

# TE OGH 2018/8/29 1Ob100/18i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.08.2018

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Univ.-Prof. Dr.

Bydlinski als Vorsitzenden sowie die Hofräte und die Hofrätin Mag. Wurzer, Mag. Dr. Wurdinger, Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer und Dr. Parzmayr als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei F\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Manfred Kantner, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagte Partei A\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, vertreten durch die Advokatur Dr. Herbert Schöpf, LL.M., Rechtsanwalt-GmbH, Innsbruck, wegen Räumung, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 16. März 2018, GZ 3 R 244/17d-33, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Innsbruck vom 8. Juni 2017, GZ 11 C 528/15m-29, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 418,78 EUR (darin 69,80 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Entgegen dem nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts ist die Revision nicht zulässig, was nur einer kurzen Begründung bedarf (§ 510 Abs 3 ZPO):

1. Nach ständiger Rechtsprechung kann der Vermieter die vorzeitige Auflösung nur dann fordern, wenn einer der Auflösungsgründe des § 1118 ABGB vorliegt (RIS-Justiz RS0020998). Zur Frage, wann ein erheblich nachteiliger Gebrauch vom Mietgegenstand iSd § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG oder des gleichlautenden Vertragsaufhebungsgrundes nach § 1118 erster Fall ABGB – auf den sich der Kläger im vorliegenden Fall für die Berechtigung seines Räumungsbegehrens stützt – anzunehmen ist, ist bereits umfangreiche Judikatur des Höchstgerichts ergangen. Es liegt ein solcher erheblich nachteiliger Gebrauch dann vor, wenn durch eine wiederholte, länger währende vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts oder durch eine längere Reihe von Unterlassungen notwendiger Vorkehrungen eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietgegenstands erfolgte oder auch nur droht (RIS-Justiz RS0020981; RS0067832 ua) oder wenn durch das nachteilige Verhalten des Mieters wichtige wirtschaftliche oder persönliche Interessen des Vermieters oder der anderen Mieter gefährdet werden (RIS-Justiz RS0070348; RS0021031). Dazu zählt auch jedes andere Verhalten, das die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses wegen des Verlusts des Vertrauens für den Vermieter unzumutbar macht (vgl RIS-Justiz RS0013628 [T2]).

2. Der Kläger brachte zum erheblich nachteiligen Gebrauch iSd§ 1118 ABGB vor, der beklagte Mieter habe eigenmächtig und trotz seiner Untersagung als Vermieter Baumaßnahmen im Bestandobjekt durchgeführt, dabei auch schädigend in die Substanz des Hauses eingegriffen und mehrfach gegen seine Verpflichtungen nach § 9 MRG verstoßen. Im Zusammenhalt mit Verstößen bereits in der Vergangenheit sei von „unleidlichem Verhalten“ auszugehen.

3. Die Vorinstanzen verneinten das Vorliegen eines Auflösungsgrundes nach § 1118 erster Fall ABGB, ohne dass ihnen dabei eine aufzugreifende Fehlbeurteilung unterlaufen wäre. Die vom Berufungsgericht aufgeworfene Frage, ob es auch im Fall einer ausdrücklichen Untersagung der Baumaßnahmen durch den Vermieter für die Rechtfertigung der Kündigung (gemeint: sofortige Auflösung des Bestandverhältnisses) ausschließlich darauf ankomme, ob die baulichen Veränderungen für die Bestandsache nachteilig seien, wurde vom Obersten Gerichtshof schon ausreichend beantwortet.

