jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 2001/6/25 8Ob103/00f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.06.2001

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Langer als Vorsitzende sowie durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Petrag und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Rohrer, Dr. Spenling und Dr. Kuras als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Nicola P*****, Studentin, ***** vertreten durch Proksch & Partner OEG, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Otto B*****, Pensionist, ***** vertreten durch Dr. Stefan Bruckschwaiger, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 21. Dezember 1999, GZ 41 R 611/99b-32, den

Beschluss

gefasst:

**Spruch**

Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird zurückgewiesen.

**Text**

Begründung:

**Rechtliche Beurteilung**

Das Berufungsgericht vertrat die Rechtsauffassung, die Klägerin habe ihren Eigenbedarf verschuldet, weil sie die gegenständliche Eigentumswohnung in Kenntnis des Umstandes, dass sie vermietet ist und dass die Klägerin ihre eigenen Wohnbedürfnisse in der Wohnung ihrer Eltern nicht befriedigen kann, erworben habe; die auf § 30 Abs 2 Z 9 MRG gestützte Aufkündigung sei daher unberechtigt.Das Berufungsgericht vertrat die Rechtsauffassung, die Klägerin habe ihren Eigenbedarf verschuldet, weil sie die gegenständliche Eigentumswohnung in Kenntnis des Umstandes, dass sie vermietet ist und dass die Klägerin ihre eigenen Wohnbedürfnisse in der Wohnung ihrer Eltern nicht befriedigen kann, erworben habe; die auf Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 9, MRG gestützte Aufkündigung sei daher unberechtigt.

Vorerst ist der Revisionswerberin zuzubilligen, dass die Rechtsauffassung des Berufungsgerichtes, allein der Umstand, dass der Eigenbedarf im Zeitpunkt des Erwerbes der Wohnung bestand oder vorhersehbar war, sei als die Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 9 MRG ausschließendes Verschulden zu werten, mit den zu den §§ 30 Abs 2 Z 8 und 9 sowie 30 Abs 3 zweiter Satz MRG entsprechenden Bestimmungen der §§ 19 Abs 2 Z 5 und 6 sowie 19 Abs 3 MG - mit dem Mietrechtsänderungsgesetz 1967 wurde lediglich die bis dahin bestehende Stichtagsregelung des § 19 Abs 3 MG durch die auch § 30 Abs 3 zweiter Satz MRG übernommene zehnjährige Sperrfrist ersetzt - ergangenen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes (MietSlg 676; 5170; 5854; 8169; 8935 und 17.430) nicht zu vereinbaren ist; die Bestimmung des § 30 Abs 3 zweiter Satz MRG, der bei Aufkündigung wegen Eigenbedarfs ohne Beistellung einer Ersatzwohnung eine zehnjährige Sperrfrist ab Erwerb durch Rechtsgeschäft unter Lebenden vorsieht, legt auch nach Auffassung des

erkennenden Senates den Schluss nahe, dass bei Kündigung unter Beistellung einer Ersatzwohnung gemäß § 30 Abs 2 Z 9 MRG der Zeitpunkt des Erwerbes durch den Vermieter allein nicht entscheidungswesentlich sein kannVorerst ist der Revisionswerberin zuzubilligen, dass die Rechtsauffassung des Berufungsgerichtes, allein der Umstand, dass der Eigenbedarf im Zeitpunkt des Erwerbes der Wohnung bestand oder vorhersehbar war, sei als die Kündigung nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 9, MRG ausschließendes Verschulden zu werten, mit den zu den Paragraphen 30, Absatz 2, Ziffer 8 und 9 sowie 30 Absatz 3, zweiter Satz MRG entsprechenden Bestimmungen der Paragraphen 19, Absatz 2, Ziffer 5 und 6 sowie 19 Absatz 3, MG - mit dem Mietrechtsänderungsgesetz 1967 wurde lediglich die bis dahin bestehende Stichtagsregelung des Paragraph 19, Absatz 3, MG durch die auch Paragraph 30, Absatz 3, zweiter Satz MRG übernommene zehnjährige Sperrfrist ersetzt - ergangenen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes (MietSlg 676; 5170; 5854; 8169; 8935 und 17.430) nicht zu vereinbaren ist; die Bestimmung des Paragraph 30, Absatz 3, zweiter Satz MRG, der bei Aufkündigung wegen Eigenbedarfs ohne Beistellung einer Ersatzwohnung eine zehnjährige Sperrfrist ab Erwerb durch Rechtsgeschäft unter Lebenden vorsieht, legt auch nach Auffassung des erkennenden Senates den Schluss nahe, dass bei Kündigung unter Beistellung einer Ersatzwohnung gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 9, MRG der Zeitpunkt des Erwerbes durch den Vermieter allein nicht entscheidungswesentlich sein kann.

