

TE OGH 2006/9/21 2Ob178/06z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.09.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Tittel, Hon. Prof. Dr. Danzl und Dr. Veith sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Grohmann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei P*****gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Jürgen Kronberger, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien

1.) Ingrid T*****, vertreten durch Mag. Dr. Herbert Schritteser, Rechtsanwalt in Mödling, und 2.) Olaf A*****, wegen Aufkündigung, infolge außerordentlicher Revision der erstbeklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 6. Juni 2006, GZ 42 C 850/04v-10, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Eine auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 6 MRG gestützte Aufkündigung kommt unter anderem dann nicht in Betracht, wenn die aufgekündigte Wohnung im maßgeblichen Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung unter Berücksichtigung der bis zum Schluss der mündlichen Streitverhandlung eingetretenen Entwicklung der Sachlage zwar nicht dem Mieter selbst, wohl aber einer im Sinne des § 14 Abs 3 MRG eintrittsberechtigten Person zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses diene (4 Ob 138/01z mwN). Es kommt daher, wenn es an einem dringenden Wohnbedürfnis des Mieters im Sinne des § 30 Abs 2 Z 6 MRG fehlt, auf das dringende Wohnbedürfnis einer der Personen an, denen im Falle des Ablebens des Mieters das Eintrittsrecht zustünde. Damit muss die betreffende Person nicht nur dem in § 14 Abs 3 MRG genannten Personenkreis angehören, sondern im maßgeblichen Zeitpunkt mit dem Mieter im gemeinsamen Haushalt in der Wohnung gelebt haben (4 Ob 138/01z mwN). Eine auf den Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG gestützte Aufkündigung kommt unter anderem dann nicht in Betracht, wenn die aufgekündigte Wohnung im maßgeblichen Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung unter Berücksichtigung der bis zum Schluss der mündlichen Streitverhandlung eingetretenen Entwicklung der Sachlage zwar nicht dem Mieter selbst, wohl aber einer im Sinne des Paragraph 14, Absatz 3, MRG eintrittsberechtigten Person zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses diene (4 Ob 138/01z mwN). Es kommt daher, wenn es an einem dringenden

Wohnbedürfnis des Mieters im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG fehlt, auf das dringende Wohnbedürfnis einer der Personen an, denen im Falle des Ablebens des Mieters das Eintrittsrecht zustünde. Damit muss die betreffende Person nicht nur dem in Paragraph 14, Absatz 3, MRG genannten Personenkreis angehören, sondern im maßgeblichen Zeitpunkt mit dem Mieter im gemeinsamen Haushalt in der Wohnung gelebt haben (4 Ob 138/01z mwN).

Im vorliegenden Fall hat die Erstbeklagte die in Wien gelegene, nunmehr aufgekündigte Wohnung 1992 oder 1993 mit ihrer Familie verlassen, um zunächst nach Mödling zu ziehen und 1999 in ein Haus am Attersee zu übersiedeln. Die Wohnung in Wien wurde seither nur noch zu gelegentlichen Nächtigungen benutzt. Zum Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung (29. 12. 2004) stand die Wohnung leer. Erst seit Herbst 2005 wird sie von den Söhnen der Erstbeklagten wieder bewohnt. Die Erstbeklagte bestreitet nicht, dass zum Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung in der aufgekündigten Wohnung kein gemeinsamer Haushalt zwischen ihr und ihren Söhnen bestand. Sie zeigt auch nicht das Vorliegen jener Voraussetzungen auf, unter denen in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ein solcher gemeinsamer Haushalt infolge nur vorübergehender Abwesenheit des Mieters oder eines Eintrittsberechtigten als fortbestehend fingiert worden ist (vgl 2 Ob 2371/96g = wobl 1998/87 [Dirnbacher]; 7 Ob 22/01p; 4 Ob 138/01z). Soweit sie jedoch das Bestehen eines gemeinsamen Haushaltes zum Zeitpunkt des Verlassens der aufgekündigten Wohnung in Kombination mit dem aktuellen Wohnbedürfnis ihrer Söhne zur Abwehr der Aufkündigung als ausreichend erachtet, übersieht sie, dass für die Prüfung der Eintrittsberechtigung jedenfalls nur einer dieser Zeitpunkte maßgeblich sein kann. Wie der Oberste Gerichtshof bereits in den Entscheidungen 4 Ob 1598/95 und 9 Ob 90/00a dargelegt hat, müsste demnach dann, wenn für die Beurteilung der Eintrittsberechtigung der gemeinsame Auszug aus der aufgekündigten Wohnung als maßgebender Zeitpunkt anzusehen wäre - welche Frage jeweils ausdrücklich als nicht entscheidungserheblich unbeantwortet blieb -, auch hinsichtlich der konkreten Absehbarkeit eines dringenden Bedarfs der zum Kreis der Eintrittsberechtigten gehörenden Person auf den damaligen Zeitpunkt (und nicht jenen der Zustellung der Aufkündigung) abgestellt werden. Im vorliegenden Fall hat die Erstbeklagte die in Wien gelegene, nunmehr aufgekündigte Wohnung 1992 oder 1993 mit ihrer Familie verlassen, um zunächst nach Mödling zu ziehen und 1999 in ein Haus am Attersee zu übersiedeln. Die Wohnung in Wien wurde seither nur noch zu gelegentlichen Nächtigungen benutzt. Zum Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung (29. 12. 2004) stand die Wohnung leer. Erst seit Herbst 2005 wird sie von den Söhnen der Erstbeklagten wieder bewohnt. Die Erstbeklagte bestreitet nicht, dass zum Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung in der aufgekündigten Wohnung kein gemeinsamer Haushalt zwischen ihr und ihren Söhnen bestand. Sie zeigt auch nicht das Vorliegen jener Voraussetzungen auf, unter denen in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ein solcher gemeinsamer Haushalt infolge nur vorübergehender Abwesenheit des Mieters oder eines Eintrittsberechtigten als fortbestehend fingiert worden ist vergleiche 2 Ob 2371/96g = wobl 1998/87 [Dirnbacher]; 7 Ob 22/01p; 4 Ob 138/01z). Soweit sie jedoch das Bestehen eines gemeinsamen Haushaltes zum Zeitpunkt des Verlassens der aufgekündigten Wohnung in Kombination mit dem aktuellen Wohnbedürfnis ihrer Söhne zur Abwehr der Aufkündigung als ausreichend erachtet, übersieht sie, dass für die Prüfung der Eintrittsberechtigung jedenfalls nur einer dieser Zeitpunkte maßgeblich sein kann. Wie der Oberste Gerichtshof bereits in den Entscheidungen 4 Ob 1598/95 und 9 Ob 90/00a dargelegt hat, müsste demnach dann, wenn für die Beurteilung der Eintrittsberechtigung der gemeinsame Auszug aus der aufgekündigten Wohnung als maßgebender Zeitpunkt anzusehen wäre - welche Frage jeweils ausdrücklich als nicht entscheidungserheblich unbeantwortet blieb -, auch hinsichtlich der konkreten Absehbarkeit eines dringenden Bedarfs der zum Kreis der Eintrittsberechtigten gehörenden Person auf den damaligen Zeitpunkt (und nicht jenen der Zustellung der Aufkündigung) abgestellt werden.

