

TE OGH 2016/9/29 5Ob34/16k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.09.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei R***** R*****, vertreten durch die Draxler Rechtsanwälte KG in Wien, gegen die beklagte Partei M***** S*****, vertreten durch Dr. Roland Rast, Dr. Thomas Rast, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 4. November 2015, GZ 38 R 208/15t-18, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Hietzing vom 8. Mai 2015, GZ 31 C 244/14t-14, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird zur ergänzenden Verhandlung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

An der Liegenschaft EZ ***** GB ***** mit der Grundstücksadresse *****, ist Wohnungseigentum begründet. Der Kläger ist Wohnungseigentümer der Objekte „W 4“ (B-LNR 9) und „Garage“ (B-LNR 7). Die Beklagte ist Wohnungseigentümerin des Objekts „W 3“ sowie aufgrund des mit dem Rechtsvorgänger des Klägers abgeschlossenen Mietvertrags vom 2. 5. 1984 zugleich Mieterin der Garage des Klägers.

Mit Mietvertrag vom 2. 5. 1984 hatte die Beklagte vom Rechtsvorgänger des Klägers die „Wohnung Tür 4“ (Anm.: Wohnungseigentumsobjekt „W 3“) gemeinsam mit der Garage gemietet. Im Jahr 1997 wurde auf der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet. Der Kläger ist seit 1998 Eigentümer der Wohnung W 4. Im Jahr 2000 erwarb er auch die – an die Beklagte vermietete – Wohnung W 3. Im Jahr 2007 veräußerte er die Wohnung W 3 an die Beklagte. In dem bezug habenden Kaufvertrag vom 2. 5. 2007 hielten die Streitparteien ausdrücklich fest, dass der Käufer aufgrund des unbefristeten Mietvertrags vom 15. 5. 1984 Hauptmieter des Kaufobjekts sei und mit dem Verrechnungsstichtag dieses Mietverhältnisses „jedoch nur hinsichtlich des Kaufobjektes“ einvernehmlich aufgelöst sei. Festgestellt wurde, „dass der genannte Mietvertrag vom 15. 5. 1984 in Bezug auf die vom Käufer ebenfalls gemietete Garage unverändert aufrecht“ bleibe. Mit Mietvertrag vom 2. 5. 1984 hatte die Beklagte vom Rechtsvorgänger des Klägers die „Wohnung Tür 4“ (Anmerkung, Wohnungseigentumsobjekt „W 3“) gemeinsam mit der Garage gemietet. Im Jahr 1997 wurde auf der

Liegenschaft Wohnungseigentum begründet. Der Kläger ist seit 1998 Eigentümer der Wohnung W 4. Im Jahr 2000 erwarb er auch die – an die Beklagte vermietete – Wohnung W 3. Im Jahr 2007 veräußerte er die Wohnung W 3 an die Beklagte. In dem bezughabenden Kaufvertrag vom 2. 5. 2007 hielten die Streitteile ausdrücklich fest, dass der Käufer aufgrund des unbefristeten Mietvertrags vom 15. 5. 1984 Hauptmieter des Kaufobjekts sei und mit dem Verrechnungsstichtag dieses Mietverhältnis „jedoch nur hinsichtlich des Kaufobjektes“ einvernehmlich aufgelöst sei. Festgestellt wurde, „dass der genannte Mietvertrag vom 15. 5. 1984 in Bezug auf die vom Käufer ebenfalls gemietete Garage unverändert aufrecht“ bleibe.

Die Beklagte verwendet die Garage regelmäßig seit 2010 fast täglich zum Abstellen ihres Mopeds und zum Abstellen von Fahrrädern ihrer Familienmitglieder. Darüber hinaus lagert sie dort Werkzeug, Winterreifen, Bretter oder andere sperrige Gegenstände. Zeitweilig verwendet sie die Garage als Werkstätte für Arbeiten im Zusammenhang mit der Renovierung ihrer Wohnung und zum Lagern von diversen Materialien, die für die Sanierungsarbeiten benötigt werden. Zum Abstellen eines PKWs verwendet sie die Garage nicht.

Mit Schreiben vom 24. 9. 2007 (nach dem Verkauf der Wohnung durch den Kläger an die Beklagte) begehrte der damalige Vertreter des Klägers von der Beklagten die Überweisung von 30,75 EUR an Hauptmietzins zzgl 27,50 EUR Betriebskosten zzgl jeweils 20 % USt, insgesamt somit 70 EUR. Die Beklagte teilte diesem daraufhin mit, dass sie nach dem Mietvertrag keine Betriebskosten zu bezahlen habe. Der damalige Vertreter des Klägers nahm dies zur Kenntnis. Die Beklagte zahlte in der Folge monatlich stets nur den in diesem Schreiben vom 24. 9. 2007 vorgeschriebenen Hautmietzins zzgl USt. Bis zu einem Schreiben des Klagevertreters vom 9. 9. 2014 gab es keine schriftlichen Aufforderungen an die Beklagte, einen höheren Mietzins oder Betriebskosten zu bezahlen. Der Kläger wiederum bezahlte regelmäßig die Vorschriften der Eigentümergemeinschaft für die Garage. Es konnte nicht festgestellt werden, ob und in welchem Umfang dem Kläger dabei von der Beklagten zu tragende Betriebskosten gemäß § 21 MRG erwachsen sind. Mit Schreiben vom 24. 9. 2007 (nach dem Verkauf der Wohnung durch den Kläger an die Beklagte) begehrte der damalige Vertreter des Klägers von der Beklagten die Überweisung von 30,75 EUR an Hauptmietzins zzgl 27,50 EUR Betriebskosten zzgl jeweils 20 % USt, insgesamt somit 70 EUR. Die Beklagte teilte diesem daraufhin mit, dass sie nach dem Mietvertrag keine Betriebskosten zu bezahlen habe. Der damalige Vertreter des Klägers nahm dies zur Kenntnis. Die Beklagte zahlte in der Folge monatlich stets nur den in diesem Schreiben vom 24. 9. 2007 vorgeschriebenen Hautmietzins zzgl USt. Bis zu einem Schreiben des Klagevertreters vom 9. 9. 2014 gab es keine schriftlichen Aufforderungen an die Beklagte, einen höheren Mietzins oder Betriebskosten zu bezahlen. Der Kläger wiederum bezahlte regelmäßig die Vorschriften der Eigentümergemeinschaft für die Garage. Es konnte nicht festgestellt werden, ob und in welchem Umfang dem Kläger dabei von der Beklagten zu tragende Betriebskosten gemäß Paragraph 21, MRG erwachsen sind.

