jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/10/9 1Ob603/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.10.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Gamerith, Dr. Schobel, Dr. Hofmann und Dr. Riedler als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.mbH, Wien 7., Lindengasse 55, vertreten durch Dr. Walter Brachtel, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Christine B, Kaufmann, Wien 13., Speisingerstraße 174, vertreten durch Dr. Arnulf Hummer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 30. Jänner 1985, GZ 41 R 808/84-28, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 11. Mai 1984, GZ 48 C 181/83-22, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben. Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, daß die Entscheidung des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 7.369,68 bestimmten Kosten der Rechtsmittelverfahren (darin enthalten S 522,88 Umsatzsteuer und S 618,-- Barauslagen) binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit Nutzungsvertrag vom 21. Mai 1963 wurde der Beklagten als Mitglied der klagenden Genossenschaft die aus zwei Zimmern plus Nebenräumlichkeiten bestehende Wohnung Wien 13.,

Veitingergasse 94-98/III/5, überlassen. Die Beklagte wohnte in dieser Wohnung mit ihrem Gatten Alfred und ihren Kindern Michael, geboren 11. Juni 1963, und Manuela, geboren 13. März 1965. In der Folge errichtete die Beklagte auf ihrer Liegenschaft Wien 13., Speisingerstraße 174, ein einstöckiges unterkellertes Einfamilienhaus mit einer Geschoßfläche von 130 m 2 . Die Beklagte und ihre Familie übersiedelten Ende 1979 in dieses Einfamilienhaus. Beide Kinder verfügen im ersten Stock dieses Hauses über eigene Zimmer. In der Tageszeitung 'Kurier' vom 3. Februar 1983 wurde die aufgekündigte Wohnung zur Vermietung angeboten. An Eigenmitteln müßten S 350.000 bezahlt werden. Die Wohnung wurde von zwei Realitätenbüros, die sich im Besitz der Wohnungsschlüssel befanden, mehreren Interessenten gezeigt. Der Ehegatte der Beklagten Alfred B wohnt seit April 1983, somit ab einem Zeitpunkt nach Zustellung der Aufkündigung am 15. März 1983, in der Wohnung. Seine Ehe mit der Beklagten wurde mit Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 16. Februar 1984, 29 Cg 192, 200/83-8, gemäß § 55 a EheG geschieden. Im Scheidungsvergleich vom selben Tag übertrug die Beklagte ihre Genossenschaftsanteile samt Nutzungsrechten an der Wohnung an Alfred B. Sie verpflichtete sich, sämtliche Erklärungen abzugeben, damit die Miet- und Nutzungsrechte an dieser Wohnung an Alfred B übertragen werden.

Die klagende Partei kündigte die Wohnung zum 30. Juni 1983 auf. Als Kündigungsgründe machte sie unter anderem gemäß § 30 Abs 2 Z 4 und 6 MRG geltend; die Beklagte benütze die ihr zur Nutzung gegebene Genossenschaftswohnung nicht selbst; die Wohnung werde nicht zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses der Beklagten oder eintrittsberechtigter Personen regelmäßig verwendet; die Beklagte habe die Wohnung per Zeitungsinserat um den Betrag von S 350.000 angeboten; die Beklagte habe vertragswidrig die Wohnung ohne Bewilligung der klagenden Partei zur Gänze und entgeltlich weitergegeben.

Die Beklagte wendete vorerst ein, nach der übersiedlung in das Einfamilienhaus Wien 13., Speisingerstraße 174, habe sie die Wohnung weiterhin zur Unterbringung ihrer Kinder verwendet, die dort wohnhaft geblieben seien. Sie habe die Absicht, die Wohnung einem der Kinder zu überlassen. Die Zeitungsinserate seien ohne ihr Wissen erfolgt. In der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung vom 2. März 1984 brachte die Beklagte weiters vor, sie habe im Zuge des Scheidungsverfahrens die Wohnung ihrem Ehegatten überlassen und sich verpflichtet, alle Erklärungen abzugeben, damit die Wohnung an diesen übergehe.

Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf und wies das Klagebegehren ab. Es stellte fest, rund einen Monat nach der übersiedlung der Familie in das Haus Wien 13., Speisingerstraße 174, sei der Sohn der Beklagten Michael wieder in die aufgekündigte Wohnung insoweit zurückgegangen, als er von da an nicht mehr im Haus Speisingerstraße 174 genächtigt habe. Seine Wäsche habe er weiterhin zum Waschen seinen Eltern gebracht, er habe sich tagsüber öfters im Hause Speisingerstraße 174 aufgehalten, dort sei für ihn auch fallweise gekocht worden. Michael B sei Fotograf, er sei beruflich viel im Ausland tätig. Wenn überhaupt, sei er meistens erst spät abends zum übernachten in die Wohnung gekommen. Anläßlich der Besichtigung durch Interessenten Anfang Februar 1983 habe die Wohnung einen bewohnten Eindruck gemacht.

Rechtlich ging das Erstgericht davon aus, daß die Kündigungsschutzbestimmungen der §§ 29 f. MRG anwendbar seien. Michael B sei gemäß § 14 Abs 3 MRG eine eintrittsberechtigte Person. Benütze eine eintrittsberechtigte Person regelmäßig die aufgekündigte Wohnung, läge der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 6 MRG nicht vor. Es sei nicht erforderlich, daß Michael B seinen Lebensschwerpunkt, der durch den bloßen Aufenthalt zu Nächtigungszwecken nicht indiziert werde, in der Wohnung habe. Alfred B sei aber mangels gemeinsamen Haushaltes mit der Beklagten in der aufgekündigten Wohnung nicht eintrittsberechtigt. Der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG läge nicht vor, weil eine Weitergabe an nicht eintrittsberechtigte Dritte nicht erfolgt sei.

Das Berufungsgericht änderte über Berufung der klagenden Partei das Urteil des Erstgerichtes dahin ab, daß es die Aufkündigung für rechtswirksam erklärte und dem Räumungsbegehren stattgab. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 15.000, nicht aber S 300.000 übersteige; die Revision erklärte es für zulässig. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als unbedenklich und stellte ergänzend fest, daß das Einfamilienhaus der Beklagten in Wien 13., Speisingerstraße 174, im ersten Stock über eine Nutzfläche von etwa 130 m 2 verfüge, die auf ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein für Michael und ein für Manuela B vorbehaltenes Zimmer und die Nebenräumlichkeiten wie Bad, WC, Garderobe und Vorraum entfielen. Es stehe in diesem Haus noch ein zweites Badezimmer zur Verfügung. Zum Zeitpunkt der übersiedlung der Familie B in die Speisingerstraße sei das dem Michael B vorbehaltene Zimmer mit einer Matratze, einem Kasten, einer Schreibplatte, die als Tisch verwendet werden konnte, und einem Sessel eingerichtet gewesen. Die Benützung einer Wohnung zu Wohnzwecken durch wen immer schließe den Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 6 MRG aus. Es sei daher nur zu prüfen, ob der Kündigungsgrund nach§ 30 Abs 2 Z 4 MRG vorliege. Wie aus dem Klammerzitat des § 14 Abs 3 MRG im § 30 Abs 2 Z 4 MRG entnommen werden müsse, umfasse der Begriff eintrittsberechtigte Personen nicht nur das Angehörigenverhältnis, sondern auch den gemeinsamen Haushalt und das dringende Wohnbedürfnis. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Qualifikation als eintrittsberechtigte Person müßten nicht zum Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung, sondern zu jenem Zeitpunkt gegeben sein, in dem der Mieter die in der Folge aufgekündigte Wohnung weitergegeben habe. Michael B könne an der aufgekündigten Wohnung ein Eintrittsrecht deshalb nicht zugebilligt werden, weil es ihm zum Zeitpunkt, als er sie in Verwendung genommen habe, am dringenden Wohnbedürfnis gemangelt habe. Damals sei er 16 1/2 Jahre alt gewesen, sein Wohnbedürfnis habe im Hause seiner Mutter in einer seinem Alter entsprechenden, völlig ausreichenden Weise befriedigt werden können. Darauf, ob er sich in dem für ihn bestimmten Zimmer beengt gefühlt habe, komme es nicht an, zumal feststehe, daß das Zimmer zumindest groß genug gewesen sei, um für die festgestellten Einrichtungsgegenstände Platz zu bieten. Darüber hinaus seien für seine Wohnbedürfnisse auch das Wohnzimmer und die Nebenräumlichkeiten im Obergeschoß zur Verfügung gestanden. Ein dringendes Wohnbedürfnis

