jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2018/5/29 1Ob82/18t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.05.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Sailer als Vorsitzenden sowie die Hofräte Univ.-Prof. Dr. Bydlinski, Mag. Wurzer, Mag. Dr. Wurdinger und die Hofrätin Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei L***** GmbH, *****, vertreten durch die KRONBERGER Rechtsanwälte Gesellschaft mbH, Wien, gegen die beklagte Partei A***** D*****, vertreten durch Dr. Werner Loos, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 14. März 2018, GZ 38 R 303/17s-48, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 4. August 2017, GZ 22 C 163/16w-42, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1.1. Ein erheblich nachteiliger Gebrauch vom Mietgegenstand im Sinn des § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG 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 (RIS-Justiz RS0020940 [T6]; RS0067832; RS0068076; RS0102020), oder wenn durch das nachteilige Verhalten des Mieters wichtige wirtschaftliche oder persönliche Interessen des Vermieters oder der anderen Mieter gefährdet werden (RIS-Justiz RS0020940 [T11]; RS0021031; RS0070348). Ein Verschulden des Mieters ist nicht erforderlich; es genügt, dass sich der Mieter des nachteiligen Verhaltens bewusst war oder bewusst sein musste, wobei der Maßstab eines durchschnittlichen Mieters zugrunde zu legen ist (RIS-Justiz RS0020981 [zu § 1118 ABGB]; RS0067957 [T4]; RS0070243 [T1]; RS0070433 [T1, T5]).

1.2. Maßgeblich für die Beurteilung, ob ein geltend gemachter Kündigungsgrund verwirklicht wird, ist der Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung. Allerdings kann eine Einstellung eines dem Mieter zum Vorwurf gemachten Verhaltens nach der Aufkündigung bei der Beurteilung, ob das Gesamtverhalten die Aufkündigung im Einzelfall rechtfertigte, mitberücksichtigt werden (RIS-Justiz RS0070378). Eine Verhaltensänderung nach Einbringung der Aufkündigung hat nur dann Einfluss auf das Schicksal der Aufkündigung, wenn der Schluss zulässig ist, dass die Wiederholung der bisherigen Unzukömmlichkeiten auszuschließen ist (RIS-Justiz RS0070378 [T2]; RS0070340).

1.3. Ob ein erheblich nachteiliger Gebrauch anzunehmen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (RIS-Justiz RS0021018; RS0068103; RS0113693).

2. Das Berufungsgericht ist von den genannten Grundsätzen der Rechtsprechung nicht abgewichen. Seine Beurteilung, dass der beklagten Mieterin unter den konkreten Umständen des Einzelfalls ihr nachteiliges Verhalten weder erkennbar noch bewusst gewesen sein hat müssen, weil ein technischer Sachverständiger zur Zeit der Durchführung der drei Mauerdurchbrüche, die die Beklagte nicht durch einen befugten Gewerbetreibenden herstellen ließ, die Verwendung der Fertigteilüberlager für Wanddurchbrüche als „offenbar unbedenklich" ansah, ist zumindest vertretbar. Zwar wären zum Zeitpunkt der Errichtung Stahlrahmen zur Versteifung (für bzw gegen allfällige Erdbebeneinwirkungen) einzusetzen gewesen, wovon aber nicht einmal der von der Hausverwaltung beigezogene technische Gutachter anlässlich der Einreichung dieses Bauvorhabens ausging. Mit der Behauptung, dass „derartige Arbeiten jedenfalls zu statischen Veränderungen oder in weiterer Folge zu statischen Problemen führen können", geht die Klägerin nicht vom festgestellten Sachverhalt aus.

Ebenso wenig korrekturbedürftig ist, dass das Berufungsgericht das Gesamtverhalten der Beklagten mitberücksichtigte, die sogleich nach Vorliegen des im erstinstanzlichen Verfahren eingeholten Sachverständigengutachtens die gesetzten Baumaßnahmen nachträglich durch einen befugten Gewerbetreibenden und durch Einsetzung von Stahlrahmen sach- und fachgerecht sanieren sowie überdies ein Bauverfahren durchführen ließ und dabei auch einen Befund samt statischen Berechnungen vorlegte. Da weder Schäden auftraten, noch Schadenseintritte konkret drohten (eine Gefahr für die Standfestigkeit des Gebäudes wird nach den Feststellungen nur im Falle eines Erdbebens schlagend), musste die Beklagte – entgegen der Ansicht der Klägerin – nicht bereits zuvor „sofort Abhilfe" schaffen.

3. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 510 Abs 3 ZPO).

Textnummer

E121997

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0010OB00082.18T.0529.000

Im RIS seit

13.07.2018

Zuletzt aktualisiert am

13.07.2018

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