

# TE OGH 1988/2/25 70b528/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.02.1988

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz, Dr. Warta, Dr. Egermann und Dr. Niederreiter als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Franz L\*\*\*, Pensionist, Wien 5., Johannagasse 21, vertreten durch Dr. Franz Bixner jun., Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Othmar S\*\*\*, und 2.) Elfriede S\*\*\*, beide Gewerbetreibende, Wien 5., Einsiedlergasse 21/10 und 11, vertreten durch Dr. Werner Walch, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung (Streitwert 24.000 S), infolge Revision (richtig Rekurs) der beklagten Parteien gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 3. April 1987, GZ 41 R 82/87-19, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 19. November 1986, GZ 43 C 105/85-14, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Beklagten haben die Kosten ihres Rechtsmittels selbst zu tragen.

## Text

Begründung:

Der Kläger ist Eigentümer des Hauses Wien 5., Einsiedlergasse 21, in dem die Beklagten die Wohnung Nr. 10 und 11 gemietet haben. Zu dem Bestandobjekt gehört ein Kellermagazin, bezüglich dessen nicht mehr strittig ist, daß es mit einem einheitlichen Mietvertrag zusammen mit der Wohnung gemietet worden ist. Es handelt sich demnach um ein einheitliches Mietobjekt.

Das Erstgericht hat die bezüglich des Kellermagazines ausgesprochene und auf § 30 Abs. 2 Z 3 1. Fall und 7 MRG gestützte Aufkündigung aufgehoben, wobei es davon ausging, daß ein allfälliger Kündigungsgrund höchstens für das Kellermagazin vorliegen könnte, weshalb die Teilkündigung keinesfalls rechtswirksam wäre. Das Berufungsgericht hat die erstgerichtliche Entscheidung mit dem angefochtenen Beschluß unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben und hiebei ausgesprochen, daß der Wert des Streitgegenstandes 15.000 S, nicht jedoch 300.000 S übersteigt. Es vertrat die Rechtsansicht, grundsätzlich sei eine Teilkündigung nur zulässig, wenn der Kündigungsgrund für das gesamte Bestandobjekt vorliege, was auch für den Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 2 Z 7 MRG gelte. Eine Ausnahme sei jedoch bezüglich des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs. 2 Z 3

1. Fall zu machen, weshalb diesbezüglich geprüft werden müsse, ob dieser Kündigungsgrund bezüglich des Kellerabteils vorliege.

## Rechtliche Beurteilung

Der von den Beklagten gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes erhobene Rekurs (unrichtig als Revision bezeichnet) ist nicht gerechtfertigt.

Zutreffend hat das Berufungsgericht darauf verwiesen, daß grundsätzlich Teilkündigungen nur dann zulässig sind, wenn der Kündigungsgrund bezüglich des gesamten Bestandobjektes vorliegt. Mit der etwas von dieser Rechtsansicht abweichenden Meinung Würths in Rummel Rz 5 zu § 31 MRG hat sich der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung 7 Ob 513/86 (MietSlg. X\*\*\*/10) eingehend auseinandergesetzt. Er gelangte hiebei zu dem Ergebnis, daß das Erfordernis des Vorliegens des Kündigungsgrundes für das gesamte im Mietvertrag genannte Objekt nur dann nicht gegeben ist, wenn in Wahrheit kein einheitliches Bestandobjekt vorliegt. Die Grundsätze für die Annahme eines einheitlichen Bestandobjektes hat das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit der Judikatur, insbesondere der genannten Entscheidung, richtig dargelegt. Es gelangte hiebei zu dem Ergebnis, daß im vorliegenden Fall ein einheitliches Bestandobjekt Gegenstand des Mietvertrages ist, was im übrigen nicht mehr bestritten wird. Gerade für den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 7 MRG wurde die vorgenannte Rechtsansicht vom Obersten Gerichtshof vertreten, weil der genannten Entscheidung eine Kündigung nach diesem Kündigungsgrund zugrundelag.

Was den Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 3 1. Fall MRG anlangt, ist zu beachten, daß dieser vorliegt, wenn durch eine wiederholte, längerwährende vertragswidrige Benützung des Bestandobjektes oder durch eine Reihe von Unterlassungen notwendiger Vorkehrungen eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietgegenstandes erfolgte oder auch nur droht (MietSlg. 34.412, 32.332 ua) oder dieses Verhalten geeignet ist, den Ruf oder wichtige wirtschaftliche oder sonstige Interessen des Vermieters zu schädigen oder zu gefährden (MietSlg. 31.353 ua, Würth in Rummel Rz 16 zu § 30 MRG). Es liegt auf der Hand, daß ein erheblich nachteiliger Gebrauch auch nur eines Teiles eines Bestandobjektes, insbesondere dann, wenn er in der Schaffung oder Aufrechterhaltung eines gefährlichen Zustandes besteht oder bauliche Schäden zum Gegenstand hat, sich nicht nur auf diesen Teil des Bestandobjektes, sondern auf das gesamte Bestandobjekt auswirkt. Demnach stellt ein sich nur auf Teile eines mehrräumigen Mietgegenstandes erstreckender erheblich nachteiliger Gebrauch einen Kündigungsgrund in Ansehung des gesamten Bestandobjektes dar, weshalb es für die Erfüllung des Kündigungstatbestandes nach § 30 Abs. 2 Z 3 MRG genügt, daß der erheblich nachteilige Gebrauch nur hinsichtlich eines Teiles des Mietgegenstandes vorliegt. Demnach rechtfertigt aber bereits ein sich nur auf einen Teil des Bestandobjektes erstreckender erheblicher nachteiliger Gebrauch auch eine Teilkündigung (Würth aaO, MietSlg. 33.422).

Mit Recht hat demnach das Berufungsgericht dem Erstgericht die sachliche Prüfung des Vorliegens des behaupteten Kündigungsgrundes nach § 30 Abs. 2 Z 3 MRG aufgetragen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 40 und 50 ZPO. Das Rechtsmittel der Beklagten hatte keinen Erfolg. Vom Kläger wurde keine Rekursbeantwortung erstattet.

## Anmerkung

E14241

### European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0070OB00528.88.0225.000

### Dokumentnummer

JJT\_19880225\_OGH0002\_0070OB00528\_8800000\_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)