

# TE OGH 2004/10/20 8Ob96/04g

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 20.10.2004

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Petrag als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Rohrer, Dr. Spenling, Dr. Kuras sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Lovrek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Theresia H\*\*\*\*\*, 2. Ulrike H\*\*\*\*\*, beide \*\*\*\*\*, vertreten durch Freund & Kleiber, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Janko P\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Robert Fluck, Rechtsanwalt in Wien, wegen gerichtlicher Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 20. Juli 2004, GZ 40 R 188/04z-36, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Nach ständiger Judikatur liegt ein erheblich nachteiliger Gebrauch iSd§ 30 Abs 2 Z 3 MRG dann vor, wenn eine wiederholte, länger währende vertragswidrige Benützung des Bestandobjektes wichtige Interessen des Vermieters verletzt oder eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietgegenstandes erfolgt bzw droht (vgl RIS-Justiz RS0068076; RIS-Justiz RS0067939 jeweils mwN). Dies kann auch dann gegeben sein, wenn ein Mieter etwa eine Badewanne oder eine Dusche unsachgemäß ohne ausreichende Feuchtigkeitsisolierung durch nichtbefugte Gewerbsleute installiert (vgl RIS-Justiz RS0070359 mwN; ähnlich RIS-Justiz RS0103639). Für die Verwirklichung des Kündigungsgrundes ist es aber auch erforderlich, dass sich der Mieter der erheblichen Nachteiligkeit seines Gebrauches bewusst ist bzw dieser ihm erkennbar ist und er den Gebrauch dennoch fortsetzt (vgl RIS-Justiz RS0067957 mwN; RIS-Justiz RS0070433 mwN; RIS-Justiz RS0020981 mwN). Dabei ist gerade bei der unsachgemäßen Installation von Duschen oder Badewannen durch nichtbefugte Gewerbsleute davon auszugehen, dass es einen erheblichen nachteiligen Gebrauch darstellt, wenn bei Auftreten von Schäden nicht sofort Abhilfe geschaffen wird (vgl OGH MietSlg 48.333, ähnlich OGH 8 Ob 505/95). Die Frage, ob nun ein erheblich nachteiliger Gebrauch iSd § 30 Abs 2 Z 3 MRG vorliegt und dies dem Mieter auch bewusst sein musste kann nur nach den konkreten Umständen des jeweiligen Einzelfalls beurteilt werden (vgl in diesem Zusammenhang auch RIS-Justiz RS0068103). Sie stellt damit regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO dar, deren Beantwortung zur Rechtsentwicklung bzw Rechtseinheit

