

Gericht

OGH

Entscheidungsdatum

14.10.2003

Geschäftszahl

1Ob223/02d

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer, Dr. Zechner und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Luise K*****, vertreten durch Dr. Franz Müller-Strobl und Dr. Robert Kugler, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wider die beklagte Partei Kurt D*****, vertreten durch Dr. Erich Peter Piuk, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen Aufkündigung infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluss des Landesgerichts Klagenfurt als Berufungsgericht vom 14. Juli 2002, GZ 1 R 112/02v-42, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Klagenfurt vom 30. Jänner 2002, GZ 24 C 803/00m-32, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Rekurs wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit EUR 333,12 (darin EUR 55,52 USt) bestimmten Kosten des Rekursverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text**Begründung:**

Die Klägerin ist Eigentümerin eines von ihr im Jahre 1986 angekauften Einfamilienhauses. Dieses vermietete sie ab 1. 7. 1992 an den Beklagten um einen monatlichen Bestandzins von ATS 3.700 brutto zuzüglich Betriebskosten. Der Beklagte bewohnt das Bestandsobjekt mit seiner Lebensgefährtin seither ununterbrochen. Die Klägerin selbst wohnt in der selben Ortschaft im Haus ihres Lebensgefährten, das sich rund 30 m östlich des Bestandsobjekts befindet. Der Vater der Klägerin bewohnt das Dachgeschoss eines Einfamilienhauses, das rund 200 m vom Wohnsitz der Klägerin entfernt ist. Dieses Dachgeschoss ist zu einer Wohnung bestehend aus Küche, Wohn- und Schlafzimmer sowie Badezimmer, WC und Nebenräumlichkeiten ausgebaut. Im Erdgeschoss des Hauses wohnt der 31-jährige Enkel, ein Neffe der Klägerin. Dieser ist aufgrund eines Übergabsvertrags, mit dem er sich unter anderem zur liebevollen Wartung und Pflege des Großvaters, vor allem im Krankheitsfall, so insbesondere zur Reinigung und Instandhaltung von Kleidung und Wäsche, zur Reinigung der Wohnung, Zubereitung der täglichen Mahlzeiten, Hilfeleistung bei Garten und Hausarbeiten, Herbeiholung eines Arztes und Beschaffung von Medikamenten verpflichtet hat, Eigentümer des vom Vater der Klägerin bewohnten Hauses. Der Vater der Klägerin ist 87 Jahre alt und leidet an einer schweren chronisch-obstruktiven Lungenerkrankung sowie an cerebralen Störungen mit beginnender demenzieller Entwicklung und Polyarthrosen. Zur Nachtzeit treten bei ihm Atemnotanfälle auf, sodass er Inhalationsgeräte und Sauerstoff benötigt. Der Vater der Klägerin ist nicht mehr in Lage, allein für sich zu sorgen und benötigt ständig Unterstützung und Betreuung, insbesondere auch während der Nachtstunden. Es besteht die Möglichkeit, den Vater der Klägerin entweder in einer Pflegeanstalt unterzubringen oder zu Hause durchgehend zu versorgen. Das im Eigentum der Klägerin stehende Haus wäre trotz seiner alten Bausubstanz und der Durchfeuchtung im Sockelbereich aus medizinischer Sicht für die Pflege des Vaters der Klägerin gut geeignet. Hingegen ist seine Dachgeschosswohnung im Hause des Enkels vor allem wegen des Stiegenaufganges als Pflegeort unbrauchbar.

