jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1984/12/13 8Ob619/84

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.12.1984

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Stix als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Kralik, Dr. Vogel, Dr. Kropfitsch und Dr. Zehetner als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei D*****, vertreten durch Dr. Walter Schuppich, Dr. Werner Sporn, Dr. Michael Winischhofer und Dr. Martin Schuppich, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Theodor G*****, vertreten durch Dr. Max Villgrattner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 5. Juni 1984, GZ 41 R 489/84-17, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 2. März 1984, GZ 48 C 310/83-12, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 2.555,68 S bestimmen Kosten des Revisionsverfahrens (darin 192 S an Barauslagen und 214,88 S an USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Im Jahre 1968 mietete der Beklagte die Wohnung Nr 16 in dem im Eigentum der Klägerin stehenden Haus *****. Mit dem an die Hausverwaltung der Klägerin gerichteten Schreiben vom 21. 3. 1983 teilte der Beklagte die Übertragung der Hauptmietrechte an seiner Wohnung gemäß § 12 MRG an seine Tochter und diese die Annahme der Abtretung mit.

Am 10. Mai 1983 kündigte die Klägerin dem Beklagten diese Wohnung unter Geltendmachung der Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall und Z 6 MRG gerichtlich auf.

Das Erstgericht erklärte diese Aufkündigung für rechtswirksam und gab dem Räumungsbegehren statt.

Das Gericht zweiter Instanz gab der vom Beklagten erhobenen Berufung Folge und änderte das erstgerichtliche Urteil dahin ab, dass es die Aufkündigung als rechtsunwirksam aufhob und das Räumungsbegehren abwies, wobei es aussprach, dass der Wert des von der Abänderung betroffenen Streitgegenstands 15.000 S, nicht jedoch 300.000 S übersteige und die Revision zulässig sei.

Gegen dieses Urteil richtet sich die auf den Anfechtungsgrund des§ 503 Abs 1 Z 4 ZPO gestützte Revision der Klägerin mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Wiederherstellung der erstgerichtlichen Entscheidung abzuändern.

Der Beklagte beantragte, der Revision keine Folge zu geben.

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die von den Vorinstanzen über den bereits wiedergegebenen Sachverhalt hinaus getroffenen Feststellungen lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

