jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2007/12/11 40R273/07d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.12.2007

Kopf

Das Landesgericht für ZRS Wien als Berufungsgericht fasst durch Dr. Garai als Vorsitzenden sowie die weiteren Richter des Landesgerichtes Mag. Korn und Dr. Kodek in der Rechtssache des Klägers Alexander S***** Wien, *****, vertreten durch Dr. Alfred Pressl, Rechtsanwalt in Wien, wider den Beklagten Salih K***** Wien, *****, vertreten durch Hasberger Seitz & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Aufkündigung infolge Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt vom 24.7.2007, 49 C 505/06p-21, mangels Antrages auf Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht:

Spruch

Der Berufung wird Folge gegeben und das angefochtene Urteil dahingehend abgeändert, dass es zu lauten hat:

"Die Aufkündigung des Mietverhältnisses betreffend die Wohnung top 23+24 in ***** Wien, *****, wird aufgehoben.

Das Begehren, den Beklagten schuldig zu erkennen, dem Kläger diese Wohnung binnen 14 Tagen geräumt von eigenen Fahrnissen zu übergeben, wird abgewiesen.

Der Kläger ist schuldig, dem Beklagten die mit EUR 212,29 (darin enthalten EUR 34,71 Ust und EUR 4,-- Barauslagen) bestimmten Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen."

Der Kläger ist schuldig, dem Beklagten die mit EUR 495,14 (darin EUR 72,86 Ust und EUR 58,-- Barauslagen) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e:

Text

Mit dem angefochtenen Urteil erklärte das Erstgericht die mit § 30 Abs 2 Z 3 1. Fall MRG begründete Aufkündigung des Mietverhältnisses über die Wohnung top 23+24 in ***** Wien, ***** für wirksam und verpflichtete den Beklagten zur geräumten Rückgabe der Wohnung binnen 14 Tagen sowie zum Ersatz der Verfahrenskosten.Mit dem angefochtenen Urteil erklärte das Erstgericht die mit Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, 1. Fall MRG begründete Aufkündigung des Mietverhältnisses über die Wohnung top 23+24 in ***** Wien, ***** für wirksam und verpflichtete den Beklagten zur geräumten Rückgabe der Wohnung binnen 14 Tagen sowie zum Ersatz der Verfahrenskosten.

Es ging von dem auf den Seiten 3 bis 5 der Urteilsausfertigung festgestellten Sachverhalt aus.

Rechtlich führte es aus, dass der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 3Rechtlich führte es aus, dass der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3,

1. Fall MRG vorliege, da durch das Verhalten des Mieters eine erhebliche Verletzung der Substanz des Hauses einzutreten drohe. Es reiche für die Verwirklichung des Kündigungsgrundes aus, dass der Beklagte eine Badewanne

ohne ausreichende Feuchtigkeitsisolierung durch nicht befugte Gewerbsleute installierte. Es stelle diesen erheblich nachteiligen Gebrauch dar, wenn bei Auftreten von Schäden nicht sofort Abhilfe geschaffen werde. Erforderlich sei es, dass der Mieter sich der erheblichen Nachteiligkeit bewusst war oder diese ihm zumindest erkennbar war, und er den Gebrauch dennoch fortsetze. Dem Beklagten müsse die Bauweise des Hauses und das Vorhandensein von Holztramdecken bekannt gewesen sein. Die Badewanne sei von ihm selbst und nicht von befugten Gewerbsleuten eingebaut worden, 2005 sei es zu einem Wasserschaden gekommen. Der Beklagte habe auch nach Zustellung des gerichtlichen Gutachtens unterlassen eine Horizontalisolierung einbauen zu lassen. Der Sachverständige habe festgestellt, dass durch die nicht vorhandene Horizontalisolierung die Gefährdung der Bausubstanz nicht auszuschließen sei. Der geltend gemachte Kündigungsgrund sei daher verwirklicht.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung des Beklagten aus dem Berufungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit einem Abänderungsantrag in Richtung Klageabweisung. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Kläger beantragt, der Berufung nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Berufung ist berechtigt.