Mit der Aufkündigung vom 25. 9. 2014 kündigte der Kläger der Beklagten den Mietvertrag über die Garage zum 30. 10. 2014 auf. Als Kündigungsgründe machte er seinen dringenden Eigenbedarf, die zweckfremde Nutzung und das Bestehen eines Mietzinsrückstands geltend. Auf die ursprünglich mitvermietete, nach dem Verkauf (nur) der Wohnung an die Mieterin im Mietvertrag verbliebene Garage seien die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Aufkündigung entsprechend anzuwenden.

Die Beklagte wandte ein, dass eine Kündigung wegen Eigenbedarfs den dringenden Bedarf an Wohnräumen voraussetze. Es liege weder eine vertragswidrige Benützung vor noch bestehe ein Mietzinsrückstand.

Das Erstgericht hob die gerichtliche Aufkündigung vom 26. 9. 2014 auf und wies das Begehren auf geräumte Übergabe der Garage ab. Die Garage sei ursprünglich mit der später an die Beklagte verkauften Wohnung mitvermietet worden und unterliege daher den Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG. Voraussetzung für eine Aufkündigung wegen Eigenbedarfs sei der Bedarf an Wohnräumen. Eine analoge Anwendung auf eine mitgemietete Garage komme nicht in Betracht. Der Eigenbedarf an einer Garage stelle auch keinen Kündigungsgrund im Sinn des § 30 Abs 1 MRG dar. Aus diesen rechtlichen Erwägungen seien daher zum Kündigungsgrund des Eigenbedarfs keine Feststellungen erforderlich. Die festgestellte Benutzung der Garage als Lager oder Hobbywerkstätte sei keine vertragswidrige Nutzung, die Beklagte verstoße weder gegen die Wiener Bauordnung noch gegen das Wiener Garagengesetz. Zum Zeitpunkt der Aufkündigung habe kein Mietzinsrückstand bestanden. Zwar habe die Beklagte seit der Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 1997 jedenfalls auch für die Garage Betriebskosten zu zahlen, für die Fälligkeit der Betriebskosten sei jedoch eine entsprechende Vorschreibung Voraussetzung. Da beide Streitteile die Vorschreibung aus dem Jahr 2007 als gegenstandslos erachtet hätten, hätte es einer neuen Vorschreibung bedurft. Eine solche sei vor

der Aufkündigung nicht erfolgt. Das Erstgericht hob die gerichtliche Aufkündigung vom 26. 9. 2014 auf und wies das Begehren auf geräumte Übergabe der Garage ab. Die Garage sei ursprünglich mit der später an die Beklagte verkauften Wohnung mitvermietet worden und unterliege daher den Kündigungsbeschränkungen des Paragraph 30, MRG. Voraussetzung für eine Aufkündigung wegen Eigenbedarfs sei der Bedarf an Wohnräumen. Eine analoge Anwendung auf eine mitgemietete Garage komme nicht in Betracht. Der Eigenbedarf an einer Garage stelle auch keinen Kündigungsgrund im Sinn des Paragraph 30, Absatz eins, MRG dar. Aus diesen rechtlichen Erwägungen seien daher zum Kündigungsgrund des Eigenbedarfs keine Feststellungen erforderlich. Die festgestellte Benutzung der Garage als Lager oder Hobbywerkstätte sei keine vertragswidrige Nutzung, die Beklagte verstoße weder gegen die Wiener Bauordnung noch gegen das Wiener Garagengesetz. Zum Zeitpunkt der Aufkündigung habe kein Mietzinsrückstand bestanden. Zwar habe die Beklagte seit der Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 1997 jedenfalls auch für die Garage Betriebskosten zu zahlen, für die Fälligkeit der Betriebskosten sei jedoch eine entsprechende Vorschreibung Voraussetzung. Da beide Streitteile die Vorschreibung aus dem Jahr 2007 als gegenstandslos erachtet hätten, hätte es einer neuen Vorschreibung bedurft. Eine solche sei vor der Aufkündigung nicht erfolgt.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers nicht Folge. „Mitgemietet“ würden Objekte, die allein nicht unter das MRG fallen, den gleichen Regelungen des MRG wie für die Hauptsache unterliegen. Für das Mietverhältnis über die Garage würden daher die Kündigungsbestimmungen des MRG gelten. Daran ändere auch der Umstand, dass zwischenzeitig Wohnungseigentum begründet und zwar das Wohnungseigentumsobjekt Wohnung, nicht aber auch das Wohnungseigentumsobjekt Garage an die Mieterin veräußert worden sei, nichts. Der Kündigungsschutz gehe dadurch nicht verloren, weil dieser nicht einseitig aufgehoben werden könne. Der vom Kläger geltend gemachte Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 8 MRG setze jedoch dringenden Eigenbedarf an Wohnräumen voraus; der dringende Bedarf an einer Garage könne diesen Kündigungsgrund nicht verwirklichen. Auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs 1 MRG habe sich der Kläger weder in der gerichtlichen Aufkündigung noch im weiteren Verfahren gestützt. Allein der Umstand, dass einzelne der in Abs 2 des § 30 MRG angeführten Kündigungsgründe, wie etwa die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 6 bzw Z 7 MRG auf neutrale Objekte keine Anwendung finden könnten, bedeute nicht automatisch die Anwendbarkeit der Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG, sondern dies müsse ausdrücklich geltend gemacht werden. Außerdem würden Verstöße des Mieters gegen vertragliche Verpflichtungen an sich keinen wichtigen Kündigungsgrund darstellen, da ihnen durch Klage auf Zuhaltung oder Unterlassung begegnet werden könne. Durch den Verstoß müssten vielmehr wichtige Interessen des Vermieters in einer Weise verletzt werden, dass sie einer Gefährdung der (wirtschaftlichen) Existenz des Vermieters gleichkomme. Die Behauptungspflicht dafür treffe den Vermieter, und zwar bereits in der Aufkündigung. Eine widmungswidrige Verwendung des Bestandobjekts könne zwar den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG verwirklichen, aber nur dann, wenn damit die Interessen des Vermieters erheblich beeinträchtigt würden. Die erhebliche Interessenbeeinträchtigung des Vermieters durch die widmungswidrige Verwendung des Bestandobjekts sei aber im Sinne der Eventualmaxime bereits in der Kündigung zu konkretisieren. Der Kläger habe in der Aufkündigung Derartiges aber nicht behauptet. Die erstmals in der Berufung erstatteten Ausführungen zur Lagerung von leicht brennbaren Gegenständen und brandfördernden Stoffen sowie der Verwendung als Hobbywerkstätte und deren Unzulässigkeit nach dem Wiener Garagengesetz und zur dadurch bedingten Interessenverletzung würden – abgesehen davon, dass diese schon wegen der Eventualmaxime nicht berücksichtigt werden könnten – auch gegen das Neuerungsverbot verstoßen. Auch der Kündigungsgrund des Mietzinsrückstands nach § 30 Abs 2 Z 1 MRG sei nicht verwirklicht. Überlegungen dazu, ob vertragsgemäß der ursprünglich vereinbarte Mietzins für die Garage oder der Kategorie-B-Zins zu bezahlen sei und ob auch für den auf die Garage entfallenden Mietzins eine Wertsicherung vereinbart worden sei, könnten auf sich beruhen, da die Beklagte jedenfalls den ihr vorgeschriebenen Hauptmietzins (zzgl USt) bezahlt habe. Auch ein Rückstand an Betriebskosten liege nicht vor. Die Beklagte habe, wenn man unterstelle, dass eine Zahlungspflicht betreffend Betriebskosten in Betracht komme, höchstens die ihr im Jahr 2007 vorgeschriebenen Beträge bezahlen müssen. Die Beklagte habe die Bezahlung dieser Beträge unter Hinweis darauf abgelehnt, dass nach dem Mietvertrag keine Betriebskosten zu bezahlen seien. Dies habe der damalige Rechtsvertreter des Klägers zur Kenntnis genommen und es seien keine weiteren Betriebskostenvorschreibungen gefolgt. Außerdem bestünde eine Zahlungspflicht betreffend die Betriebskosten im Jahr 2007 auch nur dann, wenn es sich bei den damals weiter verrechneten Bewirtschaftungskosten tatsächlich auch um Betriebskosten im Sinn des § 21 MRG handle. Zu diesem Umstand habe das Erstgericht aber eine Negativfeststellung getroffen. Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers nicht Folge. „Mitgemietet“ würden

