jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2020/4/24 7Ob200/19s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.04.2020

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Kalivoda als Vorsitzende und die Hofrätinnen und Hofräte Hon.-Prof. Dr. Höllwerth, Dr. Solé, Mag. Malesich und MMag. Matzka als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Dr. S***** S*****, 2. N***** S*****, 3. M***** S*****, 4. M***** P*****, 5. Dr. K***** E*****, vertreten durch Mag. Markus Passer, Rechtsanwalt in Graz, und deren Nebenintervenienten 1. Mag. J***** W*****, 2. Dr. K***** L*****, vertreten durch Gibel Zirm Rechtsanwälte GmbH & Co KG in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. G***** D*****, und 2. T***** D*****, vertreten durch Mag. Michael Medwed und Mag. Johann Sparowitz, Rechtsanwälte in Graz, wegen Aufkündigung, über die Revisionen der klagenden Parteien und der Nebenintervenienten gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 25. September 2019, GZ 5 R 132/19x-62, womit das Urteil des Bezirksgerichts Graz-Ost vom 27. März 2019, GZ 212 C 90/16z-56, abgeändert wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Den Revisionen wird Folge gegeben.

Die angefochtene Entscheidung wird dahin abgeändert, dass das Urteil des Erstgerichts insgesamt wiederhergestellt wird.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, den klagenden Parteien die mit 7.209,71 EUR (darin enthalten 1.258,08 EUR an USt und 278,20 EUR an Barauslagen) und den Nebenintervenienten die mit 6.132,31 EUR (darin enthalten 1.022,05 EUR an USt) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger und die Nebenintervenienten sind Eigentümer und Fruchtgenussberechtigte der Liegenschaft EZ *****, mit dem darauf befindlichen Gebäude mit der Grundstücksadresse *****.

Die Beklagten sind aufgrund eines am 7. 2. 1983 abgeschlossenen Mietvertrags Hauptmieter des im Erdgeschoss des Hauses gelegenen Geschäftslokals samt Nebenraum mit einer Fläche von ca 30 m², des im ersten Obergeschoss gelegenen Raumes mit einer Fläche von ca 40 m2 sowie aufgrund der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 2. 12. 1986 eines Kellerraums mit einer Fläche von ca 30 m2. Der Mietvertrag lautet auszugsweise:

„§ 6 Erhaltungspflicht

[...]

Prinzipiell werden den Mietern alle Umbauarbeiten gestattet, die zur zweckentsprechenden Benützung des Mietobjekts dienen. Im Einzelfall ist es jedoch erforderlich, dass die Mieter den Vermietern rechtzeitig die entsprechenden Pläne vorlegen, die Arbeiten durch hiezu befugte Gewerbetreibende ausführen lassen und alle

behördlichen Vorschriften, insbesondere die baubehördlichen, vollinhaltlich einhalten. In diesem Zusammenhang nehmen die Mieter ausdrücklich zur Kenntnis, dass das gegenständliche Haus, in welchem sich der Mietgegenstand befindet, unter Denkmalschutz steht.

[...]"

2015 kam es ohne Befassung der Kläger zu einer schriftlichen Vereinbarung hinsichtlich einer Teiluntervermietung des Bestandobjekts zwischen den Beklagten und der auf Malta ansässigen P***** Ltd, welche wiederum mit der V***** GmbH einen „Managementvertrag" abschloss, der den Betrieb einer Weinbar im Erdgeschoss und einer Weinbibliothek im Obergeschoss des Bestandobjekts ab August 2015 zum Ziel hatte.

Der Erstbeklagte ging im Laufe des bestehenden Bestandverhältnisses davon aus, innerhalb seines Geschäftslokals – bis auf den laut Mietvertrag zu berücksichtigenden Denkmalschutz – an keinerlei Einschränkungen hinsichtlich baulicher Maßnahmen und Veränderungen gebunden zu sein. Aus diesem Grund ließ er diverse Umbauarbeiten von Fachfirmen durchführen, ohne jedoch zuvor die Eigentümer zu verständigen.

