

TE OGH 2022/6/30 9Ob34/22y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.06.2022

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofs Dr. Fichtenau als Vorsitzende, die Hofrätinnen und Hofräte des Obersten Gerichtshofs Mag. Ziegelbauer, Hon.-Prof. Dr. Dehn, Dr. Hargassner und Dr. Thunhart in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. E* E* und 2. R* E*, beide *, beide vertreten durch Dr. Ralph Forcher, Rechtsanwalt in Graz, gegen die beklagte Partei K* GmbH, *, vertreten durch Dr. Wolfgang Riha, Rechtsanwalt in Wien, wegen 1.567,64 EUR sA und Räumung, über die außerordentliche Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 21. Jänner 2022, GZ 5 R 147/21f-16, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Parteien wird gemäß§ 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.Die außerordentliche Revision der klagenden Parteien wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

[1] 1. Ist das Berufungsgericht in die Prüfung der Frage einer allfälligen im erstinstanzlichen Verfahren unterlaufenen Nichtigkeit eingegangen und hat eine solche verneint, ist die Wahrnehmung dieser Nichtigkeit im Verfahren dritter Instanz nicht mehr möglich (RS0042981; RS0042917, RS0042925 [T5]).

[2] 2. Ein erheblich nachteiliger Gebrauch vom Bestandgegenstand iSd § 1118 erster Fall ABGB liegt vor, wenn durch eine wiederholte, länger währende vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts oder durch Unterlassung notwendiger Vorkehrungen durch den Bestandnehmer eine erhebliche Verletzung der Substanz des Bestandgegenstands erfolgte oder auch nur droht oder wichtige wirtschaftliche oder sonstige Interessen des Bestandgebers verletzt werden (RS0102020; RS0020981; RS0021031; RS0070348 ua). Der Bestandnehmer muss sich also so verhalten haben, dass er nicht mehr vertrauenswürdig ist (RS0020867). Nicht jedes vertragswidrige (nicht schwerwiegende) Verhalten des Bestandnehmers berechtigt aber gleich zur Vertragsauflösung nach § 1118 erster Fall ABGB, wenn dem vertragswidrigen Verhalten des Bestandnehmers mit anderen geeigneten und dem Bestandgeber im konkreten Fall zumutbaren Mitteln begegnet werden kann (vgl 1 Ob 117/00p; 7 Ob 242/10d; 1 Ob 33/16h [Pkt 3.3.]; 1 Ob 151/20t [Pkt 2.3.]; Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB4 § 1118 Rz 60). [2] 2. Ein erheblich nachteiliger Gebrauch vom Bestandgegenstand iSd Paragraph 1118, erster Fall ABGB liegt vor, wenn durch eine wiederholte, länger währende vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts oder durch Unterlassung notwendiger Vorkehrungen durch den Bestandnehmer eine erhebliche Verletzung der Substanz des Bestandgegenstands erfolgte oder auch nur droht oder

wichtige wirtschaftliche oder sonstige Interessen des Bestandgebers verletzt werden (RS0102020; RS0020981; RS0021031; RS0070348 ua). Der Bestandnehmer muss sich also so verhalten haben, dass er nicht mehr vertrauenswürdig ist (RS0020867). Nicht jedes vertragswidrige (nicht schwerwiegende) Verhalten des Bestandnehmers berechtigt aber gleich zur Vertragsauflösung nach Paragraph 1118, erster Fall ABGB, wenn dem vertragswidrigen Verhalten des Bestandnehmers mit anderen geeigneten und dem Bestandgeber im konkreten Fall zumutbaren Mitteln begegnet werden kann vergleiche 1 Ob 117/00p; 7 Ob 242/10d; 1 Ob 33/16h [Pkt 3.3.]; 1 Ob 151/20t [Pkt 2.3.]; Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB4 Paragraph 1118, Rz 60).

