

TE OGH 1987/1/22 8Ob688/86

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 22.01.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Stix als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Vogel, Dr. Kropfitsch und Dr. Zehetner als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Ingeborg N***, im Haushalt, und 2.) Andreas S***, Lagerarbeiter, beide Unterer Stadtplatz 38, 3340 Waidhofen an der Ybbs, beide vertreten durch Dr. Michael Stern und DDr. Peter Stern, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Margot Z***, Angestellte, Karlbauernweg 5, 5020 Salzburg, vertreten durch Dr. Wolfgang Hanke, Rechtsanwalt in Waidhofen an der Ybbs, wegen Aufkündigung infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Kreisgerichtes St. Pölten als Berufungsgerichtes vom 2. April 1986, GZ R 696/85-17, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Waidhofen/Ybbs vom 3. Oktober 1985, GZ C 257/84-12, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit 1.932,80 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 120,-- S an Barauslagen und 164,80 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit der am 10. Oktober 1984 eingebrachten Aufkündigung kündigten die klagenden Parteien der beklagten Partei die im Hochparterre des Hauses Waidhofen an der Ybbs, Pocksteinerstraße 34 gelegene Wohnung zum 30. November 1984 auf. Als Kündigungsgründe machten sie abgesehen vom Eigenbedarf der zweitklagenden Partei nach § 30 Abs 2 Z 8 MRG unter Hinweis auf § 30 Abs 2 Z 6 MRG geltend, die Beklagte habe im Mai 1984 eine Dauerstellung in Salzburg angetreten und ihnen persönlich mitgeteilt, daß sie die Wohnung für eigene Zwecke nicht mehr benötige.

Die Beklagte er hob gegen diese Aufkündigung fristgerecht Einwendungen und beantragte die Aufhebung der Aufkündigung. Sie benötige die aufgekündigte Wohnung nach wie vor als Hauptwohnsitz und familiäres Zentrum. Sie habe keine Hauptwohnung in Salzburg; ihr die gekündigte Wohnung mitbewohnender Sohn habe lediglich eine Unterkunft im Studentenheim in seinem Studienort in Leoben. Da das familiäre Zentrum nach wie vor in der aufgekündigten Wohnung bestehe, benötige sie und ihr Sohn die Wohnung dringend. Es entspreche auch nicht den Tatsachen, daß sie erklärt hätte, die Wohnung nicht mehr zu benötigen. Die Beklagte bestritt auch das Vorliegen des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 8 MRG. Im Zuge des Verfahrens brachten die Kläger noch ergänzend vor, der Sohn der Beklagten studiere seit 1981 in Leoben und bewohne seit dieser Zeit das aufgekündigte Mietobjekt nicht mehr; er habe deshalb seine Eintrittsberechtigung verloren. Er wohne in einem Studentenheim; frühestens im Jahre 1988 sei mit der Beendigung seines Studiums zu rechnen. Außerdem sei im Hinblick auf sein Studium nicht zu

erwarten, daß er nach dessen Beendigung im Raum Waidhofen an der Ybbs eine Stellung erlangen werde. Die Beklagte selbst bewohne seit 1. Mai 1984 das Mietobjekt nicht mehr; da sie ihren Hauptwohnsitz in Salzburg habe, liege bei ihr auch kein schutzwürdiges Interesse vor.

Demgegenüber bestritt die Beklagte, daß sie und ihr Sohn nicht mehr im Mietobjekt wohnten. Sie sei berufsbedingt abwesend und habe eine Garconniere in Salzburg. Aus dem Umstand, daß ihr Sohn in einem Studentenheim wohne, ergäbe sich noch nicht die Schaffung eines Hauptwohnsitzes für ihn. In ihrer Garconniere in Salzburg könne er nicht übernachten, weil für ihn dort nicht einmal ein eigenes Bett zur Verfügung stehe.

Das Erstgericht erachtete den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 6 MRG als gegeben, nicht jedoch jenen des behaupteten Eigenbedarfes, hielt die Aufkündigung aufrecht und gab dem Räumungsbegehrten statt.

