

TE OGH 1998/11/10 4Ob279/98b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.11.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Kodek als Vorsitzenden und durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Größ und Dr. Schenk sowie den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Vogel als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Marieluise A*****, 2. Jürgen A*****, 3. Klaus A*****, alle vertreten durch Dr. Ernst Grubeck und Dr. Johannes Bruckner, Rechtsanwälte in Schärding, wider die beklagte Partei Jochen S*****, vertreten durch Dr. Karl Wagner, Rechtsanwalt in Schärding, wegen Räumung, infolge Revision der Kläger gegen das Urteil des Landesgerichtes Ried als Berufungsgericht vom 13. Mai 1998, GZ 6 R 125/98v-9, mit dem das Urteil des Bezirksgerichtes Schärding vom 13. Jänner 1998, GZ 2 C 1619/97i-5, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Kläger sind schuldig, dem Beklagten die mit S 3.735,94 bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung (darin S 622,66 USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind zu je einem Drittel Eigentümer der Liegenschaft Grundbuch ***** H*****, EZ *****, mit dem Haus A*****. Das Haus ist einstöckig; es hat eine Wohnung im Erdgeschoß und eine Einliegerwohnung im Keller. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 135 bis 140 m**2.

Der Beklagte ist Mieter dieses Hauses. Er hat am 23. 2. 1994 in O***** in Deutschland mit Eva N*****, der damaligen Eigentümerin, einen Mietvertrag geschlossen.

§ 2 des Mietvertrages vom lautet: Paragraph 2, des Mietvertrages vom lautet:

"1. Der Mietvertrag beginnt am 1. 4. 1994 und wird auf 3 Jahre fest abgeschlossen.

Das Mietverhältnis endet am 31. 3. 1997. Es verlängert sich auf unbestimmte Zeit, wenn keine der Parteien 3 Monate vor Auslauf der Mietzeit schriftlich widerspricht.

2. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mieträume nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 568 BGB findet keine Anwendung." 2. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mieträume nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Paragraph 568, BGB findet keine Anwendung."

Die Miete wurde mit DM 1.100,-- monatlich festgelegt. In einer dem Mietvertrag angeschlossenen Zusatzvereinbarung wurde vereinbart, "daß auf das gesamte Vertragsverhältnis ausschließlich deutsches Recht Anwendung findet".

Eva N***** hat die Liegenschaft nach ihrer Schwester geerbt; die Erblasserin hat ein Nachvermächtnis zugunsten der Kläger angeordnet. Am 20. 5. 1997 schlossen die Kläger mit Eva N***** einen Nachvermächtniserfüllungsvertrag, in dem sich Eva N***** verpflichtete, den Klägern als Nachvermächtnisnehmer die Liegenschaft gegen Zahlung von DM 75.000,-- schon vor Eintritt des Substitutionsfalles (Tod der Vorerbin) zu übergeben.

Mit Schreiben vom 3. 11. 1997 kündigten die Kläger dem Beklagten das Mietverhältnis zum 28. 2. 1998 auf. Als Grund gaben sie "Eigenbedarf (Nutzung durch die Familie)" an.

Der Beklagte erhob gegen die Kündigung am 7. 11. 1997 Widerspruch. Er habe mit der Vorvermächtnisnehmerin einen gültigen unbefristeten Mietvertrag geschlossen.

Die Erstklägerin ist Hälfteigentümerin einer Eigentumswohnung in P*****; die andere Hälfte steht im Eigentum ihres Gatten. Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, zwei Kinderzimmern, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Eßcke, einer Küche, aus Bad, WC und einem kleinen Abstellraum; die Wohnfläche beträgt insgesamt rund 105 m**2. Die beiden Kinderzimmer sind etwa 12 bis 14 m**2 groß.

Der Gatte der Erstklägerin ist als Techniker bei der Zahnradfabrik in P***** beschäftigt; die Erstklägerin ist Hausfrau. Ihre Söhne - der Zweit- und Drittkläger - studieren auswärts; die Wochenenden und Ferien verbringen sie bei den Eltern in P*****.

