

TE OGH 2013/1/23 7Ob228/12y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.01.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Vizepräsidentin Dr. Huber als Vorsitzende und die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Hoch, Dr. Kalivoda, Mag. Dr. Wurdinger und Mag. Malesich als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Dr. A***** M*****, 2. D***** GmbH, *****, beide vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein Rechtsanwalt GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei S***** OG, *****, vertreten durch Hasberger Seitz & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 10. Oktober 2012, GZ 38 R 111/12y-28, 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. Die Kläger rügen die Unterlassung der Durchführung eines Ortsaugenscheins als Verfahrensmangel. Dabei handelt es sich um einen angeblichen Mangel des Verfahrens erster Instanz, dessen Vorliegen bereits das Berufungsgericht verneint hat und der deshalb nicht mehr mit Erfolg als Revisionsgrund geltend gemacht werden kann (RIS-Justiz RS0042963).

2. Die geltend gemachte Aktenwidrigkeit liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO). 2. Die geltend gemachte Aktenwidrigkeit liegt nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

3.1. Ein erheblich nachteiliger Gebrauch vom Mietgegenstand im Sinn des § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG (wie des gleichlautenden Vertragsaufhebungsgrundes nach § 1118 erster Fall ABGB) liegt unter anderem vor, wenn durch das nachteilige Verhalten des Mieters wichtige wirtschaftliche oder persönliche Interessen des Vermieters oder der anderen Mieter gefährdet werden (RIS-Justiz RS0020940, RS0021031, RS0070348). Die wichtigen Gründe in der Person des Bestandnehmers müssen die Interessen des Bestandgebers soweit nachteilig berühren, dass sie bei objektiver Betrachtungsweise einen verständigen Bestandgeber zur Vertragsauflösung veranlassen würden und dies als gerechte, dem Sachverhalt adäquate Maßnahme erscheinen lassen (RIS-Justiz RS0020981). 3.1. Ein erheblich nachteiliger Gebrauch vom Mietgegenstand im Sinn des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, erster Fall MRG (wie des gleichlautenden Vertragsaufhebungsgrundes nach Paragraph 1118, erster Fall ABGB) liegt unter anderem vor, wenn

durch das nachteilige Verhalten des Mieters wichtige wirtschaftliche oder persönliche Interessen des Vermieters oder der anderen Mieter gefährdet werden (RIS-Justiz RS0020940, RS0021031, RS0070348). Die wichtigen Gründe in der Person des Bestandnehmers müssen die Interessen des Bestandgebers soweit nachteilig berühren, dass sie bei objektiver Betrachtungsweise einen verständigen Bestandgeber zur Vertragsauflösung veranlassen würden und dies als gerechte, dem Sachverhalt adäquate Maßnahme erscheinen lassen (RIS-Justiz RS0020981).

Zutreffend wiesen bereits die Vorinstanzen darauf hin, dass die Kläger weder in der Aufkündigung, noch im weiteren erstgerichtlichen Verfahren Vorbringen dazu erstatteten, welche ihrer Interessen die behauptete vertragswidrige Verwendung des Bestandobjekts (Führung eines Gastronomieunternehmens in „nicht gehobenen Standard“) konkret zu schädigen oder zu gefährden geeignet wäre, sodass schon deshalb das Vorliegen dieses Kündigungsgrundes zu verneinen ist.

3.1.1. Der von den Klägern in diesem Zusammenhang behauptete Widerspruch zwischen den Entscheidungen 5 Ob 501/92 und 9 Ob 148/98z liegt nicht vor. Die genannten Entscheidungen gehen im Sinne der - oben angeführten - ständigen Rechtsprechung übereinstimmend davon aus, dass der Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs auch dann vorliegt, wenn der bestimmungswidrige Gebrauch - objektiv betrachtet - geeignet ist, wichtige Interessen des Vermieters, insbesondere dessen Ruf zu schädigen oder zu gefährden. In der Entscheidung 9 Ob 148/98z wird lediglich darüber hinaus festgelegt, dass der Vermieter eine Verletzung solcher Interessen bereits in der Kündigung zu konkretisieren hat.

3.2. Der weiteren Frage, ob es sich bei einem konkreten Verhalten um ein unleidliches Verhalten im Sinne des § 30 Abs 2 Z 3 zweiter Fall MRG handelt, kommt - mangels Überschreitung des Ermessensspielraums durch das Berufungsgericht - ebenfalls keine Bedeutung im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO zu (RIS-Justiz RS0042984). 3.2. Der weiteren Frage, ob es sich bei einem konkreten Verhalten um ein unleidliches Verhalten im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, zweiter Fall MRG handelt, kommt - mangels Überschreitung des Ermessensspielraums durch das Berufungsgericht - ebenfalls keine Bedeutung im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zu (RIS-Justiz RS0042984).

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E103172

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0070OB00228.12Y.0123.000

Im RIS seit

06.03.2013

Zuletzt aktualisiert am

29.12.2015

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