Der Enkel des Vaters der Klägerin ist berufstätig, verlässt in der Früh das Haus und kommt erst am späten Nachmittag zurück. Die 58-jährige Klägerin ist als Magistratsangestellte berufstätig, hatte aber vor, ab April 2002 in den dauernden Ruhestand zu treten. Die Klägerin kümmert sich seit Jahren um ihren Vater, pflegt ihn, fährt ihn zum Arzt und ist in Notfällen jederzeit für ihn erreichbar. Der Vater der Klägerin kann diese auch an

ihrem Arbeitsplatz anrufen, wenn er Hilfe benötigt. Der Enkel des Vaters der Klägerin ist zwar bereit, seiner Verpflichtung aus dem Übergabsvertrag zu entsprechen, doch bestand für ihn bisher keine Notwendigkeit hierfür, weil die Klägerin ihren Vater pflegt. Der Lebensgefährte der Klägerin gestattet dieser nicht, ihren Vater in seinem Haus aufzunehmen. Mit ihrer am 8. 6. 2000 beim Erstgericht eingebrachten Aufkündigung trug die Klägerin im Wesentlichen vor, ihr Vater sei nicht mehr in der Lage, seinen Haushalt selbst zu besorgen. Er brauche ständige Betreuung, doch sei in der von ihm bewohnten Mansardenwohnung die notwendige Pflege nicht zu gewährleisten. Es sei der Klägerin vor allem im Winter und zur Nachtzeit nicht zumutbar, die Strecke von 200 m von ihrem jetzigen Wohnsitz zur Wohnung des Vaters zurückzulegen. Die Klägerin beabsichtige daher mit ihrem Vater gemeinsam das in ihrem Eigentum stehende Haus zu bewohnen und den Vater dort entsprechend zu pflegen. Die Dringlichkeit des Eigenbedarfs stelle einen echten Notstand dar, welcher von der Klägerin nicht selbst verschuldet worden sei.

Der Beklagte wendete ein, die Klägerin sei bei ihrem Lebensgefährten wohnversorgt. Sie könne ihren Vater weiterhin - wie schon bisher - in dessen Mansardenwohnung betreuen. Für die Klägerin bestehe kein echter Notstand. Das Bestandsobjekt sei zur Pflege des Vaters der Klägerin, der ohnehin noch rüstig sei, nicht geeignet. Die Pflege des Vaters habe nach dem Übergabsvertrag darüber hinaus nicht die Klägerin, sondern der Enkel zu leisten.

Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung für rechtsunwirksam und wies das Räumungsbegehren ab. Es führte aus, weder der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 8 MRG noch jener des § 30 Abs 2 Z 9 MRG liege vor. Die Klägerin habe dem Beklagten weder in der Aufkündigung noch während des Verfahrens eine förmliche Ersatzbeschaffung angeboten, sodass der Eigenbedarfstatbestand nach § 30 Abs 2 Z 9 MRG ausscheide. Die nach dem Kündigungstatbestand des § 30 Abs 2 Z 8 MRG erforderliche notstandsähnliche Situation sei nicht gegeben. Zwar stelle die Pflegebedürftigkeit des Vaters der Klägerin einen echten Notstand dar, doch sei dieser keine begünstigte Person im Sinne des Gesetzes, weil der Kündigungsgrund nur für den dringenden Wohnbedarf des Vermieters oder von dessen Verwandten in absteigender Linie gelte. Da zudem eine unbestrittene vertragliche Pflegeverpflichtung des Enkels bestehe, lägen auch aus diesem Grund die Voraussetzungen für die Aufkündigung nicht vor. Das Gericht zweiter Instanz hob das Urteil auf und verwies die Rechtssache zur Verhandlung und Urteilsfällung an das Erstgericht zurück. Es sprach aus, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Ein wichtiger Grund, wie etwa die Existenzgefährdung, der die Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG anwendbar mache, liege schon nach dem Vorbringen der Klägerin nicht vor. Das dringende Wohnbedürfnis der Klägerin im Sinn des § 30 Abs 3 Z 8 MRG wäre allerdings dann zu bejahen, wenn sie beabsichtige, selbst in ihr Haus zu ziehen, um ihren Vater dort zu betreuen. Unter Hinweis auf die Bestimmung des § 354 ABGB gehe die neuere Rechtsprechung nämlich davon aus, dass der Eigentümer einer Wohnung in erster Linie sein Eigentum zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses heranziehen dürfe. Der Gesetzgeber habe die Absicht einer Person, den Wohnbedarf in ihrem Einfamilienhaus zu befriedigen, dadurch privilegiert, dass er gemäß § 30 Abs 2 Z 8 lit a MRG in solchen Fällen von einer Interessenabwägung abgesehen habe. Daraus folge, dass der Vermieter mit seiner Eigenbedarfskündigung nicht schon deshalb auf die Möglichkeit einer anderweitigen Wohnungnahme verwiesen werden dürfe, weil eine solche Wohnmöglichkeit an sich gegeben sei. Der Umstand, dass die Klägerin derzeit im Haus ihres Lebensgefährten wohne, reiche daher zur Verneinung des dringenden Eigenbedarfs an dem in ihrem Eigentum stehenden Haus nicht aus. Das Erstgericht habe allerdings die von der Klägerin aufgestellte Prozessbehauptung, sie beabsichtige, ihr Einfamilienhaus gemeinsam mit ihrem Vater zu bewohnen, weder geprüft, noch hiezu Tatsachenfeststellungen getroffen. Das Ersturteil leide daher an einem Feststellungsmangel in Sinne des § 496 Abs 1 Z 3 ZPO, weil die Tatsache eines Umzugs der Klägerin in ihr Einfamilienhaus nach dem Inhalt der Prozessakten bisher gar nicht erörtert worden sei.

