

Judikatur: Österreichische Gerichte

OGH 5 Ob 70/06i

Urteil vom 16.5.2006

Eintrittsrecht eines gleichgeschlechtlichen Lebenspartners

§ 14 Abs. 3 MRG

Art. 14 EMRK

Sachverhalt:

Der Beklagte ist Alleinerbe des 2003 verstorbenen Dr. W., der Mieter einer im Eigentum der klagenden Partei stehenden Wohnung war.

Der Beklagte hatte den um beinahe 50 Jahre älteren W. 1999 kennen gelernt. Aufgrund gemeinsamer Interessen entwickelte sich eine enge Beziehung zwischen den beiden. Die Besuche des Beklagten bei W. wurden häufiger und fallweise übernachtete er auch bei ihm. Im Jänner oder Februar 2000 zog der Beklagte in die von W. gemietete Wohnung in Wien. Die Kosten für die Wohnung trug W. Ende des Jahres 2000 gab der Beklagte seine Mietwohnung in St. Pölten auf. Zur Aufbewahrung seiner Möbel und persönlichen Gegenstände sowie seiner Arbeitsmaterialien mietete er eine 30 m² große Wohnung, die über keinen Warmwasseranschluss und keine Heizung verfügte.

W. hatte bereits an Parkinson gelitten, als er den Beklagten kennen lernte. Ab Oktober 2001 verschlechterte sich sein Gesundheitszustand zusehends, weshalb es nicht mehr zu der von W. beabsichtigten Adoption des Beklagten kam. Dieser gab im Oktober 2001 seine Berufstätigkeit auf und kümmerte sich um W. Er besorgte den Haushalt und half ihm unter anderem bei der Körperpflege. Dafür erhielt er monatlich ATS 25.000,- (€ 1.817,-) von W.

Ab Oktober 2001 kam es wiederholt zu Krankenhausaufenthalten von W., ab November 2002 befand er sich ständig in Krankenhäusern und kehrte bis zu seinem Tod am 31.5.2003 nicht mehr in die gemeinsame Wohnung zurück.

Der Beklagte, der über keine andere Wohnmöglichkeit verfügt, wohnt weiterhin in der Wohnung.

Am 5.4.2004 erhob die klagende Partei gegen die Verlassenschaft von W. eine Aufkün-

digung, weil die Wohnung nach dem Tod des Mieters keinem dringenden Wohnbedürfnis einer eintrittsberechtigten Person mehr diene. Der Beklagte, der damals dem Verfahren als Nebenintervenient beigetreten war, machte ein Eintrittsrecht nach § 14 Mietrechtsgesetz (MRG) geltend.¹

Das BG Innere Stadt Wien erklärte die Aufkündigung für rechtswirksam und verpflichtete den Beklagten, die geräumte Wohnung binnen 14 Tagen zu übergeben. Ein Eintrittsrecht nach § 14 Abs. 3 MRG verneinte das Erstgericht. Zwar sei seit der Entscheidung des EGMR im Fall *Karner/A*² die Beschränkung des Eintrittsrechts auf Personen verschiedenen Geschlechts nicht mehr aufrecht zu erhalten, doch liege im vorliegenden Fall keine Lebensgemeinschaft vor.

Einer gegen dieses Urteil erhobenen Berufung gab das LG für Zivilrechtssachen Wien nicht Folge. Ohne die sonstigen Voraussetzungen des § 14 Abs. 3 MRG zu prüfen, verneinte das Berufungsgericht ein dringendes Wohnbedürfnis des Beklagten an der aufgekündigten Wohnung, da er Hauptmieter einer anderen Wohnung sei.

Gegen dieses Urteil richtet sich die außerordentliche Revision des Beklagten.

1) Eintrittsberechtigt sind nach § 14 Abs. 3 MRG unter anderem Lebensgefährten, sofern sie ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt haben. Lebensgefährte im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod durch mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt hat.

2) EGMR 24.7.2003, *Karner/A*, NL 2003, 214; ÖJZ 2004, 36.

Rechtsausführungen:

1. Zur Zulässigkeit der außerordentlichen Revision:

Da das Berufungsgericht unter gleichzeitiger Bewirkung einer Aktenwidrigkeit von bestehender höchstgerichtlicher Rechtsprechung zum dringenden Wohnbedürfnis abgewichen ist und noch keine höchstgerichtliche Judikatur zum Eintrittsrecht gleichgeschlechtlicher Lebensgefährten vorliegt, ist die außerordentliche Revision des Beklagten zulässig.