Aufgrund von Umbaumaßnahmen zur entsprechenden Adaptierung des Bestandobjekts, über die die Kläger von den Beklagten nicht in Kenntnis gesetzt wurden, kam es zu dem Besitzstörungsverfahren 220 C 143/15a des Bezirksgerichts Graz-Ost, das aufgrund der nachfolgenden Einigung vom 31. Juli 2015 (Punktation) mit Ruhen endete. In dieser Vereinbarung wurden im Sinn einer vertraglichen Anpassung des Bestandvertrags die näheren Modalitäten des Betriebs und der Nutzung der Weinbar mit Weinbibliothek festgelegt. Erklärtes Ziel war es dabei, langfristig eine Einigung zwischen den Eigentümern des Hauses und den Beklagten sowie den Betreibern der Bar zu erzielen, um weitere (gerichtliche) Auseinandersetzungen zu vermeiden. Der maßgebliche Inhalt der Punktation lautet:

„1. Dem Betrieb der Weinbar im Erdgeschoss (mit der Nutzung von ca 20 Personen, +/- drei Personen) sowie der Nutzung als 'Weinbibliothek' im Obergeschoss (gelegentliche geschlossene Veranstaltungen mit maximal 20 Personen, +/- drei Personen, keine Tagesgastromonie) wird grundsätzlich zugestimmt.

[...]

21. Die Be-/Entlüftung der Weinbar im Erdgeschoss soll über die neu auszuführende Brandschutzglastür im Erdgeschoss in das Stiegenhaus erfolgen. Die Mieterin wird jedoch versuchen, alternativ eine Be-/Entlüftung über einen Hauskamin, der an die Mietfläche im Erdgeschoss anschließt umzusetzen und verpflichtet sich dies auf ihre eigenen Kosten herzustellen.

[...]"

Das Objekt befindet sich in der Altstadtschutzzone 1 nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz; danach ist jede Änderung des äußeren Erscheinungsbilds nach dem Stmk BauG genehmigungspflichtig. Das gegenständliche Objekt steht zusätzlich unter Denkmalschutz. Die derzeit vorhandene Be-/Entlüftungsanlage wurde weder über das Glasportal im Stiegenhaus noch über einen Kamin hergestellt. Die Zuluft für die Lüftungsanlage wird in der Sockelzone des Geschäftslokals in der H*****gasse angesaugt. Die im Sockel des Geschäftslokals angebrachte Mündung der Zuluftleitungen war im Bauansuchen nicht enthalten. Diese Bauführung stellt eine Veränderung des äußeren Erscheinungsbilds des Gebäudes dar. Die erforderlichen Bewilligungen nach dem Stmk BauG und dem Denkmalschutzgesetz (DMSG) liegen nicht vor. Nicht festgestellt werden konnte, ob die Be-/Entlüftung laut Pkt 21. der Punktation vor oder nach dem 31. 7. 2015 hergestellt wurde.

Mit ihrer Aufkündigung vom 8. 4. 2016 kündigten die Kläger den Beklagten den Mietvertrag betreffend das Bestandobjekt unter Geltendmachung (soweit hier relevant) des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG zum 31. 7. 2016 auf. Die Beklagten hätten ohne Zustimmung der Kläger allgemeine Teile des Hauses in Anspruch genommen, um umfassende Umbautätigkeiten durchzuführen. Ein diesbezüglich beim Bezirksgericht Graz-Ost zu 220 C 143/15a anhängiges Besitzstörungsverfahren sei durch einen außergerichtlichen Vergleich beendet worden. In diesem sei festgehalten worden, dass die Be- und Entlüftung über das Stiegenhaus bzw einen Kamin erfolgen solle. Ungeachtet dieser im Vergleich getroffenen Regelung sei durch Kernbohrungen ein Zugang zu dem im Erdgeschoss befindlichen Lokal sowie ein Zugang zur H*****gasse hergestellt worden. Dabei sei die Außenfassade demontiert und Belüftungsstutzen montiert worden. Diese Umbautätigkeiten, die baubewilligungspflichtig und bewilligungspflichtig durch die Denkmalschutzbehörde seien, seien ohne Zustimmung der Kläger erfolgt.

