jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2020/10/23 8Ob68/20p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.10.2020

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Kuras als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Tarmann-Prentner und Mag. Korn, den Hofrat Dr. Stefula und die Hofrätin Mag. Wessely-Kristöfel als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen der klagenden Partei Prof. Mag. T***** M*****, vertreten durch Wurst & Ströck Rechtsanwälte Partnerschaft in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. (zu AZ 5 C 489/18w des Bezirksgerichts Döbling) A***** M*****, und 2. (zu AZ 5 C 511/18f des Bezirksgerichts Döbling) A***** M*****, beide vertreten durch Dr. Walter Pfliegler, Rechtsanwalt in Wien, wegen (zu AZ 5 C 489/18w) Räumung und (zu AZ 5 C 511/18f) Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 28. Mai 2020, GZ 40 R 240/19v-19, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Der Kläger ist seit dem Jahr 2000 Alleineigentümer der Liegenschaft mit dem Haus S*****gasse *****. Mit Vertrag vom 7. 6. 1991 mietete der Zweitbeklagte die sich in diesem Haus befindliche, 32,13 m² große Wohnung Top Nr 19 (bestehend aus Zimmer, Küche, Wasserentnahmestelle und Wasseraufbereitung; die Wohnung war in Kategorie D eingestuft) auf unbestimmte Zeit an. Er bewohnte die Wohnung in weiterer Folge zusammen mit seiner Ehegattin und seiner am (richtig) 7. 4. 1996 geborenen Tochter, der Erstbeklagten, und deren Bruder.

Da die Wohnung S*****gasse „zu klein wurde", mietete die Ehegattin etwa im Jahr 2008 oder 2009 eine rund 60 m² große Wohnung (bestehend aus Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und Bad) in der V*****gasse an, die die Familie sodann renovierte und in die sie ungefähr im Jahr 2012 übersiedelte. Bereits bei der Übersiedlung war geplant, dass die Wohnung S*****gasse renoviert wird und die Erstbeklagte sodann in diese allein zurückkehrt.

Tatsächlich begann der Zweitbeklagte in der Folge mit der Renovierung der sich in einem sehr schlechten Zustand befindlichen Wohnung S*****gasse. Nachdem der Zweitbeklagte die Wohnung ungefähr ein bis zwei Jahre lang renoviert hatte, zog die Erstbeklagte ungefähr im Jahr 2015 in die Wohnung S*****gasse zurück und bewohnt sie seither allein. Der Mietzins wird weiterhin zur Gänze vom Zweitbeklagten gezahlt.

Das Erstgericht verband die beiden Verfahren. Mit seinem Urteil wies es die gegen die Erstbeklagte gerichtete Räumungsklage ab, erklärte die gegenüber dem Zweitbeklagten erfolgte und auf den Kündigungsgrund der gänzlichen Weitergabe des Mietgegenstands gemäß § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG gestützte gerichtliche Aufkündigung der

Wohnung S*****gasse für rechtswirksam und verpflichtete den Zweitbeklagten, die Wohnung binnen 14 Tagen geräumt von seinen Fahrnissen zu übergeben. Die Abweisung der gegen die Erstbeklagte erhobenen Räumungsklage erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

Das Berufungsgericht änderte das Ersturteil dahin ab, dass es die Aufkündigung aufhob und das Klagebegehren, der Zweitbeklagte sei schuldig, die Wohnung S*****gasse ***** geräumt zu übergeben, abwies. Die ordentliche Revision wurde vom Berufungsgericht nicht zugelassen.

In der außerordentlichen Revision releviert der Kläger als erhebliche Rechtsfrage, „ob bei einer Abwesenheit von mehreren Jahren (gestützt auf unsubstantiierte Behauptung einer Renovierung) überhaupt von einer für die Verneinung des Kündigungstatbestandes essentiellen vorübergehenden Abwesenheit, die – zugegeben – nicht schaden würde/darf, gesprochen werden kann". Zudem widerspreche das Berufungsurteil den höchstgerichtlichen Entscheidungen 1 Ob 594/88 und 6 Ob 122/00k.

Der Kläger bringt damit keine Rechtsfrage erheblicher Bedeutung iSd § 502 Abs 1 ZPO zur Darstellung.

Rechtliche Beurteilung

1. § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG bestimmt, soweit hier von Interesse, dass als ein wichtiger Grund, aus welchem der Vermieter den Mietvertrag kündigen kann, anzusehen ist, wenn „der Mieter den Mietgegenstand [...] ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs 3) dringend benötigt". Der Tatbestand setzt damit einerseits die gänzliche Weitergabe, andererseits das Fehlen eines dringenden Bedarfs voraus (8 Ob 105/18a [Pkt 2.] mwN).