Objekte, die allein nicht unter das MRG fallen, den gleichen Regelungen des MRG wie für die Hauptsache unterliegen. Für das Mietverhältnis über die Garage würden daher die Kündigungsbestimmungen des MRG gelten. Daran ändere auch der Umstand, dass zwischenzeitig Wohnungseigentum begründet und zwar das Wohnungseigentumsobjekt Wohnung, nicht aber auch das Wohnungseigentumsobjekt Garage an die Mieterin veräußert worden sei, nichts. Der Kündigungsschutz gehe dadurch nicht verloren, weil dieser nicht einseitig aufgehoben werden könne. Der vom Kläger geltend gemachte Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, MRG setze jedoch dringenden Eigenbedarf an Wohnräumen voraus; der dringende Bedarf an einer Garage könne diesen Kündigungsgrund nicht verwirklichen. Auf den Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz eins, MRG habe sich der Kläger weder in der gerichtlichen Aufkündigung noch im weiteren Verfahren gestützt. Allein der Umstand, dass einzelne der in Absatz 2, des Paragraph 30, MRG angeführten Kündigungsgründe, wie etwa die Kündigungsgründe des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, bzw Ziffer 7, MRG auf neutrale Objekte keine Anwendung finden könnten, bedeute nicht automatisch die Anwendbarkeit der Generalklausel des Paragraph 30, Absatz eins, MRG, sondern dies müsse ausdrücklich geltend gemacht werden. Außerdem würden Verstöße des Mieters gegen vertragliche Verpflichtungen an sich keinen wichtigen Kündigungsgrund darstellen, da ihnen durch Klage auf Zuhaltung oder Unterlassung begegnet werden könne. Durch den Verstoß müssten vielmehr wichtige Interessen des Vermieters in einer Weise verletzt werden, dass sie einer Gefährdung der (wirtschaftlichen) Existenz des Vermieters gleichkomme. Die Behauptungspflicht dafür treffe den Vermieter, und zwar bereits in der Aufkündigung. Eine widmungswidrige Verwendung des Bestandobjekts könne zwar den Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, erster Fall MRG verwirklichen, aber nur dann, wenn damit die Interessen des Vermieters erheblich beeinträchtigt würden. Die erhebliche Interessenbeeinträchtigung des Vermieters durch die widmungswidrige Verwendung des Bestandobjekts sei aber im Sinne der Eventualmaxime bereits in der Kündigung zu konkretisieren. Der Kläger habe in der Aufkündigung Derartiges aber nicht behauptet. Die erstmals in der Berufung erstatteten Ausführungen zur Lagerung von leicht brennbaren Gegenständen und brandfördernden Stoffen sowie der Verwendung als Hobbywerkstätte und deren Unzulässigkeit nach dem Wiener Garagengesetz und zur dadurch bedingten Interessenverletzung würden – abgesehen davon, dass diese schon wegen der Eventualmaxime nicht berücksichtigt werden könnten – auch gegen das Neuerungsverbot verstoßen. Auch der Kündigungsgrund des Mietzinsrückstands nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins, MRG sei nicht verwirklicht. Überlegungen dazu, ob vertragsgemäß der ursprünglich vereinbarte Mietzins für die Garage oder der Kategorie-B-Zins zu bezahlen sei und ob auch für den auf die Garage entfallenden Mietzins eine Wertsicherung vereinbart worden sei, könnten auf sich beruhen, da die Beklagte jedenfalls den ihr vorgeschriebenen Hauptmietzins (zzgl USt) bezahlt habe. Auch ein Rückstand an Betriebskosten liege nicht vor. Die Beklagte habe, wenn man unterstelle, dass eine Zahlungspflicht betreffend Betriebskosten in Betracht komme, höchstens die ihr im Jahr 2007 vorgeschriebenen Beträge bezahlen müssen. Die Beklagte habe die Bezahlung dieser Beträge unter Hinweis darauf abgelehnt, dass nach dem Mietvertrag keine Betriebskosten zu bezahlen seien. Dies habe der damalige Rechtsvertreter des Klägers zur Kenntnis genommen und es seien keine weiteren Betriebskostenvorschreibungen gefolgt. Außerdem bestünde eine Zahlungspflicht betreffend die Betriebskosten im Jahr 2007 auch nur dann, wenn es sich bei den damals weiter verrechneten Bewirtschaftungskosten tatsächlich auch um Betriebskosten im Sinn des Paragraph 21, MRG handle. Zu diesem Umstand habe das Erstgericht aber eine Negativfeststellung getroffen.

