jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2003/2/12 7Ob17/03f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.02.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schalich als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.-Prof. Dr. Danzl, Dr. Schaumüller, Dr. Hoch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dkfm. Michael G*****, vertreten durch Dr. Hartmut Mayer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Simon E*****, vertreten durch Dr. Robert Oberdanner, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Aufkündigung, über die Revision des Klägers gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 4. September 2002, GZ 38 R 184/02v-21, womit das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 27. Mai 2002, GZ 45 C 648/01f-16, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Der Antrag des Beklagten auf Ersatz der Kosten seiner Revisionsbeantwortung wird abgewiesen.

Text

Begründung:

Der Beklagte hat im Haus des Klägers seit 1. 3. 1997 eine Wohnung gemietet, in der sein Vormieter, in dessen Rechte und Pflichten er eingetreten ist, im Jahr 1980 eine Dusche einbauen ließ.

Der Kläger begründete seine auf § 30 Abs 2 Z 3 erster Satz MRG gestützte gerichtliche Aufkündigung des Mietverhältnisses - soweit im Revisionsverfahren noch relevant - damit, dass die erwähnte Dusche mangelhaft eingebaut worden sei. Dadurch komme es an Wänden, Bodenbelägen und der Unterkonstruktion zu Schwamm- und Schimmelbildung. Durch die Feuchtigkeit entstünden elektrische Kurzschlüsse.Der Kläger begründete seine auf Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, erster Satz MRG gestützte gerichtliche Aufkündigung des Mietverhältnisses - soweit im Revisionsverfahren noch relevant - damit, dass die erwähnte Dusche mangelhaft eingebaut worden sei. Dadurch komme es an Wänden, Bodenbelägen und der Unterkonstruktion zu Schwamm- und Schimmelbildung. Durch die Feuchtigkeit entstünden elektrische Kurzschlüsse.

Der Beklagte beantragte die Aufkündigung als rechtsunwirksam aufzuheben. Die behaupteten Kündigungsgründe lägen nicht vor.

Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung für rechtsunwirksam. Nach seinen Feststellungen wurde die gegenständliche Dusche durch einen Professionisten ordnungsgemäß eingebaut und hatte der Vormieter des Klägers keine Probleme damit. Es gibt durch die Dusche weder eine Durchfeuchtung des Mauerwerks, noch Schwamm- oder Schimmelbildung.

Auch elektrische Kurzschlüsse durch Feuchtigkeit können nicht festgestellt werden. Da im Gangbereich zu wenig Gefälle vorhanden ist, kommt es vor, dass das Wasser (gemeint das Abflusswasser) aus der gegenständliche Wohnung im Ausfluss der Nachbarwohnung aufsteigt und umgekehrt. Weder Bodenbeläge noch die Unterkonstruktion sind durch die Dusche in Mitleidenschaft gezogen.

Rechtlich führte das Erstgericht - soweit noch wesentlich - dazu aus, aus den festgestellten Abflussproblemen könne der behauptete Kündigungsgrund nicht abgeleitet werden.

Das Berufungsgericht bestätigte die erstinstanzliche Entscheidung, wobei es aussprach, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Das Berufungsgericht führte im Wesentlichen aus, durch die Übernahme des Mietvertrages würden dem Nachmieter die Verpflichtungen des Vormieters überbürdet. Im Falle einer Substanzgefährdung im Sinne des § 30 Abs 2 Z 3 MRG müsse der Mieter sein Verhalten zwar nicht schuldhaft gesetzt haben, die Schädlichkeit müsse ihm aber doch bewusst werden können. Der Kläger behaupte das Fehlen von Feststellungen, wonach der Beklagte von seinem Vormieter gewusst habe, dass sein Abfluss und jener der Nachbarmieterin überflössen, wodurch ihm die Schädlichkeit des Verhaltens bewusst sein habe müssen. Darauf komme es jedoch gar nicht an: Gemäß § 1096 ABGB habe der Vermieter dem Mieter den bedungenen Gebrauch des Mietgegenstandes zu verschaffen und zu erhalten. Die Brauchbarkeit der Bestandsache richte sich nach dem Vertragszweck, hier dem Wohnzweck. Bereits zum Zeitpunkt der Anmietung der Wohnung im Jahre 1980 durch den Vormieter habe der Einbau eines Bades dem Wohnstandard entsprochen. Das Abflussproblem liege nicht in der Dusche, sondern am mangelnden Gefälle am Gang. Es wäre daher Sache des Klägers im Sinne des § 1096 ABGB, ein Gefälle am Gang herzustellen. Die Verletzung der Bestandgeberpflicht, die zum Abflussproblem führe, könne dem Mieter nicht als Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG angelastet werden.Das Berufungsgericht bestätigte die erstinstanzliche Entscheidung, wobei es aussprach, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Das Berufungsgericht führte im Wesentlichen aus, durch die Übernahme des Mietvertrages würden dem Nachmieter die Verpflichtungen des Vormieters überbürdet. Im Falle einer Substanzgefährdung im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG müsse der Mieter sein Verhalten zwar nicht schuldhaft gesetzt haben, die Schädlichkeit müsse ihm aber doch bewusst werden können. Der Kläger behaupte das Fehlen von Feststellungen, wonach der Beklagte von seinem Vormieter gewusst habe, dass sein Abfluss und jener der Nachbarmieterin überflössen, wodurch ihm die Schädlichkeit des Verhaltens bewusst sein habe müssen. Darauf komme es jedoch gar nicht an: Gemäß Paragraph 1096, ABGB habe der Vermieter dem Mieter den bedungenen Gebrauch des Mietgegenstandes zu verschaffen und zu erhalten. Die Brauchbarkeit der Bestandsache richte sich nach dem Vertragszweck, hier dem Wohnzweck. Bereits zum Zeitpunkt der Anmietung der Wohnung im Jahre 1980 durch den Vormieter habe der Einbau eines Bades dem Wohnstandard entsprochen. Das Abflussproblem liege nicht in der Dusche, sondern am mangelnden Gefälle am Gang. Es wäre daher Sache des Klägers im Sinne des Paragraph 1096, ABGB, ein Gefälle am Gang herzustellen. Die Verletzung der Bestandgeberpflicht, die zum Abflussproblem führe, könne dem Mieter nicht als Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, erster Fall MRG angelastet werden.