Das Gericht zweiter Instanz verwarf die von der Beklagten erhobene Berufung, insoweit sie Nichtigkeit geltend mache, und gab der Berufung im übrigen nicht Folge. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 60.000 S, nicht jedoch 300.000 S übersteigt und die Revision nach § 502 Abs 4 Z 1 ZPO zulässig sei. Den auf § 500 Abs 3 ZPO gestützten Anspruch über die Zulässigkeit der Revision begründete das Berufungsgericht damit, daß eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage des dringenden Wohnbedürfnisses eines in einem Studentenheim lebenden eintrittsberechtigten Sohnes nicht vorliege und die Entscheidung damit von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechtes abhänge, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt.

Gegen dieses Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die auf den Anfechtungsgrund des § 503 Abs 1 Z 4 ZPO gestützte Revision der Beklagten mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinne der Aufhebung der Aufkündigung und Abweisung des Räumungsbegehrten abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die klagenden Parteien beantragen in ihrer Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, sie ist aber nicht berechtigt. Der von den Vorinstanzen festgestellte und im Revisionsverfahren, in dem nur mehr die Frage des Vorliegens des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 6 MRG strittig geblieben ist, noch bedeutsame Sachverhalt läßt sich im wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

Die Beklagte ist Versicherungsangestellte und erhielt im Jahre 1983 von ihrem Dienstgeber die Mitteilung, daß in Salzburg ein Arbeitsplatz vakant geworden sei. Die Beklagte bewarb sich um diese Stelle und erhielt sie auch am 1.4.1984. Ihr Dienstverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Am 1.4.1984 trat sie ihren Dienst in Salzburg an. Sie wollte vorerst eine größere Wohnung kaufen, entschloß sich jedoch letztlich aus finanziellen Gründen, eine aus Schlafräum, Wohnraum, Kochnische und Bad bestehende ca 50 m² große Mansardenwohnung zu mieten. Bevor sie nach Salzburg zog, verkaufte sie ihre Schlafzimmereinrichtung; die Einrichtung des Wohnzimmers nahm sie nach Salzburg mit. Die übrige Einrichtung (Kinderzimmer, Küche und einige Polstermöbel, darunter auch ein Bett) verblieben in der aufgekündigten Wohnung. Ulf Z***, der Sohn der Beklagten, studiert seit 4 Jahren in Leoben an der Montanistischen Hochschule die Fachrichtung Erdölwesen. Für dieses Studium sind 14 Semester als Mindeststudienzeit vorgesehen. Ulf Z*** hat keine eigene Wohnung, er wohnt in Leoben in einem Studentenheim und kommt durchschnittlich zweimal monatlich in die aufgekündigte Wohnung, die in der Vergangenheit teilweise untervermietet war. Er besucht auch die Beklagte in Salzburg etwa alle 6 Wochen. Die Beklagte kommt jeweils nach vorheriger Absprache mit ihrem Sohn einmal monatlich in die aufgekündigte Wohnung. Vor Antritt ihres Dienstes in Salzburg trat die Beklagte an die Kläger heran und verlangte von diesen eine Investitionsablöse, was die Kläger jedoch ablehnten. Anlässlich ihrer polizeilichen Anmeldung in Salzburg bezeichnete die Beklagte die Anschrift der aufgekündigten Wohnung als ihren ordentlichen Wohnsitz. Bei der rechtlichen Beurteilung dieses Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß die Beklagte den Mittelpunkt ihrer Lebensinteressen von Waidhofen an der Ybbs nach Salzburg verlegt habe und ihr Wohnbedürfnis dortselbst befriedigt werde. Im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung erster Instanz habe kein schutzwürdiges Interesse am Fortbestand des Bestandverhältnisses bestanden, ein solches bestehe auch nicht in nächster Zukunft, weil eine Rückkehr der Beklagten in die aufgekündigte Wohnung in absehbarer Zeit nicht zu erwarten sei. Es könne aber auch kein schutzwürdiges Interesse ihres eintrittsberechtigten Sohnes an der aufgekündigten Wohnung angenommen werden, weil es diesem nach objektiven Gesichtspunkten möglich sei, im Haushalt der Beklagten in Salzburg zu wohnen; dies umso mehr, als er ohnedies nur fallweise zu Besuchszwecken mit seiner Mutter zusammenkomme. Ob die Größe der Wohnung in Salzburg subjektiv als

angemessen empfunden werde oder nicht, sei rechtlich unbeachtlich.

