

TE OGH 2025/5/22 40b49/25x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.05.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Schwarzenbacher als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Istjan, LL.M., Mag. Waldstätten, Dr. Stiefsohn und Mag. Böhm in der Rechtssache der klagenden Partei * Gesellschaft m.b.H. & Co KG, *, vertreten durch Mag. Franz Podovsovník, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei *, vertreten durch die Doschek Rechtsanwalts GmbH in Wien, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 21. Jänner 2025, GZ 40 R 136/24g-33.3, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

[1] Der Beklagte war Eigentümer eines sanierungsbedürftigen Zinshauses. Er lebt in einem Gebäude in dessen Innenhof. 2022 verkaufte er die gesamte Liegenschaft an die Klägerin und mietete zugleich die Innenräume des Innenhofgebäudes sowie weitere Räume im Haupthaus von der Beklagten mit unbefristetem Mietvertrag. Über die Räumung von Innenhof und Keller wurde dabei nicht gesprochen.

[2] Die Vorinstanzen wiesen das Räumungsbegehren der Klägerin wegen nachteiligen Gebrauchs übereinstimmend ab.

Rechtliche Beurteilung

[3] Die Revision der Klägerin ist mangels erheblicher Rechtsfrage nicht zulässig.

[4] 1. Gegenstand der Revision ist nur noch der Vorwurf, dass der Beklagte durch die Lagerung von Gegenständen auf allgemeinen Teilen seine Bestandrechte unzulässigerweise ausdehne.

[5] 2. Die Bestimmung des § 1118 ABGB soll die Auflösung des Dauerschuldverhältnisses ermöglichen, wenn der Bestandnehmer erheblich nachteiligen Gebrauch von der Bestandsache macht (RS0102020). Auch unleidliches Verhalten im Sinn des § 30 Abs 2 Z 3 MRG kann dem ersten Fall des § 1118 ABGB unterstellt werden (RS0020956; RS0102020 [T1]). Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ist unleidliches Verhalten unter anderem in laufenden Versuchen des Mieters zu erblicken, sein Benützungsrecht auf nicht in Bestand genommene Räume oder

Gegenstände auszudehnen (RS0070417; RS0070321 [T6]). [5] 2. Die Bestimmung des Paragraph 1118, ABGB soll die Auflösung des Dauerschuldverhältnisses ermöglichen, wenn der Bestandnehmer erheblich nachteiligen Gebrauch von der Bestandsache macht (RS0102020). Auch unleidliches Verhalten im Sinn des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG kann dem ersten Fall des Paragraph 1118, ABGB unterstellt werden (RS0020956; RS0102020 [T1]). Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ist unleidliches Verhalten unter anderem in laufenden Versuchen des Mieters zu erblicken, sein Benützungsrecht auf nicht in Bestand genommene Räume oder Gegenstände auszudehnen (RS0070417; RS0070321 [T6]).

[6] Ob erheblich nachteiliger Gebrauch vorliegt, ist anhand der Gesamtheit der Umstände im Einzelfall zu beurteilen (RS0102020 [T1, T3, T10]), sodass dieser Frage in der Regel keine grundsätzliche Bedeutung im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO zukommt (RS0042984 [T12]). [6] Ob erheblich nachteiliger Gebrauch vorliegt, ist anhand der Gesamtheit der Umstände im Einzelfall zu beurteilen (RS0102020 [T1, T3, T10]), sodass dieser Frage in der Regel keine grundsätzliche Bedeutung im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zukommt (RS0042984 [T12]).

[7] 3. Die Klägerin kann in ihrem Rechtsmittel nicht aufzeigen, dass die Vorinstanzen von der höchstgerichtlichen Rechtsprechung abgewichen sind.

[8] Entgegen ihrer Leseart der Urteile gehen die Vorinstanzen nämlich nicht davon aus, dass der Beklagte auch nach dem Verkauf der Liegenschaft an die Klägerin das Recht hätte, ihre allgemeinen Teile weiterhin wie ein Eigentümer zu nutzen, zB den Innenhof wie einen privaten Garten. Sie verneinten lediglich eine Verpflichtung des Beklagten, anlässlich des Verkaufs (oder danach) sämtliche Gegenstände von allgemeinen Teilen zu entfernen – unabhängig von ihrer Herkunft und derzeitigem Eigentümer.

[9] Für etliche Gegenstände stellte das Erstgericht nur allgemein fest, dass sie sich schon bei Übergabe der Liegenschaft oder zu einem späteren Zeitpunkt im Innenhof befanden. Andere wurden von anderen Hausbewohnern dort abgestellt – teils als Sperrmüll, teils zur allgemeinen Nutzung. Lediglich für zwei Bäume in Blumentöpfen und ein Hochbeet ergibt sich aus dem Sachverhalt klar, dass es der Beklagte war, der sie im Innenhof aufgestellt und nach dem Verkauf zunächst in der Meinung dort belassen hatte, dass er dies dürfe. Die Klägerin forderte den Beklagten erst am 28. 4. 2023 nachdrücklich zur Räumung des Innenhofs auf. Wieso dem Beklagten unter diesen Umständen schon bei Aufkündigung mit der Klage vom 7. 5. 2023 laufende Versuche zur Ausdehnung seines Benützungsrechts im Sinn der höchstgerichtlichen Rechtsprechung vorzuwerfen wären, legt die Revision nicht nachvollziehbar dar. Auch sonst zeigt sie kein konkretes Verhalten des Beklagten auf, das nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung klar als erheblich nachteiliger Gebrauch qualifiziert werden müsste.

Textnummer

E144570

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0040OB00049.25X.0522.000

Im RIS seit

12.06.2025

Zuletzt aktualisiert am

10.10.2025

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