jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2007/4/3 40R65/07s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.04.2007

Kopf

Das Landesgericht für ZRS Wien als Berufungsgericht erkennt durch Dr. Garai als Vorsitzenden sowie die weiteren Richter des Landesgerichtes Mag. Dr. Hörmann und Mag. Korn in der Rechtssache der Klägerin S***** GmbH, ***** Wien, vertreten durch Dr. Erich Kafka, Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, wider die Beklagte Margarita L*****, ***** Wien, vertreten durch Mag. Markus Adam, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Bezirksgerichtes Meidling vom 21.12.2006, 9 C 996/05h-29, mangels Antrages auf Anberaumung einer mündlichen Berufungsverhandlung in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht:

Spruch

Der Berufung wird nicht Folge gegeben und das erstgerichtliche Urteil mit der Maßgabe bestätigt, dass Punkt I) des Spruches zu lauten hat:Der Berufung wird nicht Folge gegeben und das erstgerichtliche Urteil mit der Maßgabe bestätigt, dass Punkt römisch eins) des Spruches zu lauten hat:

"I) Die Aufkündigung vom 2.11.2005 wird aufgehoben. Das Begehren, der Beklagten die geräumte Übergabe des Bestandobjektes top 1 in ***** Wien, *****, aufzutragen, wird abgewiesen."

Die Klägerin ist schuldig, der Beklagten die mit EUR 437,14 bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens (darin enthalten EUR 72,85 USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig.

Entscheidungsgründe:

Text

Mit dem angefochtenen Urteil wies das Erstgericht im Sinne der Aufhebung der Aufkündigung das Räumungsbegehren ab. Dazu traf es die auf Seiten 4 bis 12 der Urteilsausfertigung wiedergegebenen Feststellungen.

In rechtlicher Hinsicht erwog es, dass weder von einer Substanzgefährdung des Bestandobjektes aufgrund der Schimmelbildung die Rede sein könne, noch davon, dass der Beklagten bewusst sein hätte müssen, sich hinsichtlich der Schimmelbildung ursächlich falsch verhalten zu haben. Die Klägerin habe darüber hinaus auch auf den herangezogenen Kündigungsgrund verzichtet, da sie aufgrund der wiederholten Beschwerden der Beklagten davon ausgehen habe müssen, dass seit 18.2.1999 immer wieder Schimmel im Bestandobjekt aufgetreten sei.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung der Klägerin aus den Berufungsgründen der Mangelhaftigkeit des Verfahrens, der unrichtigen Beweiswürdigung und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit einem Abänderungsantrag in Richtung Wirksamerklärung der Kündigung. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagte beantragt, der Berufung nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Berufung ist nicht berechtigt.

Die Klägerin bekämpft in ihrer Mängelrüge die Abweisung ihrer Anträge, einen anderen Sachverständigen zu bestellen, sowie, eine DNA-Analyse des Mauerwerks zum Beweis dafür durchzuführen, dass im Zeitpunkt der Aufkündigung eine Substanzgefährdung vorlag. Eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens liegt jedoch nicht vor, da es im vorliegenden Fall überhaupt keiner Beiziehung eines Sachverständigen bedurft hätte. Auf die Frage der Substanzgefährdung kommt es bei vertragskonformer Verwendung des Mietobjektes überhaupt nicht an: Zur Verwirklichung des Kündigungsgrundes des § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG ist eine vertragswidrige Benützung des Bestandobjektes oder die Unterlassung vertragsgemäßer Vorkehrungen nötig.Die Klägerin bekämpft in ihrer Mängelrüge die Abweisung ihrer Anträge, einen anderen Sachverständigen zu bestellen, sowie, eine DNA-Analyse des Mauerwerks zum Beweis dafür durchzuführen, dass im Zeitpunkt der Aufkündigung eine Substanzgefährdung vorlag. Eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens liegt jedoch nicht vor, da es im vorliegenden Fall überhaupt keiner Beiziehung eines Sachverständigen bedurft hätte. Auf die Frage der Substanzgefährdung kommt es bei vertragskonformer Verwendung des Mietobjektes überhaupt nicht an: Zur Verwirklichung des Kündigungsgrundes des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, erster Fall MRG ist eine vertragswidrige Benützung des Bestandobjektes oder die Unterlassung vertragsgemäßer Vorkehrungen nötig.

