

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2008/1/22 50b291/07s

JUSLINE Entscheidung

② Veröffentlicht am 22.01.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden und 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 Mirko K*****, vertreten durch Winkler Reich-Rohrwig Illedits Rechtsanwälte Partnerschaft in Wien, gegen die beklagte Partei Zivana L*****, vertreten durch Dr. Michael Peschl, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 16. Oktober 2007, GZ 40 R 191/07w-63, 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

1. Ein erheblich nachteiliger Gebrauch im Sinn des § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG liegt dann vor, wenn durch eine wiederholte, länger währende vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts oder durch eine längere Reihe von Unterlassungen notwendiger Vorkehrungen wichtige Interessen des Vermieters verletzt werden oder eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietgegenstands erfolgte oder auch nur droht (RIS-Justiz RS0067832; RS0068076). Beim Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG muss also eine erhebliche Schädigung des Hauses nicht bereits eingetreten sein, sondern der Kündigungsgrund kann auch schon dann vorliegen, wenn eine solche Schädigung infolge des Verhaltens des Mieters droht (RIS-Justiz RS0067939). Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 3 MRG setzt kein Verschulden des Mieters voraus (RIS-Justiz RS0070243). Es reicht aus, dass dem Mieter das nachteilige Verhalten bewusst war oder bewusst sein musste (RIS-Justiz RS0070433), wobei der Maßstab eines durchschnittlichen Mieters anzulegen ist (10 Ob 17/00y = MietSlg 52.384). Ausgehend von diesen Kriterien hängt die Frage, ob ein erheblich nachteiliger Gebrauch im Sinn des § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG vorliegt oder nicht, immer von den Umständen des einzelnen Falls ab (RIS-Justiz RS0068103), deren rechtliche Würdigung vom Obersten Gerichtshof nicht zu überprüfen ist, außer es läge eine auffallende und im Interesse der Rechtssicherheit zu korrigierende Fehlbeurteilung der Zumutbarkeit einer Fortsetzung des Bestandverhältnisses vor (RIS-Justiz RS0113693).1. Ein erheblich nachteiliger Gebrauch im Sinn des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, erster Fall MRG liegt dann vor, wenn durch eine wiederholte,

länger währende vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts oder durch eine längere Reihe von Unterlassungen notwendiger Vorkehrungen wichtige Interessen des Vermieters verletzt werden oder eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietgegenstands erfolgte oder auch nur droht (RIS-Justiz RS0067832; RS0068076). Beim Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, erster Fall MRG muss also eine erhebliche Schädigung des Hauses nicht bereits eingetreten sein, sondern der Kündigungsgrund kann auch schon dann vorliegen, wenn eine solche Schädigung infolge des Verhaltens des Mieters droht (RIS-Justiz RS0067939). Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG setzt kein Verschulden des Mieters voraus (RIS-Justiz RS0070243). Es reicht aus, dass dem Mieter das nachteilige Verhalten bewusst war oder bewusst sein musste (RIS-Justiz RS0070433), wobei der Maßstab eines durchschnittlichen Mieters anzulegen ist (10 Ob 17/00y = MietSlg 52.384). Ausgehend von diesen Kriterien hängt die Frage, ob ein erheblich nachteiliger Gebrauch im Sinn des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, erster Fall MRG vorliegt oder nicht, immer von den Umständen des einzelnen Falls ab (RIS-Justiz RS0068103), deren rechtliche Würdigung vom Obersten Gerichtshof nicht zu überprüfen ist, außer es läge eine auffallende und im Interesse der Rechtssicherheit zu korrigierende Fehlbeurteilung der Zumutbarkeit einer Fortsetzung des Bestandverhältnisses vor (RIS-Justiz RS0113693).

