

# TE OGH 2002/2/26 1Ob41/02i

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 26.02.2002

## **Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer, Dr. Zechner und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ing. Landolf R\*\*\*\*\* vertreten durch Liebscher Hübel & Partner, Rechtsanwälte in Salzburg, wider die beklagte Partei Fritz R\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Robert Galler, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Räumung infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Salzburg als Berufungsgericht vom 3. Dezember 2001, GZ 54 R 293/01d-22, mit dem infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Salzburg vom 22. Juni 2001, GZ 18 C 1522/00v-15, abgeändert wurde, folgenden

## **Beschluss**

gefasst:

## **Spruch**

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).

## **Text**

Begründung:

## **Rechtliche Beurteilung**

Beide Instanzen sind im Sinne der herrschenden Judikatur davon ausgegangen, dass der erhebliche Nachteil für den Bestandgeber in jeder erheblichen Verletzung wichtiger ideeller oder wirtschaftlicher Interessen liegen kann, wobei es auf die Umstände des Einzelfalls in ihrer Gesamtheit ankommt (Judikaturnachweise etwa bei Würth in Rummel 3 I, Rz 11 zu § 1118 ABGB; Einzelfalljudikatur in Rz 14). Der im § 1118 ABGB als Auflösungsgrund genannte erheblich nachteilige Gebrauch setzt eine vertragswidrige Benützung der Bestandsache durch den Bestandnehmer voraus, die in einer wiederholten bzw längerwährenden ordnungswidrigen Benützung des Objekts oder in einer längeren Reihe von Unterlassungen notwendiger Vorkehrungen bestehen kann (siehe dazu nur MietSlg 24.167, 39.197 ua). Hängt die Entscheidung von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab, ist deren rechtliche Würdigung vom Obersten Gerichtshof in der Regel nicht zu überprüfen (RIS-Justiz RS0115742); dies gilt etwa auch bei der Beurteilung der Zumutbarkeit oder Unzumutbarkeit der Fortsetzung eines Bestandverhältnisses (5 Ob 1552/91). Das Berufungsgericht ist von den dargelegten Grundsätzen nicht abgewichen. Eine auffallende Fehlbeurteilung, die ein Aufgreifen durch den Obersten Gerichtshof aus Gründen der Rechtssicherheit bzw Einzelfallgerechtigkeit erforderlich machen würde, liegt nicht vor, sodass es ausreicht, zu den einzelnen Argumenten der Revision kurz Stellung zu nehmen: Beide Instanzen sind im Sinne der herrschenden Judikatur davon ausgegangen, dass der erhebliche Nachteil für den Bestandgeber in

jeder erheblichen Verletzung wichtiger ideeller oder wirtschaftlicher Interessen liegen kann, wobei es auf die Umstände des Einzelfalls in ihrer Gesamtheit ankommt (Judikaturnachweise etwa bei Würth in Rummel3 römisch eins, Rz 11 zu § 1118 ABGB; Einzelfalljudikatur in Rz 14). Der im § 1118 ABGB als Auflösungsgrund genannte erheblich nachteilige Gebrauch setzt eine vertragswidrige Benützung der Bestandsache durch den Bestandnehmer voraus, die in einer wiederholten bzw längerwährenden ordnungswidrigen Benützung des Objekts oder in einer längeren Reihe von Unterlassungen notwendiger Vorkehrungen bestehen kann (siehe dazu nur MietSlg 24.167, 39.197 ua). Hängt die Entscheidung von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab, ist deren rechtliche Würdigung vom Obersten Gerichtshof in der Regel nicht zu überprüfen (RIS-Justiz RS0115742); dies gilt etwa auch bei der Beurteilung der Zumutbarkeit oder Unzumutbarkeit der Fortsetzung eines Bestandverhältnisses (5 Ob 1552/91). Das Berufungsgericht ist von den dargelegten Grundsätzen nicht abgewichen. Eine auffallende Fehlbeurteilung, die ein Aufgreifen durch den Obersten Gerichtshof aus Gründen der Rechtssicherheit bzw Einzelfallgerechtigkeit erforderlich machen würde, liegt nicht vor, sodass es ausreicht, zu den einzelnen Argumenten der Revision kurz Stellung zu nehmen:

Eine Verletzung der Anzeigepflicht nach § 1097 ABGB im Zusammenhang mit dem Wassereintritt durch das schadhafte Dach wirft der Kläger dem Beklagten schon deshalb zu Unrecht vor, weil der Beklagte davon erst später Kenntnis erlangte als der Kläger, dem zudem die Instandhaltung des Daches als Vermieter obliegen wäre. Darauf, ob es für die Anzeigepflicht einen Unterschied machen kann, ob ein Bestandobjekt als Wohnung oder - wie hier - als Lager vermietet wurde, kommt es daher nicht an.