Die aus drei Zimmern, Küche, Vorzimmer, Bad, WC und Speis bestehende Wohnung durfte nach dem Mietvertrag als Rechtsanwaltskanzlei verwendet werden. Der Beklagte war und ist in ***** polizeilich hauptgemeldet; in der aufgekündigten Wohnung ist und war er nie gemeldet. Er ist außerdem seit 1973 in D***** aufrecht gemeldet. Bis August 1979 wohnte der Beklagte mit seiner Frau und der Tochter im 19. Bezirk. In der aufgekündigten Wohnung hatte er seine Rechtsanwaltskanzlei. Die Eintrittswerberin – seine Tochter – war seit 1959 in der N***** polizeilich hauptgemeldet. Im August 1979 zog sie – damals 20 Jahre alt – aus der Wohnung in der N***** aus und bezog ein Zimmer der aufgekündigten Wohnung; die aufgekündigte Wohnung meldete sie als ihren Hauptwohnsitz, sie blieb aber noch in der N***** als Zweitwohnsitz gemeldet. Im Dezember 1979 kam auch der Beklagte in die aufgekündigte Wohnung und bewohnte sodann ein Zimmer. Das durch einen eigenen Eingang vom Gang erreichbare dritte Zimmer diente als Rechtsanwaltskanzlei. Gleichzeitig schränkte er seinen Rechtsanwaltsbetrieb etwas ein. Seine Frau blieb allein in der N*****. Dennoch hinterließ der Beklagte etwa Bekleidungsstücke in der Wohnung im 19. Bezirk und empfing dort gemeinsam mit seiner Frau Besuche oder wechselte dort für Abendveranstaltungen die Kleidung. Am Wochenende fuhr er meistens nach D*****, wo er über ein Haus verfügt; dorthin fuhr seine Frau nur selten mit. Einen Teil der Berufskleidung nahm der Beklagte mit in die L*****. Wenn Ulrike G***** zu Hause war, sorgte sie für die Verpflegung ihres Vaters; sie kochte auch für Mittag. Der Beklagte und seine Tochter nahmen gemeinsam das Frühstück ein, am Abend wurde kalt gegessen oder gemeinsam ein Restaurant aufgesucht. Ab Jänner 1980 engagierte der Beklagte für seine Tochter eine Haushaltshilfe, die etwa ein bis zwei Stunden in der Woche zusammenräumte und die Wäsche versorgte. Diese Haushaltshilfe betreute letztlich, als auch der Verlobte Ulrike G***** in die Wohnung zog, einen Haushalt mit drei Personen. Ab und zu bereitete sie etwas zum Kochen vor, den eigentlichen Kochvorgang besorgte Ulrike G*****. Sie ging auch mit dem Geld ihres Vaters einkaufen; wenn die Haushaltshilfe Lebensmittel einkaufte, so tat sie dies im Auftrag Ulrike G*****. Die Schmutzwäsche reinigte und bügelte die Haushaltshilfe in ihrer Wohnung. Mit dem Auszug des Beklagten aus der aufgekündigten Wohnung im März 1983 endete auch die Tätigkeit dieser Haushaltshilfe in der aufgekündigten Wohnung. Bei Aufnahme der Haushaltsgemeinschaft des Beklagten und seiner Tochter im Jahre 1979 besprach der Beklagte mit ihr ausdrücklich, dass er 1982 in Pension gehen werde. Er ging davon aus, dass das Mietengesetz damals für die Frage des Eintrittsrechts unter Lebenden für die Tochter eine dreijährige Frist der Haushaltsgemeinschaft kannte. Er hatte die Absicht, diese Frist genau einzuhalten. Nach Ablauf dieser Frist wollte er in Pension gehen und nach D***** in sein Haus ziehen. In diesem Sinne hielt sich der Beklagte auch an die Vereinbarung mit seiner Tochter und zog nach etwas mehr als drei Jahren aus der Wohnung aus.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Abtretung des Mietrechts nach § 12 MRG nicht gegeben seien. Es fehle nämlich an einem gemeinsamen Haushalt im Sinne dieser Gesetzesbestimmung; dieser fordere eine auf Dauer gerechnet gewesene Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft. Hier sei zwar eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft vorgelegen, diese sei aber aufgenommen worden, um Ulrike G***** die Mietrechte zu sichern und nach Ablauf der erforderlichen Zeit an sie zu übertragen. Von Anfang an sei dem Beklagten die Beendigung der Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft und der Auszug nach D***** vorgeschwebt. Der Beklagte habe die aufgekündigte Wohnung zu Wohnzwecken auch erst benützt, um überhaupt in den Genuss der Übertragbarkeit der Mietrechte an seine Tochter zu gelangen. Unter diesen Umständen könne von einer auf Dauer ausgerichteten Haushaltsgemeinschaft nicht gesprochen werden. Ulrike G***** sei daher nicht eintrittsberechtigt und die Übertragung der Mietrechte an sie dem Vermieter gegenüber nicht wirksam.

Das Berufungsgericht ging bei der rechtlichen Beurteilung des Vorliegens der Voraussetzungen des§ 12 MRG davon aus, dass das Erfordernis eines auf Dauer gerichteten Haushalts sich zwar nicht direkt dem Gesetz entnehmen ließe, es sei jedoch von der Judikatur zu § 19 Abs 2 Z 11 MG aufgestellt worden, um nicht einen vorübergehenden gemeinsamen Haushalt mit dem Eintrittsrecht zu belohnen. Auch nach § 19 Abs 4 MG sei es notwendig gewesen, dass der gemeinsame Haushalt insofern auf Dauer gerichtet sei, als etwa Besucher oder Pfleger des Mieters vom Eintrittsrecht ausgeschlossen werden sollten. Die Absicht eines auf Dauer gerichteten Haushalts entfiele aber mit dem Zeitpunkt, ab dem der Mieter von seiner bevorstehenden Übersiedlung in eine andere Wohnung bereits wisse, zumal dann naturgemäß diese Haushaltsgemeinschaft nur bis zu diesem Zeitpunkt des Übersiedelns beschränkt sein könne. Da der gemeinsame Haushalt jedenfalls im Zeitpunkt des Verlassens der Wohnung durch den abtretenden Mieter bestanden haben müsse, der Mieter zu diesem Zeitpunkt die Absicht des Zusammenlebens mit dem nahen

