

# TE OGH 1998/3/31 4Ob100/98d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 31.03.1998

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Kodek als Vorsitzenden sowie durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr.Graf, die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr.Griß und Dr.Schenk und den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr.Vogel als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Kommerzialrat Josef K\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Peter Fiegl und andere Rechtsanwälte in Krems, wider die beklagte Partei S\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr.Andreas Ladstätter, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, infolge außerordentlicher Revision des Klägers gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 29.Oktober 1997, GZ 41 R 629/97x-15, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Die außerordentliche Revision des Klägers wird gemäß § 508 a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des§ 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).Die außerordentliche Revision des Klägers 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 § 1118 erster Fall ABGB kann der Bestandgeber die frühere Aufhebung des Vertrages fordern, wenn der Bestandnehmer die Sache erheblich nachteilig gebraucht. Erheblich nachteiliger Gebrauch setzt neben einem erheblichen Nachteil für den Vermieter eine vertragswidrige Benützung der Bestandsache durch den Bestandnehmer voraus. Der erheblich nachteilige Gebrauch kann in jeder erheblichen Verletzung wichtiger ideeller oder wirtschaftlicher Interessen des Bestandgebers liegen, wobei es auf die Umstände des Einzelfalles in ihrer Gesamtheit ankommt (Würth in Rummel, ABGB\*\*2 § 1118 Rz 10f).Nach Paragraph 1118, erster Fall ABGB kann der Bestandgeber die frühere Aufhebung des Vertrages fordern, wenn der Bestandnehmer die Sache erheblich nachteilig gebraucht. Erheblich nachteiliger Gebrauch setzt neben einem erheblichen Nachteil für den Vermieter eine vertragswidrige Benützung der Bestandsache durch den Bestandnehmer voraus. Der erheblich nachteilige Gebrauch kann in jeder erheblichen Verletzung wichtiger ideeller oder wirtschaftlicher Interessen des Bestandgebers liegen, wobei es auf die Umstände des Einzelfalles in ihrer Gesamtheit ankommt (Würth in Rummel, ABGB\*\*2 Paragraph 1118, Rz 10f).

Auch wenn demnach der Sachverhalt in seiner Gesamtheit zu betrachten ist, ändert dies nichts daran, daß das Auflösungsbegehren nur berechtigt ist, wenn dem Bestandgeber ein erheblicher Nachteil entsteht. Erheblich ist ein

Nachteil nicht schon dann, wenn der Bestandnehmer die Bestandsache zwar in mehrfacher Hinsicht vertragswidrig gebracht hat, damit aber nur, wenn überhaupt, ein geringer Nachteil für den Bestandgeber verbunden ist. Die Säumigkeit in der Zinszahlung kann nicht in die Gesamtbetrachtung einbezogen werden, weil sie nicht in der Benützung der Bestandsache besteht und daher kein erheblich nachteiliger Gebrauch im Sinne des Gesetzes sein kann.

Der Kläger hat zwar das Räumungsbegehren im Verfahren 42 C 483/95g auch auf § 1118 zweiter Fall ABGB gestützt; er hat aber den Zinsrückstand nie bestimmt angeführt. Im Verfahren 42 C 445/96w hat er den Mietzins für die Monate Juni, Juli und August 1996 geltend gemacht; der Rückstand wurde aber bereits am 9.10.1996 gezahlt, nachdem die Klage am 1.10.1996 zugestellt worden war. Ob der Verzug mit den Mietzinszahlungen auch dann eine vorzeitige Vertragsauflösung rechtfertigt, wenn der Bestandnehmer während des Räumungsverfahrens neuerlich in Verzug gerät und ihm keine Nachfrist gewährt wird, ist daher im vorliegenden Fall gar nicht entscheidend. Im übrigen können nach Lehre (Würth aaO § 1118 Rz 18; Schwimann/Binder, ABGB\*\*2 § 1118 Rz 88, jeweils mwN) und nunmehr herrschender Rechtsprechung (MietSlg 43.105 = WoBl 1992/164; MietSlg 43.107; MietSlg 45.139; MietSlg 46.162; MietSlg 47.134 = WoBl 1996/41; zuletzt 1 Ob 36/98w) während des Räumungsverfahrens aufgelaufene Mietzinsrückstände das Räumungsbegehren nur dann rechtfertigen, wenn sie nicht innerhalb der ab Geltendmachung des erst fällig gewordenen Betrages gewährten Nachfrist gezahlt wurden. Der Kläger hat zwar das Räumungsbegehren im Verfahren 42 C 483/95g auch auf Paragraph 1118, zweiter Fall ABGB gestützt; er hat aber den Zinsrückstand nie bestimmt angeführt. Im Verfahren 42 C 445/96w hat er den Mietzins für die Monate Juni, Juli und August 1996 geltend gemacht; der Rückstand wurde aber bereits am 9.10.1996 gezahlt, nachdem die Klage am 1.10.1996 zugestellt worden war. Ob der Verzug mit den Mietzinszahlungen auch dann eine vorzeitige Vertragsauflösung rechtfertigt, wenn der Bestandnehmer während des Räumungsverfahrens neuerlich in Verzug gerät und ihm keine Nachfrist gewährt wird, ist daher im vorliegenden Fall gar nicht entscheidend. Im übrigen können nach Lehre (Würth aaO Paragraph 1118, Rz 18; Schwimann/Binder, ABGB\*\*2 Paragraph 1118, Rz 88, jeweils mwN) und nunmehr herrschender Rechtsprechung (MietSlg 43.105 = WoBl 1992/164; MietSlg 43.107; MietSlg 45.139; MietSlg 46.162; MietSlg 47.134 = WoBl 1996/41; zuletzt 1 Ob 36/98w) während des Räumungsverfahrens aufgelaufene Mietzinsrückstände das Räumungsbegehren nur dann rechtfertigen, wenn sie nicht innerhalb der ab Geltendmachung des erst fällig gewordenen Betrages gewährten Nachfrist gezahlt wurden.

#### **Anmerkung**

E49669 04A01008

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

ECLI:AT:OGH0002:1998:0040OB00100.98D.0331.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19980331\_OGH0002\_0040OB00100\_98D0000\_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](http://www.jusline.at)