jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2010/5/26 9Ob61/09z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.05.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Rohrer als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hradil, Dr. Hopf, Hon.-Prof. Dr. Kuras und Dr. Brenn als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. M***** K*****, 2. C***** K***** und 3. M***** K*****, alle *****, alle vertreten durch Dr. Joachim Tschütscher, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagten Parteien 1. M***** T***** und 2. E***** T*****, beide *****, beide vertreten durch Dr. Norbert Stütler, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 30. April 2009, GZ 4 R 148/09g-17, womit das Urteil des Bezirksgerichts Schwaz vom 23. Februar 2009, GZ 2 C 785/08b-13, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Parteien wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 30 Abs 2 Z 14 MRG ist als ein wichtiger Grund, der den Vermieter zur Aufkündigung des Mietvertrags berechtigt, anzusehen, wenn die ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses, in dem sich der Mietgegenstand befindet, aus den Hauptmietzinsen einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwands zulässigen erhöhten Hauptmietzinse weder derzeit, noch auf Dauer sichergestellt werden kann, die baubehördliche Bewilligung zur Abtragung des Miethauses erteilt worden ist und dem Mieter Ersatz beschafft wird. Die Kläger erklären, sich nicht auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 14 MRG zu stützen, machen aber die mangelnde Sicherstellung und wirtschaftliche Zumutbarkeit der Erhaltung des desolaten Miethauses als Kündigungsgrund nach § 30 Abs 1 MRG geltend. Gleichzeitig räumen sie allerdings ein, dass keine baubehördliche Bewilligung zur Abtragung des Miethauses erteilt wurde. Unstrittig ist auch, dass den Beklagten als Mietern kein Ersatz beschafft wurde.

Zutreffend verwies das Berufungsgericht auf die ständige Rechtsprechung, wonach die Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG nicht die Aufgabe hat, fehlende Merkmale der Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG zu ersetzen, sondern dazu dient, vom Gesetz sonst nicht erfasste, aber an Gewicht den Kündigungsgründen des § 30 Abs 2 MRG gleichwertige Sachverhalte diesen gleichzusetzen. Eine Aufkündigung nach § 30 Abs 1 MRG ist daher nur dann zulässig, wenn an Stelle der fehlenden Voraussetzungen eines Tatbestands nach § 30 Abs 2 MRG solche zusätzlichen Umstände vorliegen, dass der gesamte Sachverhalt an Wichtigkeit den im § 30 Abs 2 MRG aufgezählten Kündigungsgründen gleichkommt (8 Ob 229/01m; RIS-Justiz RS0070192 ua). Die Beurteilung, ob derartige zusätzliche Umstände vorliegen,

hängt von Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab, die regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO begründen. Der Richter muss aufgrund der Prüfung der gesamten Sachlage und Rechtslage zum Schluss kommen, dass im Einzelfall Gründe vorliegen, die an Gewicht nicht hinter den im zweiten Absatz angeführten Kündigungsgründen zurückstehen (RIS-Justiz RS0070192 ua). Dies ist hier nach Auffassung der Vorinstanzen nicht der Fall.

Die Revisionswerber entfernen sich in der Begründung der Zulässigkeit ihrer außerordentlichen Revision von ihrem erstinstanzlichen - nicht ausreichend substantiierten - Ansatz, dass sie die weitere Erhaltung des Miethauses in eine „finanzielle Notlage" bringe, und betonen demgegenüber im Revisionsverfahren, die gegenständliche Kündigung auch ohne Annahme einer Existenzgefährdung (vgl dazu 8 Ob 229/01m; RIS-Justiz RS0067147, RS0067228, RS0070227 ua) auf die Generalklausel nach § 30 Abs 1 MRG zu stützen. Dieser Ansatz ist aber noch weniger zielführend als jener in erster Instanz und lässt die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass hier an Stelle der fehlenden Voraussetzungen eines Tatbestands nach § 30 Abs 2 MRG keine zusätzlichen Umstände vorliegen, nach denen der gesamte Sachverhalt an Wichtigkeit den im § 30 Abs 2 MRG aufgezählten Kündigungsgründen gleichkommt, schon gar nicht als unvertretbar erscheinen.

Da von den Revisionswerbern auch sonst keine erhebliche Rechtsfrage iSd§ 502 Abs 1 ZPO aufgezeigt wird, ist die außerordentliche Revision zurückzuweisen. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Zurückweisungsbeschluss nicht (§ 510 Abs 3 Satz 3 ZPO).

Textnummer

E94165

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:0090OB00061.09Z.0526.000

Im RIS seit

10.07.2010

Zuletzt aktualisiert am

19.12.2012

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