Diese Frage ist aber im vorliegenden Fall nicht entscheidungswesentlich, weil das Eigentum der Klägerin zum Zeitpunkt der Kündigung noch nicht grundbücherlich einverleibt war und der darauf gegründete Einwand des Beklagten, die Klägerin sei zur Aufkündigung nicht legitimiert, berechtigt ist. Gemäß § 30 Abs 3 letzter Satz MRG kann ein Miteigentümer die Kündigungsgründe des Abs 2 Z 8 bis 11 nur geltend machen, wenn er wenigstens Eigentümer zur Hälfte ist. Dieses mit der Aktivlegitimation zur Einbringung der Kündigung nicht zu verwechselnde Tatbestandsmerkmal des von der Klägerin geltend gemachten Kündigungsgrundes (siehe auch Würth/Zingher Miet- und Wohnrecht20 § 30 MRG Rz 45) ist nur dann erfüllt, wenn das Eigentum zum Zeitpunkt der Aufkündigung bereits bücherlich einverleibt war (siehe RIS-Justiz RS0069063 = SZ 9/249; SZ 51/151 sowie 2 Ob 844/53). Diese Rechtsprechung ist auch auf den - bis auf die Einbeziehung weiterer Kündigungsgründe (nach § 30 Abs 2 Z 10 und 11 MRG) - gegenüber § 19 Abs 3 letzter Satz MG unverändert gebliebenen § 30 Abs 3 letzter Satz MRG weiterhin anzuwenden.Diese Frage ist aber im vorliegenden Fall nicht entscheidungswesentlich, weil das Eigentum der Klägerin zum Zeitpunkt der Kündigung noch nicht grundbücherlich einverleibt war und der darauf gegründete Einwand des Beklagten, die Klägerin sei zur Aufkündigung nicht legitimiert, berechtigt ist. Gemäß Paragraph 30, Absatz 3, letzter Satz MRG kann ein Miteigentümer die Kündigungsgründe des Absatz 2, Ziffer 8 bis 11 nur geltend machen, wenn er wenigstens Eigentümer zur Hälfte ist. Dieses mit der Aktivlegitimation zur Einbringung der Kündigung nicht zu verwechselnde Tatbestandsmerkmal des von der Klägerin geltend gemachten Kündigungsgrundes (siehe auch Würth/Zingher Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 30, MRG Rz 45) ist nur dann erfüllt, wenn das Eigentum zum Zeitpunkt der Aufkündigung bereits bücherlich einverleibt war (siehe RIS-Justiz RS0069063 = SZ 9/249; SZ 51/151 sowie 2 Ob 844/53). Diese Rechtsprechung ist auch auf den - bis auf die Einbeziehung weiterer Kündigungsgründe (nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 10 und 11 MRG) - gegenüber Paragraph 19, Absatz 3, letzter Satz MG unverändert gebliebenen Paragraph 30, Absatz 3, letzter Satz MRG weiterhin anzuwenden.

**Anmerkung**

E62196 08A01030

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2001:0080OB00103.00F.0625.000

**Dokumentnummer**

JJT_20010625_OGH0002_0080OB00103_00F0000_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