jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2019/6/25 1Ob103/19g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.06.2019

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Univ.-Prof. Dr. Bydlinski als Vorsitzenden sowie die Hofräte und die Hofrätin Mag. Wurzer, Mag. Dr. Wurdinger, Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer und Dr. Parzmayr als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Dr. Y***** D***** und 2. N***** D*****, vertreten durch Mag. Markus Adam, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei P***** V*****, vertreten durch Mag. Barbara Seebacher, Rechtsanwältin in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 3. April 2019, GZ 39 R 301/18f-71, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Meidling vom 6. September 2018, GZ 6 C 29/17y-61, 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. 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 unter anderem vor, wenn durch das nachteilige Verhalten des Mieters wichtige wirtschaftliche oder persönliche Interessen des Vermieters oder der anderen Mieter geschädigt oder gefährdet werden (RIS-Justiz RS0020940 [T11]; vgl RS0021031; RS0070348). 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 (RS0021018; RS0068103; RS0113693). Das ist hier nicht der Fall.

2. Der Einbau des Badezimmers durch den beklagten Mieter erfolgte 1980 mit (mündlicher) Genehmigung des damaligen Alleineigentümers. Die durchgeführten Baumaßnahmen entsprachen den damals geltenden Vorschriften der Bauordnung für Wien. Der Einbau des Bades und WC wurde im Jahr 1999 baubehördlich bewilligt, wobei im vom damaligen Wohnungseigentümer der Baubehörde vorgelegten Einreichplan die Raumaufteilung (Badezimmer/Schlafkoje) spiegelverkehrt eingezeichnet war. Die Situierung des Badezimmers im Einreichplan entspricht nicht dem tatsächlichen Bestand (spiegelverkehrte Ausführung), was auf einem Irrtum des vormaligen Wohnungseigentümers beruht. Die spiegelverkehrte Ausführung stellt eine geringfügige Änderung dar, die im Sinn eines einfachen Planwechsels in Form einer Bauanzeige gemäß § 62 Bauordnung für Wien der Behörde angezeigt

werden kann. Die damit verbundenen Kosten belaufen sich auf ca 1.200 EUR inklusive USt. Seit der Errichtung des Badezimmers gab es keine Feuchtigkeitsschäden im Bestandobjekt oder im Haus.

Das Berufungsgericht führte aus, dass den Klägern, die das Bestandobjekt erst im Jahr 2012 erwarben, (durch den bislang noch nicht vorgenommenen Planwechsel durch den Beklagten, der nach dem Mietvertrag „alle behördlichen Vorschriften … zu beachten“ hat,) weder eine Verwaltungsstrafe konkret drohen könnte, noch die Verhängung einer Verwaltungsstrafe von der Behörde bereits angedroht worden sei. Durch den im Jahr 1980 erfolgten Badezimmereinbau seien keine wichtigen Interessen von ihnen betroffen. Der Einbau des Bades und WC sei behördlich genehmigt und entspreche damit dem Baukonsens, die Vertrauenswürdigkeit des beklagten Mieters gegenüber den klagenden Wohnungseigentümern sei nicht erschüttert und der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG nicht verwirklicht. Diese Beurteilung ist nicht zu beanstanden. Wenn das Berufungsgericht bei dieser Sachlage nicht von einem grob nachteiligen Gebrauch des Mieters ausging, ist darin keine vom Obersten Gerichtshof im Interesse der Rechtssicherheit aufzugreifende Fehlbeurteilung zu erblicken.

Die Revision der Kläger, die sich mit den Argumenten des Berufungsgerichts nicht fundiert auseinandersetzt, bringt keine Rechtsfragen der in § 502 Abs 1 ZPO geforderten Bedeutung zur Darstellung. Das Rechtsmittel ist daher zurückzuweisen.

Textnummer

E125569

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:0010OB00103.19G.0625.000

Im RIS seit

19.07.2019

Zuletzt aktualisiert am

19.07.2019

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