Die Kläger haben den Nachvermächtniserfüllungsvertrag geschlossen, weil sie in das Haus nach A***** ziehen wollten, um ihre Wohnverhältnisse zu verbessern. Mit im Haus sollte auch die Mutter der Erstklägerin wohnen, die 73 Jahre alt und herzkrank, aber nicht pflegebedürftig ist. Derzeit wohnt die Mutter der Erstklägerin in einer Wohnung in P*****. In der Eigentumswohnung der Erstklägerin und ihres Gatten wäre für sie nur im äußersten Notfall Platz.

Die Erstklägerin und ihr Gatte wollen die Eigentumswohnung verkaufen, um mit dem Erlös Kreditverbindlichkeiten zu begleichen, die sie für den Erwerb der Wohnung und des Hauses in A***** eingegangen sind. Sie haben einen Interessenten für die Wohnung gefunden, der bereit war, bis längstens Juni 1998 zuzuwarten.

Das Erstgericht konnte nicht feststellen, ob der Beklagte vor Abschluß des Nachvermächtniserfüllungsvertrages erklärt hat, ausziehen zu wollen, und über eine Ablöse verhandelt hat, oder ob er von Anfang an darauf beharrt hat, im Haus bleiben zu wollen.

Die Kläger begehren, den Beklagten schuldig zu erkennen, den Klägern den Bestandgegenstand, nämlich die Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** H*****, Bezirksgericht S*****, samt dem darauf befindlichen Haus A***** mit einer Wohnfläche von rund 127 m**2 geräumt von den eigenen Fahrnissen zu übergeben. Das Mietverhältnis habe am 31. 3. 1997 geendet. Die Vertragsparteien hätten vereinbart, daß deutsches Recht anzuwenden sei und das Mietverhältnis nicht als verlängert gelte, wenn der Mieter den Gebrauch der Mieträume nach Ablauf der Mietzeit fortsetzt. Sowohl die Kläger als auch ihre Rechtsvorgängerin hätten den Mieter aufgefordert, das Mietobjekt zu räumen. Sie hätten das Mietverhältnis auch wegen Eigenbedarfs gekündigt. Der Beklagte habe sich treuwidrig verhalten. Erst aufgrund seiner Erklärung, "keine Schwierigkeiten" machen zu wollen, hätten sich die Kläger entschlossen, den Nachvermächtniserfüllungsvertrag abzuschließen. Bei der Besprechung über die von ihm geforderte Investitionsablöse habe der Beklagte dann erstmals erklärt, nicht freiwillig auszuziehen, wenn ihm nicht DM 20.000,-- gezahlt werden.

Der Beklagte beantragt, das Klagebegehren abzuweisen. Es sei richtig, daß deutsches Recht anzuwenden sei. Das Mietverhältnis habe sich auf unbestimmte Zeit verlängert, weil keine der Parteien fristgerecht Widerspruch erhoben habe. Die Kläger benötigten das Haus nicht, weil sie über eine Eigentumswohnung in P***** verfügten. Der Kündigung habe er widersprochen.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Das Mietverhältnis habe sich auf unbestimmte Zeit verlängert, weil keine der Parteien drei Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich widersprochen habe. Die Möglichkeit, wegen Eigenbedarfs zu kündigen, sei nicht durch § 564b Abs 2 Z 2 zweiter Satz BGB ausgeschlossen. Diese Bestimmung erfasse nur Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet wurde. Für die Eigenbedarfskündigung reichten - nach deutschem Recht - vernünftige Gründe, die es geboten erscheinen ließen, dem Vermieter die freie Verfügungsbefugnis über sein Eigentum einzuräumen. Voraussetzung sei, daß der Vermieter oder seine Angehörigen unzulänglich untergebracht seien. Der Wunsch, die Wohnsituation zu verbessern, reiche nicht aus. Die Kläger seien nicht unzulänglich untergebracht; das gelte auch für die Mutter der Erstklägerin, die derzeit nicht

pflegebedürftig sei. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Das Mietverhältnis habe sich auf unbestimmte Zeit verlängert, weil keine der Parteien drei Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich widersprochen habe. Die Möglichkeit, wegen Eigenbedarfs zu kündigen, sei nicht durch Paragraph 564 b, Absatz 2, Ziffer 2, zweiter Satz BGB ausgeschlossen. Diese Bestimmung erfasse nur Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet wurde. Für die Eigenbedarfskündigung reichten - nach deutschem Recht - vernünftige Gründe, die es geboten erscheinen ließen, dem Vermieter die freie Verfügungsbefugnis über sein Eigentum einzuräumen. Voraussetzung sei, daß der Vermieter oder seine Angehörigen unzulänglich untergebracht seien. Der Wunsch, die Wohnsituation zu verbessern, reiche nicht aus. Die Kläger seien nicht unzulänglich untergebracht; das gelte auch für die Mutter der Erstklägerin, die derzeit nicht pflegebedürftig sei.