Das Gericht zweiter Instanz erachtete die von der Beklagten erhobene Rechtsrüge als nicht berechtigt. Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 6 MRG sei dann gegeben, wenn die vermietete Wohnung weder vom Mieter noch von eintrittsberechtigten Personen regelmäßig zu Wohnzwecken verwendet werde und ein dringendes Wohnbedürfnis der Genannten fehle, wobei letzteres nur zu prüfen sei, wenn die erste Voraussetzung nicht vorliege. Eine regelmäßige Verwendung zu Wohnzwecken sei zu bejahen, wenn der Mieter oder eintrittsberechtigte Personen die Wohnung wenigstens während eines beachtlichen Zeitraumes im Jahr als wirtschaftlichen und familiären Mittelpunkt ausnützten. Das Erfordernis der regelmäßigen Verwendung sei im vorliegenden Fall nicht erfüllt, weil die Beklagte die Wohnung nur etwa einmal monatlich und ihr eintrittsberechtigter Sohn diese durchschnittlich zweimal monatlich aufsuche. Es bleibe daher zu untersuchen, ob ein dringendes Wohnbedürfnis der Beklagten oder ihres eintrittsberechtigten Sohnes vorliege oder nicht. Dabei komme es darauf an, ob ein schutzwürdiges Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses zur Zeit des Schlusses der mündlichen Streitverhandlung in erster Instanz schon vorhanden oder doch für die nächste Zukunft mit Sicherheit zu erwarten sei. Bei Vorliegen gerechtfertigter Gründe dafür, daß der Mieter in der nächsten Zukunft wieder in die aufgekündigte Wohnung zurückkehren werde, sei nämlich der Kündigungsgrund nicht gegeben. Ein schutzwürdiges Interesse in diesem Sinn sei für die Beklagte jedenfalls zu verneinen. Die Beklagte habe am 1.4.1984 ein unbefristetes Dienstverhältnis in Salzburg angetreten und benütze seit dieser Zeit regelmäßig eine Unterkunft in Salzburg. Bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung erster Instanz, somit über einen Zeitraum von knapp 1 1/2 Jahren, sei sie nur einmal monatlich in das aufgekündigte Mietobjekt gekommen, vorwiegend um mit ihrem Sohn zusammenzutreffen, der sie allerdings auch sechswöchig in ihrer Wohnung in Salzburg besuche. Bei diesem Sachverhalt könne aber nicht davon gesprochen werden, daß ein schutzwürdiges Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses zur Zeit des Schlusses der Verhandlung erster Instanz vorhanden gewesen sei oder für die nächste Zukunft mit Sicherheit zu erwarten sei, weil keinerlei Anhaltspunkte dafür bestünden, daß die Beklagte in der nächsten Zukunft wieder in die aufgekündigte Wohnung zurückkehren werde. Die aufgekündigte Wohnung werde von der Beklagten nur gelegentlich als Absteigquartier verwendet, welcher Umstand ein schutzwürdiges Interesse nicht zu begründen vermöge (MietSlg. 34.468). Ein bezeichnendes Licht auf die mangelnde Schutzwürdigkeit werfe auch die Tatsache, daß die Beklagte anfänglich das Bestandverhältnis zu beenden gedacht habe und ein Wandel ihrer Absicht offenbar nur deshalb eingetreten sei, weil sich die Kläger geweigert hätten, von der Beklagten geltend gemachte Aufwendungen zu ersetzen. Auch für den eintrittsberechtigten Sohn der Beklagten müsse ein schutzwürdiges Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses verneint werden. Nach den Feststellungen verfüge der Sohn der Beklagten über keine eigene Wohnung, er bewohne in Leoben ein Studentenheim und komme durchschnittlich zweimal monatlich in die aufgekündigte Wohnung. Das Ende seines Studiums sei nicht vor dem Jahr 1988 zu erwarten. Auch in seinem Fall müsse davon ausgegangen werden, daß die gemietete Wohnung nur gelegentlich als Absteigquartier verwendet werde und ein dringendes Wohnbedürfnis für die nächste Zukunft nicht erwartet werden könne. Dies einerseits, weil bis zum voraussichtlichen Studienende ein nicht unbedeutlicher Zeitraum verstreiche und andererseits im Hinblick auf die von ihm gewählte Fachrichtung Erdölwesen wohl nicht erwartet werden könne, daß er selbst nach Abschluß des Studiums einer beruflichen Tätigkeit in Waidhofen an der Ybbs oder Umgebung nachgehen werde, für die er die gemietete Wohnung benötige. Im übrigen sei darauf hinzuweisen, daß die Ausnahmebestimmung des § 30 Abs 5 Z 6 MRG letzter Halbsatz (Abwesenheit zu Unterrichtszwecken) nach dem Gesetzeswortlaut nur für den Mieter, nicht aber für den Eintrittsberechtigten gelte. Es mangle daher sowohl der Beklagten wie auch deren Sohn an einem schutzwürdigen Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses.