Gegen dieses Urteil des Berufungsgerichts richtet sich die außerordentliche Revision des Klägers wegen Mangelhaftigkeit des Verfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, dass dem Klagebegehren stattgegeben werde. Hilfsweise stellt er Aufhebungs- und Zurückverweisungsanträge.

Die Beklagte beantragt in der ihr vom Obersten Gerichtshof

freigestellten Revisionsbeantwortung, die Revision zurückweisen, hilfsweise dieser nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig und – im Sinne des hilfsweise gestellten Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrags – auch berechtigt, weil die Vorinstanzen die Möglichkeit einer Kündigung wegen Eigenbedarfs zu Unrecht von vornherein verneint haben.

1.1 Gemäß § 1 Abs 1 MRG gilt dieses Bundesgesetz (unter anderem) für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder

Grundflächen (wie im Besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen). „Mitgemietet“ unterliegen daher auch für sich allein nicht unter das MRG fallende Objekte (Garagen, Flächen, Einrichtungsgegenstände) den gleichen Regelungen des MRG wie die Hauptsache (1 Ob 8/13b, vgl auch 5 Ob 213/15g; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, MRG3 § 1 MRG Rz 52; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht23 § 1 MRG Rz 39). Bilden mehrere in Bestand gegebene Sachen eine einheitliche Bestandsache (einheitlicher Bestandvertrag), erstreckt sich der besondere Kündigungsschutz für den Hauptgegenstand des Bestandvertrags also auch auf dessen Nebengegenstand (2 Ob 136/01s; RIS-Justiz RS0020298).

1.1 Gemäß Paragraph eins, Absatz eins, MRG gilt dieses Bundesgesetz (unter anderem) für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art samt den etwa mitgemieteten (Paragraph 1091, ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im Besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen). „Mitgemietet“ unterliegen daher auch für sich allein nicht unter das MRG fallende Objekte (Garagen, Flächen, Einrichtungsgegenstände) den gleichen Regelungen des MRG wie die Hauptsache (1 Ob 8/13b, vergleiche auch 5 Ob 213/15g; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, MRG3 Paragraph eins, MRG Rz 52; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht23 Paragraph eins, MRG Rz 39). Bilden mehrere in Bestand gegebene Sachen eine einheitliche Bestandsache (einheitlicher Bestandvertrag), erstreckt sich der besondere Kündigungsschutz für den Hauptgegenstand des Bestandvertrags also auch auf dessen Nebengegenstand (2 Ob 136/01s; RIS-Justiz RS0020298).

1.2 Diese Rechtsprechung, wonach sich die Geltung der Kündigungsbeschränkungen für einen Teil des eine Einheit bildenden Bestandvertrags auch auf den anderen, nicht kündigungsgeschützten Teil erstreckt, gilt insbesondere auch für „mitgemietete“ Garagen (vgl 1 Ob 8/13b, 8 Ob 550/91). Dass hier die in einem Vertrag in Bestand gegebenen Objekte Wohnung und Garage – nach dem dafür maßgeblichen Parteiwillen bei Vertragsabschluss (vgl RIS-Justiz RS0014368, RS0020405; RS0043511 [T1]) – eine einheitliche Bestandsache bildeten, bestreitet der Revisionswerber zu Recht nicht. Die im Sinn des § 1 Abs 1 MRG mitgemietete Garage unterliegt daher dem Kündigungsschutz des MRG.

1.2 Diese Rechtsprechung, wonach sich die Geltung der Kündigungsbeschränkungen für einen Teil des eine Einheit bildenden Bestandvertrags auch auf den anderen, nicht kündigungsgeschützten Teil erstreckt, gilt insbesondere auch für „mitgemietete“ Garagen (vergleiche 1 Ob 8/13b, 8 Ob 550/91). Dass hier die in einem Vertrag in Bestand gegebenen Objekte Wohnung und Garage – nach dem dafür maßgeblichen Parteiwillen bei Vertragsabschluss (vergleiche RIS-Justiz RS0014368, RS0020405; RS0043511 [T1]) – eine einheitliche Bestandsache bildeten, bestreitet der Revisionswerber zu Recht nicht. Die im Sinn des Paragraph eins, Absatz eins, MRG mitgemietete Garage unterliegt daher dem Kündigungsschutz des MRG.

2.1 Dieser Kündigungsschutz ging durch die Begründung des Wohnungseigentums und den Erwerb der Wohnung (dem Hauptgegenstand des Bestandvertrags) durch die Beklagte (der Mieterin) nicht unter.

2.2 Zu 2 Ob 136/01s hat der Oberste Gerichtshof in Bezug auf mitvermietete Grundstücke ausgesprochen, dass durch den Erwerb des Eigentums an der Wohnung durch den Mieter zwar das Bestandverhältnis hinsichtlich seines Hauptgegenstands durch Vereinigung (§ 1445 ABGB) erloschen sei, sodass nunmehr ein Bestandverhältnis vorliege, das an sich bei Neuvermietung nicht mehr dem Kündigungsschutz des MRG unterliegen würde. Dies führe aber nicht auch zum Verlust des Kündigungsschutzes nach dem MRG, weil der Kläger diesen nicht einseitig aufheben habe können. Es fehle jeder vernünftige Grund dafür, dass der Mieter durch diesen Kauf seine Rechtsstellung hinsichtlich der mit der erworbenen Wohnung eine wirtschaftliche Einheit bildenden Grundstücke verschlechtern habe wollen (2 Ob 136/01s = RIS-Justiz RS0115345).