Das Berufungsgericht bestätigte die Entscheidung des Erstgerichtes und sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei. Zuerst sei zu prüfen, ob deutsches Recht wirksam vereinbart worden sei. Eine Rechtswahl setze eine hinreichende Auslandsbeziehung voraus. Die Kläger seien deutsche Staatsangehörige und wohnten in Deutschland; der Mietvertrag sei in Deutschland abgeschlossen worden. Der Beklagte und die damalige Vermieterin hätten damals ebenfalls in Deutschland gewohnt und dürften auch deutsche Staatsangehörige sein. Demgegenüber befinde sich die Liegenschaft in Österreich. Das sei der einzig relevante gesetzliche Anknüpfungspunkt; § 42 Abs 1 IPRG verweise primär auf das inländische Sachrecht. Das schließe im Sinne der Lehrmeinung Schwimanns (in Rummel, ABGB**2 § 11 IPRG Rz 5) eine Rechtswahl aus. Das Mietverhältnis sei daher ausschließlich nach österreichischem Recht zu beurteilen. Als typisches Einfamilienhaus unterliege der Bestandgegenstand jedenfalls den Kündigungsschutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes. Danach könnten Mietverträge nur gerichtlich gekündigt werden; eine gerichtliche Aufkündigung sei aber nicht erfolgt. Das Berufungsgericht bestätigte die Entscheidung des Erstgerichtes und sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei. Zuerst sei zu prüfen, ob deutsches Recht wirksam vereinbart worden sei. Eine Rechtswahl setze eine hinreichende Auslandsbeziehung voraus. Die Kläger seien deutsche Staatsangehörige und wohnten in Deutschland; der Mietvertrag sei in Deutschland abgeschlossen worden. Der Beklagte und die damalige Vermieterin hätten damals ebenfalls in Deutschland gewohnt und dürften auch deutsche Staatsangehörige sein. Demgegenüber befinde sich die Liegenschaft in Österreich. Das sei der einzig relevante gesetzliche Anknüpfungspunkt; Paragraph 42, Absatz eins, IPRG verweise primär auf das inländische Sachrecht. Das schließe im Sinne der Lehrmeinung Schwimanns (in Rummel, ABGB**2 Paragraph 11, IPRG Rz 5) eine Rechtswahl aus. Das Mietverhältnis sei daher ausschließlich nach österreichischem Recht zu beurteilen. Als typisches Einfamilienhaus unterliege der Bestandgegenstand jedenfalls den Kündigungsschutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes. Danach könnten Mietverträge nur gerichtlich gekündigt werden; eine gerichtliche Aufkündigung sei aber nicht erfolgt.

Rechtliche Beurteilung

Die gegen diese Entscheidung gerichtete Revision der Kläger ist zulässig, weil Rechtsprechung zur Frage fehlt, unter welchen Voraussetzungen bei Bestandverträgen eine Rechtswahl zulässig ist; die Revision ist aber nicht berechtigt.

