

TE OGH 1999/11/16 10Ob270/99z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.11.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Bauer als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Ehmayr, Dr. Steinbauer, Dr. Hopf und Dr. Fellingner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Gertrude W*****, Pensionistin, und 2. Mag. Marcus W*****, Angestellter, beide *****, beide vertreten durch Dr. Erich Kadlec und Mag. Christian Weimann, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Reingard L*****, Angestellte, *****, vertreten durch Dr. Helene Klaar, Rechtsanwältin in Wien, wegen Räumung, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 9. Juni 1999, GZ 39 R 136/99k-88, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Döbling vom 23. Dezember 1998, GZ 15 C 52/97w-83, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

Die ständige Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu der hier maßgeblichen Bestimmung des § 1118 ABGB wurde von den Vorinstanzen zutreffend dargestellt. Sie lässt sich - in Anschluss an die E 1 Ob 280/98b - wie folgt zusammenfassen: Die ständige Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu der hier maßgeblichen Bestimmung des Paragraph 1118, ABGB wurde von den Vorinstanzen zutreffend dargestellt. Sie lässt sich - in Anschluss an die E 1 Ob 280/98b - wie folgt zusammenfassen:

Rechtliche Beurteilung

Der Bestandnehmer macht vom Bestandgegenstand nach ständiger Rechtsprechung dann einen "erheblich nachteiligen Gebrauch" im Sinne des § 1118 erster Fall ABGB und des § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG, wenn entweder durch eine wiederholte, länger währende vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts oder durch eine längere Reihe von Unterlassungen notwendiger Vorkehrungen eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietobjekts erfolgte bzw auch nur droht (SZ 69/177; MietSlg 34.412; SZ 48/132 = MietSlg 27.337; Würth in Rummel ABGB2 Rz 10 zu § 1118 und Rz 16 zu § 30 MRG) oder dieses Verhalten geeignet ist, den Ruf oder wichtige wirtschaftliche oder sonstige Interessen des Vermieters zu schädigen oder zu gefährden (SZ 69/177 mwN; Binder in Schwimann, ABGB2 VI § 1118 Rz

57 ff). Es ist also nicht erforderlich, dass der Nachteil - die Substanzbeeinträchtigung oder die Schädigung wichtiger wirtschaftlicher Interessen - schon eingetreten ist, es genügt vielmehr eine drohende Gefahr (SZ 69/177; MietSlg 47.338 uva). Nur eine gänzlich ungewisse künftige Möglichkeit ist nicht als wichtiger Auflösungs- bzw Kündigungsgrund zu werten (SZ 69/177; MietSlg 23.363; MietSlg 6458). Der Bestandnehmer macht vom Bestandgegenstand nach ständiger Rechtsprechung dann einen "erheblich nachteiligen Gebrauch" im Sinne des Paragraph 1118, erster Fall ABGB und des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, erster Fall MRG, wenn entweder durch eine wiederholte, länger währende vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts oder durch eine längere Reihe von Unterlassungen notwendiger Vorkehrungen eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietobjekts erfolgte bzw auch nur droht (SZ 69/177; MietSlg 34.412; SZ 48/132 = MietSlg 27.337; Würth in Rummel ABGB2 Rz 10 zu Paragraph 1118 und Rz 16 zu Paragraph 30, MRG) oder dieses Verhalten geeignet ist, den Ruf oder wichtige wirtschaftliche oder sonstige Interessen des Vermieters zu schädigen oder zu gefährden (SZ 69/177 mwN; Binder in Schwimann, ABGB2 römisch VI Paragraph 1118, Rz 57 ff). Es ist also nicht erforderlich, dass der Nachteil - die Substanzbeeinträchtigung oder die Schädigung wichtiger wirtschaftlicher Interessen - schon eingetreten ist, es genügt vielmehr eine drohende Gefahr (SZ 69/177; MietSlg 47.338 uva). Nur eine gänzlich ungewisse künftige Möglichkeit ist nicht als wichtiger Auflösungs- bzw Kündigungsgrund zu werten (SZ 69/177; MietSlg 23.363; MietSlg 6458).

