

TE OGH 2026/1/27 1Ob184/25b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.01.2026

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Mag. Dr. Wurdinger als Vorsitzenden sowie die Hofrätin und die Hofräte Dr. Steger, Mag. Wessely-Kristöfel, Dr. Parzmayr und Dr. Vollmaier als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei DDr. M*, vertreten durch die WEINBERGER Rechtsanwaltskanzlei GmbH in Salzburg, gegen die beklagten Parteien 1. W*, 2. M*, beide vertreten durch Mag. Robert Kirchgaßner, LL.M., Rechtsanwalt in Mattighofen, wegen Räumung und 20.000 EUR sA, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 5. November 2025, GZ 2 R 134/25a-63, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

[1] Der Kläger überließ den Beklagten Ende 2013 eine ihm gehörende Liegenschaft samt Wohnhaus zum Bewohnen gegen Leistung der Gemeindeabgaben sowie der Prämie für die Gebäudeversicherung.

[2] Die Vorinstanzen wiesen sein – auf Widerruf eines Prekariums, in eventu auf Kündigung eines Leihvertrags gestütztes – Räumungsbegehren sowie sein auf Zahlung von 20.000 EUR sA gerichtetes Schadenersatzbegehren ab.

Rechtliche Beurteilung

[3] Die außerordentliche Revision des Klägers zeigt keine Rechtsfragen von der Qualität des § 502 Abs 1 ZPO auf.
[3] Die außerordentliche Revision des Klägers zeigt keine Rechtsfragen von der Qualität des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO auf.

[4] 1. Nach Ansicht der Vorinstanzen vermochte der Kläger keinen wichtigen Grund für die vorzeitige Auflösung des zwischen den Parteien begründeten Dauerschuldverhältnisses nachzuweisen.

[5] Soweit er kritisiert, er wisse bis heute nicht, welches Vertragsverhältnis konkret vorliegen solle, ist ihm zu erwidern, dass er sich – abgesehen von einer Bittleihe, die von den Vorinstanzen verneint wurde und in dritter Instanz nicht mehr ins Treffen geführt wird – nur auf einen Leihvertrag berufen hat. Darüber hinaus ist die rechtliche Relevanz der Frage, ob das Vertragsverhältnis als Leih- oder als Bestandvertrag zu qualifizieren ist, nicht ersichtlich, weil nach

Auffassung der Vorinstanzen zwischen den Streitteilen ein auf die Lebenszeit des Klägers befristetes – und damit nach allgemeinen Grundsätzen (vgl RS0018305) vorzeitig so oder so nur aus wichtigem Grund auflösbares – Vertragsverhältnis begründet wurde. Mit dieser Beurteilung setzt sich der Kläger in seiner Revision nicht auseinander (RS0043338 [T15, T20]). [5] Soweit er kritisiert, er wisse bis heute nicht, welches Vertragsverhältnis konkret vorliegen solle, ist ihm zu erwidern, dass er sich – abgesehen von einer Bittleihe, die von den Vorinstanzen verneint wurde und in dritter Instanz nicht mehr ins Treffen geführt wird – nur auf einen Leihvertrag berufen hat. Darüber hinaus ist die rechtliche Relevanz der Frage, ob das Vertragsverhältnis als Leih- oder als Bestandvertrag zu qualifizieren ist, nicht ersichtlich, weil nach Auffassung der Vorinstanzen zwischen den Streitteilen ein auf die Lebenszeit des Klägers befristetes – und damit nach allgemeinen Grundsätzen vergleiche RS0018305) vorzeitig so oder so nur aus wichtigem Grund auflösbares – Vertragsverhältnis begründet wurde. Mit dieser Beurteilung setzt sich der Kläger in seiner Revision nicht auseinander (RS0043338 [T15, T20]).

[6] 2. Welche schwerwiegenden Gründe die Unzumutbarkeit der Fortsetzung eines Dauerschuldverhältnisses bewirken und zu dessen Auflösung berechtigen, ist jeweils im Einzelfall – nach Abwägung aller dafür und dagegen sprechenden Gegebenheiten (RS0027780 [T41]) – zu beurteilen und begründet typischerweise keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung (RS0042834; RS0111817 ua). Eine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung bringt der Revisionswerber nicht zur Darstellung.