Im vorliegenden Fall ist eine übliche Benutzung des Bestandobjektes zu Wohnzwecken festgestellt. Sogar schon das gepflogene, derart lüftungsintensive Verhalten der Beklagten, wie es vom Erstgericht festgestellt wurde, kann von einem Wohnungsmieter ohnehin nicht verlangt werden. Die Beklagte hat also ihre Sorgfaltspflicht sogar übererfüllt. Sie mietet die Wohnung ja nicht zu Zwecken der Trockenlegung fremder Bausubstanzen nach Regenfällen an, sondern, um sie zu bewohnen, wobei auch eine tägliche Präsenz eines Mieters zwecks Stoßlüftens, wegen Berufstätigkeit, nicht erwartet werden kann.

Ob eine Substanzgefährdung trotz bedungenem, also üblichem Benutzerverhalten vorliegt oder nicht, ist für das gegenständliche Kündigungsverfahren unerheblich. Zu Recht wurde kein weiterer Beweis zur Substanzgefährdung durch einst angeblich tiefer eingedrungenen Schimmel aufgenommen.

Hinsichtlich ihrer Beweisrüge ist der Klägerin entgegen zu halten, dass das Erstgericht seine Feststellungen zum Lüftungsverhalten der Beklagten überzeugend begründet hat. Darüber hinaus vermag der Bericht des Geschäftsführers der Klägerin über ein zwei- oder dreimaliges Aufsuchen des Bestandobjektes während mehrere Jahre die Feststellungen aufgrund der Aussagen der Beklagten und ihres Gatten nicht zu erschüttern.

Das Berufungsgericht übernimmt daher die Feststellungen des Erstgerichtes hinsichtlich des Lüftungsverhaltens der Beklagten als Ergebnis einer zutreffenden Beweiswürdigung. Dass in der Wohnung keine Wäsche zum Trocknen aufgehängt wird (gemeint ist wohl frisch gewaschene Wäsche in großen Mengen und nicht bloß trocknende Handtücher oder Hemden), ist ebenfalls überzeugendes Beweisergebnis. Der Gatte der Beklagten lieferte sogar eine Begründung für das Nichtaufhängen gewaschener Wäsche in der Wohnung, während der Geschäftsführer der Klägerin einschränkte, dass "seiner Erinnerung nach" es aufgestellte Wäscheständer in der Wohnung gab. Ausgehend von den übernommenen Feststellungen ist die Rechtsrüge der Klägerin nicht berechtigt.

Selbst das Aufhängen von Wäsche in der Wohnung wie das Verwenden von Vorhängen und Sitzgelegenheiten, Sofas oder Sitzgarnituren gehört zum Bewohnen einer Wohnung. Sollte der Geschäftsführer der Klägerin, der selbst Bautechniker ist, meinen, dass im Bestandobjekt keine Wäsche aufgehängt, keine Vorhänge verwendet, Sitzgelegenheiten und andere Möbel nicht oder nur an bestimmten Stellen aufgestellt werden dürften, so wären diese Bauten zu Wohnzwecken unbrauchbar. Auch das Aufstellen einer Couch und das Aufhängen von Vorhängen gehört bekannterweise zur Nutzung einer Wohnung, so wie auch das gewünschte Lüftungs- und Beheizungsverhalten grundsätzlich den Bedürfnissen eines Wohnungsmieters nach kühlen oder warmen Räumen hintanzustellen ist. Es liegt daher ein bestimmungsgemäßer Gebrauch des Bestandobjektes vor. Wie schon in den Ausführungen zur Mängelrüge angesprochen, ist die Frage einer Substanzgefährdung bei vertragskonformer Nutzung der Wohnung im Kündigungsverfahren nicht zu erörtern.

Der Spruch war gemäß § 572 ZPO richtig zu stellen.Der Spruch war gemäß Paragraph 572, ZPO richtig zu stellen.

Die Kostenentscheidung gründet auf §§ 41, 50 ZPO.Die Kostenentscheidung gründet auf Paragraphen 41,, 50 ZPO.

Die ordentliche Revision war nicht zuzulassen, da keine Rechtsfragen von über dem Einzelfall hinausgehender Bedeutung zu lösen waren (§ 502 Abs 1 ZPO).Die ordentliche Revision war nicht zuzulassen, da keine Rechtsfragen von über dem Einzelfall hinausgehender Bedeutung zu lösen waren (Paragraph 502, Absatz eins, ZPO).

Anmerkung

EWZ00123 40R65.07s

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LG00003:2007:04000R00065.07S.0403.000

Dokumentnummer

JJT_20070403_LG00003_04000R00065_07S0000_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