- 2. Mit der Bedeutung einer auch hier erfolgten unzureichenden Isolierung des Badezimmers für den Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG hat sich der Oberste Gerichtshof schon mehrfach befasst (vgl RIS-Justiz RS0070359; 1 Ob 1504/96 = MietSlg 48.333; 1 Ob 562/94 = MietSlg 46.347; 8 Ob 505/95 = wobl 1996/50, 152 = MietSlg 47.336). Demnach kann dieser Kündigungsgrund vorliegen, wenn ein Mieter etwa Wasserleitungen unfachmännisch verlegt, sodass Wasserschäden drohen (vgl 3 Ob 268/02m = wobl 2004/36, 146 = MietSlg 55.351 = immolex 2004/28, 50 = ImmZ 2004, 136), wenn er eine Badewanne oder eine Dusche unsachgemäß ohne ausreichende Feuchtigkeitsisolierung durch nicht befugte Gewerbsleute installiert (vgl 8 Ob 96/04g = wobl 2005/80, 237 = immolex 2005/108, 275 [Pfiel] = MietSlg 56.354; RIS-Justiz RS0070359 mwN; ähnlich RIS-Justiz RS0103639) oder keine Professionisten beauftragt und beim Auftreten von Schäden nicht sofort Abhilfe schafft (vgl 1 Ob 1504/96 = MietSlg 48.333).2. Mit der Bedeutung einer - auch hier erfolgten - unzureichenden Isolierung des Badezimmers für den Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, erster Fall MRG hat sich der Oberste Gerichtshof schon mehrfach befasst vergleiche RIS-Justiz RS0070359; 1 Ob 1504/96 = MietSlg 48.333; 1 Ob 562/94 = MietSlg 46.347; 8 Ob 505/95 = wobl 1996/50, 152 = MietSlg 47.336). Demnach kann dieser Kündigungsgrund vorliegen, wenn ein Mieter etwa Wasserleitungen unfachmännisch verlegt, sodass Wasserschäden drohen vergleiche 3 Ob 268/02m = wobl 2004/36, 146 = MietSlg 55.351 = immolex 2004/28, 50 = ImmZ 2004, 136), wenn er eine Badewanne oder eine Dusche unsachgemäß ohne ausreichende Feuchtigkeitsisolierung durch nicht befugte Gewerbsleute installiert vergleiche 8 Ob 96/04g = wobl 2005/80, 237 = immolex 2005/108, 275 [Pfiel] = MietSlg 56.354; RIS-JustizRS0070359 mwN; ähnlich RIS-Justiz RS0103639) oder keine Professionisten beauftragt und beim Auftreten von Schäden nicht sofort Abhilfe schafft vergleiche 1 Ob 1504/96 = MietSlg 48.333).
- 3. Im vorliegenden Fall hat die beklagte Mieterin für die Arbeiten im Badezimmer zwar auch keine befugten Gewerbsleute herangezogen, doch ist tatsächlich eine Isolierung erfolgt, die nur nicht in allen Details genau den technischen Anforderungen entspricht (insbesondere betreffend den Hochzug der Isolierung [8 cm statt 30 cm bzw 120 cm statt 200 cm]). Substanzschäden sind überdies erst nach nicht festgestellten Mängeln der Wartungsfugen wahrscheinlich und die Träme weisen nach den inzwischen bereits mehrere Jahre zurückliegenden Arbeiten tatsächlich keine Feuchtigkeitsschäden auf. Wenn das Berufungsgericht unter diesen Umständen das Vorliegen des Kündigungsgrunds nach § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG verneinte, dann liegt darin noch keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende unvertretbare Rechtsansicht.3. Im vorliegenden Fall hat die beklagte Mieterin für die Arbeiten im Badezimmer zwar auch keine befugten Gewerbsleute herangezogen, doch ist tatsächlich eine Isolierung erfolgt, die nur nicht in allen Details genau den technischen Anforderungen entspricht (insbesondere betreffend den Hochzug der Isolierung [8 cm statt 30 cm bzw 120 cm statt 200 cm]). Substanzschäden sind überdies erst nach nicht festgestellten Mängeln der Wartungsfugen wahrscheinlich und die Träme weisen nach den inzwischen bereits mehrere Jahre zurückliegenden Arbeiten tatsächlich keine Feuchtigkeitsschäden auf. Wenn das Berufungsgericht unter diesen Umständen das Vorliegen des Kündigungsgrunds nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, erster Fall MRG verneinte, dann liegt darin noch keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende unvertretbare Rechtsansicht.
- 4. Verweigert der Mieter dem Vermieter den Zugang zum Bestandobjekt, dann verwirklicht ein solches Verhalten nur ausnahmsweise, etwa im Fall einer akuten Gefahrensituation, einen Kündigungsgrund (vgl 6 Ob 129/60 =

EvBl 1960/290, 495). Aus dem verweigerten Zutritt resultierende Erschwernisse für die Beweisaufnahme reichen dafür nicht aus.4. Verweigert der Mieter dem Vermieter den Zugang zum Bestandobjekt, dann verwirklicht ein solches Verhalten nur ausnahmsweise, etwa im Fall einer akuten Gefahrensituation, einen Kündigungsgrund vergleiche 6 Ob 129/60 = EvBl 1960/290, 495). Aus dem verweigerten Zutritt resultierende Erschwernisse für die Beweisaufnahme reichen dafür nicht aus.

Der Kläger macht demnach insgesamt keine erheblichen Rechtsfragen im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO geltend; seine außerordentliche Revision ist somit unzulässig und zurückzuweisen. Der Kläger macht demnach insgesamt keine erheblichen Rechtsfragen im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO geltend; seine außerordentliche Revision ist somit unzulässig und zurückzuweisen.

Textnummer

E86644

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00291.07S.0122.000

Im RIS seit

21.02.2008

Zuletzt aktualisiert am

11.03.2016

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

 ${\tt JUSLINE @ ist\ eine\ Marke\ der\ ADVOKAT\ Unternehmensberatung\ Greiter\ \&\ Greiter\ GmbH.}$ ${\tt www.jusline.at}$