jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/3/18 1Ob129/03g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.03.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer, Dr. Zechner und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Wohnungseigentümergemeinschaft *****, vertreten durch Dr. Johannes Schuster, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Horst B*****, vertreten durch Dr. Werner Neuner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 27. Dezember 2002, GZ 41 R 296/02m-54, 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.

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Die behauptete Mangelhaftigkeit des berufungsgerichtlichen Verfahrens liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO). Davon, dass das Berufungsgericht in seinem aufhebenden Erkenntnis im ersten Rechtsgang überraschend vom Vorliegen zweier getrennter Wohneinheiten ausgegangen sei, kann keine Rede sein, ergibt sich doch diese Tatsache unzweideutig aus den Feststellungen des Erstgerichts im ersten Rechtsgang, der - wenngleich einheitliche - Bestandvertrag umfasse zwei völlig getrennte Wohnungen, die zwar nebeneinander lagen, aber niemals baulich miteinander verbunden gewesen seien (AS 205). Nach der Rechtsprechung ist eine (Teil-)Kündigung auch bei einheitlichem Bestandvertrag zulässig, wenn in Wahrheit selbständige Bestandobjekte vorliegen, die weder wirtschaftlich, noch technisch eine Einheit bilden (7 Ob 513/86; 2 Ob 534/95). Die Kündigung ist dann auf das betroffene Objekt einzuschränken, anderenfalls ist sie aufzuheben (7 Ob 513/86; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21, § 31 MRG Rz 5). Dass hier in diesem Sinne getrennte Bestandobjekte vorliegen, kann nicht fraglich sein (vgl 10 Ob 504/96).Die behauptete Mangelhaftigkeit des berufungsgerichtlichen Verfahrens liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO). Davon, dass das Berufungsgericht in seinem aufhebenden Erkenntnis im ersten Rechtsgang überraschend vom Vorliegen zweier getrennter Wohneinheiten ausgegangen sei, kann keine Rede sein, ergibt sich doch diese Tatsache unzweideutig aus den Feststellungen des Erstgerichts im ersten Rechtsgang, der - wenngleich einheitliche - Bestandvertrag umfasse zwei völlig getrennte Wohnungen, die zwar nebeneinander lagen, aber niemals baulich miteinander verbunden gewesen seien (AS 205). Nach der Rechtsprechung ist eine (Teil-)Kündigung auch bei einheitlichem Bestandvertrag zulässig, wenn in Wahrheit

selbständige Bestandobjekte vorliegen, die weder wirtschaftlich, noch technisch eine Einheit bilden (7 Ob 513/86; 2 Ob 534/95). Die Kündigung ist dann auf das betroffene Objekt einzuschränken, anderenfalls ist sie aufzuheben (7 Ob 513/86; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21, § 31 MRG Rz 5). Dass hier in diesem Sinne getrennte Bestandobjekte vorliegen, kann nicht fraglich sein vergleiche 10 Ob 504/96).

Entgegen den nicht weiter belegten Ausführungen in der Revision ist dem Berufungsgericht darin zu folgen, dass der im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung am 20. 1. 2000 bestehende Mietzinsrückstand von ATS 283,34 bereits im Mai 2000 durch jeweilige Überzahlungen zur Gänze getilgt war, sodass in diesem Monat kein Rückstand mehr vorlag. Das ergibt sich unzweideutig aus der von der Klägerin selbst vorgelegten (AS 321) Saldoaufstellung der Hausverwaltung vom 16. 6. 2000 in Beilage ./X. Gegenstand des Verfahrens über die Aufkündigung gemäß § 30 Abs 2 Z 1 MRG ist ausschließlich der geltend gemachte Rückstand. Eine Ausdehnung auf in der Folge fällig gewordene Mietzinse ist, unbeschadet der Berücksichtigung nach § 33 Abs 2 MRG, nicht möglich (1 Ob 566/87; Würth/Zingher/Kovanyi, aaO, § 30 MRG Rz 15). Weitere im Verlaufe des Verfahrens fällig gewordene, nicht entrichtete Mietzinse fallen allerdings nach der Rechtsprechung unter den "geschuldeten Betrag" im Sinn des § 33 Abs 2 MRG (Würth/Zingher/Kovanyi aaO, § 33 MRG Rz 29) allerdings nur unter der Voraussetzung, dass nicht im Laufe des Verfahrens wenigstens einmal sämtliche Mietzinsrückstände abgedeckt wurden (RIS-Justiz RS0070290; 1 Ob 535/94). Da hier - wie dargestellt - im Mai 2000 kein Negativsaldo mehr bestand, erübrigt es sich, auf die Frage näher einzugehen, ob die Prüfung des Vorliegens groben Verschuldens auch auf die während des Verfahrens aufgelaufenen Rückstände zu erstrecken ist. Die stets einzelfallabhängige (1 Ob 574/95 mwH.) Beurteilung des Berufungsgerichts, dass den Beklagten an dem schließlich im Mai 2000 getilgten Rückstand kein grobes Verschulden traf, ist nicht zu beanstanden und bedarf keiner Korrektur durch den Obersten Gerichtshof.

Was schließlich die von der Klägerin auf die Dusche in der Wohnung des Beklagten zurückgeführte Durchfeuchtung von Wänden betrifft, steht fest, dass die Dusche bereits bei Abschluss des Mietvertrags durch den Beklagten in der Wohnung vorhanden war und vom Beklagten nicht verändert wurde. Die Ursache früherer Durchfeuchtungsschäden wurden von Professionisten behoben. Die nunmehr offenkundig im Bereich des Abflusses im Estrich zu suchende Schadensursache ist nach den Verfahrensergebnissen weder auf einen vertragswidrigen, noch einen erheblich nachteiligen Gebrauch (vgl RIS-Justiz RS0102020) durch den Bestandnehmer zurückzuführen, sodass auch insoweit eine grob unrichtige Beurteilung durch das Berufungsgericht nicht zu erkennen ist.Was schließlich die von der Klägerin auf die Dusche in der Wohnung des Beklagten zurückgeführte Durchfeuchtung von Wänden betrifft, steht fest, dass die Dusche bereits bei Abschluss des Mietvertrags durch den Beklagten in der Wohnung vorhanden war und vom Beklagten nicht verändert wurde. Die Ursache früherer Durchfeuchtungsschäden wurden von Professionisten behoben. Die nunmehr offenkundig im Bereich des Abflusses im Estrich zu suchende Schadensursache ist nach den Verfahrensergebnissen weder auf einen vertragswidrigen, noch einen erheblich nachteiligen Gebrauch vergleiche RIS-Justiz RS0102020) durch den Bestandnehmer zurückzuführen, sodass auch insoweit eine grob unrichtige Beurteilung durch das Berufungsgericht nicht zu erkennen ist.

Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 510 Abs 3 ZPO).

Textnummer

E72944

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0010OB00129.03G.0318.000

Im RIS seit

17.04.2004

Zuletzt aktualisiert am

14.01.2011

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