2.2 Zu 2 Ob 136/01s hat der Oberste Gerichtshof in Bezug auf mitvermietete Grundstücke ausgesprochen, dass durch den Erwerb des Eigentums an der Wohnung durch den Mieter zwar das Bestandverhältnis hinsichtlich seines Hauptgegenstands durch Vereinigung (Paragraph 1445, ABGB) erloschen sei, sodass nunmehr ein Bestandverhältnis vorliege, das an sich bei Neuvermietung nicht mehr dem Kündigungsschutz des MRG unterliegen würde. Dies führe aber nicht auch zum Verlust des Kündigungsschutzes nach dem MRG, weil der Kläger diesen nicht einseitig aufheben habe können. Es fehle jeder vernünftige Grund dafür, dass der Mieter durch diesen Kauf seine Rechtsstellung hinsichtlich der mit der erworbenen Wohnung eine wirtschaftliche Einheit bildenden Grundstücke verschlechtern habe wollen (2 Ob 136/01s = RIS-Justiz RS0115345).

2.3 Diese in 2 Ob 136/01s auf mitvermietete Grundstücke bezogenen Ausführungen gelten auch für mitgemietete „neutrale Räume“. Erwirbt der Mieter das Eigentum am Hauptgegenstand, dann erlischt das Mietverhältnis (nur) hinsichtlich des Hauptgegenstands durch Vereinigung (§ 1445 ABGB). Unterlag der Hauptgegenstand dem Kündigungsschutz nach dem MRG, so führt dieses teilweise Erlöschen des Mietvertrags nicht zum Verlust des

Kündigungsschutzes für den Nebengegenstand; auch dann nicht, wenn dieser bei Neuvermietung keinen Kündigungsbeschränkungen unterliegen würde (vgl. Heidinger in Schwimann § 1445 ABGB Rz 18; Hausmann aaO § 1 MRG Rz 52; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 1 MRG Rz 39). 2.3 Diese in 2 Ob 136/01s auf mitvermietete Grundstücke bezogenen Ausführungen gelten auch für mitgemietete „neutrale Räume“. Erwirbt der Mieter das Eigentum am Hauptgegenstand, dann erlischt das Mietverhältnis (nur) hinsichtlich des Hauptgegenstands durch Vereinigung (Paragraph 1445, ABGB). Unterlag der Hauptgegenstand dem Kündigungsschutz nach dem MRG, so führt dieses teilweise Erlöschen des Mietvertrags nicht zum Verlust des Kündigungsschutzes für den Nebengegenstand; auch dann nicht, wenn dieser bei Neuvermietung keinen Kündigungsbeschränkungen unterliegen würde (vergleiche Heidinger in Schwimann Paragraph 1445, ABGB Rz 18; Hausmann aaO Paragraph eins, MRG Rz 52; Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph eins, MRG Rz 39).

3.1 Der Kündigungsschutz bleibt bestehen, weil sich die Rechtsstellung des Mieters hinsichtlich des ursprünglich mitgemieteten Nebengegenstands durch das teilweise Erlöschen des Mietvertrags infolge Vereinigung nicht verschlechtern darf. Dieses Fortbestehen des Kündigungsschutzes ist daher nicht gleichbedeutend damit, dass der Nebengegenstand aus kündigungsrechtlicher Sicht nunmehr wie ein Hauptgegenstand zu beurteilen ist. Kündigungsschutz besteht vielmehr weiterhin (nur) im Umfang des Kündigungsschutzes für Nebengegenstände.

3.2 Für die Kündigung von Nebengegenständen, die mit einem dem MRG unterliegenden Mietgegenstand mitvermietet wurden und damit gemäß dessen § 1 Abs 1 auch vom MRG erfasst werden, gilt § 31 Abs 5 MRG (Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 31 MRG Rz 8). Danach sind die Bestimmungen für eine Teilkündigung nach § 31 Abs 1 MRG sinngemäß anzuwenden, wenn der Vermieter, der den Mietgegenstand mit Einrichtungsgegenständen vermietet hat, die Einrichtungsgegenstände oder einzelne von ihnen dringend benötigt, desgleichen für Nebenräume, wie Keller- oder Dachbodenräume, oder Nebenflächen, wie Terrassen, Hausgärten, Abstell- oder Ladeflächen, die mit einer Wohnung, einem Wohnraum oder einer sonstigen Räumlichkeit mitvermietet worden sind. Trotz der scheinbaren Einschränkung durch den Gesetzeswortlaut ist unbestritten, dass eine Teilkündigung nicht nur auf Eigenbedarf, sondern auch auf jeden anderen Kündigungsgrund gestützt werden kann (RIS-Justiz RS0070806; Hausmann aaO § 31 MRG Rz 3, 5). Die Teilkündigung setzt also entweder einen Kündigungsgrund nach § 30 MRG oder dringenden Eigenbedarf des Vermieters im Sinn des § 31 Abs 1 MRG voraus (RIS-Justiz RS0070833). 3.2 Für die Kündigung von Nebengegenständen, die mit einem dem MRG unterliegenden Mietgegenstand mitvermietet wurden und damit gemäß dessen Paragraph eins, Absatz eins, auch vom MRG erfasst werden, gilt Paragraph 31, Absatz 5, MRG (Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 31, MRG Rz 8). Danach sind die Bestimmungen für eine Teilkündigung nach Paragraph 31, Absatz eins, MRG sinngemäß anzuwenden, wenn der Vermieter, der den Mietgegenstand mit Einrichtungsgegenständen vermietet hat, die Einrichtungsgegenstände oder einzelne von ihnen dringend benötigt, desgleichen für Nebenräume, wie Keller- oder Dachbodenräume, oder Nebenflächen, wie Terrassen, Hausgärten, Abstell- oder Ladeflächen, die mit einer Wohnung, einem Wohnraum oder einer sonstigen Räumlichkeit mitvermietet worden sind. Trotz der scheinbaren Einschränkung durch den Gesetzeswortlaut ist unbestritten, dass eine Teilkündigung nicht nur auf Eigenbedarf, sondern auch auf jeden anderen Kündigungsgrund gestützt werden kann (RIS-Justiz RS0070806; Hausmann aaO Paragraph 31, MRG Rz 3, 5). Die Teilkündigung setzt also entweder einen Kündigungsgrund nach Paragraph 30, MRG oder dringenden Eigenbedarf des Vermieters im Sinn des Paragraph 31, Absatz eins, MRG voraus (RIS-Justiz RS0070833).