Die Kläger halten der Auffassung des Berufungsgerichtes entgegen, daß aus § 42 Abs 2 IPRG die Zulässigkeit einer Rechtswahl folge. Das Berufungsgericht hätte prüfen müssen, ob sich die Rechtswahl zum Nachteil des Beklagten auswirkte. Für den Beklagten sei das deutsche Recht günstiger, weil das österreichische Recht nicht vorschreibe, drei Monate vor Ablauf der Mietzeit Widerspruch zu erheben. Durch die Anwendung österreichischen Rechts seien die Kläger faktisch enteignet. Nach deutschem Recht sei die Eigenbedarfskündigung berechtigt. Die Kläger halten der Auffassung des Berufungsgerichtes entgegen, daß aus Paragraph 42, Absatz 2, IPRG die Zulässigkeit einer Rechtswahl folge. Das Berufungsgericht hätte prüfen müssen, ob sich die Rechtswahl zum Nachteil des Beklagten auswirkte. Für den Beklagten sei das deutsche Recht günstiger, weil das österreichische Recht nicht vorschreibe, drei Monate vor Ablauf der Mietzeit Widerspruch zu erheben. Durch die Anwendung österreichischen Rechts seien die Kläger faktisch enteignet. Nach deutschem Recht sei die Eigenbedarfskündigung berechtigt.

Den Klägern ist zuzustimmen, daß § 42 Abs 2 IPRG keinen Anwendungsbereich hätte, träfe die Auffassung des Berufungsgerichtes zu, daß der Lageort der einzig relevante Anknüpfungspunkt sei. Nach § 42 Abs 2 IPRG ist eine Rechtswahl zum Nachteil des Bestandnehmers unbeachtlich, soweit es sich um die zwingenden Bestimmungen des nach § 42 Abs 1 IPRG anwendbaren Rechtes handelt. Gemäß § 42 Abs 1 IPRG sind Verträge über die Benützung unbeweglicher Sachen oder Überbauten nach dem Recht des Staates zu beurteilen, in dem sich die Sache befindet. Unter § 42 IPRG fallen sowohl Verträge über obligatorische Rechte, wie Miet- und Pachtverträge, als auch Verträge über dingliche Rechte, wie Fruchtnießung, Grunddienstbarkeiten und Wohnungseigentum (s Schwimann aaO § 42 IPRG Rz

1). Den Klägern ist zuzustimmen, daß Paragraph 42, Absatz 2, IPRG keinen Anwendungsbereich hätte, träfe die Auffassung des Berufungsgerichtes zu, daß der Lageort der einzig relevante Anknüpfungspunkt sei. Nach Paragraph 42, Absatz 2, IPRG ist eine Rechtswahl zum Nachteil des Bestandnehmers unbeachtlich, soweit es sich um die zwingenden Bestimmungen des nach Paragraph 42, Absatz eins, IPRG anwendbaren Rechtes handelt. Gemäß Paragraph 42, Absatz eins, IPRG sind Verträge über die Benützung unbeweglicher Sachen oder Überbauten nach dem Recht des Staates zu beurteilen, in dem sich die Sache befindet. Unter Paragraph 42, IPRG fallen sowohl Verträge über obligatorische Rechte, wie Miet- und Pachtverträge, als auch Verträge über dingliche Rechte, wie Fruchtnießung, Grunddienstbarkeiten und Wohnungseigentum (s Schwimann aaO Paragraph 42, IPRG Rz 1).

Aus § 42 Abs 2 IPRG folgt, daß auch bei Mietverträgen eine Rechtswahl grundsätzlich zulässig ist. Ganz allgemein setzt eine Rechtswahl voraus, daß ein Sachverhalt mit Auslandsberührung vorliegt. Welche Auslandsbeziehung ausreicht, läßt sich nicht allgemein festlegen. Maßgebend ist, daß der Vertrag, für den die Parteien eine Rechtswahl treffen, ein im weitesten Sinn internationaler Vertrag ist (IPRax 1992, 47 [Posch] = JBl 1992, 189 [Schwimann] = RdW 1991, 75). Aus Paragraph 42, Absatz 2, IPRG folgt, daß auch bei Mietverträgen eine Rechtswahl grundsätzlich zulässig ist. Ganz allgemein setzt eine Rechtswahl voraus, daß ein Sachverhalt mit Auslandsberührung vorliegt. Welche Auslandsbeziehung ausreicht, läßt sich nicht allgemein festlegen. Maßgebend ist, daß der Vertrag, für den die Parteien eine Rechtswahl treffen, ein im weitesten Sinn internationaler Vertrag ist (IPRax 1992, 47 [Posch] = JBl 1992, 189 [Schwimann] = RdW 1991, 75).