Die angefochtene Entscheidung steht mit diesen in ständiger Rechtsprechung entwickelten Rechtssätzen in Übereinstimmung. Ob im vorliegenden Fall ein der Beklagten anzulastender Nachteil, also insbesondere eine Substanzbeeinträchtigung, bereits eingetreten ist oder droht, hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalles ab, deren rechtliche Würdigung vom Obersten Gerichtshof nicht zu überprüfen ist, außer es läge eine auffallende und im Interesse der Rechtsicherheit zu korrigierende Fehlbeurteilung der Zumutbarkeit einer Fortsetzung des Bestandverhältnisses vor (5 Ob 1552/91 ua). Davon ist hier nicht die Rede. Der gegen die Beklagte erhobene Vorwurf, sie habe durch Unterlassung notwendiger Vorkehrungen insbesondere die elektrischen Anlagen betreffend eine drohende Brandgefahr herbeigeführt, kann die sofortige Vertragsauflösung nicht rechtfertigen, geht doch nach den Feststellungen ein nicht unwesentlicher Teil der vorhandenen Mängel darauf zurück, dass die Vermieter entgegen § 1096 ABGB und § 3 MRG nicht dafür gesorgt haben, die Wohnung im jeweils ortsüblichen Standard zu übergeben bzw zu erhalten. So wurde insbesondere festgestellt, dass die elektrischen Leitungen, Schalter und Steckdosen schon im Jahr 1975 (also vor der Vermietung an den damaligen Ehemann der Beklagten) nicht in Ordnung waren und den damals geltenden Vorschriften angepasst werden hätten müssen; die Kosten dafür hätten den Kosten einer neuen Installation entsprochen. Mit der vorhandenen elektrischen Anlage wäre es nämlich nicht einmal möglich gewesen, einen Geschirrspüler, eine Waschmaschine oder einen Kühlschrank in Betrieb zu nehmen. Die Revisionswerber bezeichnen selbst ihre seither ergriffenen Maßnahmen zur Sanierung der elektrischen Anlage als "Notsicherungsmaßnahmen" und lassen die zutreffende Ansicht des Erstgerichtes außer acht, dass sich eine vertraglich auf den Mieter überwälzte Instandhaltungspflicht (sofern dieser Überwälzung nicht ohnehin die zwingenden Bestimmungen der §§ 3 und 6 MRG entgegenstehen, vgl Würth aaO Rz 1 und 5 zu § 1096 mwN) nur auf die Erhaltung und Wiederherstellung des bereits ursprünglich gegebenen Zustands der Wohnung erstrecken kann, nicht aber auf die Herstellung eines verbesserten Zustandes. Unter diesem Gesichtspunkt kommt es nicht darauf an, wann die Beklagte von der Brandgefahr Kenntnis erlangte und es liegt auch die gerügte Aktenwidrigkeit nicht vor (§ 510 Abs 3 zweiter Satz ZPO). Die angefochtene Entscheidung steht mit diesen in ständiger Rechtsprechung entwickelten Rechtssätzen in Übereinstimmung. Ob im vorliegenden Fall ein der Beklagten anzulastender Nachteil, also insbesondere eine Substanzbeeinträchtigung, bereits eingetreten ist oder droht, hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalles ab, deren rechtliche Würdigung vom Obersten Gerichtshof nicht zu überprüfen ist, außer es läge eine auffallende und im Interesse der Rechtsicherheit zu korrigierende Fehlbeurteilung der Zumutbarkeit einer Fortsetzung des Bestandverhältnisses vor (5 Ob 1552/91 ua). Davon ist hier nicht die Rede. Der gegen die Beklagte erhobene Vorwurf, sie habe durch Unterlassung notwendiger Vorkehrungen insbesondere die elektrischen Anlagen betreffend eine drohende Brandgefahr herbeigeführt, kann die sofortige Vertragsauflösung nicht rechtfertigen, geht doch nach den Feststellungen ein nicht unwesentlicher Teil der vorhandenen Mängel darauf zurück, dass die Vermieter entgegen Paragraph 1096, ABGB und Paragraph 3, MRG nicht dafür gesorgt haben, die Wohnung im jeweils ortsüblichen Standard zu übergeben bzw zu erhalten. So wurde insbesondere festgestellt, dass die elektrischen Leitungen, Schalter und Steckdosen schon im Jahr 1975 (also vor der Vermietung an den damaligen Ehemann der Beklagten) nicht in Ordnung waren und den damals geltenden Vorschriften angepasst werden hätten müssen; die Kosten dafür hätten den Kosten einer neuen Installation entsprochen. Mit der vorhandenen elektrischen Anlage wäre

es nämlich nicht einmal möglich gewesen, einen Geschirrspüler, eine Waschmaschine oder einen Kühlschrank in Betrieb zu nehmen. Die Revisionswerber bezeichnen selbst ihre seither ergriffenen Maßnahmen zur Sanierung der elektrischen Anlage als "Notsicherungsmaßnahmen" und lassen die zutreffende Ansicht des Erstgerichtes außer acht, dass sich eine vertraglich auf den Mieter überwälzte Instandhaltungspflicht (sofern dieser Überwälzung nicht ohnehin die zwingenden Bestimmungen der Paragraphen 3 und 6 MRG entgegenstehen, vergleiche Würth aaO Rz 1 und 5 zu Paragraph 1096, mwN) nur auf die Erhaltung und Wiederherstellung des bereits ursprünglich gegebenen Zustands der Wohnung erstrecken kann, nicht aber auf die Herstellung eines verbesserten Zustandes. Unter diesem Gesichtspunkt kommt es nicht darauf an, wann die Beklagte von der Brandgefahr Kenntnis erlangte und es liegt auch die gerügte Aktenwidrigkeit nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, zweiter Satz ZPO).

Wegen der nur aus den konkreten Umständen des vorliegenden Einzelfalles zu gewinnenden Lösung der Rechtsfragen wurde die ordentliche Revision zutreffend für nicht zulässig erklärt. Die außerordentliche Revision ist mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage des materiellen Rechts im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO unzulässig. Wegen der nur aus den konkreten Umständen des vorliegenden Einzelfalles zu gewinnenden Lösung der Rechtsfragen wurde die ordentliche Revision zutreffend für nicht zulässig erklärt. Die außerordentliche Revision ist mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage des materiellen Rechts im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO unzulässig.

Anmerkung

E56410 10A02709

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0100OB00270.99Z.1116.000

Dokumentnummer

JJT_19991116_OGH0002_0100OB00270_99Z0000_000

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