[3] 3. Ob ein erheblich nachteiliger Gebrauch anzunehmen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (RS0021018). Die angefochtene Entscheidung bewegt sich im Rahmen der Grundsätze der Rechtsprechung zur vorzeitigen Auflösung des Bestandgegenstands nach § 1118 erster Fall ABGB. [3] 3. Ob ein erheblich nachteiliger Gebrauch anzunehmen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (RS0021018). Die angefochtene Entscheidung bewegt sich im Rahmen der Grundsätze der Rechtsprechung zur vorzeitigen Auflösung des Bestandgegenstands nach Paragraph 1118, erster Fall ABGB.

[4] 4. Nach den Feststellungen ist die Beklagte Mieterin eines Bestandgegenstands der Kläger. Dieser umfasst ein Geschäftslokal samt kleinerer Nebenflächen mit einer Nutzfläche von gesamt ca 225 m² sowie mehrerer Zimmer im 1. Stock (Nutzfläche ca 65 m²) und im 4. Stock (Nutzfläche ca 45 m²) des Hauses G*. Im Bestandvertrag verpflichtete sich die Beklagte, im Falle einer Untervermietung des Bestandobjekts, wenn der Bruttountermietzins mehr als doppelt so viel als der Bruttohauptmietzins beträgt, dem Vermieter die Hälfte des darüber hinausgehenden Mehrbetrags als weiteres Mietentgelt zu entrichten. Hintergrund dieser Vereinbarung war, dass auch der Vermieter davon profitieren sollte, wenn das Bestandobjekt lukrativ untervermietet wird. Eine derartige Untervermietung wurde aber niemals schlagend. Bis Februar 2020 war die Wohnung im 4. Stock immer wieder untervermietet. Der Untermietzins als auch der Mietzins für die Räume im vierten Stock betrugen jeweils ca 400 EUR. Da der Bruttountermietzins somit nicht mehr als doppelt so viel wie der Bruttohauptmietzins betrug, war die Beklagte schon aus diesem Grund nicht zur Zahlung eines weiteren Mietentgelts an die Kläger verpflichtet.

[5] 5. Selbst wenn man davon ausginge, dass die Beklagte aufgrund der genannten Vereinbarung im Mietvertrag auch zur Offenlegung dieses Untermietverhältnisses und zur Rechnungslegung hinsichtlich aller aus der Untervermietung erzielten Erlöse gegenüber den Klägern verpflichtet wäre, hätten die Kläger dem mit den dafür vorgesehenen Rechtsbehelfen (vgl Art XLII EGZPO) begegnen können. Nach den Gesamtumständen haben die Vorinstanzen einen erheblich nachteiligen Gebrauch des Bestandgegenstands durch die Kläger iSd § 1118 erster Fall ABGB zutreffend verneint. [5] 5. Selbst wenn man davon ausginge, dass die Beklagte aufgrund der genannten Vereinbarung im Mietvertrag auch zur Offenlegung dieses Untermietverhältnisses und zur Rechnungslegung hinsichtlich aller aus der Untervermietung erzielten Erlöse gegenüber den Klägern verpflichtet wäre, hätten die Kläger dem mit den dafür vorgesehenen Rechtsbehelfen vergleiche Art XLII EGZPO) begegnen können. Nach den Gesamtumständen haben die Vorinstanzen einen erheblich nachteiligen Gebrauch des Bestandgegenstands durch die Kläger iSd Paragraph 1118, erster Fall ABGB zutreffend verneint.

[6] Mangels einer Rechtsfrage von der Qualität des § 502 Abs 1 ZPO ist die außerordentliche Revision der Kläger zurückzuweisen. [6] Mangels einer Rechtsfrage von der Qualität des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO ist die außerordentliche Revision der Kläger zurückzuweisen.

Textnummer

E135549

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2022:0090OB00034.22Y.0630.000

Im RIS seit

27.07.2022

Zuletzt aktualisiert am

27.07.2022

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