Die Nebenintervenienten schlossen sich dem Vorbringen der Kläger an.

Die Beklagten erhoben Einwendungen, bestritten das Klagsvorbringen und beantragen die Aufhebung der Aufkündigung. Sie hätten sich stets an ihre vertraglichen Verpflichtungen gehalten. Betreffend die Be- und Entlüftungsanlage der Bar sei Einvernehmlichkeit hergestellt und über Wunsch die Entlüftung über den Kamin geführt worden. Da es technisch nicht möglich gewesen sei, Zu- und Abluft nebeneinander durch den vorhandenen Altkamin zu führen, erfolge nunmehr die Entlüftung über den Außenbereich. Dabei sei nicht die Außenfassade des Hauses „demontiert", sondern es seien dort nur „Lüftungsstützen" angebracht worden. Auch seien keine „Durchbohrungen" oder Änderungen der Fassade erfolgt. Die Zuluft erfolge über ein bestehendes, vor Jahren zubetoniertes Kellerfenster. Die beiden vertikalen Bohrungen in der Betonverfüllung seien gemäß den gewerblichen Auflagen mit Schutzabdeckung gesichert. Eine Zustimmung der Sachverständigenkommission bzw des Bundesdenkmalamts sei nicht erforderlich. Alle Arbeiten seien von Fachunternehmen ausgeführt und behördlich, auch vom Rauchfangkehrermeister genehmigt worden. Von den Arbeiten seien die Eigentümer schriftlich in Kenntnis gesetzt und dem Vertreter der Kläger seien auch sämtliche Pläne der Umbauarbeiten vorgelegt worden. Nachdem die Beklagten aufgrund des Gutachtens des Sachverständigen im gegenständlichen Verfahren Kenntnis davon erlangten, dass die straßenseitige Entlüftung einer behördlichen Bewilligung bedürfe, hätten sie den Auftrag an ihren Architekten erteilt, ein entsprechendes Ansuchen vorzubereiten. Die Kläger würden die Zustimmung hiezu verweigern.

Das Erstgericht erkannte die Aufkündigung als rechtswirksam und verpflichtete die Beklagten zur geräumten Übergabe. Die Kläger hätten sich grundsätzlich mit umfangreichen Umbauarbeiten in der Punktation einverstanden erklärt. Die Ansaugung der Zuluft für die Lüftungsanlage erfolge aber entgegen den Vorgaben der Kläger (Glasportal im Stiegenhaus, Kamin) in der Sockelzone des Geschäftslokals. Dies sei nicht im Bauansuchen enthalten und auch nicht baubehördlich gedeckt. Es handle sich um eine Veränderung des äußeren Erscheinungsbilds des Gebäudes, welche nach dem Stmk BauG genehmigungspflichtig sei. Auch die erforderliche Bewilligung der Denkmalschutzbehörde liege nicht vor. Die Beklagten hätten bereits im Mietvertrag zur Kenntnis genommen, dass das Haus unter Denkmalschutz stehe. Die Baumaßnahme stelle eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietgegenstands dar, die Schädlichkeit dieser baulichen Veränderung sei objektiv erkennbar. § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG ziele auf den objektiven Nachweis der Substanzgefährdung und den Verlust der Vertrauenswürdigkeit des Bestandnehmers ab. Es sei kein Verschulden des Mieters erforderlich, wohl aber das Bewusstsein der Vertragswidrigkeit, wie es von einem vertrauenswürdigen Durchschnittsmieter erwartet werden könne. Die Beklagten seien sich der Vertragswidrigkeit der Umbauarbeiten auch bewusst gewesen. Dieses Verhalten verwirkliche den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG.

