

# TE OGH 1990/7/11 20b583/90

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 11.07.1990

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Vogel, Dr. Melber, Dr. Kropfitsch und Dr. Zehetner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Margarethe H\*\*\*, im Haushalt, Behaimstraße 10, 6060 Hall in Tirol, vertreten durch Dr. Hans-Peter Ullmann, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei Gerda H\*\*\*, Angestellte, Innrain 87, 6020 Innsbruck, vertreten durch Dr. Rudolf Wieser, Dr. Friedrich Hohenauer und Dr. Martin Zanon, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen Aufkündigung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 6. April 1990, GZ 3 a R 177/90-22, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 31. Jänner 1990, GZ 17 C 315/89-18, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 2.634,24 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 439,04 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Begründung:

Die Klägerin ist Wohnungseigentümerin der aus drei Zimmern, Vorraum, Küche, Bad, WC, Abstellraum und Kellerräumlichkeiten bestehenden Wohnung Nr. 16 im Haus Innsbruck, Innrain 87. Im Juni 1970 wurde diese Wohnung der Beklagten und ihrem Ehemann gegen Bezahlung eines monatlichen Entgelts zur Benützung überlassen. Seit dem Tode ihres Ehemannes benützt die Beklagte die Wohnung allein. Der Ehegatte der Klägerin ist seit 1.1.1960 bei der Steirerbrau bzw deren Rechtsvorgängerin, der Gösser-Brauerei AG beschäftigt. Im Jahr 1967 wurde diesem von seiner Dienstgeberin eine aus 4 Zimmern, Nebenräumen und Garage bestehende Dienstwohnung in Hall, Behaimstraße 10, unentgeltlich zur Verfügung gestellt, die er seither mit der Klägerin und dem gemeinsamen, 24-jährigen, nunmehr berufstätigen Sohn bewohnt. Hinsichtlich der Benützung der ihm zur Verfügung gestellten Naturalwohnung erging an den Ehemann der Klägerin folgendes Schreiben:

"Wir stellen Ihnen bis auf Widerruf, längstens jedoch auf die Dauer Ihrer Beschäftigung als Depotverwalter in unserem Unternehmen, die Wohnung in Solbad Hall, bestehend aus ... als Naturalwohnung zur Verfügung. Ein Mietvertrag wird mit der Zuweisung dieser Wohnung an Sie nicht begründet. Bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses mit der Gösser-Brauerei AG, aus welchen Gründen immer, wie zum Beispiel bei Kündigung, Entlassung, Austritt oder bei Versetzung in

den Ruhestand, haben Sie die Wohnung innerhalb von vier Wochen geräumt zu übergeben. Die gleiche Verpflichtung betrifft alle Personen, die die Wohnung mitbenützen. Ebenso behalten wir uns vor, einen Wohnungstausch durchzuführen oder Teile der Wohnung anderen Wohnungswerbern zuzuweisen. Sie bestätigen durch Ihre Unterschrift, daß Sie vorstehende Bedingungen ... vollinhaltlich gelesen und anerkannt haben." Dieses Schreiben wurde vom Ehegatten der Klägerin am 20. März 1967 unterfertigt. Gleichzeitig unterfertigte auch die Klägerin eine Erklärung, wonach sie zur Kenntnis nahm, daß sie im Falle einer Ehescheidung oder des Ablebens ihres Ehegatten keinen Anspruch auf Überlassung oder Benützung der Wohnung erheben könne, und daher die Wohnung innerhalb von vier Wochen völlig geräumt zu übergeben sei. Der Ehegatte der Klägerin bezieht derzeit ein monatliches Nettoeinkommen von etwa 15.000 S. Als Teil des Entgeltes des Dienstverhältnisses wird ihm ein PKW kostenlos zur Verfügung gestellt und er hat für den in der Dienstwohnung verbrauchten Strom, sowie für Heizung und Telefon nichts gesondert zu bezahlen. Bis zur Pensionierung hätte er noch etwa drei Jahre zu arbeiten. Die Klägerin bezieht selbst kein Einkommen.

Am 3.4.1989 richtete die Steirerbrau an den Ehegatten der Klägerin folgendes Schreiben:

"Betrifft: Dienstwohnung im Hause Hall, Behaimstraße 10

Von unserem Unternehmen bzw. unserer Rechtsvorgängerin, der Gösser Brauerei-Aktiengesellschaft, wurde Ihnen im Hause Hall, Behaimstraße 10, eine Dienstwohnung zur Verfügung gestellt ... Wir haben stets zum Ausdruck gebracht, daß wir Ihnen diese Dienstwohnung zur gegen jederzeit möglichen Widerruf zur Benützung überlassen können.