Schwimann (aaO § 11 IPRG Rz 5) hält es für erwägenswert, die Rechtswahl stets dann für unzulässig zu erachten, wenn bei gesetzlicher Anknüpfung ohne Rückverweisung unmittelbar das inländische Sachrecht als generell maßgebliches Statut berufen wäre; die Rechtswahl sei demnach (nur) bei Primärverweisung des österreichischen IPR auf fremdes Recht zulässig. Schwimann (aaO Paragraph 11, IPRG Rz 5) hält es für erwägenswert, die Rechtswahl stets dann für unzulässig zu erachten, wenn bei gesetzlicher Anknüpfung ohne Rückverweisung unmittelbar das inländische Sachrecht als generell maßgebliches Statut berufen wäre; die Rechtswahl sei demnach (nur) bei Primärverweisung des österreichischen IPR auf fremdes Recht zulässig.

Schwimann (aaO) begründet seine Auffassung einerseits mit "dem Gebot der Gleichbehandlung aller Fälle der Maßgeblichkeit inländischen Rechts", andererseits sollen dadurch Gesetzesumgehungen ausgeschlossen werden (so Schwimann, Das neue internationale Eherecht Österreichs, JBl 1979, 341 [350]). Rebhahn (Österreichisches Arbeitsrecht bei Sachverhalten mit Auslandsberührung, FS-Strasser [1983] 59 [78] hält Schwimann entgegen, daß sich das Gebot der Gleichbehandlung konsequenterweise gegen jede Rechtswahl richten müsse. Die Gefahr der Gesetzesumgehung besteht bei der Wahl des auf einen Bestandvertrag anwendbaren Rechts nicht, weil § 42 Abs 2 IPRG eine Rechtswahl zum Nachteil des Bestandnehmers ausschließt. Schwimann (aaO) begründet seine Auffassung einerseits mit "dem Gebot der Gleichbehandlung aller Fälle der Maßgeblichkeit inländischen Rechts", andererseits sollen dadurch Gesetzesumgehungen ausgeschlossen werden (so Schwimann, Das neue internationale Eherecht Österreichs, JBl 1979, 341 [350]). Rebhahn (Österreichisches Arbeitsrecht bei Sachverhalten mit Auslandsberührung, FS-Strasser [1983] 59 [78] hält Schwimann entgegen, daß sich das Gebot der Gleichbehandlung konsequenterweise gegen jede Rechtswahl richten müsse. Die Gefahr der Gesetzesumgehung besteht bei der Wahl des auf einen Bestandvertrag anwendbaren Rechts nicht, weil Paragraph 42, Absatz 2, IPRG eine Rechtswahl zum Nachteil des Bestandnehmers ausschließt.

Ist eine Rechtswahl auch bei Bestandverträgen grundsätzlich zulässig (so wohl auch Schwimann aaO § 42 IPRG Rz 4), so müssen neben dem Lageort auch andere Umstände die notwendige Auslandsberührung konkretisieren können. Bei einem Mietvertrag kommen dafür im wesentlichen die persönlichen Verhältnisse der Parteien, wie Staatsangehörigkeit und Wohnsitz, und auch der Abschlußort des Vertrages in Frage. Im vorliegenden Fall haben sowohl die Eigentümer der Bestandsache als auch ihre Rechtsvorgängerin, die den Mietvertrag abgeschlossen hat, ihren Wohnsitz in Deutschland; das gleiche galt für den Mieter im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Die Parteien haben den Mietvertrag in Deutschland abgeschlossen und den Mietzins in DM vereinbart. Damit liegt ein Sachverhalt mit Auslandsberührung vor, wie ihn eine Rechtswahl ganz allgemein voraussetzt. Ist eine Rechtswahl auch bei Bestandverträgen grundsätzlich zulässig (so wohl auch Schwimann aaO Paragraph 42, IPRG Rz 4), so müssen neben dem Lageort auch andere Umstände die notwendige Auslandsberührung konkretisieren können. Bei einem Mietvertrag kommen dafür im wesentlichen die persönlichen Verhältnisse der Parteien, wie Staatsangehörigkeit und Wohnsitz, und auch der Abschlußort des Vertrages in Frage. Im vorliegenden Fall haben sowohl die Eigentümer der

Bestandsache als auch ihre Rechtsvorgängerin, die den Mietvertrag abgeschlossen hat, ihren Wohnsitz in Deutschland; das gleiche galt für den Mieter im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Die Parteien haben den Mietvertrag in Deutschland abgeschlossen und den Mietzins in DM vereinbart. Damit liegt ein Sachverhalt mit Auslandsberührung vor, wie ihn eine Rechtswahl ganz allgemein voraussetzt.