Das Berufungsgericht änderte das angefochtene Urteil dahin ab, dass es die Aufkündigung aufhob und das auf geräumte Übergabe gerichtete Begehren abwies. Habe ein Mieter vertraglich eine Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht übernommen, so könne der Vermieter vom Auflösungsrecht des § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG nur dann Gebrauch machen, wenn der Mieter dieser Verpflichtung in einem erheblichen Maß nicht nachgekommen sei, wenn also etwa eine Substanzschädigung des Bestandobjekts drohe oder hiedurch wichtige Interessen des Vermieters in einer Weise verletzt würden, dass dies einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Vermieters gleichkomme. Nicht jede gesetz- oder vertragswidrige Verwendung eines Bestandgegenstands oder jedes sonstige vertragswidrige Verhalten durch einen Bestandnehmer rechtfertige eine Vertragsauflösung nach § 30 Abs 2 Z 3 MRG. Der Bestandgeber habe vielmehr in erster Linie nur das Recht, die Unterlassung der unzulässigen Benützung oder des vertragswidrigen Verhaltens zu begehren. Der bloße Umstand, dass eine Ansaugung von Luft in einer visuell unauffälligen Art erfolge, welche nicht bau- oder denkmalbehördlich genehmigt sei, könne für sich allein und ohne nähere Darlegung nicht als so wichtige Interessenverletzung angesehen werden, dass eine Vertragsauflösung nach § 30 Abs 2 Z 3 MRG gerechtfertigt wäre, weil andere Rechtsbehelfe als ausreichend angesehen werden müssten.

Dagegen wenden sich die Revisionen der Kläger und Nebenintervenienten mit einem Abänderungsantrag; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagten begehren in der ihnen vom Obersten Gerichtshof freigestellten Revisionsbeantwortung, die Revisionen zurückzuweisen; hilfsweise ihnen nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

1. Die Aktivlegitimation der Kläger wurde nicht in Zweifel gezogen.

2.1 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 RS0020981, RS0067832, RS0068076), oder wenn durch das nachteilige Verhalten des Mieters wichtige wirtschaftliche oder persönliche Interessen des Vermieters oder anderer Mieter geschädigt oder gefährdet werden (vgl RS0020940, RS0021031, RS0070348).

2.2 Die Vornahme von baulichen Veränderungen durch den Mieter ohne Zustimmung des Bestandgebers rechtfertigt die Auflösung des Bestandvertrags gemäß § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG (§ 1118 erster Fall ABGB), wenn die vom Mieter vorgenommenen Veränderungen für die Bestandsache erheblich nachteilig sind. Sachgemäß durchgeführte Vorkehrungen zur Verbesserung oder Modernisierung des Bestandgegenstands können den Auflösungstatbestand grundsätzlich nicht erfüllen (RS0067816). Derartige bauliche Veränderungen, die den Intentionen des Bestandgebers zuwiderlaufen, können aber 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 (RS0067816 [T4]).

2.3 § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall 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, dass er nicht mehr vertrauenswürdig ist (RS0020867). Ein Verschulden des Mieters ist dazu nicht erforderlich; es genügt, dass sich der Mieter des nachteiligen Verhaltens bewusst war (RS0020867, RS0020981, RS0067957, RS0070243), oder bewusst sein musste (RS0070433), wobei der Maßstab eines durchschnittlichen Mieters zugrunde zu legen ist.

2.4 Eine der Auflösungserklärung bzw der Aufkündigung vorangehende Abmahnung ist als Erfordernis redlicher Rechtsausübung nur dann erforderlich, wenn dem Mieter die Schädlichkeit des Gebrauchs nicht ohne weiteres erkennbar ist (RS0021058; vgl 7 Ob 225/00i; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht22 I § 30 Rz 17).

2.5 Verstöße des Mieters gegen vertragliche Verpflichtungen an sich stellen noch keinen wichtigen Kündigungsgrund dar, weil ihnen durch Klage auf Zuhaltung oder Unterlassung begegnet werden kann (RS0070225). Dies gilt aber nur für Kündigungen aufgrund der Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG, nicht auch für den Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs nach § 30 Abs 2 Z 3 MRG, für den die vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts Tatbestandsmerkmal ist (RS0070225 [T1]; 5 Ob 34/16k).