Nunmehr bedauern wir, Ihnen mitteilen zu müssen, daß wir die gegenständlichen Räumlichkeiten zum Zwecke der Etablierung eines Büros sowie von Besprechungszimmern für unsere Regionalverkaufsleitung dringend benötigen. Aus diesem Grunde sehen wir uns veranlaßt, die Überlassung der Dienstwohnung mit Rechtswirksamkeit auf den 30.6.1989 zu widerrufen.

Wir ersuchen Sie, die Dienstwohnung bis zum genannten Termin von Ihren Fahrnissen zu räumen und unserem Unternehmen in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben" (Beilage A).

Am 9.6.1989 erging an den Klagevertreter seitens der Steirerbrau

ein weiteres Schreiben folgenden Inhaltes:

"Betrifft: Gebietsverkaufleiter Max H\*\*\*

Dienstwohnung im Hause Hall, Behaimstraße 10 Wir bestätigen den Erhalt Ihres Schreibens vom 6.6.1989, mit welchem Sie uns mitteilen, daß hinsichtlich der Eigentumswohnung Ihres Mandanten ein Kündigungsverfahren anhängig ist. Aufgrund des Umstandes, daß die Eigentumswohnung Herrn H\*\*\* noch nicht zur Verfügung steht, erklären wir uns bereit, den Räumungstermin bis zum rechtskräftigen Abschluß des gegenständlichen Kündigungsverfahrens, spätestens jedoch bis 31.12.1989, zu erstrecken.

Wir ersuchen Sie um Verständnis dafür, daß wir diese Fristsetzung vornehmen müssen, da einerseits offenbar derzeit nicht absehbar ist, wie lange das Kündigungsverfahren dauert und wir andererseits die Räumlichkeiten der Dienstwohnung Ihres Mandanten dringend selbst benötigen" (Beilage D).

Schließlich erging von der Steirerbrau an den Klagevertreter noch ein Schreiben, datiert mit 5.1.1990, welches folgenden Inhalt aufwies:

"Betrifft: Gebietsverkaufsleiter Max H\*\*\*

Dienstwohnung im Hause Hall, Behaimstraße 10

In obiger Angelegenheit kommen wir zurück auf unser Schreiben vom 9.6.1989, mit welchem wir uns bereit erklärt haben, den Räumungstermin bis zum rechtskräftigen Abschluß des anhängigen Kündigungsverfahrens, spätestens jedoch bis 31.12.1989, zu erstrecken.

Wir mußten feststellen, daß die Dienstwohnung bisher von Herrn H\*\*\* nicht geräumt wurde.

Da wir diese Räumlichkeiten, wie bereits wiederholt zum Ausdruck gebracht, dringend benötigen, ersuchen wir Sie um umgehende Stellungnahme, weshalb der Räumungstermin nicht eingehalten wurde" (Beilage E).

Mit gerichtlicher Aufkündigung vom 16.5.1989, 17 K 28/89, kündigte die Klägerin der Beklagten die von ihr gemietete Wohnung unter Geltendmachung des Kündigungsgrundes des § 30 Abs 2 Z 8 MRG mit der Begründung auf, daß ihr

Ehegatte die von ihm bewohnte Dienstwohnung zum 30.6.1989 aufgeben müsse. Da es sich bei dem Bestandobjekt um eine Eigentumswohnung handle, habe eine Interessenabwägung zu entfallen.

Die Beklagte beantragte die Aufhebung der Aufkündigung und die Abweisung des Räumungsbegehrens, weil der Ehegatte, der Klägerin einen Rechtsanspruch auf die Benützung der Wohnung habe, ihm daher der Verlust der Wohnung nicht drohe und die Klägerin darüber hinaus über eine andere Wohnmöglichkeit in Götzens verfüge. Das Erstgericht hob diese Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehr ab. Es traf über den bereits wiedergegebenen Sachverhalt hinaus im wesentlichen noch folgende Feststellungen:

Der Ehegatte der Klägerin befürchtet bei nicht rechtzeitiger Räumung der Dienstwohnung Konsequenzen für sein Dienstverhältnis; derartige Schritte sind ihm allerdings bislang noch nicht angedroht worden. Auch hinsichtlich des Widerrufes der Benützung der Dienstwohnung sind noch keine gerichtlichen Schritte eingeleitet worden.