Festgestellt ist, dass der klagende Liegenschaftserwerber bei Studium der Verwaltungsunterlagen seines Rechtsvorgängers auf einen 1 Jahr zurückliegenden, bereits behobenen Wasserschaden, der von der aufgekündigten Wohnung ausging, stieß, worauf er die Aufkündigung einbrachte. Ursache war ein Rohrgebrechen in der Wand anlässlich von Umbauarbeiten im Bad, die der Beklagte eigenhändig durchführte. Der Beklagte wechselte das schadhafte Rohr aus. Eine Feuchtigkeitsisolierung (unterhalb des Estrichs) hatte der Beklagte, der das Bad einst auch selbst einbaute, nie angebracht. Ob eine Gefährdung der Bausubstanz vorliegt, konnte das Erstgericht nicht feststellen. Wörtlich ist aber festgestellt: Bei Wasseraustritten als Folge von Leitungsgebrechen im Badezimmer kann es zum Eindringen von Wasser in die Geschossdecken kommen. So dies öfter vorkommt und Wasser längere Zeit in der Deckenkonstruktion verbleibt, ist nicht auszuschließen, dass es zu einer Gefährdung der Bausubstanz kommt. Die Rechtsrüge macht geltend, dass zur Verwirklichung des Kündigungsgrundes des § 30 Abs 2 Z 3 1. Fall MRG dem Mieter die Schädlichkeit des Gebrauchs bewusst oder zumindest erkennbar sein müsse. Es sei dem Beklagten nicht bewusst gewesen, dass die Badewanne nicht ordnungsgemäß eingebaut war, folglich sei eine allfällige Schädlichkeit nicht erkennbar gewesen. Der Wasserschaden 2005 sei vom Beklagten behoben worden, weiters habe es keine Wasserschäden gegeben.Festgestellt ist, dass der klagende Liegenschaftserwerber bei Studium der Verwaltungsunterlagen seines Rechtsvorgängers auf einen 1 Jahr zurückliegenden, bereits behobenen Wasserschaden, der von der aufgekündigten Wohnung ausging, stieß, worauf er die Aufkündigung einbrachte. Ursache war ein Rohrgebrechen in der Wand anlässlich von Umbauarbeiten im Bad, die der Beklagte eigenhändig durchführte. Der Beklagte wechselte das schadhafte Rohr aus. Eine Feuchtigkeitsisolierung (unterhalb des Estrichs) hatte der Beklagte, der das Bad einst auch selbst einbaute, nie angebracht. Ob eine Gefährdung der Bausubstanz vorliegt, konnte das Erstgericht nicht feststellen. Wörtlich ist aber festgestellt: Bei Wasseraustritten als Folge von Leitungsgebrechen im Badezimmer kann es zum Eindringen von Wasser in die Geschossdecken kommen. So dies öfter vorkommt und Wasser längere Zeit in der Deckenkonstruktion verbleibt, ist nicht auszuschließen, dass es zu einer Gefährdung der Bausubstanz kommt. Die Rechtsrüge macht geltend, dass zur Verwirklichung des Kündigungsgrundes des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, 1. Fall MRG dem Mieter die Schädlichkeit des Gebrauchs bewusst oder zumindest erkennbar sein müsse. Es sei dem Beklagten nicht bewusst gewesen, dass die Badewanne nicht ordnungsgemäß eingebaut war, folglich sei eine allfällige Schädlichkeit nicht erkennbar gewesen. Der Wasserschaden 2005 sei vom Beklagten behoben worden, weiters habe es keine Wasserschäden gegeben.

Es liege nach den Feststellungen auch keine Gefährdung der Bausubstanz vor. Der Sachverständige habe festgestellt, dass, wenn Wasser infolge von Leitungsgebrechen im Badezimmer austritt, es zum Eindringen von Wasser in die Geschossdecken kommt. So dies öfters vorkomme und Wasser längere Zeit in der Deckenkonstruktion verbleibe, sei nicht auszuschließen, dass es zu einer Gefährdung der Bausubstanz komme. Das Erstgericht hätte aus der Feststellung "nicht auszuschließen" folgern müssen, dass es sich um eine allenfalls theoretische Möglichkeit handle, welche nicht zur Verwirklichung des geltend gemachten Kündigungsgrundes ausreiche.

Der Beklagte konnte sich über die Nachteiligkeit des Einbaus einer Badewanne ohne Horizontalisolierung nicht bewusst sein, da der 2005 entstandene Wasserschaden (nach einem Leitungsgebrechen) nicht durch die Benützung

des Badezimmers entstand, sondern durch Umbauarbeiten an demselben (Urteil ON 21 S. 4). Der Rohrleitungsschaden wurde vom Beklagten behoben, indem er das schadhafte Rohr tauschte. Der ordnungsgemäße Gebrauch des Badezimmers war somit jahrelang möglich, ohne dass es zu Schäden aufgrund der mangelnden Horizontalisolierung kam.Der Beklagte konnte sich über die Nachteiligkeit des Einbaus einer Badewanne ohne Horizontalisolierung nicht bewusst sein, da der 2005 entstandene Wasserschaden (nach einem Leitungsgebrechen) nicht durch die Benützung des Badezimmers entstand, sondern durch Umbauarbeiten an demselben (Urteil ON 21 Sitzung 4). Der Rohrleitungsschaden wurde vom Beklagten behoben, indem er das schadhafte Rohr tauschte. Der ordnungsgemäße Gebrauch des Badezimmers war somit jahrelang möglich, ohne dass es zu Schäden aufgrund der mangelnden Horizontalisolierung kam.

