzung dafür, daß der Kläger zur Kündigung legitimiert sei, aber nicht kausal für seinen Notstand gewesen, weil er den Hauskauf überwiegend mit Kredit finanziert und dafür nicht einen zur Beschaffung einer Wohnmöglichkeit ausreichenden Betrag verausgabt habe. Zudem sei sein Bedarf damals nicht sicher voraussehbar gewesen. Das Berufungsgericht hob die Aufkündigung als rechtsunwirksam auf, wies das Räumungsbegehren des Klägers ab, sprach aus, daß der von der Abänderung betroffene Wert des Streitgegenstandes 15.000,- S, nicht aber 300.000,- S übersteigt, und erklärte die Revision für zulässig. Es übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen und führte zur Rechtsrüge der Beklagten aus:

Die Kündigungsgründe nach § 30 Abs2 Z 8 beziehungsweise 9 MRG seien, abgesehen von dem Entfall der Interessenabwägung nach Z 8, identisch mit jenen nach § 19 Abs2 Z 5 beziehungsweise 6 MG. Es könne daher die zu den letztgenannten Kündigungsgründen ergangene Rechtsprechung auch auf den vorliegenden Fall angewendet werden. Nach ständiger Rechtsprechung sei primäre Voraussetzung der Kündigungsgründe nach § 30 Abs2 Z 8 beziehungsweise 9 MRG ein dringender Eigenbedarf des Vermieters im Sinne eines Notstandes, somit die unabweisliche Notwendigkeit, den bestehenden Zustand sobald wie möglich zu beseitigen (MietSlg.30.380, 33.351). Grundsätzlich sei für die Prüfung des Vorliegens eines Kündigungsgrundes der Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung maßgebend, weil das Gericht über die Wirksamkeit dieser Rechtshandlung zu entscheiden habe. Eine Änderung des Sachverhaltes während des Verfahrens zugunsten des Vermieters habe außer Betracht zu bleiben (MietSlg.25.281, 27.366, 28.315). Ein Bedarf, der im Zeitpunkt der Aufkündigung erst für die Zukunft zu erwarten sei, reiche im allgemeinen nicht aus. Künftige Ereignisse könnten eine Kündigung aber dann rechtfertigen, wenn sie mit einem hohen Grad von Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft zu erwarten seien (MietSlg.25.292, 28.315, 34.433, 35.375). Im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung (29.5.1985) sei bereits festgestanden, daß das befristete Mietverhältnis über die vom Kläger gemietete Wohnung am 31.7.1985 enden werde und keine Aussicht auf eine Verlängerung bestehe. Es sei daher davon auszugehen, daß schon im Zeitpunkt der Aufkündigung ein dringender Eigenbedarf in naher Zukunft bestanden habe.

Darin, daß der Kläger ungeachtet des Umstandes, daß das Mietverhältnis über die Wohnung in der Alsegger Straße am 31.7.1985 enden würde, noch Anfang 1985 seine ihm zur Verfügung stehende Eigentumswohnung verkauft habe, könne im vorliegenden Fall ein Selbstverschulden des Eigenbedarfes nicht erblickt werden, weil das Wohnbedürfnis zweier erwachsener Personen in einer nach den Feststellungen rund 20 m 2 großen, nur aus einem Raum bestehenden Garconniere nicht hinreichend befriedigt werden könne. Nach ständiger Rechtsprechung rechtfertige zwar der zur Zeit des Ankaufes eines Hauses bestehende Eigenbedarf des Vermieters die Aufkündigung einer Wohnung in diesem Haus (MietSlg.5.170, 5.854, 8.169, 8.935, 17.430). Ein solches Kündigungsrecht stehe aber dem Vermieter dann nicht zu, wenn er den Eigenbedarf selbst verschuldet habe. Ein Selbstverschulden des Vermieters liege vor, wenn er schuldhaft eine Sachlage geschaffen habe, die ihn zwingt, zur Deckung seines Bedarfes nach einer Wohnung einen Mieter zu kündigen. Dem Verhalten des Vermieters, das einen Bedarf zur Entstehung bringe, sei das Versäumen einer Gelegenheit, den Eigenbedarf auf andere Weise als durch Kündigung zu befriedigen, gleichzustellen (MietSlg.15.332, 16.362, 17.430). Es sei davon auszugehen, daß dem Kläger schon im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung mit Horst N\*\*\* über die Aufteilung der Bestandobjekte des Hauses Rodlergasse 8 am 20.10.1984 bekanntgewesen sei und bewußt sein habe müssen, daß er längstens bis zum 31.7.1984, also innerhalb von 9 Monaten, für sich eine neue Wohnung finden müsse. Wenn der Kläger dessen ungeachtet dem zweiten vorgesehenen Hälfteigentümer des Hauses nicht nur die damals bereits freistehende Hausherrenwohnung top.Nr.5, sondern auch völlig die Aufteilung der Verfügungsmöglichkeit über künftig freiwerdende Bestandobjekte des Hauses überlassen habe, ohne darauf Einfluß zu nehmen und sich auszubedingen, daß er die nächste im Haus freiwerdende Wohnung zur Befriedigung seines eigenen schon vorhersehbaren dringenden Eigenbedarfes erhalte, so habe der Kläger durch diese Unterlassung seinen nunmehrigen Eigenbedarf selbst verschuldet. Er habe nicht damit rechnen können, daß eine der seiner Verfügungsmöglichkeit unterliegenden Wohnungen innerhalb der nächsten 9 Monate tatsächlich frei

