

TE OGH 2013/2/21 2Ob23/13s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.02.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Baumann als Vorsitzenden und durch die Hofräte Dr. Veith, Dr. E. Solé, Dr. Schwarzenbacher und Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M***** T*****, vertreten durch Mag. Rainer Rienmüller, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei E***** P*****, vertreten durch Mag. Elisabeth Gerhards LL.M, Rechtsanwältin in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 10. Oktober 2012, GZ 38 R 234/12m-29, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Ein erheblich nachteiliger Gebrauch vom Mietgegenstand iSd § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG liegt vor, wenn durch eine wiederholte, länger währende vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts oder durch eine längere Reihe von Unterlassungen notwendiger Vorkehrungen eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietgegenstands erfolgte oder auch nur droht (2 Ob 164/11y; 2 Ob 165/11w mwN; RIS-Justiz RS0020981, RS0067832, RS0068076, RS0102020), oder wenn durch das nachteilige Verhalten des Mieters wichtige wirtschaftliche oder persönliche Interessen des Vermieters oder der anderen Mieter gefährdet werden (8 Ob 137/10w; 2 Ob 164/11y; RIS-Justiz RS0020940, RS0021031, RS0070348). Ein Verschulden des Mieters ist nicht erforderlich; es genügt, dass sich der Mieter des nachteiligen Verhaltens bewusst war oder bewusst sein musste, wobei der Maßstab eines durchschnittlichen Mieters zugrunde zu legen ist (2 Ob 164/11y; 2 Ob 165/11w; RIS-Justiz RS0020981, RS0067957, RS0070243, RS0070433). Ob ein erheblich nachteiliger Gebrauch in diesem Sinne anzunehmen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (RIS-Justiz RS0021018, RS0068103, RS0113693).

1. Ein erheblich nachteiliger Gebrauch vom Mietgegenstand iSd Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, erster Fall MRG liegt vor, wenn durch eine wiederholte, länger währende vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts oder durch eine längere Reihe von Unterlassungen notwendiger Vorkehrungen eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietgegenstands erfolgte oder auch nur droht (2 Ob 164/11y; 2 Ob 165/11w mwN; RIS-Justiz RS0020981, RS0067832, RS0068076, RS0102020), oder wenn durch das nachteilige Verhalten des Mieters wichtige wirtschaftliche oder persönliche Interessen des Vermieters oder der anderen Mieter gefährdet werden (8 Ob 137/10w;

2 Ob 164/11y; RIS-Justiz RS0020940, RS0021031, RS0070348). Ein Verschulden des Mieters ist nicht erforderlich; es genügt, dass sich der Mieter des nachteiligen Verhaltens bewusst war oder bewusst sein musste, wobei der Maßstab eines durchschnittlichen Mieters zugrunde zu legen ist (2 Ob 164/11y; 2 Ob 165/11w; RIS-Justiz RS0020981, RS0067957, RS0070243, RS0070433). Ob ein erheblich nachteiliger Gebrauch in diesem Sinne anzunehmen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (RIS-Justiz RS0021018, RS0068103, RS0113693).

2. Grundsätzlich stellt der sorglose Umgang mit Wasser, wenn dadurch Wasserschäden drohen, nachteiligen Gebrauch dar (vgl 3 Ob 20/09a mwN; 8 Ob 137/10w; RIS-Justiz RS0070359). Der Oberste Gerichtshof hat allerdings schon in mehreren Fällen, in denen ein Wasserschaden durch ein bloß einmaliges Fehlverhalten des Mieters verursacht wurde, die Verwirklichung des Kündigungsgrundes mangels wiederholten oder länger dauernden vertragswidrigen Gebrauchs verneint (vgl 8 Ob 1642/93; 3 Ob 367/97k; 3 Ob 65/99a; 1 Ob 41/02t). 2. Grundsätzlich stellt der sorglose Umgang mit Wasser, wenn dadurch Wasserschäden drohen, nachteiligen Gebrauch dar (vergleiche 3 Ob 20/09a mwN; 8 Ob 137/10w; RIS-Justiz RS0070359). Der Oberste Gerichtshof hat allerdings schon in mehreren Fällen, in denen ein Wasserschaden durch ein bloß einmaliges Fehlverhalten des Mieters verursacht wurde, die Verwirklichung des Kündigungsgrundes mangels wiederholten oder länger dauernden vertragswidrigen Gebrauchs verneint (vergleiche 8 Ob 1642/93; 3 Ob 367/97k; 3 Ob 65/99a; 1 Ob 41/02t).

3. Auch im vorliegenden Fall ging das Berufungsgericht von einem einmaligen Fehlverhalten des nach seiner unwidersprochenen Behauptung seit mehr als 30 Jahren im Mietobjekt lebenden Beklagten aus. Nach den Feststellungen hatte der Beklagte diesmal keine Kenntnis davon, dass die Wasserzufuhr zu seinem Mietobjekt infolge Sanierungsarbeiten (erneut) unterbrochen sein würde. Schon dieser Umstand deutet darauf hin, dass die von ihm vorgenommene Manipulation an der Wasserleitung als vereinzelter Vorfall einzuschätzen ist. Die Verneinung der Voraussetzungen des Kündigungstatbestands durch das Berufungsgericht hält sich bei dieser Sachlage noch im Rahmen der zitierten Rechtsprechung. Die gegenteilige Auffassung des Klägers begründet keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO. 3. Auch im vorliegenden Fall ging das Berufungsgericht von einem einmaligen Fehlverhalten des nach seiner unwidersprochenen Behauptung seit mehr als 30 Jahren im Mietobjekt lebenden Beklagten aus. Nach den Feststellungen hatte der Beklagte diesmal keine Kenntnis davon, dass die Wasserzufuhr zu seinem Mietobjekt infolge Sanierungsarbeiten (erneut) unterbrochen sein würde. Schon dieser Umstand deutet darauf hin, dass die von ihm vorgenommene Manipulation an der Wasserleitung als vereinzelter Vorfall einzuschätzen ist. Die Verneinung der Voraussetzungen des Kündigungstatbestands durch das Berufungsgericht hält sich bei dieser Sachlage noch im Rahmen der zitierten Rechtsprechung. Die gegenteilige Auffassung des Klägers begründet keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO.

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E103337

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0020OB00023.135.0221.000

Im RIS seit

19.03.2013

Zuletzt aktualisiert am

03.12.2015

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