

TE OGH 2003/8/27 9Ob92/03z

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.08.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Spenling, Dr. Hradil, Dr. Hopf sowie Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Gebrüder N***** OEG, *****, vertreten durch Dr. Diethard Schimmer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1) A***** W*****, Kauffrau, 2) Robert H*****, Beamter, beide *****, beide vertreten durch Saxinger Chalupsky Weber & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Aufkündigung, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 14. Mai 2003, GZ 39 R 122/03k-44, 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.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nur zulässig, wenn die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt, etwa weil das Berufungsgericht von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes abweicht oder eine solche Rechtsprechung fehlt oder uneinheitlich ist (§ 502 Abs 1 ZPO). Eine Rechtsfrage dieser Qualität wird von der Revisionswerberin nicht aufgezeigt: Die Revision ist nur zulässig, wenn die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt, etwa weil das Berufungsgericht von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes abweicht oder eine solche Rechtsprechung fehlt oder uneinheitlich ist (Paragraph 502, Absatz eins, ZPO). Eine Rechtsfrage dieser Qualität wird von der Revisionswerberin nicht aufgezeigt:

Eine Kündigung wegen unleidlichen Verhaltens nach § 30 Abs 2 Z 3 MRG setzt eine Störung des friedlichen Zusammenlebens voraus, die durch längere Zeit fortgesetzt wird oder sich in häufigen Wiederholungen äußert und überdies nach ihrer Art das bei den besonderen Verhältnissen des einzelnen Falles erfahrungsgemäß geduldete Ausmaß übersteigt (RIS-Justiz RS0070303). Eine Kündigung wegen unleidlichen Verhaltens nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG setzt eine Störung des friedlichen Zusammenlebens voraus, die durch längere Zeit fortgesetzt wird oder sich in häufigen Wiederholungen äußert und überdies nach ihrer Art das bei den besonderen Verhältnissen des einzelnen Falles erfahrungsgemäß geduldete Ausmaß übersteigt (RIS-Justiz RS0070303).

Richtig führt die Revisionswerberin aus, dass das Verhalten des Mieters bei dieser Beurteilung nicht in Teilstücken zerlegt werden darf, sondern stets sein Gesamtverhalten entscheidend ist (RIS-Justiz RS0070321). Von diesem Grundsatz ging das Berufungsgericht durch Verweis auf die zutreffenden rechtlichen Ausführungen des Erstgerichtes aber ohnehin aus. Der Frage, ob es sich bei einem konkreten (Gesamt-)Verhalten um ein unleidliches Verhalten nach § 30 Abs 2 Z 3 MRG handelt, kommt jedoch entgegen der Auffassung der Revisionswerberin keine erhebliche Bedeutung iSd § 502 Abs 1 ZPO zu, sofern keine auffallende und im Interesse der Rechtssicherheit zu korrigierende Fehlbeurteilung der Zumutbarkeit einer Fortsetzung des Bestandverhältnisses vorliegt (RIS-Justiz RS0042984). Davon kann hier jedoch keine Rede sein. Das Berufungsgericht hat bei seiner Abwägung der konkreten Umstände im Einzelfall den ihm eingeräumten Ermessensspielraum nicht überschritten. Richtig führt die Revisionswerberin aus, dass das Verhalten des Mieters bei dieser Beurteilung nicht in Teilstücken zerlegt werden darf, sondern stets sein Gesamtverhalten entscheidend ist (RIS-Justiz RS0070321). Von diesem Grundsatz ging das Berufungsgericht durch Verweis auf die zutreffenden rechtlichen Ausführungen des Erstgerichtes aber ohnehin aus. Der Frage, ob es sich bei einem konkreten (Gesamt-)Verhalten um ein unleidliches Verhalten nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG handelt, kommt jedoch entgegen der Auffassung der Revisionswerberin keine erhebliche Bedeutung iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zu, sofern keine auffallende und im Interesse der Rechtssicherheit zu korrigierende Fehlbeurteilung der Zumutbarkeit einer Fortsetzung des Bestandverhältnisses vorliegt (RIS-Justiz RS0042984). Davon kann hier jedoch keine Rede sein. Das Berufungsgericht hat bei seiner Abwägung der konkreten Umstände im Einzelfall den ihm eingeräumten Ermessensspielraum nicht überschritten.

Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 7 MRG setzt das Fehlen einer regelmäßigen geschäftlichen Tätigkeit entweder in der vereinbarten Form und Intensität oder wenigstens in einer gleichwertigen Form voraus (RIS-Justiz RS0070431). Das Berufungsgericht stellte die für die Beurteilung dieser Rechtssache maßgebenden Grundsätze zur Auslegung des § 30 Abs 2 Z 7 MRG richtig dar. Es entspricht auch der ständigen Rechtsprechung, dass die Umwidmung von nur zur geschäftlichen Nutzung vermieteten Räumen in solche, die ausschließlich oder überwiegend Wohnzwecken dienen, den genannten Kündigungsgrund verwirklicht (RIS-Justiz RS0070455). Der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 7, MRG setzt das Fehlen einer regelmäßigen geschäftlichen Tätigkeit entweder in der vereinbarten Form und Intensität oder wenigstens in einer gleichwertigen Form voraus (RIS-Justiz RS0070431). Das Berufungsgericht stellte die für die Beurteilung dieser Rechtssache maßgebenden Grundsätze zur Auslegung des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 7, MRG richtig dar. Es entspricht auch der ständigen Rechtsprechung, dass die Umwidmung von nur zur geschäftlichen Nutzung vermieteten Räumen in solche, die ausschließlich oder überwiegend Wohnzwecken dienen, den genannten Kündigungsgrund verwirklicht (RIS-Justiz RS0070455).

Unstrittig ist, dass die Beklagten das gegenständliche, seinerzeit zu Geschäftszwecken angemietete Bestandobjekt teilweise auch zu Wohnzwecken verwenden. Die Beurteilung, welcher Zweck überwiegt, ist wiederum von den konkreten Umständen des jeweiligen Einzelfalles abhängig, die keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO begründen, sofern kein krasse Fehlbeurteilung des Berufungsgerichtes vorliegt. Dies ist nicht der Fall. Die von der zweiten Instanz vorgenommene Bewertung der tatsächlichen Verwendung des Bestandobjektes gegenüber der im Mietvertrag bedungenen liegt innerhalb der Bandbreite, die der § 30 Abs 2 Z 7 MRG einräumt. Unstrittig ist, dass die Beklagten das gegenständliche, seinerzeit zu Geschäftszwecken angemietete Bestandobjekt teilweise auch zu Wohnzwecken verwenden. Die Beurteilung, welcher Zweck überwiegt, ist wiederum von den konkreten Umständen des jeweiligen Einzelfalles abhängig, die keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO begründen, sofern kein krasse Fehlbeurteilung des Berufungsgerichtes vorliegt. Dies ist nicht der Fall. Die von der zweiten Instanz vorgenommene Bewertung der tatsächlichen Verwendung des Bestandobjektes gegenüber der im Mietvertrag bedungenen liegt innerhalb der Bandbreite, die der Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 7, MRG einräumt.

Textnummer

E70627

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0090OB00092.03Z.0827.000

Im RIS seit

26.09.2003

Zuletzt aktualisiert am

02.01.2013

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