werden würde. Der Kündigungsgrund des Eigenbedarfes könne daher nicht mit Erfolg geltend gemacht werden (MietSlg.28.312, 33.353, 34.436, 35.376 u.a.). Da - soweit überblickbar - zur Frage, ob in der mangelnden Sorgfalt bei der Sicherung des eigenen vorhersehbaren dringenden Wohnbedarfes in naher Zukunft anlässlich des Abschlusses einer Benützungsregelung zwischen Miteigentümern eines Hauses über künftig freiwerdende Wohnungen ein Selbstverschulden zu erblicken sei, noch keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege, sei die Revision gemäß § 502 Abs4 Z 1 ZPO für zulässig zu erklären gewesen. Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die auf § 503 Abs1 Z 2, 3 und 4 (sowie Abs2) ZPO gestützte Revision des Klägers mit dem Antrag auf Wiederherstellung des erstgerichtlichen Zwischenurteils. Hilfsweise werden Aufhebungsanträge gestellt. Die Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist zulässig und auch berechtigt.

Daß die Revisionsgründe des § 503 Abs1 Z 2 und 3 ZPO iVm§ 503 Abs2 ZPO nicht vorliegen, bedarf schon deshalb keiner weiteren Begründung, weil in deren Ausführung im Sinne des § 502 Abs4 Z 1 ZPO erhebliche Rechtsfragen nicht releviert werden. Der Auffassung des Berufungsgerichtes, er könne den Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfs nach § 30 Abs2 Z 9 MRG deswegen nicht geltend machen, weil er seinen Eigenbedarf - und zwar dadurch, daß er in Kenntnis seines ab dem 1.8.1985 zu erwartenden Wohnbedarfes dem zweiten vorgesehenen Hälfteigentümer des Hauses nicht nur die damals bereits freistehende Hausherrenwohnung top.Nr.5, sondern auch die Aufteilung der Verfügungsmöglichkeit über künftig freiwerdende Bestandobjekte des Hauses überlassen habe, ohne darauf Einfluß zu nehmen und sich auszubedingen, daß er die nächste im Haus freiwerdende Wohnung zur Befriedigung seines eigenen schon vorhersehbaren dringenden Eigenbedarfes erhalte - selbst verschuldet habe, hält der Kläger in der Revision (bei Ausführung der Rechtsrüge und soweit sich die Ausführungen zu den Revisionsgründen der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und der Aktenwidrigkeit der Rechtsrüge unterstellen lassen) entgegen: Er habe bei Erwerb des Hausanteils die begründete Hoffnung gehabt, nach Beendigung des Turnus eine Facharztbildungsstelle zu erhalten, und daher nicht damit gerechnet, nunmehr mangels ausreichender finanzieller Mittel unbedingt auf eine Wohnung im Haus Rodlergasse angewiesen zu sein. Dadurch, daß er die tatsächliche Entwicklung nicht vorhergesehen habe, habe er seinen dringenden Eigenbedarf noch nicht selbst verschuldet. Zu einer anderen Aufteilung der Wohnungen im Haus und insbesondere dazu, die nächste im Haus freiwerdende Wohnung ihm zukommen zu lassen, wäre Horst N\*\*\* nicht bereit gewesen, auch wenn er (Kläger) sich um diese einseitige zusätzliche Begünstigung bemüht hätte. Er habe auch keine andere sich ihm bietende Gelegenheit zur Befriedigung seines dringenden Eigenbedarfes schuldhaft versäumt.