3.3 Der Mietvertrag über die – kündigungsrechtlich weiterhin (nur) als mitgemieteter Nebengegenstand zu behandelnde – Garage kann daher wegen Eigenbedarfs nach § 31 Abs 1 MRG aufgekündigt werden. Dass der Kläger sich in seiner Aufkündigung im Zusammenhang mit seinen Behauptungen zum Eigenbedarf nicht ausdrücklich auf die Eigenbedarfskündigung nach § 31 Abs 1 und 5 MRG, sondern auf § 30 Abs 2 Z 8 MRG und eine Analogie dazu berufen hat, schadet nicht. Wenn neben der ziffernmäßigen Bezeichnung des Kündigungsgrundes in der Kündigung bestimmte Tatsachen als Begründung für die Aufkündigung des Bestandgegenstands angeführt werden, kommt es bei Entscheidung der Frage, was als Kündigungsgrund geltend gemacht wurde, nur auf diese Tatsachenbehauptungen an. Die ziffernmäßige Bezeichnung ist in diesem Falle von untergeordneter Bedeutung (RIS-Justiz RS0081764). 3.3 Der Mietvertrag über die – kündigungsrechtlich weiterhin (nur) als mitgemieteter Nebengegenstand zu behandelnde – Garage kann daher wegen Eigenbedarfs nach Paragraph 31, Absatz eins, MRG aufgekündigt werden. Dass der Kläger sich in seiner Aufkündigung im Zusammenhang mit seinen Behauptungen zum Eigenbedarf nicht ausdrücklich auf die Eigenbedarfskündigung nach Paragraph 31, Absatz eins und 5 MRG, sondern auf Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, MRG

und eine Analogie dazu berufen hat, schadet nicht. Wenn neben der ziffernmäßigen Bezeichnung des Kündigungsgrundes in der Kündigung bestimmte Tatsachen als Begründung für die Aufkündigung des Bestandgegenstands angeführt werden, kommt es bei Entscheidung der Frage, was als Kündigungsgrund geltend gemacht wurde, nur auf diese Tatsachenbehauptungen an. Die ziffernmäßige Bezeichnung ist in diesem Falle von untergeordneter Bedeutung (RIS-Justiz RS0081764).

4.1 Das Vorliegen von Eigenbedarf im Sinn des § 31 Abs 1 MRG wird von der Rechtsprechung grundsätzlich im selben, strengen Sinn wie bei den Eigenbedarfstatbeständen des § 30 Z 8 und Z 9 MRG geprüft (Hausmann aaO § 31 MRG Rz 4; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 30 MRG Rz 47). Die von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien für die Qualifikation eines Bedarfs als dringend sind in Bezug auf eine Garage sinngemäß anzuwenden. Der Vermieter muss die vermietete Garage zur Erfüllung seiner Zwecke dringend benötigen. Weiters muss die unabweisliche Notwendigkeit bestehen, den derzeitigen Zustand sobald als möglich zu beheben, und dies nur durch Aufkündigung des Bestandverhältnisses erreicht werden können (vgl 7 Ob 242/10d [Eigenbedarf einer juristischen Person an der Dachterrasse]).

4.1 Das Vorliegen von Eigenbedarf im Sinn des Paragraph 31, Absatz eins, MRG wird von der Rechtsprechung grundsätzlich im selben, strengen Sinn wie bei den Eigenbedarfstatbeständen des Paragraph 30, Ziffer 8 und Ziffer 9, MRG geprüft (Hausmann aaO Paragraph 31, MRG Rz 4; Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 30, MRG Rz 47). Die von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien für die Qualifikation eines Bedarfs als dringend sind in Bezug auf eine Garage sinngemäß anzuwenden. Der Vermieter muss die vermietete Garage zur Erfüllung seiner Zwecke dringend benötigen. Weiters muss die unabweisliche Notwendigkeit bestehen, den derzeitigen Zustand sobald als möglich zu beheben, und dies nur durch Aufkündigung des Bestandverhältnisses erreicht werden können vergleiche 7 Ob 242/10d [Eigenbedarf einer juristischen Person an der Dachterrasse]).

4.2 Die vom Kläger zur Begründung seines Eigenbedarfs in der Aufkündigung aufgestellten Behauptungen, er sei insbesondere infolge einer Bewegungseinschränkung der Ehefrau auf die Verwendung eines Pkw angewiesen, aufgrund der alters- und krankheitsbedingten Einbußen seines eigenen Gesundheitszustands sei für ihn die Benutzung der oft entfernt gelegenen öffentlichen Parkplätze und in den Wintermonaten das Parken im Freien immer beschwerlicher ja fast unmöglich, und anmietbare Garagen in der Nähe gebe es nicht, sind zumindest abstrakt geeignet, einen ausreichend dringenden Bedarf im Sinn des § 31 Abs 1 MRG zu begründen. Das Erstgericht hat aber – trotz des entsprechenden Tatsachenvorbringens – aufgrund seiner unrichtigen Rechtsansicht die erforderlichen Feststellungen dazu nicht getroffen. Dieser sekundäre Feststellungsmangel zwingt zur Aufhebung der Urteile der Vorinstanzen und zur Zurückverweisung an das Prozessgericht erster Instanz.