§ 42 Abs 2 IPRG, der eine Rechtswahl zum Nachteil des Bestandnehmers

für unbeachtlich erklärt, soll verhindern, daß zwingendes

österreichisches Bestandrecht, das zahlreiche Schutzvorschriften

zugunsten des Bestandnehmers enthält, zum Nachteil des Bestandnehmers

durch Rechtswahl abbedungen werden kann (SZ 64/130 = EvBl 1992/48 =

ecolex 1992, 90 = JusExtra OGH-Z 983 = RdW 1992, 208 = WoBl 1992, 197

[Villotti] = ZfRV 1992, 131 mwN).

Den Klägern ist zuzustimmen, daß nach § 42 Abs 2 IPRG zu prüfen ist, ob das vereinbarte deutsche Recht Bestimmungen des österreichischen Bestandrechts verdrängt, die für den Beklagten günstiger sind. Diese Prüfung fällt aber entgegen der Auffassung der Kläger nicht deshalb zugunsten des deutschen Rechtes aus, weil das österreichische Recht die von den Parteien vereinbarte automatische Verlängerung des auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrages mangels Widerspruchs drei Monate vor Ablauf der Mietzeit nicht kennt. Insoweit liegt keine Bestimmung des deutschen Rechts, sondern eine vertragliche Vereinbarung der Parteien vor. Den Klägern ist zuzustimmen, daß nach Paragraph 42, Absatz 2, IPRG zu prüfen ist, ob das vereinbarte deutsche Recht Bestimmungen des österreichischen Bestandrechts verdrängt, die für den Beklagten günstiger sind. Diese Prüfung fällt aber entgegen der Auffassung der Kläger nicht deshalb zugunsten des deutschen Rechtes aus, weil das österreichische Recht die von den Parteien vereinbarte automatische Verlängerung des auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrages mangels Widerspruchs drei Monate vor Ablauf der Mietzeit nicht kennt. Insoweit liegt keine Bestimmung des deutschen Rechts, sondern eine vertragliche Vereinbarung der Parteien vor.

Stellt man die maßgeblichen Bestimmungen des deutschen und des österreichischen Bestandrechts einander gegenüber, so zeigt sich, daß das österreichische Recht für den Beklagten günstiger ist: Nach § 564a Abs 1 BGB bedarf die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum der Schriftform; nach § 33 Abs 1 MRG können Mietverträge, die, wie der hier vorliegende, jedenfalls den Kündigungsschutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegen, nur gerichtlich gekündigt werden. Stellt man die maßgeblichen Bestimmungen des deutschen und des österreichischen Bestandrechts einander gegenüber, so zeigt sich, daß das österreichische Recht für den Beklagten günstiger ist: Nach Paragraph 564 a, Absatz eins, BGB bedarf die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum der Schriftform; nach Paragraph 33, Absatz eins, MRG können Mietverträge, die, wie der hier vorliegende, jedenfalls den Kündigungsschutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegen, nur gerichtlich gekündigt werden.