Zur Begründung des Ausspruchs der Zulässigkeit der Revision führte das Berufungsgericht aus, der Oberste Gerichtshof habe zur Frage, ob der ordnungsgemäße Einbau eines Bades zum vertragsgemäßen Gebrauch zu Wohnzwecken Ende des 20. Jahrhunderts zählte und ob im Fall der ordnungsgemäßen Errichtung eines Bades, das eine Substanzgefährdung des Hauses infolge vom Vermieter zu vertretenden Umständen bewirken könnte, der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG verwirklicht sei, noch nicht Stellung genommen.Zur Begründung des Ausspruchs der Zulässigkeit der Revision führte das Berufungsgericht aus, der Oberste Gerichtshof habe zur Frage, ob der ordnungsgemäße Einbau eines Bades zum vertragsgemäßen Gebrauch zu Wohnzwecken Ende des 20. Jahrhunderts zählte und ob im Fall der ordnungsgemäßen Errichtung eines Bades, das eine Substanzgefährdung des Hauses infolge vom Vermieter zu vertretenden Umständen bewirken könnte, der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, erster Fall MRG verwirklicht sei, noch nicht Stellung genommen.

Rechtliche Beurteilung

Entgegen diesem Ausspruch, an den der Oberste Gerichtshof nicht gebunden ist (§ 508a Abs 1 ZPO), ist die Revision des Klägers mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO unzulässig:Entgegen diesem Ausspruch, an den der Oberste Gerichtshof nicht gebunden ist (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO), ist die Revision des Klägers mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO unzulässig:

Der Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauches nach § 30 Abs 2 Z 3, erster Fall MRG, der dem

Aufhebungsgrund des § 1118, erster Fall ABGB entspricht, liegt vor, wenn durch eine wiederholte, längerwährende vertragswidrige Benützung des Bestandobjektes oder durch eine längere Reihe von Unterlassungen notwendiger Vorkehrungen eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietgegenstandes erfolgte oder auch nur droht (SZ 48/132 = MietSlg 27.337; MietSlg 32.332; MietSlg 34.412; WoBl 1996/50 = MietSlg 47.336; WoBl 1996/30 = MietSlg 57.340; RIS-Justiz RS0020981; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 30 MRG Rz 17). Die ratio des § 1118, erster Fall ABGB bzw § 30 Abs 2 Z 3, erster Fall MRG stellt neben einem objektiven Nachweis der Substanzgefährdung des Mietobjekts auf den Verlust der Vertrauenswürdigkeit des Bestandnehmers ab (7 Ob 51/99x, MietSlg 51.166). Der Verlust der Vertrauenswürdigkeit setzt voraus, dass der Mieter sein Verhalten zwar nicht schuldhaft gesetzt haben muss, dass ihm aber die Schädlichkeit doch bewusst hätte werden können, wobei vom Bewusstseinkönnen eines durchschnittlichen Mieters auszugehen ist (vgl WoBl 1992, 143; 7 Ob 51/99x mwN). Es ist also kein Verschulden des Mieters erforderlich, wohl aber das Bewusstsein der Vertragswidrigkeit, wie es von einem vertrauenswürdigen Durchschnittsmieter erwartet werden kann (MietSlg 38.207; Würth/Zingher aaO).Der Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauches nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3,, erster Fall MRG, der dem Aufhebungsgrund des Paragraph 1118,, erster Fall ABGB entspricht, liegt vor, wenn durch eine wiederholte, längerwährende vertragswidrige Benützung des Bestandobjektes oder durch eine längere Reihe von Unterlassungen notwendiger Vorkehrungen eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietgegenstandes erfolgte oder auch nur droht (SZ 48/132 = MietSlg 27.337; MietSlg 32.332; MietSlg 34.412; WoBl 1996/50 = MietSlg 47.336; WoBl 1996/30 = MietSlg 57.340; RIS-Justiz RS0020981; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 30, MRG Rz 17). Die ratio des Paragraph 1118,, erster Fall ABGB bzw Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3,, erster Fall MRG stellt neben einem objektiven Nachweis der Substanzgefährdung des Mietobjekts auf den Verlust der Vertrauenswürdigkeit des Bestandnehmers ab (7 Ob 51/99x, MietSlg 51.166). Der Verlust der Vertrauenswürdigkeit setzt voraus, dass der Mieter sein Verhalten zwar nicht schuldhaft gesetzt haben muss, dass ihm aber die Schädlichkeit doch bewusst hätte werden können, wobei vom Bewusstseinkönnen eines durchschnittlichen Mieters auszugehen ist vergleiche WoBl 1992, 143; 7 Ob 51/99x mwN). Es ist also kein Verschulden des Mieters erforderlich, wohl aber das Bewusstsein der Vertragswidrigkeit, wie es von einem vertrauenswürdigen Durchschnittsmieter erwartet werden kann (MietSlg 38.207; Würth/Zingher aaO).

