

# TE OGH 2009/6/23 3Ob108/09t

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.06.2009

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Prückner als Vorsitzenden sowie die Hofräte und Hofrätinnen Hon.-Prof. Dr. Sailer, Dr. Lovrek, Dr. Jensik und Dr. Fichtenau als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Christian M\*\*\*\*\* und 2. Margarete M\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Knirsch, Gschaider & Cerha Rechtsanwälte OG in Wien, gegen die beklagte Partei C\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Spitzauer & Backhausen Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 18. Februar 2009, GZ 38 R 205/08s-24, womit über Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichts Hernals vom 27. Mai 2008, GZ 16 C 189/07i-19, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

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

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Es trifft zu, dass das Berufungsgericht zu Unrecht davon ausging, der Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs iSd § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG liege nicht vor, wenn ein vertragswidriges Verhalten des Mieters zwar wichtige wirtschaftliche Interessen des Vermieters verletze, aber keine Substanzschädigung oder zumindest Substanzgefährdung erfolge. Nach ständiger Rechtsprechung ist der Kündigungsgrund vielmehr auch dann verwirklicht, wenn das vertragswidrige Verhalten geeignet ist, den Ruf oder wichtige wirtschaftliche oder sonstige Interessen des Vermieters zu schädigen oder zu gefährden (RIS-Justiz RS0070348; 1 Ob 117/00p; zuletzt 7 Ob 174/08a).

Damit ist aber für die Kläger nichts gewonnen: Sie stützten zwar ihre Aufkündigung auch darauf, dass die beklagte Partei im Zuge des beauftragten Austausches des Magnetresonanztomographen ohne Zustimmung der Kläger ein „Quench-Rohr“ verlegen ließ, das so verlaufe, dass die geplante Verputzung der Feuermauer aus Sicherheitsgründen abgebrochen worden sei, wodurch Gerüststehkosten von 8.884,51 EUR (nach den erstgerichtlichen Feststellungen über 13.000 EUR) entstanden seien. Auch wenn den Klägern darin beizupflichten ist, dass dadurch ihre wirtschaftlichen Interessen beeinträchtigt werden, reicht das für die Verwirklichung des geltend gemachten Kündigungsgrundes nicht aus: Es steht fest, dass der Geräte austausch samt Führung des Quench-Rohrs behördlich genehmigt wurde. Die beklagte Partei bediente sich eines Fachunternehmens, das einen Detailplan für die Installierung des Geräts samt Quench-Rohr erstellte. Als die beklagte Partei im Zuge der Fassadenverputzung davon erfuhr, dass die konkrete Situierung des Quench-Rohrs eine Gefahr für die Bauarbeiter darstellen könnte, ließ sie eine Schutzvorrichtung

anbringen, die nach den insoweit unbekämpften Feststellungen des Erstgerichts ausreicht, eine Gefährdung von Arbeitern zu unterbinden, wenn diese unterwiesen sind, was sie im Fall eines „Quench“ (Heliumaustritt) zu tun haben.

Wenngleich für den geltend gemachten Kündigungsgrund ein Verschulden nicht erforderlich ist (RIS-Justiz RS0020981), muss doch dem Mieter die Nachteiligkeit seines Gebrauchs bewusst oder die Schädlichkeit seines Verhaltens objektiv erkennbar gewesen sein (RIS-Justiz RS0020981 [T12, T18]). Dafür bestehen hier im Hinblick auf die erteilte behördliche Bewilligung und die Durchführung durch ein Fachunternehmen keine Anhaltspunkte. Der in der Revision angesprochene Umstand, dass die Kläger ihrer Verpflichtung zur Verputzung der schadhaften Fassade nicht nachkommen konnten, besteht nicht mehr, weshalb auch unerheblich ist, wer diese Fassadenverputzung überhaupt beauftragte. Die Nichterledigung der Beweisräge zu diesem Thema und dazu, ob und welche anderen Alternativen bezüglich der Verlegung des Quench-Rohrs bestanden und ob der Erstkläger bereits 1998 von dem Feuermauerdurchbruch mit dem dort geführten Quench-Rohr Kenntnis hatte, begründet mangels rechtlicher Relevanz keine Mängelhaftigkeit des Berufungsverfahrens.

Der in der Revision - wie bereits in der Berufung - gerügte Feststellungsmangel im Hinblick auf die behauptete Gefährlichkeit des Quench-Rohrs für im Hof spielende Kinder liegt nicht vor, weil das Erstgericht ohnedies (S 17 f der erstgerichtlichen Urteilsausfertigung) feststellte, dass in unmittelbarer (unter 3 m) Nähe des nun angebrachten „Schutzkäfigs“ bei einem Gasaustritt Kälteeinwirkungen auf ungeschützter Haut, die leichten Verbrennungen ähneln, entstehen könnten. Auch dieser Umstand reicht aber im Hinblick auf die erteilte behördliche Genehmigung und die von der beklagten Partei überdies beauftragte Schutzvorrichtung nicht aus, den geltend gemachten Kündigungsgrund zu verwirklichen.

Das Berufungsgericht übernahm nach Erledigung der Beweisräge ausdrücklich die Negativfeststellung des Erstgerichts, wonach nicht festgestellt werden kann, dass die aufgetretenen Feuchtigkeitsschäden darauf zurückzuführen sind, dass die beklagte Partei den Lichthof überdachte. Die dazu erstatteten Revisionsausführungen stellen sich inhaltlich als unzulässiger Versuch dar, die Beweiswürdigung der Vorinstanzen zu bekämpfen.

#### **Textnummer**

E91179

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2009:0030OB00108.09T.0623.000

#### **Im RIS seit**

23.07.2009

#### **Zuletzt aktualisiert am**

19.09.2012

**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)