Die Klägerin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 288 Grundbuch 81108 Götzens, auf der sich ein Einfamilienhaus befindet, und zwar ein mit Heraklit verkleideter Holzbau. In diesem Haus befinden sich eine Stube und eine Küche im Erdgeschoß, weiters drei Schlafräume im ersten Stock. In der Stube im Erdgeschoß ist ein Kachelofen vorhanden, in der Küche befindet sich ein Herd. Dieses Einfamilienhaus ist nicht unterkellert, die Abwässer werden in eine auf der Liegenschaft befindliche Sickergrube eingeleitet. Dieses Einfamilienhaus wird von der Familie der Klägerin hauptsächlich im Sommer zu den Wochenenden genutzt, im Winter nur gelegentlich. Eine direkte Zufahrt zu diesem Einfamilienhaus ist über einen ca. 400 m langen Feldweg möglich, der im Winter nicht geräumt ist. Von Süden her besteht eine weitere Zufahrtsmöglichkeit, und zwar über eine asphaltierte und im Winter geräumte Straße, dabei ist es jedoch notwendig, ca. 100 m zu Fuß durch den Wald zum gegenständlichen Haus zu gehen. Ursprünglich war die Mutter der Klägerin Hälfteeigentümerin dieses Wochenendhauses, aufgrund einer Schenkung wurde die Klägerin Alleineigentümerin, dabei hat sie ihrer Mutter zugesichert, daß ihr das Benützungsrecht hinsichtlich eines Zimmers im ersten Stock des Wochenendhauses bis zum Ableben zusteht. Da die Wohnräume im Einfamilienhaus etwas kleiner dimensioniert sind als jene in der von der Klägerin derzeit benützten Wohnung in Hall, Behaimstraße 10, könnten die im Eigentum der Klägerin und ihres Gatten stehenden Wohnungsmöbel, die sich derzeit in der Wohnung Hall, Behaimstraße 10 befinden, nur teilweise im gegenständlichen Einfamilienhaus Verwendung finden.

Die Klägerin ist weiters Hälfteeigentümerin der Liegenschaft EZ 588 Grundbuch 81111 Hötting. Dort befindet sich ein altes Wohnhaus, mit zwei kleinen Zwei-Zimmer-Wohnungen und zahlreichen Ein-Zimmer-Wohnungen. Sämtliche Wohneinheiten dieses Hauses sind vermietet, wobei es sich um mietrechtsgeschützte Rechtsverhältnisse handelt. Aufgrund eines im Grundbuch einverleibten Fruchtgenußrechtes stehen der Mutter der Klägerin sämtliche erzielten Mieteinnahmen aus dem gegenständlichen Objekt bis zu ihrem Ableben zu. Die Klägerin erzielt aus der Liegenschaft derzeit keinerlei Einkünfte.

Bei der rechtlichen Beurteilung dieses Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß der geltend gemachte Kündigungsgrund streng auszulegen sei und nur bei Vorliegen eines echten Notstandes auf Seite des Bestandnehmers gegeben sei. Ein solcher sei aber im Hinblick auf die vorhandene und zumutbare Wohnmöglichkeit in Götzens nicht gegeben. Die Frage der Dienstwohnung müsse daher nicht geprüft werden.

Das Gericht zweiter Instanz gab der Berufung der Klägerin Folge und änderte das erstinstanzliche Urteil dahin ab, daß es die Aufkündigung für rechtswirksam erklärte und dem Räumungsbegehr stattgab, wobei es die Revision für zulässig erklärte. Ausgehend von der zu § 19 Abs 2 Z 5 MG entwickelten und nach wie vor als anwendbar erachteten Rechtsprechung zum Vorliegen dringenden Eigenbedarfes, wonach dieser nur dann anzunehmen sei, wenn das Wohnbedürfnis des Vermieters oder seiner begünstigten Verwandten überhaupt nicht oder nur so unzulänglich gedeckt sei, daß eine notstandsartige, unabweisliche Notwendigkeit vorliege, diesen Mangel so bald wie möglich zu beseitigen, gelangte das Berufungsgericht zur Bejahung des geltend gemachten Kündigungsgrundes. Der Verlust der Dienstwohnung sei aufgrund der unbekämpften Feststellungen als gesichert anzusehen. Diese Wohnung sei dem Ehegatten der Klägerin bis auf Widerruf als Naturalwohnung unentgeltlich zur Verfügung gestellt worden; dieser Widerruf sei bereits erfolgt und dringlich urgert worden. Ein Einlenken des Dienstgebers oder die weitere Erstreckung des Räumungstermines ließe sich der bereits ungeduldigen Schreibweise nicht entnehmen. Aber auch das Einfamilienhaus der Klägerin in Götzens könne in seiner Gesamtheit nach seiner Lage und Ausstattung nicht als Wohnmöglichkeit angesehen werden. Es ermögliche kein ganzjähriges Wohnen. Im Sommer sei die Zufahrt zwar problemlos, im Winter hingegen sei eine direkte Zufahrt zum Haus mangels Schneeräumung nicht möglich. Zudem