sei daher zu verneinen. Die Verwendung der aufgekündigten Wohnung durch Michael B als Schlafquartier verwirkliche den Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG, weil die Beklagte dadurch die aufgekündigte Wohnung weitergegeben habe. Eine Abtretung der Mietrechte an ihren nunmehr geschiedenen Gatten im Sinne des § 12 Abs 1 MRG habe die Beklagte in ihren Einwendungen nicht behauptet, sondern lediglich die Eigenbenützung der Wohnung für eintrittsberechtigte Personen geltend gemacht. Ihrem Gatten stehe auch mangels gemeinsamen Haushaltes in der aufgekündigten Wohnung ein Eintrittsrecht nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Beklagten ist entgegen den Ausführungen in der Revisionsbeantwortung zulässig, weil zur Frage, ob die Weitergabe einer Wohnung an eine eintrittsberechtigte Person ohne gleichzeitige oder spätere überlassung der Wohnung im Sinn des § 19 Abs 4 MG bzw. Abtretung der Mietrechte nach § 12 Abs 1 MRG den Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG herstellt, eine höchstgerichtliche Rechtsprechung fehlt; die Revision ist auch berechtigt.

Unter Weitergabe im Sinn des § 30 Abs 2 Z 4 MRG wird jede entgeltliche oder unentgeltliche Gebrauchsüberlassung verstanden (MietSlg. 30.391 bis 30.393 ua; Würth in Rummel, ABGB, Rdz 24 zu § 30 MRG). Dadurch, daß die Beklagte ihrem Sohn die aufgekündigte Wohnung zur Benützung überließ, gab sie die Wohnung weiter. Wurde die Wohnung aber weitergegeben, kann zwar allenfalls der speziellere Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG, nicht aber der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 6 MRG vorliegen

(MietSlg. 35.353; für die Rechtslage nach dem Mietengesetz:

MietSlg. 34.438, 33.355; SZ 41/130 uva.). Es ist daher nur zu prüfen, ob der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG verwirklicht wurde.

Zum Zeitpunkt der Weitergabe der Wohnung zu Beginn des Jahres 1980 an ihren Sohn wäre es der Beklagten nach § 20 Abs 1 WGG, der die grundsätzliche Anwendung der §§ 19 bis 23 MG normierte, freigestanden, die Wohnung im Sinn des § 19 Abs 4 MG dem Sohn zu überlassen. Nach § 19 Abs 4 MG war der zurückbleibende Angehörige als Mieter anzusehen, wenn der bisherige Mieter die Wohnung verließ und sie einem zum Personenkreis des § 19 Abs 4 MG zählenden Angehörigen überließ, mit dem er zuletzt während einer gewissen Zeit im gemeinsamen Haushalt in der Wohnung gelebt hatte. Unter dem überlassen der Wohnung war zwar der tatsächliche Vorgang zu verstehen, wonach einerseits der bisherige Mieter die Wohnung verließ und deren Benützung aufgab, andererseits der im gemeinsamen Haushalt lebende zurückbleibende Angehörige die Benützung der Wohnung übernahm (MietSlg. 32.412/17, 31.447 ua.), die sich daraus ergebende Absicht, die Rechtsfolge der Abtretung der Mietrechte herbeizuführen, mußte aber vom rechtsgeschäftlichen Willen beider Parteien umfaßt gewesen sein (MietSlg. 32.412/17, 31.447, 30.449, 29.383 ua.). Die Beklagte hatte diesen Erklärungswillen nach ihrem eigenen Vorbringen nicht. Nach den Behauptungen in ihren Einwendungen habe sie die Wohnung zwar zur Unterbringung für ihre Kinder verwendet, sie hatte aber erst (also in der Zukunft) die Absicht, die Wohnung an eines ihrer Kinder zu überlassen bzw. diesem die Mietrechte abzutreten. Selbst nach Einbringung der Kündigung überließ sie die Wohnung nicht an Michael B, sondern trat die Rechte mit Scheidungsvergleich vom 16. Februar 1984 an ihren nunmehr geschiedenen Ehegatten ab.