2.6 Der Mieter haftet für den erheblich nachteiligen Gebrauch des Mietgegenstands durch den Untermieter (RS0026282).

2.7 Gemäß § 4 Abs 1 DMSG ist bei Denkmälern die unter Denkmalschutz stehen, die Zerstörung sowie jede Veränderung, die den Bestand (Substanz), die überlieferte (gewachsene) Erscheinung oder künstlerische Wirkung beeinflussen könnte, ohne Bewilligung gemäß § 5 Abs 1 leg cit verboten. Zielsetzung des Denkmalschutzes ist die Erhaltung der überkommenen schutzwürdigen Bausubstanz (des Kulturgutes) als solche. Nach der Anordnung des § 5 Abs 1 leg cit bedarf die Zerstörung sowie jede Änderung eines Denkmals gemäß § 4 Abs 1 leg cit der Bewilligung des Bundesdenkmalamts, es sei denn, es handelt sich um eine Maßnahme bei Gefahr in Verzug (VwGH 93/09/0035).

2.8 Im vorliegenden Fall steht das Objekt unter Denkmalschutz. Den Klägern ist damit jedenfalls ein wichtiges Interesse daran zuzugestehen, dieses Objekt in seiner bestehenden und denkmalgeschützten Form zu erhalten. Insbesondere Änderungen des äußeren Erscheinungsbilds laufen ihren Intentionen zuwider. Die Beklagten wurden auch bereits im Mietvertrag auf den Umstand hingewiesen, dass das Objekt unter Denkmalschutz steht und bei Umbauarbeiten jedenfalls die behördlichen Vorschriften einzuhalten sind. Im Zuge eines – wegen eigenmächtiger Umbauarbeiten der Mieter – von den Klägern angestrengten Besitzstörungs-verfahrens wurde eine Einigung mit dem Ziel getroffen, weitere Auseinandersetzungen zu vermeiden. Die Kläger stimmten in dieser Vereinbarung auch einer Be- und Entlüftung in einer bestimmten Form (über die Brandschutzglastür bzw über den Hauskamin) zu. Die Zustimmung umfasste ganz offenkundig keine Veränderung des äußeren Erscheinungsbilds. Von dieser abweichend erfolgte durch die Beklagten der Einbau einer Be-und Entlüftungsanlage, dem nicht nur die behördlichen Bewilligungen nach dem Stmk BauG, sondern auch jene nach dem DMSG fehlten. Der Einbau wurde darüber hinaus auch noch durch einen Eingriff in die Bausubstanz, durch die Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen des Hauses und insbesondere durch eine Änderung des denkmalgeschützten Erscheinungsbilds des Hauses vorgenommen. Irrelevant ist dabei, ob diese

Maßnahmen schon zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung gesetzt waren oder erst unmittelbar daran durchgeführt wurden. Im ersten Fall hätten die Beklagten die Vereinbarung in dem Wissen geschlossen, dass sie bereits einen davon abweichenden Zustand geschaffen hatten. Im zweiten Fall musste den Beklagten bewusst sein, dass die Umbaumaßnahmen im Widerspruch zu der unmittelbar davor getroffenen Vereinbarung standen und damit vertragswidrig waren. Durch dieses Vorgehen der Beklagten, von konkreten baulichen Vorgaben der Vermieter, zu deren Einhaltung sie sich ausdrücklich verpflichtet hatten, einseitig abzugehen und zusätzlich die erforderlichen behördlichen Bewilligungen nicht einzuholen, ist das für das Weiterbestehen des Bestandvertrags erforderliche Vertrauen weggefallen.

2.9 Das Vorliegen des Kündigungsgrundes des § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG ist damit zu bejahen. Auf die weiteren im Revisionsverfahren noch geltend gemachten Kündigungsgründe kommt es daher nicht an.

3. Der Revision war daher Folge zu geben. Die Kostenentscheidung gründet auf die §§ 41, 46, 50 ZPO. Die Pauschalgebühr ist nur den Klägern zuzusprechen. Erheben die Partei und der auf ihrer Seite beigetretene Nebenintervenient ein Rechtsmittel, ist die Pauschalgebühr nur einmal zu entrichten (RS0111757).

Textnummer

E128450

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:0070OB00200.19S.0424.000

Im RIS seit

08.07.2020

Zuletzt aktualisiert am

23.09.2020

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