beitragen könnte (vgl Kodek in Rechberger ZPO2 § 502 Rz 3). Der wesentliche Unterschied zu den von den Klägerinnen vor allem herangezogenen Vorentscheidungen zu 1 Ob 1504/96, 1 Ob 562/94 und 8 Ob 505/95 liegt nun darin, dass im vorliegenden Fall bei der Installation der Dusche zwar keine ausreichende Feuchtigkeitsisolierung vorgenommen wurde, dass daraus jedoch mehr als zwei Jahrzehnte keinerlei Schäden entstanden und auch eine darüber hinausgehende Mängelhaftigkeit nicht festgestellt wurde. Eine Fehlbeurteilung des Berufungsgerichtes, die unter dem Aspekt der Rechtssicherheit aufzugreifen wäre, kann auch nicht darin gesehen werden, dass es davon ausging, dass dem Beklagten nach mehr als 20-jähriger Nutzungsdauer nicht bewusst sein musste, dass der Gebrauch der Dusche für das Bestandsobjekt schädlich ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass grundsätzlich die Beurteilung des Vorliegens der Kündigungsgründe nach dem Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung zu erfolgen hat - hier also zum 26. 8. 2002 (vgl MGA ZPO15 § 406 E 75 mit zahlreichen weiteren Nachweisen; zuletzt etwa MietSlg 50.452/49). Die Klägerinnen stützen sich in ihrer Revision aber auch auf Umstände, die erst danach eingetreten sind, ohne sich mit dieser Judikatur auseinanderzusetzen. Nach ständiger Judikatur liegt ein erheblich nachteiliger Gebrauch iSd Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG dann vor, wenn eine wiederholte, länger währende vertragswidrige Benützung des Bestandobjektes wichtige Interessen des Vermieters verletzt oder eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietgegenstandes erfolgt bzw droht vergleiche RIS-Justiz RS0068076; RIS-Justiz RS0067939 jeweils mwN). Dies kann auch dann gegeben sein, wenn ein Mieter etwa eine Badewanne oder eine Dusche unsachgemäß ohne ausreichende Feuchtigkeitsisolierung durch nichtbefugte Gewerbsleute installiert vergleiche RIS-Justiz RS0070359 mwN; ähnlich RIS-Justiz RS0103639). Für die Verwirklichung des Kündigungsgrundes ist es aber auch erforderlich, dass sich der Mieter der erheblichen Nachteiligkeit seines Gebrauches bewusst ist bzw dieser ihm erkennbar ist und er den Gebrauch dennoch fortsetzt vergleiche RIS-Justiz RS0067957 mwN; RIS-Justiz RS0070433 mwN; RIS-Justiz RS0020981 mwN). Dabei ist gerade bei der unsachgemäßen Installation von Duschen oder Badewannen durch nichtbefugte Gewerbsleute davon auszugehen, dass es einen erheblichen nachteiligen Gebrauch darstellt, wenn bei Auftreten von Schäden nicht sofort Abhilfe geschaffen wird vergleiche OGH MietSlg 48.333, ähnlich OGH 8 Ob 505/95). Die Frage, ob nun ein erheblich nachteiliger Gebrauch iSd Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG vorliegt und dies dem Mieter auch bewusst sein musste kann nur nach den konkreten Umständen des jeweiligen Einzelfalls beurteilt werden vergleiche in diesem Zusammenhang auch RIS-Justiz RS0068103). Sie stellt damit regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO dar, deren Beantwortung zur Rechtsentwicklung bzw Rechtseinheit beitragen könnte vergleiche Kodek in Rechberger ZPO2 Paragraph 502, Rz 3). Der wesentliche Unterschied zu den von den Klägerinnen vor allem herangezogenen Vorentscheidungen zu 1 Ob 1504/96, 1 Ob 562/94 und 8 Ob 505/95 liegt nun darin, dass im vorliegenden Fall bei der Installation der Dusche zwar keine ausreichende Feuchtigkeitsisolierung vorgenommen wurde, dass daraus jedoch mehr als zwei Jahrzehnte keinerlei Schäden entstanden und auch eine darüber hinausgehende Mängelhaftigkeit nicht festgestellt wurde. Eine Fehlbeurteilung des Berufungsgerichtes, die unter dem Aspekt der Rechtssicherheit aufzugreifen wäre, kann auch nicht darin gesehen werden, dass es davon ausging, dass dem Beklagten nach mehr als 20-jähriger Nutzungsdauer nicht bewusst sein musste, dass der Gebrauch der Dusche für das Bestandsobjekt schädlich ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass grundsätzlich die Beurteilung des Vorliegens der Kündigungsgründe nach dem Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung zu erfolgen hat - hier also zum 26. 8. 2002 vergleiche MGA ZPO15 Paragraph 406, E 75 mit zahlreichen weiteren Nachweisen; zuletzt etwa MietSlg 50.452/49). Die Klägerinnen stützen sich in ihrer Revision aber auch auf Umstände, die erst danach eingetreten sind, ohne sich mit dieser Judikatur auseinanderzusetzen.

Insgesamt vermag es die Revision jedenfalls nicht, eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO aufzuzeigen. Insgesamt vermag es die Revision jedenfalls nicht, eine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufzuzeigen.

#### **Textnummer**

E74965

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2004:0080OB00096.04G.1020.000

#### **Im RIS seit**

19.11.2004

#### **Zuletzt aktualisiert am**

10.05.2012

**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)