

# TE OGH 2008/4/1 5Ob61/08v

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 01.04.2008

## **Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Rasim B\*\*\*\*\*, vertreten durch Reif und Partner, Rechtsanwälte OG in Graz, gegen die beklagte Partei Elisabeth S\*\*\*\*\*, vertreten durch Saxinger Chalupsky & Partner, Rechtsanwälte GmbH in Graz, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 25. Jänner 2008, GZ 3 R 4/08t-23, den

Beschluss

gefasst:

## **Spruch**

Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision der klagenden Partei 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**

Die auf den Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens gestützte Aufkündigung einer von der Beklagten gemieteten Wohnung wird vom Kläger damit begründet, dass sich die Beklagte trotz seiner Aufforderung weigere, einen außerhalb ihres Bestandobjekts im Erdgeschoss des Hauses gelegenen Abstellraum geräumt zu übergeben, und diesen Raum versperrt halte.

Die Beklagte hat dem ein ihr von der Rechtsvorgängerin des Klägers eingeräumtes Benützungsrecht entgegengehalten. Beide Vorinstanzen hoben die Aufkündigung mangels Erfüllung der gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen auf.

In seiner außerordentlichen Revision geht der Kläger unzulässigerweise davon aus, dass mit der Beklagten ein von ihm bereits beendetes Prekarium bestanden habe. Die maßgeblichen Feststellungen lassen eine solche rechtliche Beurteilung nämlich nicht zu. Im Zweifel wird durch die Überlassung weiterer Räume an einen Mieter während eines Bestandverhältnisses auch kein Prekarium begründet, sondern dann, wenn der Vermieter nicht ausdrücklich klargestellt hat, dass es sich nur um eine jederzeit widerrufbare Benützungsüberlassung handle, der Mietvertrag entsprechend ausgedehnt (RIS-Justiz RS0014302; RS0014305; RS0019200; RS0014425).

Zwar wird nach ständiger Rechtsprechung ein die Aufkündigung rechtfertigendes unleidliches Verhalten eines Mieters dann bejaht, wenn er laufend versucht, sein Benützungsrecht auf nicht in Bestand genommene Räume auszudehnen

(RIS-Justiz RS0070417). Im vorliegenden Fall konnte sich die Beklagte aber darauf berufen, dass ihr die Benützung dieses Abstellraums von der Rechtsvorgängerin des Klägers gestattet wurde. Das stellt der Kläger nun auch nicht mehr in Abrede, meint jedoch, an diese Nebenabrede nicht gebunden zu sein.

Damit liegt kein Sachverhalt vor, der den zu 7 Ob 624/91, 7 Ob 2122/96a, 1 Ob 70/97v, 6 Ob 227/00a, 6 Ob 179/01v, 9 Ob 187/01t (alle in RIS-Justiz RS0070417) entschiedenen vergleichbar wäre.

Vor einer möglichen Klärung der Frage des Rechtstitels der Beklagten zur Benützung des Abstellraums stellt ihre Weigerung, diesen dem Kläger geräumt zu übergeben, den Tatbestand des § 30 Abs 2 Z 3 MRG jedenfalls nicht her (vgl 6 Ob 179/01v). Vor einer möglichen Klärung der Frage des Rechtstitels der Beklagten zur Benützung des Abstellraums stellt ihre Weigerung, diesen dem Kläger geräumt zu übergeben, den Tatbestand des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG jedenfalls nicht her vergleiche 6 Ob 179/01v).

Der Benützungstitel der Beklagten musste nicht als Vorfrage geklärt werden. Dazu dient die vom Kläger ohnedies wahrgenommene Möglichkeit der Abhilfe durch Führung eines den strittigen Raum betreffenden (bisher noch nicht rechtskräftig beendeten) Räumungsprozesses.

Damit liegt eine im Interesse der Rechtssicherheit zu korrigierende Fehlbeurteilung durch die Vorinstanzen nicht vor.

Die außerordentliche Revision war daher zurückzuweisen.

**Textnummer**

E87132

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00061.08V.0401.000

**Im RIS seit**

01.05.2008

**Zuletzt aktualisiert am**

11.04.2016

**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](http://www.jusline.at)