4.2 Die vom Kläger zur Begründung seines Eigenbedarfs in der Aufkündigung aufgestellten Behauptungen, er sei insbesondere infolge einer Bewegungseinschränkung der Ehefrau auf die Verwendung eines Pkw angewiesen, aufgrund der alters- und krankheitsbedingten Einbußen seines eigenen Gesundheitszustands sei für ihn die Benutzung der oft entfernt gelegenen öffentlichen Parkplätze und in den Wintermonaten das Parken im Freien immer beschwerlicher ja fast unmöglich, und anmietbare Garagen in der Nähe gebe es nicht, sind zumindest abstrakt geeignet, einen ausreichend dringenden Bedarf im Sinn des Paragraph 31, Absatz eins, MRG zu begründen. Das Erstgericht hat aber – trotz des entsprechenden Tatsachenvorbringens – aufgrund seiner unrichtigen Rechtsansicht die erforderlichen Feststellungen dazu nicht getroffen. Dieser sekundäre Feststellungsmangel zwingt zur Aufhebung der Urteile der Vorinstanzen und zur Zurückverweisung an das Prozessgericht erster Instanz.

5.1 Gegenstand des fortgesetzten Verfahrens vor dem Erstgericht ist (nur) der Kündigungsgrund des Eigenbedarfs nach § 31 Abs 1 und 5 MRG, also derjenige Verfahrensteil, der unmittelbar oder mittelbar durch diesen Feststellungsmangel berührt wird und dessen Ergänzung sich notwendig aus der Behebung des Mangels ergibt. Die Kündigungsgründe der zweckfremden Nutzung und des Mietzinsrückstands können hingegen nicht mehr neuerlich zum Gegenstand des Verfahrens gemacht werden (vgl RIS-Justiz RS0042493 [T2], RS0042411; Zechner in Fasching/Konecny² § 510 ZPO Rz 10, § 511 ZPO Rz 1f, § 503 ZPO Rz 199, § 504 ZPO Rz 13).

5.1 Gegenstand des fortgesetzten Verfahrens vor dem Erstgericht ist (nur) der Kündigungsgrund des Eigenbedarfs nach Paragraph 31, Absatz eins und 5 MRG, also derjenige Verfahrensteil, der unmittelbar oder mittelbar durch diesen Feststellungsmangel berührt wird und dessen Ergänzung sich notwendig aus der Behebung des Mangels ergibt. Die Kündigungsgründe der zweckfremden Nutzung und des Mietzinsrückstands können hingegen nicht mehr neuerlich

zum Gegenstand des Verfahrens gemacht werden vergleiche RIS-Justiz RS0042493 [T2], RS0042411; Zechner in Fasching/Konecny² Paragraph 510, ZPO Rz 10, Paragraph 511, ZPO Rz 1f, Paragraph 503, ZPO Rz 199, Paragraph 504, ZPO Rz 13).

5.2 Die vom Kläger behauptete zweck- (weil vertrags-) widrige Nutzung haben die Vorinstanzen mit zutreffender Begründung nicht als Kündigungsgrund im Sinn des § 30 MRG qualifiziert; es liegt weder die im Zusammenhang damit behauptete Mangelhaftigkeit vor, noch ist dem Berufungsgericht eine Aktenwidrigkeit unterlaufen. Unabhängig davon, ob die vom Erstgericht festgestellte Verwendung der Garage überhaupt als vertragswidrig qualifiziert werden könnte, stellen Verstöße des Mieters gegen vertragliche Verpflichtungen an sich noch keinen wichtigen Kündigungsgrund dar, weil ihnen durch Klage auf Zuhaltung oder Unterlassung begegnet werden kann (RIS-Justiz RS0070225). Das gilt zwar nur für Kündigungen aufgrund der Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG, nicht auch für den Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs nach § 30 Abs 2 Z 3 MRG, für den die vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts Tatbestandsmerkmal ist. (RIS-Justiz RS0070225 [T1]). Mit der Frage, ob die festgestellte Verwendung des Bestandobjekts diesen Kündigungsgrund verwirklicht, weil die Interessen des Vermieters erheblich beeinträchtigt würden, hat sich das Berufungsgericht aber unter Hinweis auf die Eventualmaxime und das Neuerungsverbot zu Recht nicht auseinandergesetzt. Der Revisionswerber rügt diese Annahme eines Verstoßes gegen die Eventualmaxime zu Unrecht als Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens. Die durch § 33 Abs 1 zweiter Satz MRG normierte Eventualmaxime für die gerichtliche Aufkündigung bedeutet, dass der Vermieter in der (gerichtlichen) Kündigung die Kündigungsgründe kurz anzuführen hat; andere kann er in diesem Verfahren nicht mehr geltend machen (3 Ob 69/08f; T. Hausmann aaO § 33 MRG Rz 26). Nach neuerer Rechtsprechung genügt zwar eine schlagwortartige Angabe des Sachverhalts oder die demonstrative Aufzählung einzelner Vorfälle; eine nähere Konkretisierung kann, sofern in der Aufkündigung der Kündigungsgrund ausreichend individualisiert ist, also auch erst im fortgesetzten Verfahren erfolgen (vgl. RIS-Justiz RS0106599 [T3, T4, T11, T15, T19]; RS0067602 [T3]). Dadurch darf aber kein Nachschieben eines nicht geltend gemachten Kündigungsgrundes ermöglicht werden (1 Ob 58/15h; T. Hausmann aaO § 33 MRG Rz 26). Die Ansicht des Berufungsgerichts, der Kläger hätte, um sich auf die Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG oder den Spezialtatbestand des § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG stützen zu können, bereits in der Aufkündigung nicht nur eine vertragswidrige Nutzung sondern auch eine damit verbundene erhebliche Interessenbeeinträchtigung des Vermieters behaupten müssen, ist daher nicht zu beanstanden. Mit seinen Ausführungen zur behaupteten Aktenwidrigkeit wendet sich der Revisionswerber in Wahrheit gegen die Beweiswürdigung der Vorinstanzen. Der Oberste Gerichtshof ist aber nicht Tatsacheninstanz und Fragen der Beweiswürdigung sind nicht revisibel (RIS-Justiz RS0042903 [T7, T10]; RS0069246 [T1, T2]).