Entgegen der Meinung des Erstgerichts sei das Berufungsgericht der Auffassung, das Bestehen der vom Enkel vertraglich übernommenen Pflegeverpflichtung reiche nicht aus, das Vorliegen dringenden Eigenbedarfs der Klägerin zu verneinen. Dass der Enkel die Pflegeleistung persönlich zu erbringen habe, sei weder behauptet noch festgestellt worden. Er könne sich hiezu demnach auch anderer Personen, beispielsweise der Klägerin, bedienen, was im vorliegenden Fall nicht bloß deren familienrechtlicher oder moralischer Verpflichtung entspreche, sondern in sehr wesentlichem Maß die Qualität der Betreuungsleistung beeinflusse. Werde aber die ordnungsgemäße Erbringung der Pflege nur durch die Klägerin gewährleistet, dann könne der von ihr behauptete Eigenbedarf an ihrem Einfamilienhaus nicht unter Hinweis auf die vom Enkel übernommene Verpflichtung verneint werden.

Rechtliche Beurteilung

Der dagegen erhobene Rekurs des Beklagten ist mangels Vorliegens einer Rechtsfrage der im § 519 Abs 2 (§ 502 Abs 1) ZPO genannten Qualität unzulässig.

Gemäß § 30 Abs 2 Z 8 MRG ist es als wichtiger Grund, der den Vermieter zur Kündigung des Mietvertrags berechtigt anzusehen, wenn er die gemieteten Wohnräume für sich selbst oder für Verwandte in absteigender Linie dringend benötigt, wobei, wenn es sich um ein gemietetes Einfamilienhaus handelt, gemäß lit a der Gesetzesstelle die sonst vorgesehene Interessensabwägung entfällt. In der jüngeren, nun schon gefestigten Rechtsprechung findet sich ein deutlich gemäßigteres Verständnis der in älteren Erkenntnissen im

Zusammenhang mit dem dringenden Eigenbedarf ausgeformten Begriffe "Notstand" und "Existenzgefährdung": Aus § 354 ABGB ergebe sich der Grundsatz der freien Verfügbarkeit über das Eigentum, der nur dort nicht zum Tragen komme, wo entgegenstehende Bestimmungen, wie etwa die Kündigungsbeschränkungen des MRG, eine Ausnahme vorsehen. Auch wenn die Bestimmungen dieses Gesetzes die Eigenbedarfskündigung auf den Fall unbedingter Notwendigkeit einschränken, könne daraus noch nicht abgeleitet werden, dass der Vermieter zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses grundsätzlich auf eine nicht in seinem Eigentum stehende Wohnmöglichkeit verwiesen werden müsse. Vielmehr sei davon auszugehen, dass der Eigentümer einer Wohnung in erster Linie sein Eigentum zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses heranziehen dürfe. Der Vermieter, der über keine ausreichende Wohnmöglichkeit verfüge, dürfe im Allgemeinen mit seiner Eigenbedarfskündigung nicht schon deshalb auf die Möglichkeit einer anderweitigen Wohnversorgung verwiesen werden, weil eine solche Wohnmöglichkeit an sich gegeben wäre. Bei der Beurteilung, ob ein Wohnsitzwechsel und die damit verbundene Kündigung unabweislich notwendig seien, müsse jede Art der Benötigung des Bestandgegenstands, die sich für den Vermieter aus einem wichtigen persönlichen oder wirtschaftlichen Bedürfnis ergibt, dass nur durch die Benützung der gekündigten Wohnung befriedigt werden könne, berücksichtigt werden (WoBl 1998/92; WoBl 1997/111; EvBl 1998/155; 6 Ob 282/98h; JBl 2000, 452 [mit zust Glosse Hinteregger]).