Demgegenüber vertritt die Beklagte in ihrer Revision die Ansicht, den Vorinstanzen sei in zweifacher Hinsicht eine Fehlbeurteilung unterlaufen. Zum ersten insofern, als sie die Wohnung auch in Ansehung ihres Sohnes nur als eine Art Absteigquartier oder Gelegenheitsquartier qualifiziert hätten. Es hätte nämlich klar sein müssen, daß jeder Student nur die augenblicklich und jahreszeitmäßig gebrauchten Gegenstände, Ausrüstungs- und Kleidungsstücke an den Studienort mitnehmen könne und die Studentenheime letzten Endes nur als vorübergehende Unterkunft im Laufe von rund 9 Monaten des Jahres - die Abwesenheiten an zwischenzeitigen Wochenenden nicht gerechnet - gedacht seien; es wäre auch eine Zumutung, wollte man einem jungen, in Entwicklung befindlichen Menschen zusinnen, er müsse während der Zeit des "Nichtaufhaltemüssens" am Studienort ununterbrochen an fremden Orten herumziehen, ohne einen - wenn auch nur gefühlsmäßigen - Mittelpunkt seines Lebens zu haben. Den Vorinstanzen sei aber auch darin ein Rechtsirrtum unterlaufen, daß sie die in § 30 Abs 2 Z 6 MRG normierte Abwesenheit zu Unterrichtszwecken nur dem Mieter selbst und nicht auch den eintrittsberechtigten Personen zugute gehalten hätten. Eine solche Auslegung

ginge am wahren Sinn des Gesetzes vorbei, das eine Gleichbehandlung von Mieter und eintrittsberechtigten Personen beabsichtigt habe. Der Revisionswerberin ist dazu zu erwider, daß es auf die von ihr hier relevierten Fragen im vorliegenden Fall gar nicht ankommt.