Zu diesen Ausführungen ist wie folgt Stellung zu nehmen:

Der dringende Eigenbedarf des Klägers wurde von den Vorinstanzen in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung zutreffend bejaht. Der von der Judikatur zu den entsprechenden Kündigungsgründen des Mietengesetzes entwickelte Grundsatz, daß selbstverschuldeter Eigenbedarf nicht im Wege der Kündigung geltend gemacht werden kann, ist auch bei den Eigenbedarfskündigungen nach dem Mietrechtsgesetz zu beachten (Würth in Rummel, ABGB, Rdz 37, 38, 40 zu § 30 MRG; ebenso bereits - implicite - 6 Ob 526/84 und 7 Ob 510/85 sowie - ausdrücklich - in bezug auf die hinsichtlich des eingewendeten Selbstverschuldens des Vermieters bestehende Behauptungs- und Beweislast des Mieters 3 Ob 550/85 unter Hinweis auf MietSlg.33.353 und Würth a.a.O. Rdz 37 zu § 30 MRG). Unter dem selbstverschuldeten Eigenbedarf ist einerseits nicht jeder selbst verursachte Eigenbedarf andererseits aber auch nicht nur der in rechtswidriger, sittenwidriger Weise zum Zweck der Umgehung des Gesetzes herbeigeführte Eigenbedarf zu verstehen. Als selbstverschuldet ist der Eigenbedarf dann anzusehen, wenn er durch ein Verhalten des Vermieters herbeigeführt wurde, das mit einem auf Einhaltung bestehender Mietvertragsverpflichtungen gerichteten Verhalten eines Vermieters nicht vereinbar ist, insbesondere nicht mit einer durch die Umstandsklausel verständlich gemachten Vertragsauflösungstendenz in Einklang gebracht werden kann. Die Aufkündigung ist nur unter der Voraussetzung zulässig, unter der auch ein auf Einhaltung seiner Vertragsverpflichtungen bedachter Vermieter zur Auflösung eines Mietvertrages - bei Bedachtnahme auf die Umstandsklausel - berechtigt angesehen werden müßte (MietSlg.5.168/21, 5.851 u.a.). Selbstverschuldeter Eigenbedarf ist anzunehmen, wenn der Vermieter schuldhaft eine Sachlage herbeiführt, die ihn zwingt, zur Deckung seines Eigenbedarfes zur Kündigung zu schreiten, sei es, daß er den Eigenbedarf durch positives Tun zum Entstehen bringt, sei es, daß er eine Gelegenheit, den Eigenbedarf auf eine andere Weise als durch Kündigung zu befriedigen, versäumt (vgl. Würth a.a.O. Rdz 37 zu § 30 MRG mit Nachweisen aus

der Rechtsprechung). Für die Annahme eines selbstverschuldeten Eigenbedarfes genügt es, daß dieser vorhersehbar war (MietSlg.15.332, 26.253 u.a.). Auch ein bereits im Zeitpunkt des Hauserwerbes bestehender oder vorhersehbarer Eigenbedarf des Vermieters rechtfertigt die Kündigung eines Mieters in diesem Haus nach § 30 Abs2 Z 9 MRG nur dann, wenn der Eigenbedarf vom Vermieter nicht selbst verschuldet worden ist. Ob ein Selbstverschulden des Vermieters am Eigenbedarf vorliegt, ist stets nach den konkreten Umständen des einzelnen Falles zu beurteilen.

Geht man von diesen Grundsätzen aus, dann ist der Ansicht des Berufungsgerichtes, der Kläger könne den Kündigungsgrund des § 30 Abs2 Z 9 MRG nicht mit Erfolg geltend machen, nicht zu folgen: Die Beklagte stützte ihren Einwand ausschließlich auf den Umstand, daß dem Kläger bereits im Zeitpunkt des Hauserwerbes bekannt gewesen sei, sein Mietverhältnis an der Eigentumswohnung in Wien 18., Alsegger Straße 42, werde am 31.7.1985 enden. Es ist jedoch weder im Verfahren hervorgekommen, noch von der Beklagten behauptet worden, daß der Kläger damit rechnen hätte müssen, daß er nach Beendigung seines Turnus am 30.6.1985 arbeitslos wird und dann mangels eines ausreichenden Einkommens, das ihm die Miete einer anderen Wohnung ermöglichen kann, und mangels Freiwerdens einer in dem ihm und Horst N\*\*\* gehörigen Haus befindlichen Wohnung zur Kündigung einer dieser Wohnungen genötigt sein wird. Daß es dem Kläger bei entsprechender Bemühung möglich gewesen wäre, eine günstigere Vereinbarung mit Horst N\*\*\* zu erreichen, wurde von der Beklagten ebenfalls nicht eingewendet und ist im Verfahren auch nicht hervorgekommen. Der Kläger muß daher zur Kündigung nach § 30 Abs2 Z 9 MRG für berechtigt angesehen werden.

Es war daher der Revision Folge zu geben und das erstgerichtliche Zwischenurteil mit der auf § 32 Abs1 Satz 2 MRG beruhenden Maßgabe wiederherzustellen.

Die Entscheidung über die Verfahrenskosten aller drei Instanzen gründet sich auf § 393 Abs4 i.V.m.§ 52 Abs2 ZPO.

#### **Anmerkung**

E07888

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

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00519.86.0318.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19860318\_OGH0002\_0050OB00519\_8600000\_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](http://www.jusline.at)