Soweit der Revisionswerber aus der erstgerichtlichen Feststellung, im Frühsommer 2000 sei im Zusammenhang mit dem erwähnten Wassereintritt festgestellt worden, dass sich in diesem Raum Gerümpel und andere Gegenstände befunden hätten, die durch den Wassereintritt aufgeweicht und bereits schimmelig gewesen seien, und dass es schlecht gerochen habe sowie dass auch noch am 4. 9. 2000 Gerümpel vorhanden gewesen sei, das Spuren von starker Wassereinwirkung aufgewiesen habe und zum Teil stark verschimmelt gewesen sei, die Gefahr von Ungezieferbildung bzw des Übergreifens des Schimmels auf den Boden des Mietobjekts, somit eine Gefährdung der Substanz des Bestandobjekts, ableiten will, ist ihm entgegenzuhalten, dass diese Schlussfolgerungen in den erstgerichtlichen Feststellungen keine Deckung finden: Nach den vom Kläger vorgelegten Lichtbildern (Beilage ./E) ist eine stärkere Schimmelbildung nur auf einem Pappkarton sowie einigen Schuhen zu erkennen. Der Kläger hat auch nicht einmal behauptet, er habe eine Gefährdung der Substanz des Bestandobjektes befürchtet und den Beklagten zur Entfernung der vom Schimmel befallenen Gegenstände aufgefordert habe. Soweit das Berufungsgericht unter diesen Umständen in der Sache davon ausgegangen ist, dass von diesen Gegenständen eine konkrete Gefahr für die Substanz des Hauses nicht ausging, kann von einer krassen Fehlbeurteilung nicht gesprochen werden. Die vom Kläger zitierten Entscheidungen beziehen sich auf Fälle, in denen eine konkrete Gefahr von Ungezieferbildung wegen einer Anhäufung von Gerümpel, Unrat und Abfällen bzw einer Verschmutzung oder Verwahrlosung des Bestandobjekts vorlag, und sind schon deshalb mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar. Im Übrigen sind an in einem Lagerraum befindliche Gegenstände geringere hygienische Anforderungen zu stellen als an solche, die sich in Wohnungen befinden. Schließlich konnte der Beklagte durchaus davon ausgehen, dass die Gegenstände nach Behebung der Undichtheit des Daches ausreichend austrocknen würden, wodurch eine Vermehrung der Schimmelbildung verhindert würde. Auf ein Verhalten des Beklagten nach der Klagezustellung - so etwa das Weiterbelassen der Gegenstände im Bestandobjekt - kann sich der Kläger schon deshalb nicht berufen, weil er dieses gar nicht zum Gegenstand einer (weiteren) Auflösungserklärung gemacht hat; es ist nur zu prüfen, ob die vom Bestandgeber in seiner Auflösungserklärung (hier der Klage) angeführten Umstände den gesetzlichen Tatbestand des erheblich nachteiligen Gebrauchs erfüllen.

Was schließlich den Wasserschaden auf Grund eines Wasserrohrbruchs im Jänner 2000 betrifft, kann zwar kein Zweifel daran bestehen, dass dem Beklagten fahrlässiges Verhalten vorzuwerfen ist. Soweit er allerdings der (objektiv unrichtigen) Meinung war, das Offthalten des Wasserhahns im Erdgeschoss würde auch zu einer ständigen Wasserbewegung in den Leitungen im Obergeschoss führen, zumal er auch in den Wintern davor das Einfrieren der Wasserleitungen auf diese Weise verhindern habe können, kann darin keine wiederholte bzw langwährende ordnungswidrige Benützung gesehen werden, die als erheblich nachteiliger Gebrauch zu qualifizieren wäre. Bedenkt man, dass der Beklagte das Objekt bereits rund 40 Jahre als Mieter genutzt hatte und der Kläger gar nicht behauptet, diesen seien auch schon früher Nachlässigkeiten unterlaufen, die sich auf die Substanz des Hauses nachteilig auswirken könnten, kann aus dem einmaligen Vorfall kein Auflösungsgrund abgeleitet werden.

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

**Textnummer**

E65172

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2002:0010OB00041.021.0226.000

**Im RIS seit**

28.03.2002

**Zuletzt aktualisiert am**

10.02.2011

**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](http://www.jusline.at)