Die Vorinstanzen haben zutreffend erkannt, daß der im Revisionsverfahren allein strittig gebliebene Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 6 MRG - der mit jenem des § 19 Abs 2 Z 13 MG wörtlich übereinstimmt, weshalb die zu dieser Bestimmung des MG ergangene Rechtsprechung auch weiterhin herangezogen werden kann - dann gegeben ist, wenn die aufgekündigte Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnungsbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs 3) verwendet wird. Sie haben - von der Revisionswerberin unbekämpft - auch dargetan, daß die Wohnung von der Beklagten zu diesem Zweck nicht benutzt wird und sie ein echtes Wohnungsbedürfnis daran auch nicht hat. Die Aufhebung der Aufkündigung hätte daher zur Voraussetzung, daß die Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnungsbedürfnisses einer eintrittsberechtigten Person verwendet wird. Aus dem Hinweis auf die Bestimmung des § 14 Abs 3 MRG - gleich jenem des § 19 Abs 2 Z 11 MG in der Z 13 des § 19 Abs 2 MG - ergibt sich, daß als eintrittsberechtigte Personen jene nahen Angehörigen zu verstehen sind, die in der genannten Gesetzesstelle näher umschrieben sind. Darin wird aber neben der Angehörigeneigenschaft weiters noch das Erfordernis der Haushaltsgemeinschaft in der aufgekündigten Wohnung aufgestellt (vgl. MietSlg. 21.487/49, 27.419 ua; Würth-Zingher 2 140, Anm. 6) zu § 30 MRG). Das Erfordernis des gemeinsamen Wohnens und Wirtschaftens in der aufgekündigten Wohnung darf daher bei Prüfung des Eintrittsrechtes nicht ausgeklammert werden. Mangelt es an einer gemeinsamen Haushaltsführung, so kann es zum Eintritt des nahen Angehörigen in die Mietrechte (des Verstorbenen) auch dann nicht kommen, wenn die zweite Voraussetzung für das Entstehen des Eintrittsrechtes, nämlich das dringende Wohnungsbedürfnis, gegeben ist (vgl. MietSlg. 18.439 ua). Fehlt es - so wie im vorliegenden Fall - an einem dringenden Wohnungsbedürfnis des Mieters selbst, kommt es auf das dringende Wohnungsbedürfnis einer der Personen an, denen im Falle des Ablebens des Mieters das Eintrittsrecht zusteht (MietSlg. 35.361 ua). Zur Zeit der Aufkündigung (10. Oktober 1984) hatte sich die Beklagte bereits länger als ein halbes Jahr in Salzburg aufgehalten und die aufgekündigte Wohnung nur mehr einmal im Monat nach vorheriger Absprache mit ihrem Sohn besucht. Alle 6 Wochen kam sie mit ihrem Sohn in ihrer Wohnung in Salzburg zusammen. Eine Absicht der Beklagten zur Rückkehr in die aufgekündigte Wohnung wurde von den Vorinstanzen nicht als erwiesen angenommen. Unter diesen Umständen kann aber keine Rede davon sein, daß der Sohn der Beklagten zur Zeit der Aufkündigung mit der Beklagten in der aufgekündigten Wohnung in Haushaltsgemeinschaft gelebt hätte, dies schon im Hinblick auf die Wohnverhältnisse der Beklagten und ungeachtet der studienbedingten Abwesenheit ihres Sohnes von Waidhofen an der Ybbs. Die Beklagte hat nicht behauptet, sie habe die Absicht gehabt, bei Auszug aus der Wohnung diese ihrem Sohn zu überlassen. Eine solche Absicht ist aber auch im Verfahren nicht hervorgekommen. Da die faktische Überlassung der Wohnung aber nur dann zum Mietrechtsübergang führt, wenn sie von der diesbezüglichen Absicht der Parteien umfaßt ist

(vgl. MietSlg. 21.604, 23.449 ua), kann auch nicht davon ausgegangen werden, die Mietrechte an der aufgekündigten Wohnung wären bereits vor der Aufkündigung auf den Sohn der Beklagten übergegangen, sodaß der Aufhebung der gemeinsamen Haushaltsführung in der aufgekündigten Wohnung durch die Beklagte keine rechtliche Bedeutung mehr zukäme. Es muß daher gesagt werden, daß dem Sohn der Beklagten zur Zeit der vorliegenden Aufkündigung kein Eintrittsrecht iS des § 30 Abs 2 Z 6 MRG zustand, weshalb auch der Umstand, daß er diese Wohnung - wegen seiner Unterbringung bloß in einem Studentenheim - zur Befriedigung eines dringenden Wohnungsbedürfnisses bedürfte, der Aufrechterhaltung der Kündigung nicht entgegensteht.

Die Vorinstanzen sind daher im Ergebnis zu Recht zur Wirksamkeitserklärung der Aufkündigung gelangt. Der Revision konnte somit kein Erfolg beschieden sein.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E10418

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0080OB00688.86.0122.000

Dokumentnummer

JJT_19870122_OGH0002_0080OB00688_8600000_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