Ob der Eigenbedarf des Vermieters durch eine im Sinne des § 30 Abs 2 Z 8 MRG ausreichende Dringlichkeit charakterisiert ist, um so die Kündigung des Bestandverhältnisses zu ermöglichen, lässt sich stets nur nach den besonderen Umständen des Einzelfalles beurteilen (RIS-Justiz RS0107878; 9 Ob 137/02s). Dem Gericht zweiter Instanz, dass die dargestellten Rechtsgrundsätze richtig wiedergegeben hat, ist bei dieser Beurteilung kein grober Ermessensfehler unterlaufen, der eine Korrektur durch den Obersten Gerichtshof erforderlich machte. So hat der erkennende Senat in seiner Entscheidung 1 Ob 619/95 etwa ausgesprochen, dass der Kläger, der sein Wohnrecht im bisher von ihm bewohnten Haus lediglich aus familienrechtlichen Ansprüchen gegen seine Ehegattin ableitete, neben einer gesundheitlichen Gefährdung unter anderem deshalb in berücksichtigungswürdiger Weise den Bestandgegenstand benötige, weil er verstärkten Kontakt zu seinen nächsten Angehörigen, unter anderem seinen 87-jährigen Eltern, unterhalten möchte. Zu 7 Ob 166/97f wurde eine Beeinträchtigung des Klägers auch darin gesehen, dass seine Lebensgefährtin die bisher benützte Wohnung allein nicht mehr verlassen konnte. Im hier zu beurteilenden Fall ist das Interesse der Klägerin, ihren alten kranken Vater möglichst umfassend pflegen zu können, zweifellos im Sinne einer notstandsähnlichen Situation schutzwürdig. Außerdem tritt der an sich schon aufreibenden Pflegetätigkeit angesichts des derzeitigen Wohnsitzes der Klägerin noch das Erfordernis hinzu, möglicherweise mehrmals täglich ungeachtet der jeweiligen Witterungsverhältnisse eine nicht ganz unbeträchtliche Wegstrecke zurücklegen zu müssen. Das im Zusammenhang mit der - nach dem eingeholten Gutachten aus medizinischer Sicht jedenfalls notwendigen - Pflegetätigkeit der Klägerin gebrauchte Argument des Beklagten, der Enkel des Vaters der Klägerin sei aufgrund des Übergabsvertrags zur Pflege verpflichtet, sodass sich die Klägerin offenbar ohne weiteres ihrer Fürsorge enthalten könne, vernachlässigt nicht nur die menschliche Komponente einer Kind-Vater-Beziehung, sondern negiert die sich bereits aus § 137 Abs 2 ABGB ergebende Beistandspflicht der Kinder ihren Eltern gegenüber, die ungeachtet allenfalls unterhaltsrechtlicher Regelungen jedenfalls besteht (SZ 62/116). Auch dieser Ansatzpunkt zeigt somit eine Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO nicht auf. Soweit das Berufungsgericht aufgrund somit nicht zu beanstandender Rechtsansicht weitere Feststellungen für erforderlich hält, vermag dem der Oberste Gerichtshof, der nicht Tatsacheninstanz ist, nicht entgegen zu treten.

Der Klägerin sind die Kosten der Rekursbeantwortung gemäß §§ 50, 41 ZPO zuzusprechen, weil sie auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hingewiesen hat.