Schon in seiner Entscheidung 6 Ob 589/91 hatte sich der sechste Senat mit baulichen Veränderungen, die den Intentionen des Bestandgebers zuwiderliefen, auseinanderzusetzen, wobei es damals um behauptetermaßen ohne Einhaltung der bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften durchgeführte Veränderungen, die eine grundlegende Umgestaltung des Bestandgegenstands bewirkt haben sollen, ging. Der Senat führte unter Angabe weiterer Belegstellen aus, dass ein vereinbarungswidriger Gebrauch, insbesondere die Vornahme von baulichen Veränderungen durch den Mieter ohne Zustimmung des Bestandgebers, die Auflösung des Bestandvertrags gemäß § 1118 ABGB dann rechtfertige, wenn die vom Mieter vorgenommenen Veränderungen für die Bestandsache erheblich nachteilig seien, wobei als nachteilig eine Bauführung verstanden werde, die eine erhebliche Substanzschädigung des Bestandgegenstands zumindest befürchten lasse. Gegen andere Eigenmächtigkeiten des Mieters – also solche, die keine erhebliche Substanzschädigung des Bestandgegenstands befürchten lassen – sei der Vermieter nicht schutzlos, könne er doch Unterlassung bzw Wiederherstellung des vorherigen Zustands begehren. Er schlussfolgerte, dass bauliche Veränderungen, die eine grundlegende Umgestaltung des Bestandgegenstands bewirkten und den Intentionen des Bestandgebers zuwiderliefen, somit nur dann einen erheblich nachteiligen Gebrauch des Bestandgegenstands darstellten, wenn dadurch wichtige wirtschaftliche oder sonstige Interessen des Bestandgebers verletzt würden (6 Ob 589/91 mwN). Diesen Standpunkt bekräftigte der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung zu 7 Ob 199/11g (= RIS-Justiz RS0067816 [T4]), welcher Umbauarbeiten zu Grunde lagen, obwohl sich der Vermieter gegen jegliche bauliche Veränderungen ausgesprochen hatte (vgl auch 3 Ob 65/99a, wonach ohne Zustimmung des Bestandgebers vorgenommene bauliche Veränderungen durch den Mieter die Auflösung des Bestandvertrags für sich noch nicht rechtfertigen, sondern es dazu der erheblichen Nachteiligkeit für die Bestandsache bedarf). Ebenso nahm der zweite Senat in seiner Entscheidung 2 Ob 164/11y den Standpunkt ein, „sachgemäß durchgeführte Vorkehrungen“ zur Verbesserung bzw Modernisierung des Bestandgegenstands (wie sie auch im vorliegenden Fall vorgenommen wurden) erfüllten den Auflösungsstatbestand grundsätzlich nicht (vgl RIS-Justiz RS0067816).

Damit ist in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs bereits klar zum Ausdruck gekommen, dass mangels erheblicher Substanzschädigung des Bestandgegenstands (selbst bei gleichzeitiger Missachtung der Intentionen bzw Vorgaben des Vermieters) der eigenmächtige Umbau für sich noch nicht zur sofortigen Vertragsauflösung berechtigt und es dazu einer – vom Kläger darzulegenden – Verletzung wichtiger wirtschaftlicher oder sonstiger Interessen des Bestandgebers bzw eines Verhaltens bedürfte, das die Vertragsfortsetzung unzumutbar machte. Ob nun ein Verstoß eines Mieters gegen den Vertrag oder eine gesetzliche Verpflichtung bereits dermaßen gravierend ist, dass er als nicht mehr vertrauenswürdig anzusehen ist und die Vertragsfortsetzung deswegen unzumutbar ist, ob also ein in diesem Sinne „erheblich nachteiliger Gebrauch“ nach § 1118 erster Fall ABGB anzunehmen ist, hängt aber immer von den Umständen des Einzelfalls ab (vgl RIS-Justiz RS0068103; RS0021018; RS0113693).

