

TE OGH 2000/10/5 6Ob227/00a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 05.10.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber, Dr. Baumann, Dr. Prückner und Dr. Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Franz G*****, vertreten durch Dr. Peter Wilhelm, Rechtsanwalt in Krems/Donau, gegen die beklagte Partei S *****, vertreten durch Dr. Herwig Hammerer und Dr. Alois Autherith, Rechtsanwälte in Krems/Donau, wegen Aufkündigung über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Krems/Donau als Berufungsgericht vom 15. Juni 2000, GZ 2 R 251/99w-32, 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

Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 3 zweiter Fall (unleidliches Verhalten) setzt voraus, dass das Gesamtverhalten des Mieters das Maß des Zumutbaren überschreitet und objektiv geeignet erscheint, den Mitbewohnern das Zusammenleben zu verleiden. Die Tätigkeit gewerblicher Unternehmen, zu deren Betrieb der Mietgegenstand vermietet wurde, kann diesen Kündigungsgrund verwirklichen, wenn sie das bei Unternehmen dieser Art übliche und unvermeidliche Ausmaß überschreitet (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht²⁰ Rz 18 f zu § 30 MRG). Die Ausweitung des Benutzungsrechtes auf nicht in Bestand genommene Räume auf Kosten anderer zählt zum Anwendungsbereich dieses Kündigungsgrundes (RIS-Justiz RS0070417; Würth/Zingher aaO Rz 20). Der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, zweiter Fall (unleidliches Verhalten) setzt voraus, dass das Gesamtverhalten des Mieters das Maß des Zumutbaren überschreitet und objektiv geeignet erscheint, den Mitbewohnern das Zusammenleben zu verleiden. Die Tätigkeit gewerblicher Unternehmen, zu deren Betrieb der Mietgegenstand vermietet wurde, kann diesen Kündigungsgrund verwirklichen, wenn sie das bei Unternehmen dieser Art übliche und unvermeidliche Ausmaß überschreitet (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht²⁰ Rz 18 f zu Paragraph 30, MRG). Die Ausweitung des Benutzungsrechtes auf nicht in Bestand genommene Räume auf Kosten anderer zählt zum Anwendungsbereich dieses Kündigungsgrundes (RIS-Justiz RS0070417; Würth/Zingher aaO Rz 20).

Der Kündigungstatbestand des erheblich nachteiligen Gebrauchs im Sinn des § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall wird unter anderem durch eine wiederholte länger dauernde vertragswidrige Benützung des Bestandobjektes oder durch Unterlassung notwendiger Vorkehrungen, wodurch die erhebliche Substanzverletzung des Bestandobjekts herbeigeführt oder sonstige gewichtige Interessen des Bestandgebers verletzt werden, erfüllt. Die Rechtsprechung unterstellt dem insoweit gleichlautenden ersten Fall des § 1118 ABGB auch ein im Sinn des § 30 Abs 2 Z 3 MRG gesetztes "unleidliches Verhalten" (RIS-Justiz RS0102020; 3 Ob 65/99a). Der Kündigungstatbestand des erheblich nachteiligen Gebrauchs im Sinn des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, erster Fall wird unter anderem durch eine wiederholte länger dauernde vertragswidrige Benützung des Bestandobjektes oder durch Unterlassung notwendiger Vorkehrungen, wodurch die erhebliche Substanzverletzung des Bestandobjekts herbeigeführt oder sonstige gewichtige Interessen des Bestandgebers verletzt werden, erfüllt. Die Rechtsprechung unterstellt dem insoweit gleichlautenden ersten Fall des Paragraph 1118, ABGB auch ein im Sinn des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG gesetztes "unleidliches Verhalten" (RIS-Justiz RS0102020; 3 Ob 65/99a).