Angehörigen aber bereits nicht mehr haben könne, könnten die für den gemeinsamen Haushalt nach den §§ 14 Abs 3 und 30 Abs 2 Z 5 MRG (früher § 19 Abs 2 Z 11 MG) vorausgesetzten Kriterien nicht völlig gleichartig auch für § 12 Abs 1 MRG (früher § 19 Abs 4 MG) gelten. Im letzteren Fall werde vielmehr das Erfordernis der auf Dauer eingerichteten Haushaltsgemeinschaft stets bei Ablauf der gesetzlich vorgesehenen Mindestfristen als gegeben anzunehmen sein. Zweck der im § 19 Abs 2 Z 10 MG enthaltenen Gesetzesbestimmung sei es gewesen, zu verhindern, dass Personen, die einen sogenannten abgeleiteten Mieterschutz besitzen, ihn dadurch verlieren, dass der Mieter das Objekt aufgebe. Habe das Zusammenwohnen die im Gesetz genannte Zeit gedauert, so sei es ganz gleichgültig, wie lange das Naheverhältnis zwischen Mieter und den begünstigten Personen gedauert habe. Voraussetzung sei nämlich, dass gewisse Personen schon des (allerdings indirekten) Mieterschutzes teilhaftig gewesen seien. Es sollte keine vollständige Änderung in der Benützung der Wohnung eintreten. Nicht nur der Schein der Aufrechterhaltung des bisherigen Verhältnisses sollte geboten werden, sondern diese Aufrechterhaltung müsse auch darin begründet sein, dass in jenen Personen, die den Mietgegenstand benützten, kein vollständiger Wechsel eintrete. Mit der vom Gesetz verlangten Mindestdauer des gemeinsamen Haushalts hätten Verschiebungen verhindert werden sollen. Bei Ablauf der im Gesetz geforderten Mindestzeit des gemeinsamen Haushalts sei demnach eine Umgehung des Gesetzes auch nicht darin zu erblicken, wenn die Absicht schon von vornherein darauf gerichtet gewesen sei, den gemeinsamen Haushalt nur auf die gesetzliche Mindestdauer nur zum Zwecke der Übertragung der Mietrechte einzugehen. Im konkreten Fall habe es daher genügt, dass die vom Gesetz geforderte Mindestdauer des gemeinsamen Haushalts gegeben gewesen sei. Die Abtretung der Mietrechte gemäß § 12 Abs 1 MRG sei daher wirksam. Da der Beklagte damit nicht mehr Hauptmieter der aufgekündigten Wohnung sei, liege der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall und Z 6 MRG schon deshalb nicht vor.

Demgegenüber vertritt die Klägerin in ihrer Revision den Standpunkt, dass das von der Rechtsprechung für das Vorliegen eines gemeinsamen Haushalts verlangte Erfordernis, das gemeinsame Wohnen und Wirtschaften müsse auf Dauer berechnet gewesen sein, im vorliegenden Fall nicht gegeben sei; diese Gemeinschaft sei nämlich von Anfang an nur auf bestimme Zeit berechnet gewesen. Dem kann nicht gefolgt werden.

Rechtliche Beurteilung

Vorweg ist der Revisionswerberin darin beizupflichten, dass die in§ 12 Abs 1 MRG für die Übertragung der Mietrechte auf nahe Angehörige normierten Voraussetzungen der bisher schon geltenden Regelung des § 19 Abs 4 MG entspricht. Bei Lösung der hier zu beurteilenden Frage des Mietrechtsübergangs kann daher im Wesentlichen auf die zum MG ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden.

Nach den Bestimmungen des Mietengesetzes sollte der Kündigungsschutz nahen Angehörigen nur unter gewissen Voraussetzungen zugutekommen. Eine gänzliche Weitergabe des Bestandgegenstands an nahe Angehörige sollte dann keinen Kündigungsgrund (§ 19 Abs 2 Z 10 MG idF des MRÄG) darstellen, wenn der Mieter den Mietgegenstand in naher Zukunft für sich oder „die eintrittsberechtigten Personen (Z 11)“ dringend benötigte. Die Einfügung dieser Worte durch das MRÄG führte zu Auslegungsschwierigkeiten (vgl Zingher, Das Mietengesetz18 105). Nach dem Wortlaut des § 19 Abs 2 Z 11 MG war – von dem hier außer Betracht zu lassenden Fall des Lebensgefährten abgesehen – Voraussetzung für den Eintritt des nahen Angehörigen in die Mietrechte das gemeinsame Wohnen und Wirtschaften ohne zeitliche Beschränkung. Um zu verhindern, dass nicht schutzwürdige Personen in den Genuss des Mieterschutzes kommen, wurde von der Rechtsprechung gefordert, dass der gemeinsame Haushalt eine gewisse Zeit vor dem Tode des Mieters bestanden haben muss, es also nicht genügte, wenn der Haushalt erst knapp vor dem Tode des Mieters aufgenommen wurde, wenn mit dessen Ableben schon zu rechnen war. Die bloße Absicht, einen gemeinsamen Haushalt aufzunehmen, genügte im Allgemeinen nicht. Die neuere Rechtsprechung ließ allerdings die Begründung des rechtlichen Domizils ausreichen, wenn besondere Umstände die Aufnahme der faktischen Haushaltsgemeinschaft hinderten (vgl Zingher aaO 116). Zur Auslegung des nach § 19 Abs 2 Z 10 MG geschützten Personenkreises vertrat die Rechtsprechung die Auffassung, dass unter die in Z 11 angeführten Angehörigen nur jene Personen fallen, die im Zeitpunkt der Weitergabe der Wohnung mit dem Mieter im gemeinsamen Haushalt gelebt haben und dass dieser gemeinsame Haushalt weiters eine gewisse Zeit ununterbrochen gedauert haben und auf Dauer berechnet gewesen sein musste (vgl MietSlg 23.414, 26.290, 27.397, 29.345, 31.399, 35.555 uva). Die Bestimmung des § 19 Abs 4 MG – welche die bis zum MRÄG in § 19 Abs 2 Z 10 MG enthaltenen Vorschriften über das Eintrittsrecht unter Lebenden übernahm – machte das Eintrittsrecht der angeführten nahen Angehörigen von einer mehrjährigen Dauer des gemeinsamen Haushalts in der Wohnung des Mieters abhängig; dem mehrjährigen Aufenthalt in der Wohnung war es