5.2 Die vom Kläger behauptete zweck- (weil vertrags-) widrige Nutzung haben die Vorinstanzen mit zutreffender Begründung nicht als Kündigungsgrund im Sinn des Paragraph 30, MRG qualifiziert; es liegt weder die im Zusammenhang damit behauptete Mangelhaftigkeit vor, noch ist dem Berufungsgericht eine Aktenwidrigkeit unterlaufen. Unabhängig davon, ob die vom Erstgericht festgestellte Verwendung der Garage überhaupt als vertragswidrig qualifiziert werden könnte, stellen Verstöße des Mieters gegen vertragliche Verpflichtungen an sich noch keinen wichtigen Kündigungsgrund dar, weil ihnen durch Klage auf Zuhaltung oder Unterlassung begegnet werden kann (RIS-Justiz RS0070225). Das gilt zwar nur für Kündigungen aufgrund der Generalklausel des Paragraph 30, Absatz eins, MRG, nicht auch für den Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG, für den die vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts Tatbestandsmerkmal ist. (RIS-Justiz RS0070225 [T1]). Mit der Frage, ob die festgestellte Verwendung des Bestandobjekts diesen Kündigungsgrund verwirklicht, weil die Interessen des Vermieters erheblich beeinträchtigt würden, hat sich das Berufungsgericht aber unter Hinweis auf die Eventualmaxime und das Neuerungsverbot zu Recht nicht auseinandergesetzt. Der Revisionswerber rügt diese Annahme eines Verstoßes gegen die Eventualmaxime zu Unrecht als Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens. Die durch Paragraph 33, Absatz eins, zweiter Satz MRG normierte Eventualmaxime für die gerichtliche Aufkündigung bedeutet, dass der Vermieter in der (gerichtlichen) Kündigung die Kündigungsgründe kurz anzuführen hat; andere kann er in diesem Verfahren nicht mehr geltend machen (3 Ob 69/08f; T. Hausmann aaO Paragraph 33, MRG Rz 26). Nach neuerer Rechtsprechung genügt zwar eine schlagwortartige Angabe des Sachverhalts oder die demonstrative Aufzählung einzelner Vorfälle; eine nähere Konkretisierung kann, sofern in der Aufkündigung der Kündigungsgrund ausreichend individualisiert ist, also auch erst im fortgesetzten Verfahren erfolgen vergleiche RIS-Justiz RS0106599 [T3, T4, T11, T15, T19]; RS0067602 [T3]). Dadurch darf aber kein Nachschieben eines nicht geltend gemachten Kündigungsgrundes ermöglicht werden (1 Ob 58/15h; T. Hausmann aaO Paragraph 33, MRG Rz 26). Die Ansicht des Berufungsgerichts, der Kläger hätte, um sich auf die Generalklausel des Paragraph 30, Absatz eins, MRG

oder den Spezialtatbestand des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, erster Fall MRG stützen zu können, bereits in der Aufkündigung nicht nur eine vertragswidrige Nutzung sondern auch eine damit verbundene erhebliche Interessenbeeinträchtigung des Vermieters behaupten müssen, ist daher nicht zu beanstanden. Mit seinen Ausführungen zur behaupteten Aktenwidrigkeit wendet sich der Revisionswerber in Wahrheit gegen die Beweiswürdigung der Vorinstanzen. Der Oberste Gerichtshof ist aber nicht Tatsacheninstanz und Fragen der Beweiswürdigung sind nicht revisibel (RIS-Justiz RS0042903 [T7, T10]; RS0069246 [T1, T2]).

5.3 Den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 1 MRG hat das Berufungsgericht mangels Bestehens eines Mietzinsrückstands zum maßgeblichen Zeitpunkt der Aufkündigung verneint. Der rechtlichen Beurteilung des Berufungsgerichts im Zusammenhang mit der Betriebskostenforderung hält der Kläger in seiner Revision im Wesentlichen nur die nicht näher begründete Behauptung des Gegenteils entgegen. Der Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung liegt aber nur dann vor, wenn – ausgehend vom festgestellten Sachverhalt – aufgezeigt wird, dass dem Berufungsgericht bei Beurteilung dieses Sachverhalts ein Rechtsirrtum unterlaufen ist (RIS-Justiz RS0043312). Es muss dargelegt werden, aus welchen Gründen die rechtliche Beurteilung der Sache unrichtig sein soll (vgl RIS-Justiz RS0043312 [T9, T13], RS0043480 [T20], RS0043605). Dabei genügt es nicht, die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichts mit bloßen „Leerformeln“ oder pauschal – daher der Sache nach begründungslos – zu bekämpfen. Eine solche Rechtsrüge kann keine Überprüfung der im angefochtenen Urteil vertretenen Rechtsansicht bewirken (RIS-Justiz RS0043654 [T6] zu § 502 ZPO, RS0043605 [T5]).

5.3 Den Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins, MRG hat das Berufungsgericht mangels Bestehens eines Mietzinsrückstands zum maßgeblichen Zeitpunkt der Aufkündigung verneint. Der rechtlichen Beurteilung des Berufungsgerichts im Zusammenhang mit der Betriebskostenforderung hält der Kläger in seiner Revision im Wesentlichen nur die nicht näher begründete Behauptung des Gegenteils entgegen. Der Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung liegt aber nur dann vor, wenn – ausgehend vom festgestellten Sachverhalt – aufgezeigt wird, dass dem Berufungsgericht bei Beurteilung dieses Sachverhalts ein Rechtsirrtum unterlaufen ist (RIS-Justiz RS0043312). Es muss dargelegt werden, aus welchen Gründen die rechtliche Beurteilung der Sache unrichtig sein soll vergleiche RIS-Justiz RS0043312 [T9, T13], RS0043480 [T20], RS0043605). Dabei genügt es nicht, die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichts mit bloßen „Leerformeln“ oder pauschal – daher der Sache nach begründungslos – zu bekämpfen. Eine solche Rechtsrüge kann keine Überprüfung der im angefochtenen Urteil vertretenen Rechtsansicht bewirken (RIS-Justiz RS0043654 [T6] zu Paragraph 502, ZPO, RS0043605 [T5]).

6. Der Vorbehalt der Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf § 52 Abs 1 ZPO. 6. Der Vorbehalt der Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E115977

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0050OB00034.16K.0929.000

Im RIS seit

27.10.2016

Zuletzt aktualisiert am

19.10.2021

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