Themenreihe â?? Der Gesch
äftsfù⁄4hrerâ?? â?? sein dringendes Wohnbedù⁄4rfnis und eine Mietvertragskù⁄4ndigung: OGH 12. 10.2022, 1 Ob 174/22b

Description

Date Created 09.12.2022 **Meta Fields**

Inhalt:

Im Todesfall des bisherigen Wohnungsmieters können seine nahen Angehörigen ("Eintrittsberechtigte") in das Mietvertragsverhältnis eintreten (§ 14 MRG). Voraussetzung ist - neben anderen Erfordernissen - vor allem ein **dringendes Wohnbedù/₄rfnis** der Eintrittsberechtigten. Nach der Rechtsprechung ist ein dringendes Wohnbedù/₄rfnis als schutzwù/₄rdiges Interesse zu qualifizieren und wird dann verneint, wenn eine andere ausreichende Unterkunft zur Verfù/₄gung steht (vgl OGH RIS-Justiz RS0069974)

Der Oberste Gerichtshof musste sich in seiner aktuellen Entscheidung vom 12.10.2022, 1 Ob 174/22b, im Rahmen eines Aufkündigungsverfahrens mit dem **dringenden Wohnbedürfnis und der gesellschaftsrechtlichen Position eines GmbH-Geschäftsführers** beschäftigen:

• Nach dem Sachverhalt war der Eintrittsberechtigte (und Beklagte) auch Gesellschafter und GeschĤftsfù⁄4hrer einer GmbH. Strittig war sein dringendes Wohnbedù⁄4rfnis, weil der Eintrittsberechtigte ein Mietverhältnis an einer anderen Wohnung, deren Mieter er ursprù⁄4nglich war, mit Zustimmung seines Vermieters dieser GmbH ù⁄4bertragen hatte.

Streitentscheidend war somit die Beantwortung zweier Fragen:

Mutwillige Herbeiführung eines dringenden Wohnbedürfnisses?

• Die Ä?bertragung an die GmbH erfolgte Jahre vor dem Tod des Mieters, sodass der OGH ihm diese Ä?bertragung a priori **nicht als mutwillige HerbeifĹ/4hrung** eines dringenden Wohnbedù/4rfnisses anlastete (zur mutwilligen Herbeifù/4hrung s zB OGH 8 Ob 105/18a; 9 Ob 82/02b).

Kein dringendes Wohnbedürfnis durch Nutzung der Mietwohnung der GmbH?

Könnte der Eintrittsberechtigte als Geschäftsfýhrer und Gesellschafter einer GmbH ýber das (ýbertragene) Mietverhältnis an der Wohnung verfýgen, wäre unter Umständen eine (das dringende Wohnbedürfnis ausschlieÃ?ende) Alternativwohnung vorgelegen. Der Vermieter argumentierte auch mit der â??vollen Dispositionsmachtâ?? des Eintrittsberechtigten als Geschäftsführer.

Damit rýckt die **gesellschaftsrechtliche Stellung des Geschäftsfýhrers** in den Vordergrund:

- Der Eintrittsberechtigte hatte als GeschĤftsführer schon deshalb keine volle Dispositionsmacht, weil er selbst nur Minderheitsgesellschafter war. Zutreffend verwies der OGH in diesem Zusammenhang auf die Weisungsbefugnis der Generalversammlung. Diese bildet als höchstes Organ den Willen der Gesellschaft, an den der GeschĤftsführer gebunden ist (siehe dazu einführend *Arlt*, Generalversammlung, in RDB Keywords, 1.Auflage). Eine blo� faktische Nutzung der Wohnung hätte daher jederzeit von der Generalversammlung untersagt werden können.
- Der Eintrittsberechtigte konnte sich auch durch einen Vertragsabschluss die private Nutzung der Wohnung nicht sichern, weil es sich um ein **InsichgeschÄ**¤ft gehandelt hĤtte. Ein solches InsichgeschĤft hĤtte nĤmlich einer **Zustimmung der Generalversammlung** â?? im Ergebnis die Zustimmung des Mehrheitsgesellschafters â?? bedurft, da es andernfalls â?? mit Ausnahme einiger, hier nicht einschlĤgigen Sonderkonstellationen â?? **rechtsunwirksam** wĤre (OGH RIS-Justiz RS0059477; OGH 4 Ob 146/02b).

Eine â??**Rù⁄ackù⁄abertragung des Mietverhältnisses**â?? von der GmbH auf den Eintrittsberechtigten wäre ferner auch von der Zustimmung des Vermieters dieser Wohnung abhängig gewesen: Schuldrechtliche Vertragsù⁄abernahmen erfordern grundsätzlich die Zustimmung aller Betroffenen (*Lukas* in *Kleteĕka/Schauer*, ABGB-ON [1.01] § 1406 Rz 15 mwN).

Diese (gesellschafts-)rechtliche Position des Eintrittsberechtigten zum Zeitpunkt des Todes des Mieters als maggeblichen Zeitpunkt (OGH RS0069970) ermĶglichte daher dem Eintrittsberechtigten keine rechtlich gleichwertige und abgesicherte Alternativwohnung (OGH RIS-Justiz RS0068181). Demzufolge bejahte der OGH zutreffend das dringende WohnbedĹ⁄arfnis, womit der Aufkù⁄andigung des Vermieters nicht Folge gegeben