4. Es ist unbedenklich, dass das Berufungsgericht einen solchen nachteiligen Gebrauch hier nicht annahm, wenn es (bei einer zugunsten des Klägers unterstellten Untersagung der Fortsetzung der Arbeiten) auf den Umstand der sach- und fachgerechten Ausführung der vorgenommenen Verbesserungen und „Verschönerungen“, die zu keiner wesentlichen Veränderung des Mietgegenstands geführt hatten, und auch darauf hinwies, dass der Beklagte die Arbeiten „möglichst schonend während der Tageszeit und unter möglicher Schonung der Substanz durchführen“ hatte lassen, eine Substanzgefährdung also gerade nicht hervorgekommen sei, auch eine Beeinträchtigung der übrigen Hausparteien nicht erweislich gewesen wäre, der Hausgang vom Beklagten zudem regelmäßig gereinigt worden sei und hervorhob, dass der Kläger eine Verletzung seiner wirtschaftlichen oder sonstigen Interessen nicht behauptet

habe. Es ist ihm daher auch keine Fehlbeurteilung unterlaufen, wenn es die Frage, ob dieser die (Fortsetzung jener) Arbeiten, über die der Beklagte ihn als Vermieter nur durch die Mitteilung, er beabsichtige die Wohnung seniorengerecht auszustatten – wofür er Förderungen seitens des Landes erhalten würde –, tatsächlich untersagt hatte (wie er dies in seiner Berufung in Bekämpfung der erstgerichtlichen Beweiswürdigung behauptete) oder ob dies nicht der Fall war, (wie es das Erstgericht feststellte), nicht für entscheidungsrelevant hielt.

5. Bei dem zuletzt in der Revision unter vier Punkten aufgelisteten und in einer Gesamtschau als unleidlich qualifizierten Verhalten des Beklagten übersieht der Revisionswerber zum einen schon, dass die unter Punkt 4. vorgeworfene Handlungsweise („die Durchführung der Baumaßnahmen bei gleichzeitiger Übergehung der gesetzlich vorgeschriebenen Vorgehensweise [Nichtanrufung der Schlichtungsstelle gemäß §§ 9, 37 und 39 MRG]“) inhaltlich ident ist mit der unter Punkt 3. angeführten („Durchführung der gegenständlichen Baumaßnahmen trotz ausdrücklichem Untersagen durch den Kläger“). Auch wenn es zutrifft, dass in laufend unternommenen Versuchen des Mieters seine Benützungsrechte auf nicht in Bestand genommene Räume auszudehnen, unleidliches Verhalten gesehen werden kann (s dazu 1 Ob 39/12k mit ausführlichen Nachweisen), kann von einem „laufenden Verhalten“ des Beklagten bei dem zu den Punkten 1. und 2. umschriebenen Umständen nicht gesprochen werden. Die ihm damit angelastete „unbefugte Inanspruchnahme des Gartens und des Schwimmbades“ liegt ungefähr 30 Jahre zurück; erst wieder im Jahr 2013 musste zwischen den Streitparteien gerichtlich geklärt werden, dass eine Abstellkammer Teil des vom Beklagten gekündigten und zurückgegebenen Geschäftslokals und nicht Teil der Wohnung (wie dieser behauptete) gewesen war. Gerade wenn nicht einmal festgestellt werden konnte, wann und wie es zu dem (hier zwischen Verwandten geschlossenen) Mietvertrag gekommen war, rechtfertigt eine gerichtlich geführte Auseinandersetzung darüber, ob ein Raum zum Geschäftslokal oder zur Wohnung gehört, ohne Hinzutreten weiterer Umstände weder für sich noch in einer Gesamtschau mit den übrigen relevierten Verhaltensweisen die sofortige Vertragsauflösung.

6. Die Revision, die insgesamt keine erhebliche Rechtsfrage aufwerfen kann, ist demnach zurückzuweisen.

7. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41 iVm 50 ZPO. Der Beklagte hat auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels des Klägers hingewiesen, weshalb ihm die Kosten der Revisionsbeantwortung als zur zweckentsprechenden Rechtsverteidigung notwendig, zuzuerkennen sind.

#### **Textnummer**

E122779

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

ECLI:AT:OGH0002:2018:0010OB00100.18I.0829.000

#### **Im RIS seit**

08.10.2018

#### **Zuletzt aktualisiert am**

22.03.2019

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