jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2017/12/20 8Ob123/17x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.12.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Prof. Dr. Spenling als Vorsitzenden, die Hofrätin Dr. Tarmann-Prentner, den Hofrat Dr. Brenn, die Hofrätin Mag. Korn und den Hofrat Dr. Stefula als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag. A***** S*****, vertreten durch Dr. Borns Rechtsanwalts GmbH & Co KG in Gänserndorf, gegen die beklagte Partei M***** F*****, vertreten durch Dr. Heinrich Fassl, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 23. August 2017, GZ 38 R 36/17a-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).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1.1. Ein erheblich nachteiliger Gebrauch vom Mietgegenstand im Sinn des § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG (wie des gleichlautenden Vertragsaufhebungsgrundes nach § 1118 erster Fall ABGB) liegt vor, wenn durch eine wiederholte, länger währende vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts oder durch eine längere Reihe von Unterlassungen notwendiger Vorkehrungen eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietgegenstands erfolgte oder auch nur droht (vgl RIS-Justiz RS0020981, RS0067832, RS0068076, RS0102020), oder wenn durch das nachteilige Verhalten des Mieters wichtige wirtschaftliche oder persönliche Interessen des Vermieters oder der anderen Mieter geschädigt oder gefährdet werden (vgl RIS-Justiz RS0020940, RS0021031, RS0070348).

1.2. Die Vornahme von baulichen Veränderungen durch den Mieter ohne Zustimmung des Bestandgebers rechtfertigt die Auflösung des Bestandvertrags gemäß § 30 Abs 2 Z 3 MRG (§ 1118 erster Fall ABGB), wenn die vom Mieter vorgenommenen Veränderungen für die Bestandsache erheblich nachteilig sind. Sachgemäß durchgeführte Vorkehrungen zur Verbesserung beziehungsweise Modernisierung des Bestandgegenstands vermögen selbst dann nicht den Kündigungsgrund herzustellen, wenn sie ohne die erforderliche baubehördliche Bewilligung vorgenommen und die Arbeiten nicht von befugten Gewerbsleuten durchgeführt wurden (RIS-Justiz RS0067816; Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB4 § 1118 Rz 50). Derartige bauliche Veränderungen, die den Intentionen des Bestandgebers zuwiderlaufen, können nur dann einen erheblich nachteiligen Gebrauch des Bestandgegenstands bewirken, wenn dadurch wichtige wirtschaftliche oder sonstige Interessen des Bestandgebers verletzt werden oder wenn die Gefahr der Verletzung solcher Interessen droht (RIS-Justiz RS0067816 [T4]).

1.3. § 30 Abs 2 Z 3 MRG, § 1118 erster Fall ABGB sollen die Möglichkeit für die Auflösung des Bestandverhältnisses bieten, weil das für sein Weiterbestehen erforderliche Vertrauen weggefallen ist. Grundlage für einen Auflösungsanspruch ist ein vertragswidriges Verhalten. Der Mieter muss sich also so verhalten haben, dass er nicht mehr vertrauenswürdig ist (RIS-Justiz RS0020867).

1.4. Ob ein erheblich nachteiliger Gebrauch anzunehmen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab, deren rechtliche Würdigung vom Obersten Gerichtshof nicht zu überprüfen ist, außer es läge eine auffallende und im Interesse der Rechtssicherheit zu korrigierende Fehlbeurteilung der Zumutbarkeit einer Fortsetzung des Bestandverhältnisses vor (RIS-Justiz RS0021018, RS0068103, RS0113693).

2. Dem Beklagten wurde mit Bescheid der Abteilung 37 des Magistrats der Stadt Wien (Baupolizei) vom 12. 7. 1996 die Zusammenlegung der beiden von ihm gemieteten Wohnungen Top 32 und 33 im 3. Stock zu einer Bestandseinheit bewilligt. Die vom Beklagten damals vorgenommenen baulichen Veränderungen (Mauerdurchbrüche zwecks Schaffung von Durchgängen sowie Schließung einer Öffnung an anderer Stelle) wurden – auch aus statischer Sicht – fachgerecht ausgeführt. Gleiches gilt für gleichartige im Zeitraum 2015/2016 gesetzte Maßnahmen. Sowohl 1996 als auch 2015/2016 unterzog sich der Beklagte den baubehördlichen Verfahren, er hielt dabei allein nicht alle formellen Vorschriften der Wiener Bauordnung ein; beispielsweise unterließ er eine Fertigstellungsanzeige, die Schließung eines Gangfensters fand keine Beachtung im Plan.

Es ist jedenfalls vertretbar, wenn die Vorinstanzen diese Sachlage dahingehend beurteilten, dass der Auflösungstatbestand nach § 30 Abs 2 Z 3 MRG (§ 1118 erster Fall ABGB) nicht verwirklicht ist. Daran ändert der Hinweis der Revisionswerberin auf § 129 Abs 2 Wr BauO – wonach der Eigentümer (jeder Miteigentümer) dafür zu sorgen hat, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen und dergleichen) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden – nichts, bleibt doch im Dunkeln, welche Haftung die Klägerin konkret zu befürchten hätte, wurden doch die Arbeiten sachgerecht und statisch unbedenklich ausgeführt. Ebenso lässt der Hinweis der Revisionswerberin auf § 129b Abs 2 Wr BauO – wonach der Eigentümer (jeder Miteigentümer) einer Liegenschaft der Behörde gegenüber für alle der BauO widersprechenden Zustände auf seiner Liegenschaft, die von einer dritten Person mit oder ohne seine Zustimmung hervorgerufen worden sind, neben dieser haftet – und damit verbunden auf die Verwaltungsstrafbestimmung des § 135 Abs 1 Wr BauO – wonach Übertretungen der Wr BauO und der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen mit einer Geldstrafe bis zu 21.000 EUR, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen, bestraft werden – die Rechtsanschauung der Vorinstanzen nicht unvertretbar erscheinen, ergibt sich doch aus § 129b Abs 2 Wr BauO keine allgemeine verwaltungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit für Delikte, für die der Eigentümer nicht verantwortlich ist, zB eine Bauausführung ohne Bewilligung (VwGH 94/05/0245 = VwSlgNF 14.301A; Moritz, Bauordnung für Wien5, 381; Kirchmayer, Wiener Baurecht4, 536).

3. Insgesamt gelingt es der Klägerin nicht, mit ihren Ausführungen eine erhebliche Rechtsfrage aufzuzeigen. Die außerordentliche Revision war daher zurückzuweisen.

Textnummer

E120541

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2017:0080OB00123.17X.1220.000

Im RIS seit

06.02.2018

Zuletzt aktualisiert am

22.03.2019

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