Lag aber weder ein wirksames überlassen der Wohnung nach § 19 Abs 4 MG noch eine Abtretung der Mietrechte nach § 12 MRG an Michael B vor, dann wäre entgegen den Revisionsausführungen selbst bei Weitergabe der Wohnung an eine eintrittsberechtigte Person der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 1 Z 4 MRG erster Fall (früher gleichlautend § 19 Abs 2 Z 10 MG erster Fall) gegeben, wenn der weitergebende Mieter den Mietgegenstand offenbar in naher Zukunft nicht für sich oder eine eintrittsberechtigte Person dringend benötigt. Bei der zu erstellenden Zukunftsprognose des Bedarfes für sich oder eintrittsberechtigte Personen ist nicht, wie das Berufungsgericht zutreffend erkannte, auf den Zeitpunkt des Zuganges der Aufkündigung, sondern auf den Zeitpunkt der Weitergabe des Mietgegenstandes abzustellen. Allerdings kann retrospektiv auch auf Grund von Umständen, die für das Gericht erst nach Zugang der Aufkündigung abschließend beurteilbar geworden sind, der Schluß auf den schon zum Zeitpunkt der Weitergabe bestehenden Bedarf gezogen werden (MietSlg. 36.407, 23.381). Diese Beurteilung kann aber nicht von Ereignissen abhängen, die auch für den Mieter unvorhersehbar erst nach der Weitergabe des Mietgegenstandes oder gar erst nach der Zustellung der Aufkündigung eingetreten sind (MietSlg. 23.381). Schon aus diesem Grund hat ein erst Monate nach Zugang der Aufkündigung infolge Scheidung entstandenes dringendes Wohnbedürfnis des Ehegatten der Beklagten außer Betracht zu bleiben. Ein dringendes Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen ist im Sinne eines schutzwürdigen Interesses zu verstehen und nur dann zu verneinen, wenn ihnen eine andere ausreichende

(angemessene) Unterkunft zur Verfügung steht (Würth aaO Rdz 26 und 33). Da Michael B nicht studierte, sondern bereits den Beruf eines Fotografen ausübte, konnte selbst im Jahre 1979 ein schutzwürdiges Interesse an einer eigenen Wohnung nicht ohne weiteres verneint werden. Es war aber zumindest die mit seiner Selbsterhaltungsfähigkeit eintretende konkrete Notwendigkeit des künftigen Bedarfes an einer Wohnung bereits zum Zeitpunkt der Weitergabe des Mietgegenstandes vorauszusehen. Liegt eine solche konkrete Notwendigkeit eines künftigen Bedarfes vor, wird das dringende Wohnbedürfnis des Mieters oder eintrittsberechtigter Personen selbst dann bejaht, wenn sich diese konkrete Notwendigkeit erst nach einem längeren Zeitraum, der durchaus ein Jahr übersteigen kann, realisieren sollte (MietSlg. 25.310, 7.389). Bereits zum Zeitpunkt der Weitergabe der aufgekündigten Wohnung war die Lage Michael BS damit so, daß er nicht auf seinen familienrechtlichen Anspruch auf Verbleib im Einfamilienhaus der Mutter, in dem ihm nur ein einziger, kaum eingerichteter Raum zur Verfügung stand, der im Hinblick auf die zumindest nahe Eigenständigkeit nicht mehr als angemessen (und schon gar nicht gleichwertig) anzusehen war, verwiesen werden konnte. Die Weitergabe der aufgekündigten Wohnung stellte daher wegen seines in naher Zeit sich ergebenden dringenden Eigenbedarfes den Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG nicht her. Daß sich nach Zustellung der Aufkündigung eine Änderung des Sachverhaltes dadurch ergab, daß nunmehr das Wohnbedürfnis seines Vaters, dem Michael B nicht entgegentreten wollte oder konnte, dringender erscheint als sein eigenes, kann an dieser rechtlichen Beurteilung nichts mehr ändern, zumal sich mit dem Auszug des Vaters wohl auch die Unterbringungsverhältnisse der übrigen Familienmitglieder entscheidend verbesserten.

Der Revision ist Folge zu geben und das Urteil des Erstgerichtes wiederherzustellen.

Die Entscheidung über die Kosten der Rechtsmittelverfahren gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E06481

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0010OB00603.85.1009.000

Dokumentnummer

JJT_19851009_OGH0002_0010OB00603_8500000_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