Im vorliegenden Fall kann nun nach dem festgestellten Sachverhalt weder von einer Substanzgefährdung des Bestandobjekts, noch davon die Rede sein, dass dem Beklagten oder seinem Vormieter, dessen Verpflichtungen ihm zur Gänze überbürdet wurden (vgl 7 Ob 51/99x ua), bewusst sein hätte müssen, sich bezüglich der gegenständlichen Dusche vertragswidrig verhalten zu haben. Der Kläger, der seit Sommer 2001 Eigentümer des Hauses ist, hat nicht einmal behauptet, dass der Vormieter des Beklagten die Dusche gegen den Willen seines Rechtsvorgängers als Vermieter eingebaut hätte oder deswegen von diesem jemals abgemahnt worden wäre. Unbekämpft wurde vielmehr festgestellt, dass der Vormieter mit der Dusche keine Probleme hatte. Die Voraussetzungen für eine Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG sind daher - wie klar auf der Hand liegt - nicht gegeben, ohne dass es auf die von der zweiten Instanz als im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO erheblich angesehenen Rechtsfragen noch ankäme.Im vorliegenden Fall kann nun nach dem festgestellten Sachverhalt weder von einer Substanzgefährdung des Bestandobjekts, noch davon die Rede sein, dass dem Beklagten oder seinem Vormieter, dessen Verpflichtungen ihm zur Gänze überbürdet wurden vergleiche 7 Ob 51/99x ua), bewusst sein hätte müssen, sich bezüglich der gegenständlichen Dusche vertragswidrig verhalten zu haben. Der Kläger, der seit Sommer 2001 Eigentümer des Hauses ist, hat nicht einmal behauptet, dass der Vormieter des Beklagten die Dusche gegen den Willen seines Rechtsvorgängers als Vermieter eingebaut hätte oder deswegen von diesem jemals abgemahnt worden wäre. Unbekämpft wurde vielmehr festgestellt, dass der Vormieter mit der Dusche keine Probleme hatte. Die Voraussetzungen für eine Kündigung nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, erster Fall MRG sind daher - wie klar auf der Hand liegt - nicht gegeben, ohne dass es auf die von der zweiten Instanz als im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO erheblich angesehenen Rechtsfragen noch ankäme.

Mangels eines tauglichen Zulassungsgrundes war die Revision daher zurückzuweisen. Dabei konnten sich die Rechtsausführungen des Obersten Gerichtshofes gemäß § 510 Abs 3 letzter Satz ZPO auf die Darlegung der Zurückweisungsgründe beschränken.Mangels eines tauglichen Zulassungsgrundes war die Revision daher zurückzuweisen. Dabei konnten sich die Rechtsausführungen des Obersten Gerichtshofes gemäß Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO auf die Darlegung der Zurückweisungsgründe beschränken.

Die Entscheidung über die Kosten der Revisionsbeantwortung gründet sich auf die §§ 50 und 40 ZPO. Der Beklagte hat in seiner Revisionsbeantwortung lediglich ausgeführt, dass die Revision unberechtigt sei; auf die Unzulässigkeit des

Rechtsmittels des Klägers hat er nicht hingewiesen. Seine Revisionsbeantwortung kann daher nicht als zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung bzw -verteidigung notwendig angesehen werden und ist deshalb nicht zu honorieren (RIS-Justiz RS0035962; RS0035979).Die Entscheidung über die Kosten der Revisionsbeantwortung gründet sich auf die Paragraphen 50 und 40 ZPO. Der Beklagte hat in seiner Revisionsbeantwortung lediglich ausgeführt, dass die Revision unberechtigt sei; auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels des Klägers hat er nicht hingewiesen. Seine Revisionsbeantwortung kann daher nicht als zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung bzw -verteidigung notwendig angesehen werden und ist deshalb nicht zu honorieren (RIS-Justiz RS0035962; RS0035979).

Textnummer

E68613

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0070OB00017.03F.0212.000

Im RIS seit

14.03.2003

Zuletzt aktualisiert am

16.10.2012

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at