

Kündigung bei Eigenbedarf des Vermieters

Häufig wird im Zusammenhang mit der Frage, unter welchen Voraussetzungen eine Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters möglich ist, noch die Auffassung wiedergegeben, dass auf Seiten des Vermieters eine „notstandsartige“ Situation vorliegen müsse, die nur durch die Kündigung des Mietverhältnisses und die Möglichkeit der Nutzung der Wohnung durch den Vermieter selbst, beseitigt werden könne. Die aktuelle Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (OGH) ist von dieser Auslegung des § 30 MRG (Mietrechtsgesetz) längst abgegangen: Nach der mittlerweile ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ist bei der Beurteilung eines Eigenbedarfs des Vermieters zu prüfen, ob wichtige persönliche oder wirtschaftliche Interessen des Vermieters nur durch die Benützung der gekündigten Wohnung befriedigt werden können.

Gesetzliche Voraussetzungen der Eigenbedarfskündigung

Die Kündigung wegen Eigenbedarf setzt gem. § 30 MRG grundsätzlich voraus,

- dass der Vermieter die gemieteten Wohnräume für sich selbst oder für Verwandte in absteigender Linie dringend benötigt,
- dass dem Vermieter oder der Person, für welche der Vermieter die Wohnung benötigt, aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrages ein unverhältnismäßig größerer Nachteil entsteht als dem Mieter aus der Kündigung (Interessensabwägung) und
- zwischen dem Zeitpunkt des Erwerbes der Wohnung (des Hauses) durch den Vermieter – durch Rechtsgeschäft unter Lebenden – und der Kündigung mindestens 10 Jahre liegen (Sperrfrist).

Einschränkung der Interessensabwägung bei Eigentumswohnungen

Die Interessensabwägung ist bei Eigentumswohnungen, die erst nach der Begründung von Wohnungseigentum vermietet worden sind, schon von Gesetzes wegen nicht vorzunehmen.

Zehnjährige Sperrfrist

Gelockert hat der OGH vor allem das Erfordernis des Ablaufes der zehnjährigen Sperrfrist: Unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung – Verhinderung von Spekulationskäufen – kommt der OGH zu dem Ergebnis, dass der Ablauf der zehnjährigen Sperrfrist dann nicht Voraussetzung für eine Eigenbedarfskündigung ist, wenn

- der Vermieter Errichter des Hauses ist,
- der Mietvertrag erst nach Erwerb des Hauses oder der Wohnung abgeschlossen worden ist oder
- eine seit langem bestehende Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde und der Vermieter vom Miteigentümer des Hauses zum Wohnungseigentümer wird, mit dem Nutzungsrecht an derselben Wohnung, die er vor Begründung des Wohnungseigentums als Miteigentümer zu nutzen berechtigt war.

Ausnahmen von der zehnjährigen Sperrfrist

In den genannten Fällen kann daher eine Kündigung auch vor Ablauf der zehnjährigen Sperrfrist erfolgen, wenn ein den Eigenbedarf begründendes wichtiges Interesse des Vermieters oder einer verwandten Person vorliegt.

Wichtige persönliche oder wirtschaftliche Bedürfnisse

Für die Frage, ob ein dringender Bedarf vorliegt, ist zu überprüfen, ob der Vermieter oder die in absteigender Linie verwandte Person über eine ausreichende Wohnmöglichkeit verfügt, die einen Wohnsitzwechsel nicht unbedingt notwendig erscheinen lässt. Dabei ist, wie der OGH ausführt, nicht mehr „kleinlich der Standard der Nachkriegszeit heranzuziehen“. Alle wichtigen persönlichen oder wirtschaftlichen Bedürfnisse des Vermieters sind zu berücksichtigen. So hat der OGH zB ein dringendes Bedürfnis bejaht, bei Studenten die von einem Studentenheim in eine eigene Wohnung übersiedeln wollten oder bei einem

Studenten, der das Wohnen im elterlichen Familienverband beenden wollte. Als entscheidend für die Bejahung eines dringenden Bedarfes hat der OGH hier angesehen, dass die Lebensplanung der Studenten durch die beengte Wohnsituation (Studentenheim, elterliche Wohnung) unzumutbar eingeschränkt würde: Teilung von Küche und Sanitärräumen mit anderen Personen, Einschränkung der Möglichkeit der Schaffung eines umfassenden persönlichen Bereiches und Unmöglichkeit der Begründung einer Wohnungsgemeinschaft mit anderen Personen. Eine konkrete Absicht mit einem bestimmten Partner einen Hausstand zu gründen, ist nicht erforderlich. Weiters hat der OGH beispielsweise einen dringenden Bedarf für den Fall bejaht, dass die vom Vermieter bisher benutzte Wohnung aufgrund einer Verschlechterung des Gesundheitszustandes nur mehr mit Schmerzen benutzbar ist oder dass pflegebedürftige Angehörige in die Nähe der pflegenden Verwandten rücken.

Conclusio

Die Kündigung eines Mietvertrages wegen Eigenbedarf des Vermieters ist zwar nach wie vor an gesetzlich festgelegte Voraussetzungen geknüpft, die Anforderungen an das dringende Bedürfnis des Vermieters oder einer in absteigender Linie verwandten Person wurden durch die Rechtsprechung des OGH aber wesentlich abgeschwächt. Auch die gesetzlich normierte zehnjährige Sperrfrist ist entgegen dem Gesetzeswortlaut nicht in allen Fällen einer Eigenbedarfskündigung zu beachten. Eine genaue Prüfung der Voraussetzungen einer möglichen Eigenbedarfskündigung ist daher im Anlassfall jedenfalls sinnvoll.