Der einzige Wasserschaden, nämlich im Jahr 2005, ereignete sich unabhängig von der Frage der Feuchtigkeitsisolierung, die § 103 Abs 8 BauO für Wien für die Errichtung von Badezimmern über Holzdecken fordert. Diese Feuchtigkeitsisolierung ist bekanntlich als Schutz vor in jenen Räumen bei bestimmungsgemäßer Benützung auftretender besonderer Feuchtigkeit vorgeschrieben. Weder ist ein flüssigkeitsdichter Boden (siehe etwa § 92 BauO für Wien, die das nur für Aborte fordert) verlangt noch kann eine nur unter dem Badezimmerboden verlegte Feuchtigkeitsisolierung vor Rohrgebrechen in der Wand und deren Folgen schützen.Der einzige Wasserschaden, nämlich im Jahr 2005, ereignete sich unabhängig von der Frage der Feuchtigkeitsisolierung, die Paragraph 103, Absatz 8, BauO für Wien für die Errichtung von Badezimmern über Holzdecken fordert. Diese Feuchtigkeitsisolierung ist bekanntlich als Schutz vor in jenen Räumen bei bestimmungsgemäßer Benützung auftretender besonderer Feuchtigkeit vorgeschrieben. Weder ist ein flüssigkeitsdichter Boden (siehe etwa Paragraph 92, BauO für Wien, die das nur für Aborte fordert) verlangt noch kann eine nur unter dem Badezimmerboden verlegte Feuchtigkeitsisolierung vor Rohrgebrechen in der Wand und deren Folgen schützen.

Abgesehen davon konnte vom Erstgericht nicht festgestellt werden, ob - verursacht durch das Fehlen der Isolierung - Wasser in die Deckenkonstruktion eindrang und ob eine Gefährdung der Bausubstanz vorlag. Zwar reicht für die Verwirklichung des Kündigungsgrundes des § 30 Abs 2 Z 3 1. Fall MRG das Drohen einer Gefährdung der Substanz des Hauses durch das Fehlverhalten des Mieters. Aber auch dies wäre den Feststellungen nach nur der Fall wenn Wasser öfter austritt und zudem längere Zeit in der Deckenkonstruktion verbleibt. Folglich ist nicht einmal das Drohen einer Gefährdung erwiesen, sondern ist diese nur unter bestimmten Gegebenheiten (welche nicht vorlagen) nicht auszuschließen.Abgesehen davon konnte vom Erstgericht nicht festgestellt werden, ob - verursacht durch das Fehlen der Isolierung - Wasser in die Deckenkonstruktion eindrang und ob eine Gefährdung der Bausubstanz vorlag. Zwar reicht für die Verwirklichung des Kündigungsgrundes des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, 1. Fall MRG das Drohen einer Gefährdung der Substanz des Hauses durch das Fehlverhalten des Mieters. Aber auch dies wäre den Feststellungen nach nur der Fall wenn Wasser öfter austritt und zudem längere Zeit in der Deckenkonstruktion verbleibt. Folglich ist nicht einmal das Drohen einer Gefährdung erwiesen, sondern ist diese nur unter bestimmten Gegebenheiten (welche nicht vorlagen) nicht auszuschließen.

Der maßgebliche Beurteilungszeitpunkt ist die Zustellung der Aufkündigung. Dass der Beklagte nach Kenntnis des Sachverständigengutachtens in diesem Verfahren keine Baumaßnahmen zur Verbesserung der Badezimmerkonstruktion setzen ließ, ist daher unbeachtlich.

Der Kündigungstatbestand des § 30 Abs 2 Z 3 1. Fall MRG ist somitDer Kündigungstatbestand des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, 1. Fall MRG ist somit

nicht verwirklicht.

Der Berufung war daher Folge zu geben.

Die Kostenentscheidung für das erstinstanzliche Verfahren gründet sich auf§ 41 ZPO, hinsichtlich des Berufungsverfahrens auf §§ 41, 50Die Kostenentscheidung für das erstinstanzliche Verfahren gründet sich auf Paragraph 41, ZPO, hinsichtlich des Berufungsverfahrens auf Paragraphen 41,, 50

ZPO.

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, weil keine Rechtsfrage der in§ 502 Abs 1 ZPO genannten Qualität zu lösen war. Landesgericht für ZRS WienDie ordentliche Revision ist nicht zulässig, weil keine Rechtsfrage der in Paragraph 502, Absatz eins, ZPO genannten Qualität zu lösen war. Landesgericht für ZRS Wien

1016 Wien, Schmerlingplatz 11

Anmerkung

EWZ00130 40R273.07d

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LG00003:2007:04000R00273.07D.1211.000

Dokumentnummer

JJT_20071211_LG00003_04000R00273_07D0000_000

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

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at