In ihrer Aufkündigung beruft sich die Klägerin erkennbar auf die in § 30 Abs 2 Z 3 erster und zweiter Fall MRG genannten Kündigungsgründe. Sie macht geltend, die Beklagte habe außer der vermieteten Räume auch die gesamte Freifläche zu Lagerzwecken benutzt und dort Problemstoffe gelagert, Sondermüll in größerem Ausmaß auch unter einem Flugdach gelagert und überdies verbotenerweise Sondermüll bzw Giftstoffe über die Brausetasse in der Dusche (der vermieteten Räumlichkeiten) entsorgt, wodurch diese Stoffe in die Sickergrube gelangt seien. Aufgrund dieses Verhaltens seien der Klägerin nicht nur zahlreiche Unannehmlichkeiten, sondern auch enorme Kosten entstanden. Die Beklagte habe auch erheblich nachteiligen Gebrauch vom Mietgegenstand gemacht. Sie habe schwere Plastikcontainer in gemauerten Boxen gelagert, wodurch Teile der Mauer herausgebrochen seien. In ihrer Aufkündigung beruft sich die Klägerin erkennbar auf die in Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, erster und zweiter Fall MRG genannten Kündigungsgründe. Sie macht geltend, die Beklagte habe außer der vermieteten Räume auch die gesamte Freifläche zu Lagerzwecken benutzt und dort Problemstoffe gelagert, Sondermüll in größerem Ausmaß auch unter einem Flugdach gelagert und überdies verbotenerweise Sondermüll bzw Giftstoffe über die Brausetasse in der Dusche (der vermieteten Räumlichkeiten) entsorgt, wodurch diese Stoffe in die Sickergrube gelangt seien. Aufgrund dieses Verhaltens seien der Klägerin nicht nur zahlreiche Unannehmlichkeiten, sondern auch enorme Kosten entstanden. Die Beklagte habe auch erheblich nachteiligen Gebrauch vom Mietgegenstand gemacht. Sie habe schwere Plastikcontainer in gemauerten Boxen gelagert, wodurch Teile der Mauer herausgebrochen seien.

Nach den Feststellungen der Vorinstanzen hat die Beklagte Problemstoffe auf dem Freigelände des Mietobjekts gelagert. Ein Antrag der zuständigen Bezirkshauptmannschaft um Einleitung eines Verwaltungsstrafverfahrens ist anhängig. Behälter mit Fotochemikalien wurden über Anweisung des Geschäftsführers der Beklagten in der Dusche des Mietobjekts gereinigt, wodurch silberhaltiges Material in die Sickergrube gelangte und den Klärschlamm verunreinigte. Dadurch war eine normale Entsorgung nicht mehr möglich. Das Berufungsgericht bejahte die Kündigungsvoraussetzungen des § 30 Abs 2 Z 3 MRG. Angesichts der getroffenen Feststellungen ist eine auffallende, im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO aufzugreifende Fehlbeurteilung nicht zu erkennen. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen hat die Beklagte Problemstoffe auf dem Freigelände des Mietobjekts gelagert. Ein Antrag der zuständigen Bezirkshauptmannschaft um Einleitung eines Verwaltungsstrafverfahrens ist anhängig. Behälter mit Fotochemikalien wurden über Anweisung des Geschäftsführers der Beklagten in der Dusche des Mietobjekts gereinigt, wodurch silberhaltiges Material in die Sickergrube gelangte und den Klärschlamm verunreinigte. Dadurch war eine normale Entsorgung nicht mehr möglich. Das Berufungsgericht bejahte die Kündigungsvoraussetzungen des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG. Angesichts der getroffenen Feststellungen ist eine auffallende, im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufzugreifende Fehlbeurteilung nicht zu erkennen.

Auf die Frage, ob die Lagerung von Sondermüll als erheblich nachteiliger Gebrauch oder als unleidliches Verhalten zu qualifizieren ist, kommt es im hier zu beurteilenden Fall nicht an, weil beide Tatbestände vom geltend gemachten Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 3 MRG umfasst und im Vorbringen der Aufkündigung gedeckt sind. Ob aber das festgestellte Verhalten der Gekündigten ausreicht, unleidliches Verhalten bzw erheblich nachteiligen Gebrauch im Sinne dieser Bestimmung zu verwirklichen, richtet sich immer nach den Umständen des zu beurteilenden Einzelfalles. Dieser Frage kommt - vom hier nicht vorliegenden Fall grober Fehlbeurteilung abgesehen - keine über diesen hinausgehende Bedeutung zu. Auf die Frage, ob die Lagerung von Sondermüll als erheblich nachteiliger Gebrauch oder als unleidliches Verhalten zu qualifizieren ist, kommt es im hier zu beurteilenden Fall nicht an, weil beide Tatbestände

vom geltend gemachten Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG umfasst und im Vorbringen der Aufkündigung gedeckt sind. Ob aber das festgestellte Verhalten der Gekündigten ausreicht, unleidliches Verhalten bzw erheblich nachteiligen Gebrauch im Sinne dieser Bestimmung zu verwirklichen, richtet sich immer nach den Umständen des zu beurteilenden Einzelfalles. Dieser Frage kommt - vom hier nicht vorliegenden Fall grober Fehlbeurteilung abgesehen - keine über diesen hinausgehende Bedeutung zu.

Anmerkung

E59579 06A02270

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0060OB00227.00A.1005.000

Dokumentnummer

JJT_20001005_OGH0002_0060OB00227_00A0000_000

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