jedoch gleichzuhalten, wenn der Angehörige die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat, beim Ehegatten und den Kindern auch dann, wenn er seit der Verehelichung bzw die Kinder seit ihrer Geburt in der Wohnung gewohnt haben. Dieser gesetzlichen Regelung entspricht auch die Bestimmung des § 12 Abs 1 MRG. Durch Normierung des Erfordernisses einer gewissen Dauer des gemeinsamen Haushalts für das Eintrittsrecht naher Angehöriger in die Mietrechte unter Lebenden hat der Gesetzgeber den Kreis der schutzwürdigen Personen selbst genau umschrieben. Es bedarf daher der weiteren Berücksichtigung der von der Rechtsprechung zum Eintrittsrecht von Todes wegen hinsichtlich des Erfordernisses einer auf Dauer angelegten Hausgemeinschaft geforderten Voraussetzung nicht mehr, um den Kreis der hinsichtlich der Überlassung einer Wohnung unter Lebenden schutzwürdigen Personen sachgerecht einzuschränken. Ist daher die vom Gesetz verlangte Mindestdauer des gemeinsamen Haushalts zwischen Mieter und nahen Angehörigen gegeben, so sind die gesetzlichen Voraussetzungen für das Eintrittsrecht des nahen Angehörigen unter Lebenden erfüllt. Nach der für die rechtliche Beurteilung des vorliegenden Falls entscheidenden Sachverhaltsgrundlage wurde der vom Beklagten als Wohnung gemietete Bestandgegenstand bis August 1979 vom Beklagten zur Ausübung seines Berufs als Rechtsanwalt verwendet. Im August 1979 zog seine Tochter und im Dezember desselben Jahres auch er in diese Wohnung, die damit nicht mehr allein der Berufsausübung des Beklagten diente. Dem Mietvertrag zufolge war der Beklagte berechtigt, die gemietete Wohnung als Rechtsanwaltskanzlei zu verwenden; eine Verpflichtung, sie ausschließlich zur Berufsausübung zu verwenden, bestand nicht. Der Wechsel der Verwendung der aufgekündigten Wohnung im Jahr 1979 war somit vom Mietvertrag gedeckt. Wird aber ein Bestandgegenstand vertragsmäßig benützt, so steht die Absicht, den Bestandgegenstand einem nahen Angehörigen nach Erfüllung der dafür erforderlichen gesetzlichen Voraussetzungen zu überlassen (ihm die Hauptmietrechte an der Wohnung abzutreten), dem Eintritt des nahen Angehörigen in das Hauptmietrecht – bei Vorliegen der übrigen gesetzlichen Voraussetzungen – an sich nicht entgegen. In der Annahme des Berufungsgerichts, dass die vom Beklagten schon bei Änderung der Gebrauchsart der Wohnung gehegte Absicht, nach Beendigung seiner Tätigkeit als Rechtsanwalt die Wohnung zu verlassen und sie seiner Tochter zu überlassen, dem Mietrechtsübergang nicht entgegensteht, kann daher ein Rechtsirrtum nicht erblickt werden. Sind aber die Mietrechte zufolge der festgestellten Übertragung vom Beklagten auf dessen Tochter übergegangen, so ist die dem Überträger gegenüber ausgesprochene Aufkündigung wirkungslos, weil es an dessen passiver Legitimation fehlt (vgl die zur früheren Rechtslage ergangene Entscheidung MietSlg 27.434). Die Aufhebung der vorliegenden Aufkündigung durch das Berufungsgericht entspricht daher der Sach- und Rechtslage.

Der Revision musste somit ein Erfolg versagt bleiben.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Textnummer

E125023

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0080OB00619.840.1213.000

Im RIS seit

21.05.2019

Zuletzt aktualisiert am

21.05.2019

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