[7] Dass seine Interessen durch die gegen ihn geführten Verwaltungsstrafverfahren beeinträchtigt wurden, bezweifelten auch die Vorinstanzen nicht. Sie kamen jedoch zu dem Schluss, dass die (einmalige) Weigerung des Erstbeklagten, eine feuerpolizeiliche Überprüfung durchführen zu lassen, bei einer Abwägung aller Umstände nicht schwerwiegend genug gewesen sei, um eine vorzeitige Auflösung des Vertrags zu rechtfertigen, zumal die feuerpolizeiliche Überprüfung im Folgejahr durchgeführt und das Verwaltungsstrafverfahren gegen den Kläger eingestellt wurde. An dieser Einschätzung ändert auch das zweite vom Kläger ins Treffen geführte Verwaltungsstrafverfahren nichts, dem zugrunde lag, dass er bis 18. 1. 2023 die baubehördlichen Anordnungen im Bescheid vom Herbst 2022 nicht umgesetzt hatte, wobei hervorzuheben ist, dass er selbst die dem Bescheid vorhergehende Bauüberprüfung anregte: Der Revisionswerber legt nicht konkret und nachvollziehbar dar, wieso und inwieweit die Beklagten die Nichterfüllung des gegen ihn erlassenen Bescheids zu verantworten hätten. Aus den Feststellungen geht nicht hervor, dass die Beklagten den Inhalt des Bescheids überhaupt kannten. Allerdings steht fest, dass der Erstbeklagte, nachdem ihm der Bürgermeister mitgeteilt hatte, er müsse das Haus wegen Gefahr im Verzug räumen lassen, unverzüglich Maßnahmen ergriff, aufgrund derer aktuell keine Einsturzgefahr und keine Gefahr im Verzug mehr besteht. Der Hinweis auf den im Herbst 2022 wegen Einsturzgefahr des Gebäudes erlassenen Räumungsbescheid hilft dem Kläger daher auch nicht weiter. Sein Vorwurf, die Beklagten würden keine Gemeindeabgaben mehr zahlen, übergeht die Feststellung, dass die Beklagten zahlungsbereit sind, aber trotz Vorsprache bei der Gemeinde zuletzt keine Vorschreibungen mehr erhielten und der Kläger diese auch nicht an sie weiterleitete. Bereits das Erstgericht hat dem Kläger entgegengehalten, dass er nach den Feststellungen über die Zu- und Umbauarbeiten der Beklagten Bescheid wusste und auch den Einreichplan unterfertigte und dass sachgemäß durchgeführte Vorkehrungen zur Verbesserung bzw Modernisierung des Wohnhauses den Auflösungsstatbestand des erheblich nachteiligen Gebrauchs grundsätzlich nicht erfüllen (vgl RS0067816). Damit setzt sich der Revisionswerber nicht weiter auseinander. [7] Dass seine Interessen durch die gegen ihn geführten Verwaltungsstrafverfahren beeinträchtigt wurden, bezweifelten auch die Vorinstanzen nicht. Sie kamen jedoch zu dem Schluss, dass die (einmalige) Weigerung des Erstbeklagten, eine feuerpolizeiliche Überprüfung durchführen zu lassen, bei einer Abwägung aller Umstände nicht schwerwiegend genug gewesen sei, um eine vorzeitige Auflösung des Vertrags zu rechtfertigen, zumal die feuerpolizeiliche Überprüfung im Folgejahr durchgeführt und das Verwaltungsstrafverfahren gegen den Kläger eingestellt wurde. An dieser Einschätzung ändert auch das zweite vom Kläger ins Treffen geführte Verwaltungsstrafverfahren nichts, dem zugrunde lag, dass er bis 18. 1. 2023 die baubehördlichen Anordnungen im Bescheid vom Herbst 2022 nicht umgesetzt hatte, wobei hervorzuheben ist, dass er selbst die dem Bescheid vorhergehende Bauüberprüfung anregte: Der Revisionswerber legt nicht konkret und nachvollziehbar dar, wieso und inwieweit die Beklagten die Nichterfüllung des gegen ihn erlassenen Bescheids zu verantworten hätten. Aus den Feststellungen geht nicht hervor, dass die Beklagten den Inhalt des Bescheids überhaupt kannten. Allerdings steht fest, dass der Erstbeklagte, nachdem ihm der Bürgermeister mitgeteilt hatte, er müsse das Haus wegen Gefahr im Verzug räumen lassen, unverzüglich Maßnahmen ergriff, aufgrund derer aktuell keine Einsturzgefahr und keine Gefahr im Verzug mehr besteht. Der Hinweis auf den im Herbst 2022 wegen Einsturzgefahr des Gebäudes erlassenen

Räumungsbescheid hilft dem Kläger daher auch nicht weiter. Sein Vorwurf, die Beklagten würden keine Gemeindeabgaben mehr zahlen, übergeht die Feststellung, dass die Beklagten zahlungsbereit sind, aber trotz Vorsprache bei der Gemeinde zuletzt keine Vorschreibungen mehr erhielten und der Kläger diese auch nicht an sie weiterleitete. Bereits das Erstgericht hat dem Kläger entgegengehalten, dass er nach den Feststellungen über die Zu- und Umbauarbeiten der Beklagten Bescheid wusste und auch den Einreichplan unterfertigte und dass sachgemäß durchgeführte Vorkehrungen zur Verbesserung bzw Modernisierung des Wohnhauses den Auflösungsstatbestand des erheblich nachteiligen Gebrauchs grundsätzlich nicht erfüllen (vergleiche RS0067816). Damit setzt sich der Revisionswerber nicht weiter auseinander.

[8] 3. Der Kläger bekämpft zwar die Rechtsansicht der Vorinstanzen, dass kein Schaden vorliege, wendet sich aber nicht gegen deren Beurteilung, dass das Verhalten der Beklagten nicht rechtswidrig war (vgl RS0118709). [8] 3. Der Kläger bekämpft zwar die Rechtsansicht der Vorinstanzen, dass kein Schaden vorliege, wendet sich aber nicht gegen deren Beurteilung, dass das Verhalten der Beklagten nicht rechtswidrig war (vergleiche RS0118709).

Textnummer

E146678

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2026:00100B00184.25B.0127.000

Im RIS seit

19.02.2026

Zuletzt aktualisiert am

19.02.2026

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