2. Entscheidung in der Sache:

Ein dringendes Wohnbedürfnis einer eintrittsberechtigten Person ist nach ständiger Rechtsprechung des OGH nur dann zu verneinen, wenn ihr eine andere ausreichende und angemessene Unterkunft zur Verfügung steht. Nur wenn der Eintrittswerber über eine eigene Wohnung verfügt, die er auch bereits bewohnt hat, ist auf die unbedingte Notwendigkeit abzustellen, den beim Tod des Mieters gegebenen Zustand zu belassen. Andernfalls muss es sich um eine ausreichende und gleichartige, rechtlich abgesicherte Wohnmöglichkeit handeln. Der Beklagte verfügt zwar über ein 30 m² großes Mietobjekt, doch ist dessen Verwendung zu Wohnzwecken aufgrund der Nutzung als Lagerraum und der Größe unzumutbar. Da also eine ausreichende Wohnmöglichkeit des Beklagten in diesem Objekt nicht gegeben ist, ist sein schutzwürdiges Interesse am Eintritt in das Mietverhältnis zu bejahen.

Das Berufungsgericht hat es – ausgehend von der unzutreffenden Ansicht, dass ein dringendes Wohnbedürfnis ohnehin nicht vorliege – unterlassen, sich mit der Frage der behaupteten eheähnlichen Lebensgemeinschaft zwischen dem Beklagten und W. auseinander zu setzen. Dieser kommt aber aus folgenden Gründen erhebliche Bedeutung zu:

Unter Lebensgefährten iSv. § 14 Abs. 3 MRG versteht die Rechtsprechung Personen, die in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben. Eine EMRK-konforme Auslegung der Bestimmung des § 14 Abs. 3 MRG gebietet im Lichte des Urteils des EGMR im Fall *Karner/A* die Bejahung eines Eintrittsrechts – unter Gegebenheit der sonstigen Voraussetzungen

– auch für gleichgeschlechtliche Lebenspartnerschaften.

Eine bloße Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft reicht aber auch zwischen gleichgeschlechtlichen Personen nicht aus, um sie dem Kreis der eintrittsberechtigten Personen des § 14 Abs. 3 2. Satz MRG zuzurechnen. Zwar kommt es auf das Bestehen von Geschlechtsbeziehungen zwischen diesen Personen nicht an, doch müssen persönliche Bindungen zwischen den Beteiligten verwirklicht sein, die den in einer eheähnlichen Gemeinschaft bestehenden gleichkommen.

Das Erstgericht hat die Beziehung zwischen dem Beklagten und W. nicht als Lebensgemeinschaft iSv. Art. 14 Abs. 3 MRG bewertet, weil sie eher einer Vater-Sohn-Beziehung entspreche. Zwischen den beiden habe ein enges freundschaftliches Vertrauensverhältnis bestanden, zu sexuellen Beziehungen sei es aber nicht gekommen. Dieses Verhältnis reiche für die Annahme einer Lebensgemeinschaft nicht aus, da es bei einem eheähnlichen Verhältnis gewisse erotische Aspekte geben müsse, die im vorliegenden Fall nicht erwiesen seien.

Das Berufungsgericht hat sich mit der Beweisrüge, die auf die Feststellung abzielt, dass zwischen dem Beklagten und dem Verstorbenen W. ein – wenn auch nicht ausgelebtes – homosexuelles Verhältnis bestanden habe, nicht auseinandergesetzt.

Um abschließend beurteilen zu können, ob das Verhältnis zwischen dem verstorbenen Mieter und dem Beklagten als Lebensgemeinschaft im Sinne eines eheähnlichen Verhältnisses zu werten ist, bedarf es einer Erledigung dieser Beweisrüge. Gerade das Bestehen einer gewissen körperlich-erotischen Anziehung ist nicht abschließend geklärt. Dass die gleichgeschlechtliche Beziehung nicht ausgelebt wurde, schließt eine eheähnliche Lebensgemeinschaft nicht von vornherein aus. Nicht ausreichen würde allerdings ein rein freundschaftliches Verhältnis zwischen den Beteiligten.

Dieser Umstand bedarf einer Klärung, weshalb sich eine Aufhebung des Urteils des Berufungsgerichts als unumgänglich erweist. Die Revision des Beklagten war daher berechtigt.

Czech