Auch die Bestimmungen über die Kündigung wegen Eigenbedarfs sind für den Mieter günstiger. § 564b Abs 2 Z 2 BGB billigt dem Vermieter ein berechtigtes Interesse für die Beendigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum zu, wenn er die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt. § 30 MRG kennt zwei hier in Betracht kommende Fälle der Eigenbedarfskündigung: Nach § 30 Abs 2 Z 8 MRG liegt ein wichtiger Kündigungsgrund vor, wenn der Vermieter die gemieteten Wohnräume für sich selbst oder für Verwandte in absteigender Linie dringend benötigt und ihm oder der Person, für die der Mietgegenstand benötigt wird, aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrages ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse als dem Mieter aus der Kündigung; die Abwägung der beiderseitigen Interessen entfällt, a) wenn es sich um ein gemietetes Einfamilienhaus oder um Teile eines Einfamilienhauses handelt, b) wenn es sich um eine vom Wohnungseigentümer nach Wohnungseigentumsbegründung vermietete Eigentumswohnung handelt. § 30 Abs 2 Z 9 MRG läßt die Kündigung zu, wenn der Vermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für Verwandte in gerader Linie dringend benötigt und dem Mieter Ersatz beschafft wird. Wesentliches Tatbestandsmerkmal beider Kündigungsgründe ist dringender Eigenbedarf des Vermieters. Nach der Rechtsprechung muß es sich um einen echten Notstand oder um eine zumindest notstandsähnliche Situation handeln (stRsp ua MietSlg 47.404; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 § 30 MRG Rz 47 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung). Daß die Voraussetzungen einer Eigenbedarfskündigung nach deutschem Recht nicht so streng ist, legen die Kläger in ihrem Rechtsmittel selbst dar. Auch die Bestimmungen

über die Kündigung wegen Eigenbedarfs sind für den Mieter günstiger. Paragraph 564 b, Absatz 2, Ziffer 2, BGB billigt dem Vermieter ein berechtigtes Interesse für die Beendigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum zu, wenn er die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt. Paragraph 30, MRG kennt zwei hier in Betracht kommende Fälle der Eigenbedarfskündigung: Nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, MRG liegt ein wichtiger Kündigungsgrund vor, wenn der Vermieter die gemieteten Wohnräume für sich selbst oder für Verwandte in absteigender Linie dringend benötigt und ihm oder der Person, für die der Mietgegenstand benötigt wird, aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrages ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse als dem Mieter aus der Kündigung; die Abwägung der beiderseitigen Interessen entfällt, a) wenn es sich um ein gemietetes Einfamilienhaus oder um Teile eines Einfamilienhauses handelt, b) wenn es sich um eine vom Wohnungseigentümer nach Wohnungseigentumsbegründung vermietete Eigentumswohnung handelt. Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 9, MRG läßt die Kündigung zu, wenn der Vermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für Verwandte in gerader Linie dringend benötigt und dem Mieter Ersatz beschafft wird. Wesentliches Tatbestandsmerkmal beider Kündigungsgründe ist dringender Eigenbedarf des Vermieters. Nach der Rechtsprechung muß es sich um einen echten Notstand oder um eine zumindest notstandsähnliche Situation handeln (stRsp ua MietSlg 47.404; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht²⁰ Paragraph 30, MRG Rz 47 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung). Daß die Voraussetzungen einer Eigenbedarfskündigung nach deutschem Recht nicht so streng ist, legen die Kläger in ihrem Rechtsmittel selbst dar.

Weder die Bestimmung über die gerichtliche Aufkündigung von Mietverhältnissen noch die Bestimmungen über die Eigenbedarfskündigung können durch Vereinbarung abbedungen werden. Als zwingende und für den Bestandnehmer günstigere Bestimmungen des gemäß § 42 Abs 1 IPRG als Recht des Lageortes anwendbaren österreichischen Bestandrechts gehen sie dem vereinbarten deutschen Recht vor. Nach österreichischem Recht muß das Klagebegehren schon deshalb scheitern, weil die Kläger das Mietverhältnis nicht gerichtlich aufgekündigt haben. Weder die Bestimmung über die gerichtliche Aufkündigung von Mietverhältnissen noch die Bestimmungen über die Eigenbedarfskündigung können durch Vereinbarung abbedungen werden. Als zwingende und für den Bestandnehmer günstigere Bestimmungen des gemäß Paragraph 42, Absatz eins, IPRG als Recht des Lageortes anwendbaren österreichischen Bestandrechts gehen sie dem vereinbarten deutschen Recht vor. Nach österreichischem Recht muß das Klagebegehren schon deshalb scheitern, weil die Kläger das Mietverhältnis nicht gerichtlich aufgekündigt haben.

Die Revision mußte erfolglos bleiben.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 ZPO. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41,, 50 ZPO.

Anmerkung

E52155 04A02798

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0040OB00279.98B.1110.000

Dokumentnummer

JJT_19981110_OGH0002_0040OB00279_98B0000_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