Insoweit stimmt die Entscheidung des Berufungsgerichtes daher mit höchstgerichtlicher Rechtsprechung überein, sodass die gegenteilige Ansicht der Erstbeklagten keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO aufwirft. Insoweit stimmt die Entscheidung des Berufungsgerichtes daher mit höchstgerichtlicher Rechtsprechung überein, sodass die gegenteilige Ansicht der Erstbeklagten keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufwirft.

Die Erstbeklagte widerspricht auch dem weiteren Argument des Berufungsgerichtes nicht, dass sie ein schon im damaligen Zeitpunkt absehbares dringendes Wohnbedürfnis ihrer Söhne an der aufgegebenen Wohnung in erster Instanz nicht einmal behauptet habe. Unter diesen Umständen fehlt es aber ihrem als rechtserheblich erachteten Einwand, die Söhne seien bei Verlassen der Wohnung noch minderjährig gewesen und ihren Eltern nur „unfreiwillig“

bzw „in Erfüllung einer Rechtspflicht“ gefolgt, jedenfalls an der erforderlichen Präjudizialität (Zechner in Fasching/Konecny2 IV/1 § 502 ZPO Rz 60). Dies gilt ebenso für die Frage, ob sich die Erstbeklagte mit Erfolg auf die „berufliche Abwesenheit“ ihres Ehemannes stützen kann. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ist zur Begründung dieses Ausnahmetatbestandes erforderlich, dass es sich um eine nur vorübergehende Nichtbenützung der Wohnung handelt (3 Ob 165/00m = wobl 2001/132 [Prader]). Davon kann aber nach den Feststellungen der Vorinstanzen, wonach der Ehemann der Erstbeklagten wegen des Erfolges seiner Ordination am Attersee wohnhaft bleiben will, keine Rede sein. Mangels erheblicher Rechtsfragen im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO war die außerordentliche Revision daher zurückzuweisen. Die Erstbeklagte widerspricht auch dem weiteren Argument des Berufungsgerichtes nicht, dass sie ein schon im damaligen Zeitpunkt absehbares dringendes Wohnbedürfnis ihrer Söhne an der aufgegebenen Wohnung in erster Instanz nicht einmal behauptet habe. Unter diesen Umständen fehlt es aber ihrem als rechtserheblich erachteten Einwand, die Söhne seien bei Verlassen der Wohnung noch minderjährig gewesen und ihren Eltern nur „unfreiwillig“ bzw „in Erfüllung einer Rechtspflicht“ gefolgt, jedenfalls an der erforderlichen Präjudizialität (Zechner in Fasching/Konecny2 IV/1 Paragraph 502, ZPO Rz 60). Dies gilt ebenso für die Frage, ob sich die Erstbeklagte mit Erfolg auf die „berufliche Abwesenheit“ ihres Ehemannes stützen kann. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ist zur Begründung dieses Ausnahmetatbestandes erforderlich, dass es sich um eine nur vorübergehende Nichtbenützung der Wohnung handelt (3 Ob 165/00m = wobl 2001/132 [Prader]). Davon kann aber nach den Feststellungen der Vorinstanzen, wonach der Ehemann der Erstbeklagten wegen des Erfolges seiner Ordination am Attersee wohnhaft bleiben will, keine Rede sein. Mangels erheblicher Rechtsfragen im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO war die außerordentliche Revision daher zurückzuweisen.

Anmerkung

E82096 2Ob178.06z

Schlagworte

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in immolex 2007,49/19 - immolex 2007/19 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0020OB00178.06Z.0921.000

Dokumentnummer

JJT_20060921_OGH0002_0020OB00178_06Z0000_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