könne die Klägerin über das Haus nicht bedingungslos verfügen, zumal ihrer Mutter das lebenslängliche Benützungsrecht hinsichtlich eines Zimmers im ersten Stock zustehe. Das Haus sei auch nicht an den Kanal angeschlossen und es sei nur eine nicht übermäßig große Sickergrube vorhanden, was ebenfalls gegen eine ständige Benützung spräche. Wenngleich das Erdgeschloß (Stube und Küche) mit einem Kachelofen bzw einem Herd ausreichend beheizt werden könne, fehle doch für die drei Schlafräume im ersten Stock jegliche Heizmöglichkeit, sodaß ein ständiges Wohnen im Winter nicht in Frage käme. Gegen ein ganzjähriges Bewohnen spräche auch der Mangel einer Unterkellerung und damit die Unmöglichkeit der Unterbringung von im allgemeinen im Keller gelagerter Gegenstände, wie Sportgeräte, Fahrräder, Lebensmittelvorräte, Getränke usgl). Der dringende Eigenbedarf der Klägerin für sich und ihre Familie müsse daher bejaht werden. Den Ausspruch über die Zulässigkeit der Revision begründete das Berufungsgericht damit, daß keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage bekannt oder zumindest zugänglich sei, ob im Hinblick auf die strenge Judikatur zum dringenden Eigenbedarf die Existenz eines Wochenendhauses in der gegebenen Lage und Ausstattung einen dringenden Eigenbedarf an einer vermieteten Eigentumswohnung von vornherein ausschließe.

Gegen dieses berufungsgerichtliche Urteil richtet sich die auf die Anfechtungsgründe des § 503 Z 2 bis 4 ZPO gestützte Revision der beklagten Partei mit dem Antrag, dieses im Sinne der Wiederherstellung der Entscheidung des Erstgerichtes abzuändern. Die Klägerin beantragte in ihrer Revisionsbeantwortung, die Revision als unzulässig zurückzuweisen, ihr keine Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist unzulässig.

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes kann nicht gesagt werden, daß die vorliegende Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukäme. Das Berufungsgericht ist bei seiner Entscheidung von den vom Obersten Gerichtshof zum Kündigungsgrund des § 19 Abs 2 Z 5 MG entwickelten und - abgesehen von den Fällen des Entfalles der Interessenabwägung - auch auf die neue Rechtslage voll anwendbaren Rechtssätzen, insbesondere davon ausgegangen, daß dringender Eigenbedarf einen Notstand im Sinne einer unabweislichen Notwendigkeit, den vorhandenen Zustand sobald wie möglich zu beseitigen, voraussetzt (MietSlg 37.448 f, 38.474 f, 39.464 f). Ob ein solcher Notstand besteht, hängt - wie die Klägerin in ihrer Revisionsbeantwortung zutreffend ausführt - von den Umständen des Einzelfalles ab. Inwiefern die Frage, ob unter den hier gegebenen Umständen die Klägerin auf die aufgekündigte Wohnung angewiesen ist und im Hinblick auf die Art, Größe, Ausstattung und Lage des der Klägerin gehörigen Einfamilienhauses und dessen Benützbarkeit dringender Eigenbedarf gegeben ist, für künftige Fälle von Bedeutung sein sollte, ist nicht erkennbar. Da sich das Berufungsgericht bei seinen Ausführungen zum Vorliegen des dringenden Eigenbedarfes auch im Rahmen der Gesetze der Logik gehalten hat, erscheint hier die Rechtseinheit und Rechtssicherheit nicht betroffen, weshalb die Revision vom Berufungsgericht nicht zuzulassen gewesen wäre. Die Revision mußte daher zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO. Da die Klägerin in ihrer Rechtsmittelgegenschrift auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen hat, waren ihr Kosten zuzusprechen.

### **Anmerkung**

E21120

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1990:0020OB00583.9.0711.000

### **Dokumentnummer**

JJT\_19900711\_OGH0002\_0020OB00583\_9000000\_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](http://www.jusline.at)