2. Unter „Weitergabe" iSd § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG ist jede entgeltliche oder unentgeltliche Gebrauchsüberlassung zu verstehen (RIS-Justiz RS0070718; RS0070650 [T1]). Es geht dabei um die – vom Willen der Beteiligten, vor allem des die Wohnung verlassenden Mieters getragene – Überlassung des Mietgegenstands an Dritte, also um den tatsächlichen Vorgang des Verlassens der Wohnung durch den Mieter und deren Übernahme durch einen Dritten, die zu keiner Änderung der Parteien des bestehenden Mietvertrags führt, sondern nur unter Umständen zur Kündbarkeit (RS0070650 [T3]; 8 Ob 105/18a [Pkt 3.]). Die Weitergabe setzt nicht das Zustandekommen eines Rechtsgeschäfts voraus (3 Ob 129/13m [Pkt 2.2.] = immolex 2014/13 [Reiber]; Pesek, Wohnungsweitergabe an einen Minderjährigen als Kündigungsgrund?, EF-Z 2014/70 [114]).

Damit steht die Minderjährigkeit der Erstbeklagten im Jahr 2012 der Annahme einer in diesem Jahr an sie erfolgten Weitergabe der Wohnung nicht entgegen. Da im vorliegenden Fall Übereinkunft zwischen den Beklagten bestand, dass der Zweitbeklagte endgültig ausziehe, die Erstbeklagte hingegen nach Abschluss der Renovierungsarbeiten zurückkehre, ging das Berufungsgericht von einer faktischen Überlassung der Wohnung im Jahr 2012 aus, wobei die Erstbeklagte aber gleichzeitig wegen der geplanten Renovierung aus der Wohnung (vorübergehend) ausgezogen sei; die Richtigkeit dieser – vertretbaren – Beurteilung des Berufungsgerichts wird vom Revisionswerber nicht in Abrede gestellt.

3. Zur Abwehr der Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG reicht es, wie aus dem Gesetzeswortlaut ersichtlich, dass der Mieter den weitergegebenen Mietgegenstand „offenbar in naher Zeit" für sich oder die eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs 3 MRG) dringend benötigt. Wegen des Wortes „offenbar" muss der zukünftige Bedarf konkret sein; es kommt nicht so sehr auf den Zeitraum, sondern auf die gesicherte Zukunftsprognose an. Das Tatbestandsmerkmal „in naher Zeit" kann auch durch Zeiträume, die ein Jahr erheblich übersteigen, verwirklicht sein (vgl RS0068919 [T5]). Bei der Zukunftsprognose, ob der Mieter den Mietgegenstand offenbar auch in naher Zeit nicht für sich oder eine eintrittsberechtigte Person dringend benötigt, ist grundsätzlich auf den Zeitpunkt der Weitergabe des Mietgegenstands abzustellen (RS0070701 [T2]).

Schon angesichts der für vier Personen geringen Größe auch der neuen Wohnung (60 m²) und des Umstands, dass die Erstbeklagte bereits 16 Jahre alt war, lag es bei der Weitergabe der aufgekündigten Wohnung im Jahr 2012 auf der Hand, dass die Erstbeklagte in absehbarer Zeit dringend eine eigene Wohnversorgung benötigt. Dass die Erstbeklagte nicht bereits 2012 allein in der aufgekündigten Wohnung verblieb, war bereits wegen ihrer damaligen Minderjährigkeit und der damit einhergehenden elterlichen Obsorge sowie des Renovierungsbedarfs gerechtfertigt.

4. Ein Widerspruch zwischen dem Berufungsurteil und den vom Kläger zitierten Entscheidungen1 Ob 594/88 und 6 Ob 122/00k liegt nicht vor. Diese – und der zu ihnen ergangene RechtssatzRS0070256 – halten lediglich fest, dass

dem Mieter das dringende Wohnbedürfnis an der bisherigen Wohnung nicht abgesprochen werden kann, wenn dieser nur durch vertragswidriges Verhalten des Vermieters, der nach § 3 MRG dafür zu sorgen hat, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung des Hauses dienenden Anlagen in jeweils ortsüblichem Standard erhalten werden, und darüber hinaus gemäß § 1096 ABGB verpflichtet ist, den Bestandgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu erhalten, genötigt ist, eine andere Unterkunft anzuschaffen. Daraus lässt sich nicht die vom Kläger intendierte Aussage ableiten, dass ein dringendes Wohnbedürfnis trotz Abwesenheit wegen Renovierung nur bei vertragswidrigem Verhalten des Vermieters fortbestehe. Zudem hat der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung 8 Ob 1610/92 festgehalten, dass die Nichtbenützung einer in desolatem Zustand gemieteten Wohnung während langwieriger und mit hohen Kosten verbundener Renovierungsarbeiten insbesondere bei einem jungen Mieter mit geringem Einkommen grundsätzlich nicht als Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2 Z 6 MRG zu werten sei. Die Behauptungen der Revision, die Renovierung der Wohnung sei äußerst langsam und sporadisch erfolgt, und es sei zu keinem Zeitpunkt absehbar gewesen, „wann (und ob) die Eintrittsberechtigte in die klagsgegenständliche Wohnung überhaupt zurückkehren wird", finden im festgestellten Sachverhalt keine Deckung.

Die außerordentliche Revision ist mangels einer Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen.

Textnummer

E129929

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:0080OB00068.20P.1023.000

Im RIS seit

02.12.2020

Zuletzt aktualisiert am

02.12.2020

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